

INFORME FINAL DE AUDITORÍA

Con informe ejecutivo

**Gestión
Instituto de la Vivienda
2006**

PROYECTO Nº 1.06.23

Buenos Aires, marzo de 2008

AUDITORÍA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Av. Corrientes 640 - Piso 5° - Capital Federal

Presidente

Dra. Sandra Bergenfeld

Audidores Generales

Dr. Santiago de Estrada

Dr. Alejandro Fernández

Ing. Adriano Jaichenco

Dra. Paula Oliveto Lago

Lic. Josefa Prada

Dr. Juan Carlos Toso

CODIGO DEL PROYECTO: 1.06.23
NOMBRE DEL PROYECTO: Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires.
PERIODO BAJO EXAMEN: 2006
EQUIPO DESIGNADO:
Auditor Supervisor Coordinador: Arq. Claudio Scavone
Auditora Supervisora: Arq. María Alejandra Olivarez

Tabla 1: Crédito original y devengado por incisos del presupuesto

Inciso	CREDITO	DEVENGADO
1- Gastos en Personal	35.224.939,00	35.117.764,56
2- Bienes de Consumo	7.070.549,00	3.304.549,19
3- Servicios No Personales	31.965.476,40	27.944.220,00
4- Bienes de Uso	240.125.566,17	167.311.049,10
5- Transferencias	1.121.250,00	1.113.775,89
6- Activos Financieros	91.866.535,81	75.690.328,91
Total General	407.374.316,38	310.481.687,65

Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a información suministrada por el IVC

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión	Buenos Aires, marzo 2008				
Código del Proyecto	1.06.23				
Denominación del Proyecto	Gestión IVC				
Período examinado	Año 2006				
Unidad Ejecutora	Instituto de Vivienda de la ciudad				
Objetivo de la auditoría	Auditoría de Gestión. Evaluación en términos de eficiencia, eficacia y economía del cumplimiento de los objetivos institucionales y operativos, la adecuación de los recursos afectados y la normativa vigente.				
Presupuesto (expresado en pesos)	Inciso	Crédito	Devengado	Total agrupado	Porcentaje
	1- Gastos en Personal	35.224.939,00	35.117.764,56	66.366.533,75	21.38%
	2- Bienes de Consumo	7.070.549,00	3.304.549,19		
	3- Servicios No Personales	31.965.476,40	27.944.220,00		
	4- Bienes de Uso	240.125.566,17	167.311.049,10	244.115.153,9	78.62%
	5- Transferencias	1.121.250,00	1.113.775,89		
	6- Activos Financieros	91.866.535,81	75.690.328,91		
	Total General	407.374.316,38	310.481.687,65	310.481.687,65	100
Alcance	<p>El examen tuvo como alcance la evaluación de:</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Estructura organizativa, recursos financieros disponibles para el ejercicio, recursos humanos de la organización; características generales. ✓ Planificación presupuestaria. Cumplimiento del presupuesto físico aprobado en función de los objetivos previstos para los programas y/ o actividades desagregadas y de otros indicadores de gestión. ✓ Actividades de la Gerencia de Finanzas y Administración relativas a: <ul style="list-style-type: none"> ○ Sistemas utilizados para el registro presupuestario y contable de las actividades del organismo. ○ Procedimientos y circuitos de las actividades. ○ Procedimiento y compatibilización de los registros del IVC con el Sigaf. ○ Metodología para realizar modificaciones presupuestarias en el ámbito del IVC. ○ Conciliaciones entre presupuesto y contabilidad. Registros de recursos en general Controles del Área contable para el pago de honorarios del IVC. ✓ Actividades de la Gerencia Técnica: Estado general de obras en 				

	<p>proceso de ejecución, licitación, y planificación. Por fuente de financiamiento y por programa. Evaluación de los procesos licitatorios de las obras seleccionadas en la muestra, estado de avance de las mismas y Certificados de obra periodo auditado.</p> <ul style="list-style-type: none"> ✓ Regularización dominial y financiera. Estado actual y procedimientos aplicados. ✓ Aplicación de indicadores de gestión.
<p>Período de desarrollo de tareas de auditoría</p>	<p>La presente auditoría se realizó entre el mes de abril y octubre de 2007.</p>
<p>Aclaraciones previas</p>	<p>El Presente proyecto de auditoria conformó parte de la planificación general de la AGCBA año 2005 bajo la Dirección de Asuntos Institucionales y Partidos Políticos. Con los cambios institucionales del GCBA (Ley de Ministerios , Decreto N 350/06) el IVC pasa a la órbita del Ministerio de Planeamiento y Obras Públicas, situación que se traslada a la AGCBA y en noviembre del 2006, el proyecto es transferido a la Dirección General de Obras y Servicios Públicos, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente. Luego y atento a los acontecimientos sufridos por la Institución, por decisión de la Comisión de Supervisión el proyecto de auditoría consideró el período 2006 para el desarrollo de sus tareas</p> <p>En este período, el IVC, como consecuencia del saqueo de 160 viviendas en la villa 1.11.14 ocurrido en el mes de julio/06, fue intervenido por el Jefe de Gobierno según Decreto de Necesidad y Urgencia N ° 2/06¹ con el fin de llevar adelante cambios estructurales que modificaran <i>la grave crisis institucional</i> en que, según el mismo, se encontraba inmerso dicho organismo.</p> <p>Sin embargo este Decreto no fue ratificado por la Legislatura de la Ciudad,² reponiéndose al Directorio por Acta N° 2185/06. A pesar de esto, se desarrollaron acciones concretas desde el Ministerio de Planeamiento y Obras Públicas y del propio IVC las que se explicitan en el presente informe y que complejizaron las tareas de relevamiento de este equipo de auditoría.</p> <p>Dada la multiplicidad de temas, el presente informe se organiza en seis partes:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Situación habitacional en la CABA. 2. Organización del IVC año 2006. 3. Recursos, Programas, Obras y Servicios. 4. Regularización Jurídica y Dominial. 5. Indicadores de Gestión, Desempeño y Productividad. 6. Conclusiones y Observaciones. 7. Recomendaciones.

¹ Este decreto, deja sin funciones al Directorio y nombre como interventor a uno de sus miembros con facultades para realizar los cambios necesarios en el organismo. VER ANEXO

² Despacho de la Comisión de Asuntos Constitucionales (25/07/06) ver anexo...

<p>Observaciones principales</p>	<p>Observaciones a la organización</p> <p>En el período auditado se evidenció en la institución, la carencia de un sistema organizacional integrado en función de los objetivos estratégicos definido en la Ley 1251, prevaleciendo metodologías, estructuras y procedimientos que no se adecuan a las necesidades habitacionales actuales , relacionadas con una demanda en continuo crecimiento.</p> <p>Esto se evidenció en :</p> <p>La carencia de una planificación estratégica desde el punto de vista organizacional y aplicada a los programas que permita acortar la distancia que media entre las necesidades de la sociedad y las acciones de la institución.</p> <p>La indefinición de acciones coordinadas e integradas entre las distintas áreas, lo que genera un bajo nivel de información, comunicación y confianza mutua en toda la organización.</p> <p>Cada área establece y define sus propias líneas de acción sin articulación entre ellas y sin una conducción estratégica. Las líneas de autoridad y responsabilidad son confusas, se intercambian funciones y se diluye la responsabilidad.</p> <p>Indefinición de una política de Recursos Humanos orientada hacia los objetivos de la institución. Ej: el aumento de personal en el período 2006 no se tradujo en una mejora en la producción del organismo, los indicadores de gestión demuestran que la productividad sigue en el orden de una (1) solución habitacional por empleado al año.³; el agrupamiento de personal por áreas no parece responder a ningún sustento lógico aparente.</p> <p>Inexistencia de procesos evaluativos que permitan la valoración continua de los procesos , los resultados y los impactos de planificación y ejecución.</p> <p>Inexistencia de un adecuado sistema de control interno integrado considerando sus componentes principales de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ambiente del control • Sistema de comunicación e información • Actividades de control • Evaluación de riesgos • Supervisión. <p>Observaciones a la caracterización de la demanda</p> <p>El IVC en el año 2004 cerró el Registro de beneficiarios (47.060 inscriptos) y no implementó nuevos registros ni una clasificación específica de la demanda. Por consiguiente no hay definición real de la población afectada al problema social en sus distintas características: emergencia, villas, barrios, asentamientos, clase media baja etc. Actualmente el organismo</p>
----------------------------------	---

³ Informe 1.04.10

	<p>canaliza la necesidad habitacional a través de la operatoria <i>Ley 341 crédito individual</i> que tiene otros objetivos.⁴ La indefinición de la población afectada impide la evaluación de resultados e impactos de los distintos programas.</p> <p>Observaciones a la eficiencia, eficacia La mejora de los recursos económicos no se traduce en una mejora en la eficiencia, eficacia y economía del IVC: <u>Crédito devengado = \$ 310.481.687,65</u> <u>Soluciones efectivas = 1871</u> <u>Indicador 1 = \$165.944 por solución efectiva = U\$S 51.857 por solución efectiva 2006.</u> <u>Recursos Humanos = 1400</u> <u>Indicador 2= 1.33 solución por recurso humano</u></p> <p>Observaciones a la Gerencia de Finanzas y Administración El área de Finanzas tiene un rol preponderante en la planificación y asignación de los recursos para el resto de las áreas del IVC. Sin embargo debilidades en sus actividades y procedimientos influyen negativamente y no aseguran la obtención de información administrativa, financiera y operativa, que sea útil, confiable y oportuna para la toma de decisiones. No promueve la eficiencia de las operaciones, como así tampoco garantiza razonablemente la rendición de cuentas.</p> <p>Observaciones a la gestión de obras El IVC carece de una planificación pro-activa desarrollada a partir de una visión estratégica sobre la problemática social. No se evidencia en las obras en ejecución y en la asignación de recursos, indicadores ni mapas de riesgo que expliciten la prioridad de las decisiones como la gestión de las mismas. En este sentido, resulta llamativo que en las obras en ejecución no halla la debida asignación de recursos para programas que ,como en el</p>
--	--

⁴ Ver informe 1.06.22

⁵ (empresa AJIMEZ)

⁶ (adjudicado empresa CUNUMI con terreno ocupado);

⁷ (terreno ocupado);

⁸ (empresa Buarg, desistió en proceso de nueva licitación).

⁹ Pedro Pérez Servicios Urbanos y Equidad , Revista AGCBA AÑO 2 nº 2

¹⁰ Por ejemplo, En Zavaleta, la conexión de agua potable y cloacas se encuentra a 14 cuadras de distancia. No se analizó esta realidad objetiva al momento de licitarlas. *Entrevista Gerente Técnica:*

¹¹ Se suprimió la ejecución de: Pavimentos vía Pública/ Playa de estacionamiento privadas de las parcelas/ veredas en la vía pública (estas modificaciones se realizaron antes del llamado)

¹² Metrogas se niega hacer las obras porque "*no son económicamente rentables*", en el caso de la villa 1.11.14 Bonorino 3 la empresa tardó 9 meses en aprobar el proyecto de Resolución de la conexión a gas.
Agua y cloacas: hasta el 2001 . las obras las realizaba Aguas Argentinas y después de la crisis el IVC se hizo cargo de las mismas. En la actualidad para realizar el proyecto se hace un convenio entre AYSA y el IVC.

caso de conventillos y barrios, tienen en la actualidad edificios en situación crítica habitacional.

Así para el caso de los conventillos de la Boca el PRHLB tiene en ejecución 8 viviendas en el conventillo ubicado en Alvar Núñez 245,⁵ con un estado de avance del 21.65% y en proceso licitatorio 66 viviendas en los conventillos de Rocha 1031/33, Suárez 1061⁶, Olavaria 240⁷ y Salvadores 829⁸. En consecuencia, los siguientes edificios mantienen la precariedad manifestada en el Informe “Política habitacional para los sectores de bajos recursos”:

En cuanto a los barrios, no se evidencia asignación de recursos para obras de relevancia en los barrios Piedra Buena, Soldati e Illia cuyo estado ya fuera informado en el Informe de Auditoría 1.04.10.

En el caso del programa de villas, que tuvo su origen en el año 1984, sus resultados se presentan exiguos con dificultades en el proceso de gestión, que tienen que ver con:

Inadecuados procesos de gestión del suelo urbano: *Ejemplo: en el caso de Villa 3 aún no están transferidas las tierras del GCBA al IVC, como tampoco la redistribución predial de la villa.*

Existencia de normativa urbana que se contrapone o dificulta los objetivos del IVC y no se evidencian acciones vinculadas a su modificación.

Ineficiencias propias del GCBA en el conjunto de las áreas involucradas como Escribanía, Catastro, Fiscalización de Obras, Procuración, IVC etc.

Tiempos de gestión imprecisos.

Inadecuada gestión para los servicios de infraestructura (ver observación 7.6)

Inadecuada comunicación a la sociedad: Obras suspendidas por oposición vecinal.

Inadecuado sistema de adjudicación de las obras (Ver observación 7.8) las obras se adjudican una vez finalizadas y no en el proceso de planificación, lo que debilita los procedimientos en cuanto a la claridad y transparencia de la selección de los beneficiarios.

Inexistencia de un sistema de selección de beneficiarios sistematizado y organizado en función de la emergencia, característica del grupo familiar etc.

Falta de publicidad y transparencia en los actos de adjudicaciones de vivienda del IVC.

Observaciones a la gestión de los servicios públicos

Reconocimiento ambiguo de las políticas aplicadas por el IVC en lo respecta al principio de equidad e igualdad de la población de escasos recursos para el acceso a los servicios públicos

No se reconoce un modelo de gestión que involucre a todos los actores (GCBA, IVC, empresas prestatarias etc) que garantice el acceso a los servicios públicos (redes de agua, cloacas, energía eléctrica, gas, etc) para la población que se encuentra excluida de manera absoluta o relativa por motivos territoriales, institucionales o económicos del

mismo.⁹ Ver Punto 6.4.

En el período auditado, se encontraron más de 300 viviendas iniciadas entre los años 2003 al 2005 y terminadas, que no pudieron ser entregadas por la no ejecución de las obras de conexión a la infraestructura en un proceso que no las previó desde el momento de la planificación, de acuerdo a:

- la no planificación de los mismos en el proceso previo,¹⁰
- la eliminación expresa de las obras de infra en los pliegos de licitación ,
- la eliminación expresa por *Memo N° 511 SGCy L/04*¹¹ de la inclusión de obras relacionadas con pavimentos, veredas etc.
- la no resolución de las obras de conexión a redes en tiempo y forma,¹² realizando con posterioridad contrataciones directas que no fueron puestas a disposición del equipo de auditoría. (ver limitación al alcance).

Inexactitud en los datos presentados a la Subsecretaría de vivienda de la Nación para la no objeción de los proyectos de las obras en villa 3 y villa 1.11.14: las obras ejecutadas con fondos del Plan Federal de viviendas, recibieron la no objeción por la Subsecretaría de Vivienda de la Nación, cuya memoria descriptiva sintetizaba “ *el terreno cuenta con todos los servicios correspondientes a la infraestructura urbana: agua potable, cloacas, energía eléctrica, desagüe pluvial y gas. Previéndose en el Proyecto la conexión a dichos servicios de todas las viviendas*” .

Observaciones a la adjudicación de la vivienda

No existe una metodología única transparente e informatizada para la adjudicación de las viviendas que permita un adecuado control de la misma en cumplimiento de los requisitos previstos por las operatorias. Con lo cual es bajo el grado de confiabilidad en los procesos. La adjudicación de las viviendas, en ningún caso se hace en la etapa del proyecto ni del inicio de la obra.

Observaciones a la Regularización dominial y financiera

Toda la información referida a los beneficiarios de los inmuebles que deben regularizar su situación es inconsistente:

La información suministrada por el organismo no resulta confiable puesto que del cotejo de la información suministrada, existen diferencias de hasta 1487 viviendas sin escriturar.

Lentitud en la implementación del Plan de Regularización Financiera y dominial N° 1872 /05: El Acta que aprobó el Plan de Regularización financiera y dominial N°1872, del año 2005 recién se puso en marcha un año después: febrero del 2006, lo que indica una escasa vocación de la institución por la regularización de las unidades, que en el caso de los recursos implican aproximadamente el 17% de los recursos de la

	<p>institución.</p> <p>Diferencias en la información suministrada por la actual UAB respecto a los barrios y/o edificios comprendidos o no en el Plan de Regularización. Las bases de datos no cuentan con resguardos de seguridad para evitar manipuleo de las mismas.</p> <p>Los registros de morosos no resultan confiables puesto que existen diferencias entre los registros de la Gerencia de Administración de Beneficiarios y la Gerencia Financiera.</p> <p>Observaciones al alcance y avance del Plan Marco de Regularización Dominial y Financiera .</p> <p>Existen 8.722 cuentas morosas de las cuales 5.371 (61.58%) no se encuentran alcanzadas por el acta 1872 (Plan Marco de Regularización Dominial y Financiera).</p> <ul style="list-style-type: none"> a) las cuentas no alcanzadas ascienden a una deuda total de \$49.025.858,33 que representan un 71.48% del total de morosidad (\$68.588.800,56) b) De las cuentas comprendidas en el Acta 1872 (3351) el avance producido en 17 meses (02/06 al 07/07) es de 723 convenios es decir 21%. Esto representa un 8% del total de cuentas morosas (8722). c) Lo mencionado precedentemente no puede representarse en su valor monetario puesto que con respecto a los morosos se informa la deuda y con respecto a los convenios firmados se informa la refinanciación total. d) En el período auditado no existieron acciones concretas y /o efectivas tendientes a la regularización de las 5371 cuentas morosas no comprendidas en el acta 1872.
<p>Recomendaciones</p>	<p>De acuerdo a lo decidido por el Colegio de Auditores en su sesión del 12 de marzo de 2008, en conformidad con el Dictamen DGLegales N° 26/08¹³, se recomienda la iniciación de acciones administrativas, en los términos del Art. 136, inc. k) de la Ley N° 70, a fin de deslindar responsabilidades por las irregularidades advertidas en las observaciones del informe aprobado y a resultas de ello, las acciones judiciales que pudieran corresponder.</p>
<p>Conclusiones</p>	<p>Ante un problema social en continuo crecimiento relacionado con la política habitacional, se evidencia, como en informes anteriores, que las debilidades institucionales del organismo con mayor ámbito de gobernabilidad inciden negativamente en los avances y mejoras directas hacia quienes padecen situaciones críticas habitacionales.</p>

¹³ Dictamen DGLegales N° 26/08, del 7 de marzo de 2008.

Esta situación se agrava cuando el propio Estado incumple su obligación de “hacer” ¹⁴siendo promotor de la precariedad urbana, generando desconfianza, falta de credibilidad y una actitud negativa por parte de quienes conforman los grupos vulnerables definidos en el art 17 y 31 de la CCABA.

Un ejemplo acabado de esto es el reconocimiento ambiguo de las políticas aplicadas por el IVC en lo respecta al principio de equidad e igualdad de la población de escasos recursos para el acceso a los servicios públicos.

En el período auditado, se encontraron más de 300 viviendas iniciadas entre los años 2003 al 2005 y terminadas, que no pudieron ser entregadas por la no ejecución de las obras de conexión a la infraestructura en un proceso que no las previó desde el momento de la planificación.

En este sentido hay condiciones básicas a considerar que tienen que ver con:

- El acceso a la oferta urbana comienza con la distribución del suelo urbano y la vivienda que implica la posibilidad de formar parte de la ciudad y, de manera particular, por su localización en alguna área territorial determinada, la posibilidad de alcanzar a un conjunto mucho más amplio de bienes y servicios.
- Los servicios de redes como agua y cloacas, energía eléctrica, gas y teléfonos permiten a los usuarios participar de los componentes de la vida urbana. Constituyen una condición para la vida urbana misma, para vivir en una aglomeración y aprovechar sus beneficios. Su falta implica una carencia grave para quienes están asentados en la ciudad. *Pedro Pérez, Revista AGCB nº 2: Servicios urbanos y equidad.*

**Informe Final de Auditoría
Proyecto N° 1.06.23**

DESTINATARIO

**Señora
Presidenta
Legislatura Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Lic. Gabriela Michetti**
S _____ / _____ D

En uso de las facultades conferidas por el Art.135° de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires, por los artículos 131°, 132° y 136° de la Ley N° 70, y en cumplimiento de la planificación institucional, la AUDITORÍA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, procedió a efectuar un examen en el ámbito de la ex Comisión Municipal de la Vivienda.

1. Objeto

Jurisdicción: 20 Jefatura de Gobierno hasta el 10/04/06, luego por Decreto 350/06 pasa a depender del Ministerio de Planeamiento y Obras Públicas.

Entidad: Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires

Período auditado: año 2006

Crédito original y Presupuesto devengado:

Tabla 1: Crédito original y devengado 2006

Inciso	Crédito	Devengado	Total agrupado	Porcentaje
1- Gastos en Personal	35.224.939,00	35.117.764,56	66.366.533,75	21.38%
2- Bienes de Consumo	7.070.549,00	3.304.549,19		
3- Servicios No Personales	31.965.476,40	27.944.220,00		
4- Bienes de Uso	240.125.566,17	167.311.049,10	244.115.153,9	78.62%
5- Transferencias	1.121.250,00	1.113.775,89		
6- Activos Financieros	91.866.535,81	75.690.328,91		
Total General	407.374.316,38	310.481.687,65	310.481.687,65	100

Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a información suministrada por el IVC

2. Objetivo

Auditoría de Gestión. Evaluación en términos de eficiencia, eficacia y economía del cumplimiento de los objetivos institucionales y operativos, la adecuación de los recursos afectados y la normativa vigente.

3. Alcance

El examen fue efectuado según las normas de auditoría externa de la Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires, aprobadas por Ley N° 325 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las normas básicas de Auditoría aprobadas por Resolución N° 161/00 de la AGCBA.

El examen tuvo como alcance la evaluación de:

- ✓ Estructura organizativa, recursos financieros disponibles para el ejercicio, recursos humanos de la organización; características generales.
- ✓ Planificación presupuestaria. Cumplimiento del presupuesto físico aprobado en función de los objetivos previstos para los programas y/ o actividades desagregadas y de otros indicadores de gestión.
- ✓ Actividades de la Gerencia de Finanzas y Administración relativas a:
 - Sistemas utilizados para el registro presupuestario y contable de las actividades del organismo.
 - Procedimientos y circuitos de las actividades.
 - Procedimiento y compatibilización de los registros del IVC con el Sigaf.
 - Metodología para realizar modificaciones presupuestarias en el ámbito del IVC.
 - Conciliaciones entre presupuesto y contabilidad. Registros de recursos en general Controles del Área contable para el pago de honorarios del IVC.
- ✓ Actividades de la Gerencia Técnica: Estado general de obras en proceso de ejecución, licitación, y planificación. Por fuente de financiamiento y por programa. Evaluación de los procesos licitatorios de las obras seleccionadas en la muestra, estado de avance de las mismas y Certificados de obra periodo auditado.
- ✓ Regularización dominial y financiera. Estado actual y procedimientos aplicados.
- ✓ Aplicación de indicadores de gestión.

Las tareas de campo se desarrollaron entre abril y octubre de 2007. La Auditoría ha sido desarrollada de manera de proveer un alto nivel de seguridad sobre las observaciones y la conclusión.

3.1. Procedimientos aplicados

Relevamiento de informes previos de auditoría de la AGCBA en particular:

- ✓ Proyecto N° 1.04.10 Cierre Gestión CMV
- ✓ Proyecto 1.40.12 Informe de Seguimiento de Auditorías anteriores.
- ✓ Proyecto Especial 8.05.01. Política Habitacional para los sectores de bajos recursos.¹⁵

Relevamiento de Informe de la Unidad de Auditoría Interna del Ministerio de Planeamiento y Obras del GCBA N° 18/06.

Relevamiento y análisis de la situación habitacional de la Ciudad de Buenos Aires. Estadísticas y Censo Nacional de Población y Vivienda 2001 (INDEC) y Dirección General de Estadísticas y Censos de la Ciudad de Buenos Aires (2002).

Actualización de la normativa aplicable referida a la estructura, misiones y funciones, operatorias y programas específicos de vivienda.

Relevamiento y análisis de la estructura organizativa del IVC 2005 y 2006

Relevamiento y análisis del presupuesto aprobado y ejecutado. Fuentes de financiamiento. Planificación y ejecución del crédito vigente.

Relevamiento y análisis de actividades de la Gerencia de Finanzas y Administración.

Recopilación y análisis de información referida al estado dominial de los edificios construidos por la ex CMV, morosidad y recuperos.

Listado de obras de la Gerencia Técnica: en ejecución , en proceso licitatorio y en proyecto.

Selección de muestra de obras en ejecución. Relevamiento y análisis de las obras seleccionadas.

Entrevistas con funcionarios del IVC correspondientes a la Gerencia General y a las Gerencias de: Finanzas, Técnica, Recursos Humanos.

Recopilación y análisis de documentación técnica obtenida de fuentes internas: del Gobierno y externas provenientes de instituciones académicas y profesionales, así como de información disponible en Internet.

3.2 Metodología y criterios de evaluación:

Los métodos empleados en la recolección de datos se basaron en la búsqueda de información a partir de notas enviadas a las diferentes áreas del IVC. Se realizó entrevistas abiertas, verificaciones in situ para la búsqueda de los distintos tipos de evidencias. Los datos se analizaron en función de criterios históricos, comparativos, de brechas, de indicadores de gestión establecidos en informes anteriores.

¹⁵ Otros informes de la Agcba: Proyecto N° 1.14.1.00 CMV Auditoría Legal y Financiera. Proyecto N° 1.14.2.99 CMV Administración de Créditos. Proyecto N° 1.17.01.01 CMV Auditoría de Estados contables. Proyecto N° 1.17.01.02 CMV Auditoría Legal, técnica y Financiera. Proyecto N° 1.18.01.01.02 CMV Auditoría de Estados Contables. Proyecto N° 1.03.20 CMV Evaluación de Gestión de Créditos

3.3 Muestra de obras seleccionadas

Del total de obras en ejecución (iniciadas en períodos 2003/2005) fueron seleccionadas once (11) obras de las cuales: cuatro (4) están ubicadas en la “villa 3” Barrio Soldati y siete (7) obras, en la “villa 1.11.14” . Las 729 viviendas que integran las obras seleccionadas comprometieron montos de contratos equivalentes a \$ 54.607.889,24.

Estas obras fueron seleccionadas por su implicancia presupuestaria, su nivel de complejidad y por haber sido, en el caso de las obras de las villa 1.11.14 objeto de intrusamiento.

Tabla 2: Obras seleccionadas en la muestra

Villas	Licitación	Cant viv	Presupuesto oficial	Empresa adjudicada
villa 1.11.14	07/03	87	\$ 5.488.164,69	Vidogar Construcciones S.A. *
Villa 1.11.14	63/04	Ob 1 94 Ob 2 112 Ob 3:120	Ob 1:\$7.095.164,90 Ob 2: \$7.949.800,18 Ob 3:\$ 8.053.203,66	Obra1: Raffo y Mazieres Obra 2: SES S.A. Obra 3 Vidogar Construc. S.A.
1.11.14 (ob 5)	65/04	48	Precio Tope \$3.189.024 (28/12/04)	SES S.A.
1.11.14 ob 4 y 6	49/04	Ob 4: 24 Ob 6: 24	Ob 4: \$1.513.947,0724 Ob 6:\$1.576.701,77	Obra 4: SES S.A. Obra 6: SES S.A.
Villa 3	47/04	Ob 1:55 Ob 2:55 Ob 3:55 Ob 4:55	Ob 1:\$3.820.164,98 Ob 2:\$3.692.038,92 Ob 3:\$3.661.463,72 Ob 4:\$3.682.002,61	Obra1: Vidogar Construcciones S.A. Obra2 Teximaco S.A. Obra 3Vezzato SACIAFI Obra 4: Raffo y Mazieres

Fuente: elaboración propia de acuerdo a información suministrada por el organismo

4. Limitaciones al Alcance

El IVC no puso a disposición toda la documentación referida a las contrataciones directas y a los adicionales, para la realización de las obras de infraestructura de pavimento y servicios, correspondientes a las obras seleccionadas en la muestra. Dicha información fue solicitada por la AGCBA por Nota AGCBA N° 2726.

5. Aclaraciones previas

5.1. Justificación de la auditoría:

a. El Presente proyecto de auditoría conformó parte de la planificación general de la AGCBA año 2005 bajo la Dirección de Asuntos Institucionales y Partidos Políticos. Con los cambios institucionales del GCBA (Ley de Ministerios , Decreto N 350/06) el IVC pasa a la órbita del Ministerio de Planeamiento y Obras Públicas, situación que se traslada a la AGCBA y en noviembre del 2006, el proyecto es transferido a la Dirección General de Obras y Servicios Públicos, Desarrollo Urbano y Medio Ambiente. Luego y atento a los acontecimientos sufridos por la Institución, por decisión de la Comisión de Supervisión el proyecto de auditoría consideró el período 2006 para el desarrollo de sus tareas.

b. En este período, el IVC, como consecuencia del saqueo de 160 viviendas en la villa 1.11.14 ocurrido en el mes de julio/06, fue intervenido por el Jefe de Gobierno según Decreto de Necesidad y Urgencia N ° 2/06¹⁶ con el fin de llevar adelante cambios estructurales que modificaran *la grave crisis institucional* en que, según el mismo, se encontraba inmerso dicho organismo.

Sin embargo este Decreto no fue ratificado por la Legislatura de la Ciudad,¹⁷ reponiéndose al Directorio por Acta N° 2185/06. A pesar de esto, se desarrollaron acciones concretas desde el Ministerio de Planeamiento y Obras Públicas y del propio IVC las que se explicitan en el presente informe y que complejizaron las tareas de relevamiento de este equipo de auditoría.

5.2 El organismo informó datos de personal a la fecha de agosto del 2007 aduciendo los cambios de autoridades sufridos en el área durante el 2006 y 2007.

¹⁶ Este decreto, deja sin funciones al Directorio y nombre como interventor a uno de sus miembros con facultades para realizar los cambios necesarios en el organismo. VER ANEXO

¹⁷ Despacho de la Comisión de Asuntos Constitucionales (25/07/06) ver anexo...

5.3. En ocasión de las tareas de relavamiento, este equipo de auditoría tomó conocimiento de la Nota N° 322-SGBA-2005 mediante la cual se remite al Instituto la copia certificada del informe N° 37-SGCBA-05 de Auditoría de las Rendiciones de Caja Chica y Fondos a rendir del año 2004 de la Gerencia Promoción Social Urbana del Instituto de Vivienda, a cargo del Dr.(Abogado) Alejandro R. Franco designado por Acta N° 1631 del 29/04/2002.

En dicho informe se recomendaba la apertura de sumario administrativo en virtud de las anormalidades detectadas por la Sindicatura en la facturación integrante de la Rendición de los fondos de Caja Chica que debían ser destinados para afrontar gastos menores y urgentes de la Gerencia Promoción Social Urbana (luego llamada Gerencia de Radicación, Integración y Transformación de Villas).

Atento lo expuesto se procedió a requerir mediante Nota AGCBA N° 3405/07 información sobre la existencia del sumario administrativo a la Procuración General de la Ciudad de Buenos. Dicho organismo informó que ha iniciado en el año 2005 actuaciones sumariales respecto del proceder y/o responsabilidad que le correspondería al Sr. Franco Alejandro como responsable de la Caja Chica y de la Entrega de Fondos a Rendir de la Ex Gerencia de Promoción Social Urbana, en virtud al informe N° 37/SGCBA/2005- Auditoría de las rendiciones del año 2004 de la Caja Chica y de las entregas de Fondos a rendir correspondiente a la Gerencia de Promoción Social Urbana y Análisis de la Nota 83014/2006 - s/ informe de Gestión - Franco Alejandro (Liquidación final).

6. Desarrollo del Informe de Auditoría

Dada la multiplicidad de temas, el presente informe se organiza en seis partes:

1. Situación habitacional en la CABA.
2. Organización del IVC año 2006.
3. Recursos, Programas, Obras y Servicios.
4. Regularización Jurídica y Dominial.
5. Indicadores de Gestión, Desempeño y Productividad.
6. Conclusiones y Observaciones.
7. Recomendaciones.

1. Situación Habitacional de la CABA

1.1. Características de la demanda de vivienda social

La demanda de vivienda está conformada globalmente por los hogares que integran el déficit habitacional, los hogares en situación de tenencia precaria y los nuevos asentamientos precarios según se explicita a continuación:

a) Hogares en déficit:

La Ciudad de Buenos Aires (CABA) tiene casi 3 millones de habitantes. El Censo Nacional de Población y Vivienda (INDEC) señala para el año 2001, que el 8% del total de hogares porteños (86.185 hogares), desarrollan su vida bajo condiciones deficitarias de hábitat, en alusión a las condiciones materiales de la vivienda y a la intensidad de ocupación que hacen los hogares.¹⁸ En términos de población, para el censo, estos hogares representan una población equivalente a 174.878¹⁹ habitantes.

b) Hogares con tenencia precaria

Respecto a la tenencia de la tierra/ vivienda según Censo 2001, el 12.50 % del total de hogares se encuentran en situaciones irregulares de tenencia.

Tabla 3: Hogares con situaciones de precariedad habitacional

Jurisdicción	Total de Hogares	Hogares en situaciones irregulares de tenencia de la vivienda	%	Hogares que comparten la vivienda con otros	%
Ciudad de Buenos Aires	1.024.231	128.028	12.50	69.595	6.79

Fuente: Dirección General de Estadísticas y Censos GCBA 2002

1.2. Nuevos asentamientos Precarios:

A los indicadores estadísticos del 2001, se agregan otros datos más recientes que refieren a las condiciones de pobreza e indigencia de la población residente en la CABA. Estos señalan que hacia el II semestre del 2006²⁰, con un 6.4 % de hogares por debajo de la línea de la pobreza (299.mil personas) y 2.1 % en condiciones de indigencia (76 mil personas) se asiste al surgimiento de nuevos asentamientos precarios que colonizaron otros territorios porteños.²¹ Esto se

¹⁸ Total Hogares CABA CENSO 2001 1.024.231 hogares.

¹⁹ Datos según INDEC, CENSO 2001.

²⁰ Datos del SEC: Sistema estadístico de la Ciudad de Buenos Aires.

²¹ SEC: Pobreza, indigencia y distribución del ingreso: " Cabe señalar el descenso de los hogares y población por debajo de la línea de pobreza e indigencia en todas las regiones del país respecto a los niveles exhibidos en el II semestre 2005. En lo que a este aspecto concierne , es pertinente destacar la disminución de menor intensidad registrada en la ciudad: en el último año la medición del porcentaje de personas pobres de la ciudad experimentó una disminución de 1.4 puntos porcentuales , mientras que el descenso correspondiente al total de aglomerados urbanos alcanza los 6.9 puntos porcentuales.

expresa claramente en el mapa de emergencia habitacional, realizado por el IVC/USIG 2006²², el cual permite contabilizar alrededor de 59 asentamientos en la CABA. Estos se ubican principalmente en las tierras del Estado Nacional correspondientes a Ferrocarriles Argentinos, en los bajo autopistas y en los espacios verdes de uso público de la CABA, (En el mapa estos asentamientos están ilustrados como puntos –círculos- rojos) .²³

1.3. Viviendas no deficitarias y crecimiento económico

Paralelamente a esta situación de acuerdo al último censo habitacional, se registraron más de 100.000 inmuebles vacíos aptos para la vivienda. Y, como otro dato de interés, “ *el boom de la construcción, que se manifiesta en la ciudad de Buenos Aires a partir del año 2003, estuvo motorizado en 2004 por nuevas viviendas, en particular dirigidas a sectores de altos ingresos. Los edificios se concentraron en pocos barrios, algunos de los cuales cambiaron su fisonomía.*”²⁴

En este aspecto, los indicadores demuestran que, respecto al uso residencial, durante 2004 las multiviviendas explicaron el 93,4% de la superficie permitida en el segmento residencial. Cabe destacar asimismo que en enero y febrero de 2005, este tipo de propiedad tuvo un aumento de 30,4% en relación con igual período del año interior.

Estos datos conjuntos señalan la permanencia del proceso de concentración de riqueza acompañado de niveles crecientes de exclusión social.

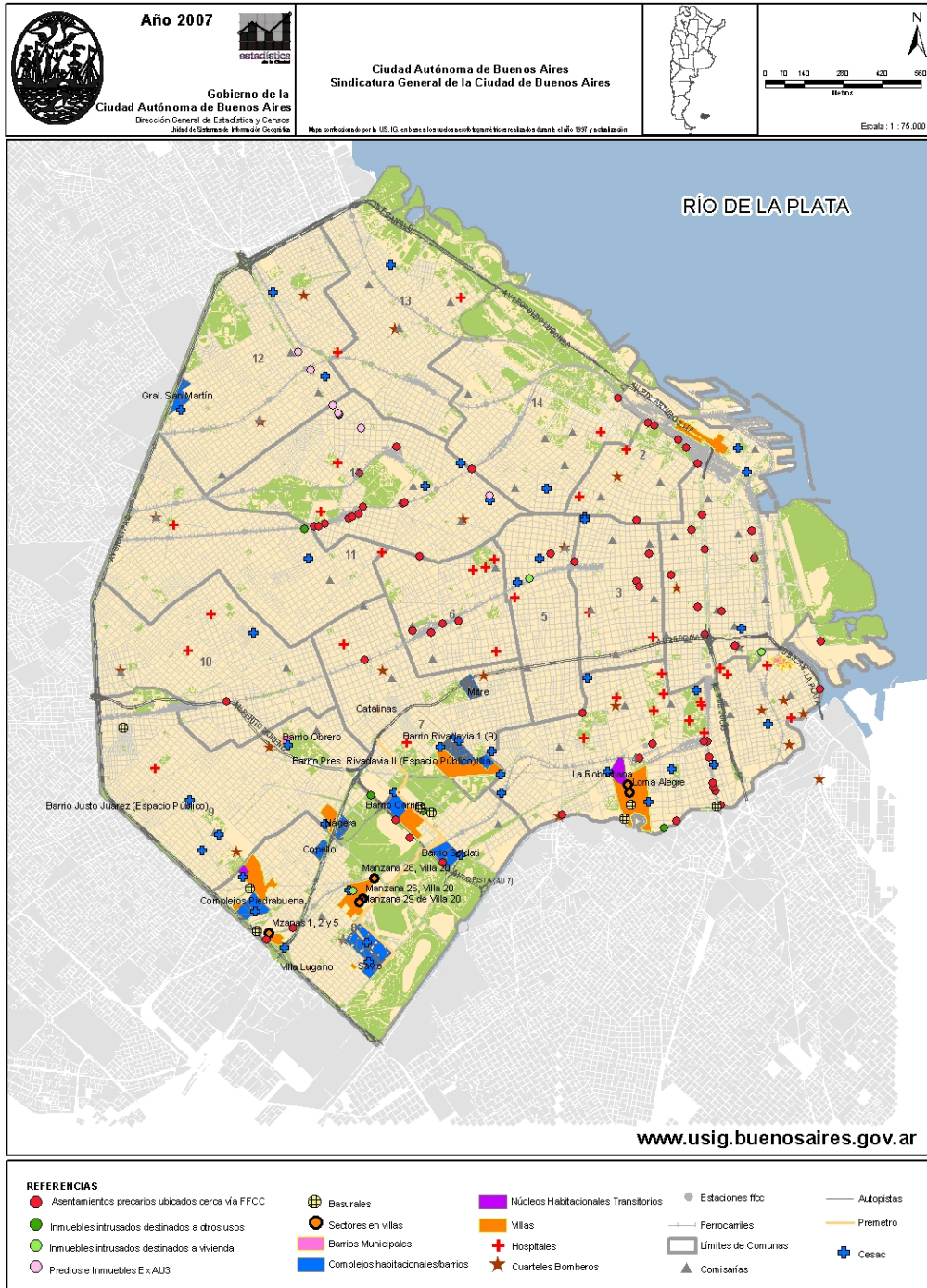
1.4. Mapa de Asentamientos Precarios

Mapa 1: *Distribución de Villas, asentamientos, inquilinatos y equipamientos en la Ciudad de Buenos Aires, año 2007.*

²² Respuesta Nota AGCBA n° 1146/07

²³ El patrón de organización territorial de las ocupaciones más recientes señala en principio una mayor dispersión de los hogares populares en la ciudad, que aunque de manera transitoria han logrado colonizar nuevos territorios porteños. Las mayores concentraciones de población asentada tienen lugar en la zona Centro hacia ambos lados de la Av. 9 en el marco de un área de tejido consolidado, más precisamente en lotes baldíos que fueron ocupados. Asimismo, se da una concentración mayor en los ejes viarios de las líneas de ferrocarril que recorren la ciudad en sentido Este- Oeste tal el caso de las líneas Gral. San Martín, y Gral. Sarmiento y la línea Gral. Roca con dirección centro- Sur. Respecto de las autopistas, se da una modalidad de ocupación en la superficie libre bajo las mismas. En el caso de la Autopista 25 de Mayo hay población asentada en la zona de Constitución -área de transferencia entre modos de transporte- y en el cruce de ésta con el Ferrocarril Gral. Belgrano en el Barrio de Floresta. Asimismo tiene lugar otro asentamiento en el bajo de la Autopista Buenos Aires- La Plata sobre el Riachuelo. Otro asentamiento se ubica en la traza de la autopista ex AU3 que no se construyó. Por último, el mismo mapa señala la localización de los inmuebles ocupados con fines residenciales, si bien no disponemos referencias certeras respecto de la cantidad de población que albergan. VIO-OLIVAREZ ponencia v JORNADA INTERNACIONAL DE VIVIENDA SOCIAL , ULACAV, VALPARAÍSO 2007.

²⁴ Datos CEDEM/GCBA 2007 Centro de Estudios para el Desarrollo Económico Metropolitano



REFERENCIAS

<ul style="list-style-type: none"> ● Asentamientos precarios ubicados cerca vía FFCC ● Inmuebles intrusados destinados a otros usos ● Inmuebles intrusados destinados a vivienda ○ Predios e Inmuebles E:AU3 	<ul style="list-style-type: none"> Bsurales Sectores en villas Barrios Municipales Complejos habitacionales/barrios 	<ul style="list-style-type: none"> Núcleos Habitacionales Transitorios Villas Hospitales Cuarteles Bomberos 	<ul style="list-style-type: none"> Estaciones ffc Ferrocarriles Límites de Comunas Comisarias
		<ul style="list-style-type: none"> Autopistas Premetro Cesac 	

2. Organización IVC. Año 2006

2.1. Objeto del IVC

De acuerdo a la Ley 1251 “Transformación de la Comisión Municipal de la Vivienda en el Instituto de Vivienda de la Ciudad”, el objeto del IVC es según su artículo 3º (Objeto):

El IVC tiene por objeto la ejecución de las políticas de vivienda del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Asesora al Jefe de Gobierno en la materia de su competencia de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y de conformidad a los principios generales establecidos en esta ley.

2.2. Antecedentes Año 2003/ 2005

Desde la sanción de la Ley 1251 “Creación del IVC”, este organismo dependió como un área fuera de nivel de la Secretaría de Gobierno del GCBA.

En el año 2004, modificó su estructura organizacional a través del Acta 1763/04 y modificatorias. Como característica particular se señala la creación de la Unidad de Auditoría Interna y de la Unidad de Gestión y Modernización Tecnológica, dependientes del Directorio.²⁵

Esta estructura estuvo vigente desde el 1/12/04 al 13/09/06. El tipo de organización propuesto respondía al sistema funcional, reconociéndose por debajo del Directorio, la Gerencia General de la cual dependían todas las demás Gerencias (9) y Subgerencias, (2) Unidades especiales (2) y Departamentos Funcionales (3).

2.3. Normativa

Durante este año se sucedieron los acontecimientos que se detallan a continuación y que repercutieron en la organización institucional del IVC.

²⁵ (Acta nº 1763/04 se designa personal y Crea el Cargo de *Auditor Responsable Adjunto de la UAI*, Acta 2151 del 09/05/06 se crea con rango de Gerencia la *Unidad de Gestión y Modernización Tecnológica* dependiente de la Gerencia General y la *Gerencia de RRHH* dependiente de la Gerencia General.

1) *Ley de Ministerios N° 1925.*

Por la misma se le atribuye al Ministerio de Planeamiento y Obras Públicas, entender en el diseño e implementación de las políticas públicas referidas a la construcción de viviendas, (art. 24, inciso f).

2) *Decreto N° 350/06 .BOCBA N° 2416 10/04/06. Modificación de la Estructura Orgánica Funcional del GCBA.*

Con la creación de los Ministerios del Gobierno de la Ciudad, el IVC deja de pertenecer al Área de la Jefatura de Gobierno y pasa a depender como organismo fuera de nivel del Ministerio de Planeamiento y Obras Públicas .

3) *Decreto de Necesidad y Urgencia N° 2/06. Intervención del Instituto de la Vivienda.*

Por medio de este acto se designa como interventor del organismo al Presidente del Directorio suspendiendo ,mientras dure la intervención, las facultades ejecutivas de los miembros del mismo. Define en un anexo los “Objetivos Específicos” que se deben cumplir y/ o iniciar en el período de la intervención.

(Ver Anexo I)

4) *Decreto de Necesidad y Urgencia N° 2/06 (25/07/06) no ratificado por la Legislatura.*

Con fecha 25 de julio, la Comisión de Asuntos Constitucionales de la Legislatura de la Ciudad emite un Despacho de por el cual recomienda el rechazo del Decreto de Necesidad y Urgencia. La justificación se basa en el entendimiento de: “*que no estarían acreditadas las circunstancias excepcionales que habilitan la emisión del Decreto de Necesidad y Urgencia bajo análisis, correspondiendo por lo tanto su rechazo por parte de la legislatura en los términos del artículo 91²⁶ de la Constitución de la CABA*”.

5) *Informe UAI Ministerio de Planeamiento y Obras Publicas 18/06.*

A propósito de la intervención, el Ministerio de Planeamiento y Obras Publicas solicitó a la UAI del Ministerio, la realización de un informe de Auditoría de relevamiento (Informe UAI Ministerio de Planeamiento y Obras Públicas N° 18/06), el cual presentó las siguientes observaciones:

²⁶ Artículo 91 de la Constitución de la Ciudad: “ Debe ratificar o rechazar los decretos de necesidad y urgencia dictados por el Poder Ejecutivo, dentro de los treinta días de su remisión. Si a los veinte días de su envío por el Poder Ejecutivo no tienen despacho de Comisión, deben incorporarse al orden del día inmediato siguiente para su tratamiento. Pierden vigencia los decretos no ratificados. En caso de receso, la Legislatura se reúne en sesión extraordinaria por convocatoria del Poder Ejecutivo o se autoconvoca en el término de diez días corridos a partir de la recepción del Decreto”.

-
- ✓ Una funcionalidad que no se ajusta al organigrama aprobado y vigente.
 - ✓ Duplicidad de funciones en diferentes áreas.
 - ✓ Falta de controles administrativos y contables.
 - ✓ Inexistencia de planificación financiera.
 - ✓ Procedimientos administrativos poco confiables.
 - ✓ Desarticulación de todos los sistemas informáticos.
 - ✓ Información contradictoria entre las diversas gerencias.
 - ✓ Escasa información sobre las obras en ejecución.
 - ✓ Falta de controles en el recupero de los créditos.
 - ✓ Información insuficiente entre las diversas fuentes de recursos.
 - ✓ Baja capacidad de previsión y programación de tareas.
 - ✓ Ausencia de interlocutores válidos frente a las diversas problemáticas que se atienden.
 - ✓ Escasa participación del personal de planta permanente en las decisiones del Organismo
 - ✓ Creación de áreas sin una especificidad y superpuestas con las estructuras formales.
 - ✓ Falta de criterios objetivos para seleccionar futuros beneficiarios.
 - ✓ Inexistencia de convenios con otras jurisdicciones para cruzar bases de datos.
 - ✓ Inexistencia de bases confiables de potenciales adjudicatarios.
 - ✓ Inexistencia de padrones confiables sobre los usuarios de las viviendas en poder del IVC.
 - ✓ Gastos excesivos por la falta de escrituración de viviendas.
 - ✓ Falta de políticas para escriturar conjuntos habitacionales.
 - ✓ Escasos resultados de soluciones habitacionales.
 - ✓ Multiplicidad de acciones judiciales en contra del IV.
 - ✓ Escasa capacitación del personal permanente.

6) Reposición del Directorio. Acta N° 2185 8/09/06

El 8 de septiembre del 2006, por Acta N° 2185, se repone el Directorio. Renuncian todos los gerentes del IVC en funciones, se nombra un nuevo Gerente General y se aprueban los objetivos y las responsabilidades primarias de la Gerencia²⁷ General.

²⁷ Acta 2185: " competencias orientadas a erradicar la problemática habitacional y garantizar el más adecuado y eficaz cumpliendo de las metas y funciones encomendadas por la ley 1251 a este Instituto, las que redundarán en la optimización de su funcionamiento, racionalizando los recursos y dotando de mayor celeridad, economía, sencillez y control al actuar administrativo, a los efectos de reorganizar el circuito sinérgico de las diversas estructuras orgánicas. Que las medidas a adoptar, algunas de las cuales implican la delegación de facultades propias del Directorio, resultan imprescindibles y forzosos para la concreción de los fines impuestos por la Ley a este instituto.

Tabla 4: Objetivos responsabilidades y Facultades Delegadas a la Gerencia General.

Objetivos y Responsabilidades	Facultades Delegadas	Tareas Encomendadas
Organizar y administrar el IVC para celebrar todos los actos que sean de su competencia	Autorizar y aprobar licitaciones, concursos o contrataciones del plan anual.	Elegir al Directorio la propuesta de "estructura primeros niveles" para su aprobación
Proponer al Directorio la estructura orgánica funcional		
Intervenir en la autorización y aprobación de licitaciones, concursos o contrataciones del plan anual.	Designar, nombrar, contratar, remover, y trasladar al personal dentro del ámbito del IVC	
Delegar en funcionarios del IVC el dictado de Actos Administrativos cuando lo estime conveniente por razones operativas		
Responder los oficios judiciales cursados al organismo	Ejecutar decisiones y resoluciones del Directorio	Elegir al Directorio el plan anual de compras y contrataciones para lo que resta del ejercicio 2006 para su aprobación
Participar con voz pero sin voto en las reuniones ordinarias y extraordinarias del Directorio		
Velar por la buena marcha de la administración del instituto		

7) Modificación de la Estructura del IVC. Acta Directorio N° 2186/06.

Por Acta N° 2186 del 13/09/06 se modifica la estructura creada por Acta 1763/04. A continuación se citan las disposiciones y recomendaciones establecidas por esta norma.

➤ *Suprimir las gerencias de:*

Finanzas y Administración, Técnica, de Asuntos Jurídicos, Radicación, integración y Transformación de Villas, Créditos, Regularización Jurídica, RRHH y las Unidades: Ejecutora de Barrios y Conjuntos Urbanos, De Gestión y Modernización Tecnológica.

➤ *Crear Bajo la dependencia de la Gerencia General:*

La Gerencias de: Programas de Vivienda, De Reintegración Urbana y Social, Técnica, Administración y Finanzas, y las unidades de: Administración de Beneficiarios, Servicio Permanente de Asesoramiento Jurídico.(artículo 2º) con rango equivalente a Gerencia.

➤ *Crear bajo la dependencia del Directorio, la Unidad Banco de Inmuebles y Gestión Urbanística (artículo 4º) con rango equivalente a Gerencia y la Unidad Legal y Técnica.*

➤ *Aprueba la dependencia funcional de las Subgerencias y Departamentos que se encuentran en Anexo I del Acta.*

- *Encomienda a la GG que en un plazo de 30 días presente una propuesta ordenadora de misiones y funciones de las gerencias y unidades creadas.*
- *Encomienda a la presidencia del directorio que en 30 días presente una propuesta de misiones y funciones para la unidad dependiente del directorio.*
- *Establece que el Programa de Infraestructura de Villas bajo el Financiamiento BID mantendrá su estructura de funcionamiento actual, no obstante depender funcionalmente de la Gerencia Técnica.*
- *Encomienda a la GG para que en uso de las facultades delegadas por acta N° 2185 designe a los responsables de los órganos creados en el acta.*

Por Acta N° 2201 (20/10/06) Se da cumplimiento al artículo 4 del Acta N° 2186/07.

Desde el punto de vista de la “caracterización de la organización”, continúa bajo el sistema organizacional funcional y bajo el Directorio quedan áreas específicas como: Unidad de Auditoría Interna, Departamento de Comunicaciones y Relaciones Institucionales, Unidad Legal y Técnica, Unidad de Administración de Beneficiarios. (Ver tabla N° 5, del *Diferencias entre estructura aprobada por Acta N° 1763 y 2786/06 Anexo Tablas*)

3. Recursos, programas obras y servicios del IVC planificados y ejecutados

3.1 Recursos Humanos del IVC

De acuerdo a un informe de Auditoría Interna del Ministerio de Planeamiento y Obras N° 18/06, la cantidad de empleados al mes de agosto /septiembre del 2006 ascendía a 1408 agentes, que revisten según ocho (8) modalidades: 1) Planta Permanente, 2) Planta Transitoria, 3) Empleo a Plazo Determinado, 4) Locaciones de Servicios, 5) Locaciones de Obra, 6) Pasantes, 7) IERIC y 8) Viel.²⁸

Luego en respuesta a la Nota AGCBA N° 2544/07, la Subgerencia de Recursos Humanos informa que a la fecha (17/08/07) la planta funcional se correspondía con 999 agentes, revistiendo según siete (7) modalidades: Planta Permanente, Planta Gabinete, Planta Transitoria, Dto. 948 Ley 471, Contratados Locación de Obra, IERIC y pasantes.

Del total de este personal el 27.32% se encuentra agrupado en el rubro de profesionales y técnicos y el 72.68% en el grupo que integran: administrativos, personal superior, pasantes, IERIC, y contratados de locación de obras.

²⁸ **IERICC y 8) Viel.** ²⁸ Estas dos últimas modalidades de contratación devienen de la transformación de Planes Sociales en mano de obra bajo el régimen de la industria de la Construcción.

Respecto al agrupamiento por áreas el 39.21% se concentra en la Gerencia General que desarrolla las actividades administrativas del IVC, luego la Gerencia de Reintegración Social y Urbana (villas) con el 14.81%, y la Unidad de Administración de Beneficiarios con el 10.7% de los empleados del IVC.

Tabla 6 : Situación de Revista del personal del IVC al 17/08/07

Situación de revista	Total	Porcentaje
Planta Permanente	410	41.28
Planta Gabinete	7	0.70
Planta Transitoria	56	5.34
Dto. 948 Art. 39 Ley 471	349	24.47
Contratados Locación de obra	96	9.67
IERIC	73	7.3
Pasantes	8	0.80
Total	999	100

Fuente: elaboración propia de acuerdo a datos suministrados por el organismo

Tabla 7 : Agrupamiento personal

Agrupamiento	Total	Porcentaje	Total	%
Administrativo	324	32.43		
Personal Superior	12	1.20		
Servicios	213	21.32		
Sin Asignación (Pasantes e IERIC)	81	8.10		72.68
Sin Asignación (Contratados Locación de Obra)	96	9.60		
Profesional	237	23.72	273	
Técnicos	36	3.60		27.32
Total	999	100	999	100

Fuente: elaboración propia de acuerdo a datos suministrados por el organismo

Tabla 8: Agrupamiento personal por áreas

Áreas	Loc.	PP	Art 39	PT	Otras	Pasant	total	%
Directorio	6	8	18	10	6		48	4.83
Gerencia de Administración y Finanzas	1	36	14	2			53	5.34
Gerencia de Reintegración Urbana y Social	13	34	50	7	43		147	14.81
Gerencia General	31	175	131	18	30	4	389	39.21
Gerencia Programas de Vivienda	7	25	46	3	1	1	84	8.36
Gerencia Técnica	20	45	28	2		1	96	9.67
Servicio Permanente de Asesoramiento Jurídico	4	14	14	4			38	3.62
Unidad Administración de Beneficiarios	2	66	33	5		1	107	10.7
Unidad Banco de Inmuebles	8	6	7	1			23	2.21
Unidad Auditoría Interna	4	1	1	1	4	1	12	1.10
Total	96	410	342	52	84	8	999	100
Porcentaje (%)	9.67	41.28	24.47	5.34	8.46	0.80		

Fuente: elaboración propia de acuerdo a datos suministrados por el organismo

3.2 Recursos GCBA Y Recursos IVC

Los recursos planificados para el desarrollo de las políticas de vivienda implementadas por el IVC se correspondieron, según cuenta de inversión GCBA, con el 4% de los recursos vigentes para el ejercicio de todo el GCBA.

Tabla 9: Crédito vigente, devengado y porcentaje de ejecución del GCBA y Crédito vigente IVC.

	Crédito Original	Modificaciones Introducidas	Crédito Vigente 2006	Devengado	Porcentaje de Ejecución
Total GCBA	7.499.515.575	1.212.679.471	8.712.195.046	8.263.143.775	94,85%
IVC	0	379.681.093	379.681.093	324.541.505	85,48%
	0,00%		4,36%	3,93%	

Fuente: Cuenta de Inversión Ejercicio 2006 - SIGAF

3.3 De la Gerencia de Finanzas y Administración

La planificación y administración de los recursos financieros está a cargo de la actual “**Gerencia de Finanzas y Administración**” que entre sus funciones se encuentran:

- ✓ *Intervenir en la formulación y elaboración del presupuesto del INSTITUTO, efectuar la programación física y financiera de su ejecución y el registro contable, en el marco del plan definido por el DIRECTORIO.”*
- ✓ *Reunir y evaluar la información contable, técnica y operativa respecto de las actividades y estado de situación de los programas y proyectos, definiendo las Áreas claves e indicadores relevantes que correspondan.*
- ✓ *Efectuar análisis periódicos referidos al cumplimiento de los propósitos de uso de los recursos y de la evolución económica y financiera de los programas y proyectos.*
- ✓ *Administrar y controlar la evolución y ejecución de los gastos derivados de expensas sobre unidades propias y/o libres.*

3.4 Recursos planificados por fuente de financiamiento

Para el año 2006, los recursos planificados del IVC integrados por distintas fuentes de financiamiento fueron equivalentes a la suma de \$ 407.374.316,38, siendo el GCBA, la fuente de financiamiento con mayor participación respecto del total de recursos aportados por las diferentes fuentes (49.78%)

Composición de las Fuentes de financiamiento:

GCBA contribuye con el 49.78%, las Transferencias de Nación = Recursos Propios (31.47%), Instituto del Juego (5.21%), BID (8.78%), Disponibilidad de Recursos ejercicio anterior (5.03%).

Tabla 10: Crédito planificado 2006 IVC

FF	Origen Fondos	Denominación Fuente de Financiamiento	CREDITO	%
	Total 110	GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES	202.818.715,00	
Total 11		GOBIERNO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES	202.818.715,00	49.78
	Total 121	TRANSFERENCIAS NACIONALES (CUPO FONAVI)	12.876.293,98	
	Total 122	PLAN FEDERAL	67.500.040,00	
	Total 124	MEJOR VIVIR	31.119.300,00	
	Total 125	RECAUDACION EJERCICIO 2005	16.283.000,00	
	Total 126	PLAN FEDERAL DE RECUPERO DE CUOTA FONAVI	447.523,00	
Total 12		RECURSOS PROPIOS	128.226.156,98	31.47
	Total 150	INSTITUTO DEL JUEGO	21.236.100,00	
Total 15		INSTITUTO DEL JUEGO	21.236.100,00	5.21
	Total 220	BID	34.562.000,00	
Total 22		BID	34.562.000,00	8.78
	Total 312	DISPONIBILIDAD EJERCICIO ANTERIOR FDOS. NACIONALES	20.531.344,40	
Total 31		DISPONIBILIDAD EJERCICIO ANTERIOR FDOS. NACIONALES	20.531.344,40	5.03
	Total general		407.374.316,38	100

Fuente: elaboración propia de acuerdo a datos suministrados por el organismo

En la tabla que sigue a continuación se constata que en términos generales del crédito se planificó el 21.38 % para gastos de funcionamiento (Tabla 11, inc. 1,2,3) y el resto para los correspondientes bienes de uso, transferencias, y activos financieros (inc. 4,5,6). Luego, sobre este presupuesto planificado, se ejecutó el 76.21 % de los recursos (\$310.481.687.53) y se pagó \$310. 217.619,68.

Tabla 11: Ejecución del Presupuesto por Inciso SEGÚN Gerencia de Finanzas y Administración

Inciso	CREDITO	%	Devengado	Mandado a Pagar	Pagado	
1- Gastos en Personal	35.224.939,00		35.117.764,56	35.117.764,56	35.109.796,96	
2- Bienes de Consumo	7.070.549,00		3.304.549,19	3.304.549,19	3.304.549,19	
3- Servicios No Personales	31.965.476,40		27.944.220,00	27.944.220,00	27.919.809,59	
TOTAL	74.260.964.40	18.22	66.366.533,75	66.366.533,75	66.334.155,74	21.38
4- Bienes de Uso	240.125.566,17		167.311.049,10	167.311.049,10	167.311.049,10	
5- Transferencias	1.121.250,00		1.113.775,89	1.113.775,89	1.113.775,89	
6- Activos Financieros	91.866.535,81		75.690.328,91	75.690.328,91	75.458.638,95	
TOTAL	333.113.351.98	81.77	244.115.153,9	244.115.153,9	243.883.463,94	78.62
Total General	407.374.316,38	100	310.481.687,65	310.481.687,65	310.217.619,68	100
		100		76.21		

Fuente: elaboración propia de acuerdo a datos suministrados por el organismo

3.5 Recursos para las soluciones habitacionales y servicios complementarios.

Como característica general, el IVC, en lo que se refiere a la solución habitacional definitiva que desarrolla, destina recursos para:

- ✓ La ejecución de programas de vivienda, que se sintetizan en programas para mejoras (mejor vivir), Programas de créditos (341, APRHOS) Programa de Villas.
- ✓ Gastos por mantenimiento en villas y barrios existentes
- ✓ Gastos por suministro de servicios de primera necesidad (agua, luz y gas) en las villas y asentamientos
- ✓ Gastos por servicios de seguridad en las obras en construcción y /o terminadas .

3.6 Planificación y ejecución por programas²⁹

La planificación programática estuvo compuesta por 12 programas de distintas características y la planificación presupuestaria alcanzó un total equivalente a \$ 322.972.854.69

Tabla12 : Planificación presupuestaria por programas ejercicio 2006

Programa N°	Nombre del Programa	Crédito planificado	%
2206	Autogestión vecinos en Villas y NHT	754.870,00	0.23
68	Créditos Ley 341/964	59.179.777,51	18.32
69	Vivienda Porteña	1.560.689,00	0.48
70	Colonia Sola	9.500,00	0.0029
77	Regularización Dominial	516.904,33	0.16
78	Programa de Radicación, Integración y Transformación de Villas y Núcleos Habitacionales	139.566.139,81	43.21
79	Rehabilitación Barrio La Boca	6.399.110,46	1.98
80	Rehabilitación de Conjuntos Urbanos	24.911.874,66	7.71
81	Operatoria ex AU3	6.142.635,30	1.90
82	Mejor Vivir	31.047.187,97	9.61
87	Viviendas con Ahorro Previo	52.664.080,65	16.30
88	Recuperación Urbana de Obras Paralizadas	220.085,00	0.068
	Total	322.972.854.69	100

Fuente : elaboración propia de acuerdo a información suministrada por el Organismo

Se destaca que sobre el 100% del presupuesto planificado para los programas del IVC, el 43.21% (\$ 139.566.139,81) se planificó para el programa N° 78: *Programa de Radicación, Integración y Transformación de Villas y Núcleos Habitacionales*.³⁰ Luego le siguen en este orden de importancia, el Programa de la Ley 341 con el 18.32%; APRHOS con el 16.30% y Mejor Vivir con el 9.61 % del total del presupuesto planificado.

3.7 Ejecución por Programas

La ejecución programática alcanzó un porcentaje de devengado del 76.21%, (\$237.414.445,55³¹) evidenciándose que :

- ✓ El importe no ejecutado de los programas alcanzó a \$ 85.558.409,14
- ✓ Sólo 5 programas superaron el 80% de ejecución (actividades centrales del IVC, Créditos Ley 341, Vivienda Porteña, Colonia Sola, Recuperación Urbana de obras paralizadas)
- ✓ El resto de los programas (8) devengó menos del 80%.

³⁰ Este programa tuvo sus orígenes en el año 1984 , cuando se sancionó la primera ordenanza N° 39.753que promovió la radicación en villas en oposición a lo ocurrido en el período autoritario.

³¹ Esta cifra no incluye el devengado correspondiente al Programa 7: Actividades centrales al IVC

Tabla 13: Presupuesto Programático ejecutado ejercicio 2006

Programa	Denominación	Crédito	Devengado	% de Ejecución por Programa
7	ACTIVIDADES CENTRALES AL INSTITUTO DE VIVIENDA	84.401.461,69	73.067.242,10	86,57%
67	AUTOGESTION DE VECINOS EN VILLAS Y NHT	754.870,00	4.050,00	0,54%
68	CRÉDITOS LEY 341/964	59.179.777,51	54.651.247,07	92,35%
69	VIVIENDA PORTEÑA	1.560.689,00	1.560.689,00	100,00%
70	COLONIA SOLA	9.500,00	9.500,00	100,00%
77	REGULARIZACION DOMINAL	516.904,33	38.834,65	7,51%
78	PROGRAMA DE RADICACION, INTEGRACION Y TRANSFORMACION DE VILLAS Y NUCLEOS HABITACIONALES	139.566.139,81	104.877.078,70	75,15%
79	REHABILITACION LA BOCA	6.399.110,46	3.924.368,36	61,33%
80	REHABILITACION DE CONJUNTOS URBANOS	24.911.874,66	18.360.803,28	73,70%
81	OPERATORIA EX AU3	6.142.635,30	3.843.095,45	62,56%
82	MEJOR VIVIR	31.047.187,97	19.430.058,19	62,58%
87	VIVIENDAS CON AHORRO PREVIO	52.664.080,65	30.504.145,85	57,92%
88	RECUPERACION URBANA DE OBRAS PARALIZADAS	220.085,00	210.575,00	95,68%
Total General		407.374.316,38	310.481.687,65	76,22%

Fuente : elaboración propia de acuerdo a información suministrada por el organismo

3.8 Soluciones Habitacionales efectivas 2006

En el período 2006/2007 el IVC entregó 1871 soluciones habitacionales efectivas³² a través de los siguientes programas:

Tabla 14: Soluciones habitacionales efectivas ejecutadas por el IVC. Año 2006

Programa	Soluciones habitacionales	%
Mejor Vivir	1037	55
Ley 341 crédito individual	147	7.85
Ley 341 Cooperativa	326	17.42
General	371	19.82
Total	1881	100

Fuente: Elaboración Propia de acuerdo a información IVC: "Primer año de Gestión, Instituto de la Vivienda de la Ciudad"

³² LA solución habitacional efectiva concierne a todas las soluciones entregadas, sean de mejoras, créditos y/o vivienda nueva.

Se destaca la mayor incidencia de los programas que otorgan crédito para la vivienda, en sus distintas modalidades, los que en conjunto significaron el 80% del total de las soluciones habitacionales efectivas.

3.9 Gastos del IVC por mantenimiento en Villas y Barrios

En el año 2006 el IVC gastó \$ 28.648.383,99 en concepto de mantenimiento de viviendas, villas y barrios, según desagregación que se detalla a continuación.

Tabla 15: Gastos IVC por Mantenimiento Villas , Barrios y seguridad. Año 2006

Concepto	Monto
Mantenimiento en villas y barrios (reparaciones varias, mano de obra, limpieza y desinfectaciones tanques de agua, construcciones de redes, conexiones cloacales, apuntalamientos, camiones atmosféricos, reconstrucción de casillas)	11.947.411,38
Suministro de servicios (camiones atmosféricos, arrendamiento maquina vial, alquiler equipos desobstrucción hidrocinéticos)	9.916.144,77
Seguridad privada	3.742.511,89 1.124.147,09
Policía federal	1.187.258
Otros gastos (centro cultural y social la tortuga manuelita)	730.844,86
Total	28.648.383,99

Fuente : elaboración propia de acuerdo a información suministrada por el organismo

3.10 Construcción de nuevas viviendas

La Realización de proyectos y anteproyectos de obras esta a cargo de la Gerencia Técnica que tiene como Responsabilidad Primaria :*“Elaborar y analizar desde el punto de vista técnico, los anteproyectos y proyectos a solicitud de las áreas ejecutoras. Verificar la calidad y cantidad de la ejecución de las obras y recomendar correcciones ante eventuales desviaciones de lo planificado”.*

3.11 Obras Nuevas IVC

De acuerdo a los datos del mes de abril 2007, el estado de las obras IVC indica que se encuentran en proceso 11.055 viviendas en distintas etapas:

- 2328 viviendas en ejecución
- 154 viviendas con Terminación provisoria,
- 4 viviendas terminadas
- 461 viviendas a iniciar
- 189 viviendas paralizadas
- 610 viviendas en proceso licitatorio
- 3261 viviendas en proyecto,
- 1417 viviendas en anteproyecto,
- 1400 viviendas en situación especial ,
- 1231 viviendas en licitación en suspenso, según se detalla a continuación.

Tabla 16: Viviendas en ejecución IVC

	Ejecución	Tem Prov	Term	A iniciar	Paralizada	Proceso licitatorio	Proyecto	Anteproyecto	Situación especial	Licit Suspenso
Viv	2328	154	4	461	189	610	3261	1417	1400	1231
11.055 viviendas										

Fuente : elaboración propia de acuerdo a información suministrada por el organismo

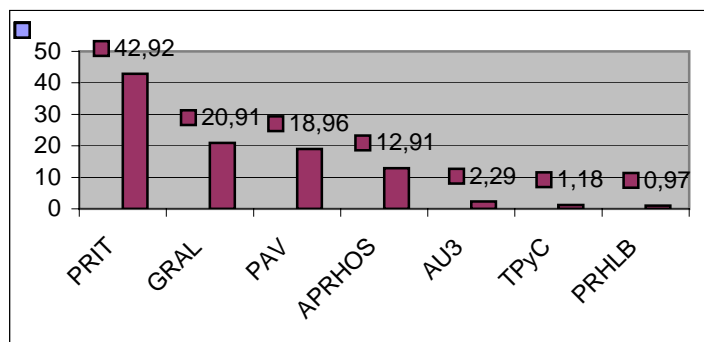
Tabla 17: obras en ejecución, terminación provisoria, terminada, a iniciar, paralizada, en proceso licitatorio, en proyecto, anteproyecto, situación especial, suspendidas.

Programa	En ejecución	Terminación provisoria	Terminada	A iniciar	Paralizada	Proceso licitatorio	Proyecto	Anteproyecto	Situación Especial	Suspendida	Total	Porcentaje
PRIT	1319	156	4			301	1653		1316		4749	42.92
GRAL	714			366						1231	2311	20.91
TPyC	62								69		131	1.18
PAV	220			95	190		1591				2096	18.96
APRHOS						119		1287			1406	12.72
PRHLB	8					66	19		15		108	0.97
Ex au3	7					124		130			254	2.29
Total	2328	154	4	461	189	610	3261	1417	1400	1231	11055	100
Porcentaje	21	1.41	0.03	4.17	1.71	5.50	29.50	12.82	12.86	11.13	100	

Fuente: Elaboración propia

Del universo de obras en distintas etapas del procedimiento equivalentes a 11.051 viviendas ,el 42.92% pertenece al PRIT; el 20.91% Demanda General; el 18.96% al PAV; el 12.91 APRHOS; el 2.29% exAU3;el 1.18 TPyC, y el 0.97 PRHLB

Tabla 18: Porcentaje de Programas en ejecución de obras



El programa que mayor cantidad de viviendas tiene en distintas etapas del proceso es el PRIT cuyo universo es de 4.419 viviendas. Las obras que se desarrollan por este programa están localizadas en las siguientes villas:

Tabla Nº 19: Viviendas en proceso de ejecución del PRIT

Villa	a. Cantidad viviendas en ejecución	b. Viviendas según censo	%b/a
1.11.14	809	3776	21.44
3	704	1410	49.10
6	32	1713	1.86
17	86	163	52.76
U7	128	174	73.62
26	57	115	49.52

Fuente: elaboración propia de acuerdo a documentación relevada

Respecto al avance de las obras en ejecución, la información señala que en el 96% de los casos el avance es superior al 50%, encontrándose más de trescientas viviendas finalizadas que no pueden ser entregadas por no encontrarse resuelta la ejecución de las obras de infraestructura referidas a:

a) la conexión con redes (gas y agua) ya que las mismas no fueron consideradas en los pliegos (situación que acontece desde el año 2001) realizándose negociaciones permanentes con las empresas prestatarias para cumplimentar la necesidad primaria. (ver observación Nº 7.6).

En ese sentido *“las reglas generales de usos y costumbres”*³³ indican que en el caso de Metrogas, se niega a realizar las mismas por no ser económicamente rentables y se limita a aprobar los proyectos que luego son ejecutados por el IVC. En aguas y cloacas, hasta el 2001 AGUAS ARGENTINAS era la que realizaba las obras pero después de la crisis dejó de realizarlas, y el IVC se hizo cargo de las mismas.

En la actualidad para realizar el proyecto se hace un convenio entre AYSA y el IVC.

b) la eliminación por Memo 511 SGCyL/04 de la exclusión de los pliegos de los ítems correspondientes a³⁴:

1. Pavimentos en vía pública.
2. Playos de estacionamientos, privativos de las parcelas.
3. Veredas en vía pública.
4. Veredas en la vía pública que por causas particulares avancen sobre la parcela.

³³ Datos de la entrevista con Jefe del Departamento de Tecnología Arquitecto Alfredo Fernández Arjona.

³⁴ El Departamento de Tecnología nunca fue informado de la exclusión.

De las Obras en situación Especial

Se entiende por obras en situación especial a aquellas que habiéndose pre-adjudicado a distintas empresas, éstas fueron suspendidas por diversas causas, entre las que se cuentan:

- 1) Oposición vecinal a la construcción de las viviendas: (1316 viviendas del PRIT). Ley 2103/06 cambio de zonificación : transforma el U7 en UP y E3, encontrándose el proyecto de nueva localización de las viviendas. AMPARO JUDICIAL “NO INNOVAR”.
- 2) Renegociación de contratos (69 viviendas del Programa Terreno, Proyecto y Construcción).
- 3) Terreno ocupado y nuevo proyecto (15 viviendas del Programa de Rehabilitación del Hábitat de la Boca).

De las Obras con licitación en suspenso

Se trata de 9 obras equivalentes a 1231 viviendas correspondientes a Demanda General, a construirse en Casa Amarilla, La Boca, (por montos de contratos \$ 92.260.825) que, por oposición vecinal obtuvieron un “RECURSO DE AMPARO JUDICIAL” con fecha enero de 2005, el cual fue levantado con fecha de octubre del 2006 y la problemática está pendiente de aprobación en la Legislatura de la Ciudad.

3.12 Oferta tipológica

Sobre la oferta tipológica, se obtuvieron datos de 7765 viviendas. Del 100% de las mismas ,el 46.82% son viviendas de 2 dormitorios, el 29.90% de 1 dormitorio, el 10.65 % de 3 dormitorios según cuadro adjunto.

Tabla 20: Oferta tipológica

Oferta tipológica	Total viviendas con datos	%
monoambiente	899	11.57
1 dormitorio	2322	29.90
2 dormitorios	3636	46.82
3 dormitorios	827	10.65
4 dormitorios	79	1.01
5 dormitorios	2	0.025
TOTAL	7765	100
Cocheras	1423	
Total	9188	

Fuente : elaboración propia de acuerdo a información suministrada por el organismo

3.13. Obras en ejecución seleccionadas en la muestra

Se seleccionaron 11 obras de las cuales cuatro (4) están ubicadas en la villa 3 Barrio Soldati y once (7) obras, en la villa 1.11.14 .

En total, las 729 viviendas que conforman las obras seleccionadas comprometieron montos de contratos equivalentes a \$ 54.607.889,24.

Las obras se desarrollan en el marco de la Ley Nacional de Obras Públicas N° 13.064. Están siendo ejecutadas con fondos del Plan Federal de viviendas y aportes del GCBA para lo cual, dentro de los procedimientos, requirieron la aprobación técnica de los proyectos por parte de la Subsecretaría de Vivienda de la Nación.

Las licitaciones seleccionadas contemplan la construcción de viviendas y obras exteriores referidas a pavimentos .

Tabla 21: Licitaciones seleccionadas en la muestra

Villas	Licit	Cant viv	Fecha llamado	Presup oficial	fecha apertura	Empresa adjudicada	Monto adjudicado	Fecha firma contrat
1.11.14	07/03	87	14/09/03	\$ 5.488.164,69	S1:3/10/03 S2:17/12/03.	Vidogar Construcciones S.A. *	\$ 7.738.100,48,- Redeterminación \$ 8,748,246,31 *	
	63/04	Ob 1 94 Ob 2 112 Ob 3:120	6/12/04	Ob 1:\$7.095.164,90 Ob 2: \$7.949.800,18 Ob 3:\$ 8.053.203,66	5/01/05	Obra1: Raffo y Mazieres Obra 2: SES S.A. Obra 3 Vidogar Construc. S.A.	Ob 1:\$6.477.205,77 Ob 2:\$7.711.306,17 Ob3:\$ 8.053.000,01	07/03/05
	65/04	48	26/11/04	Precio Tope \$3.189.024 (28/12/04)	05/01/05	SES S.A.	\$2.997.683,12	07/03/05
	49/04	Ob 4: 24 Ob 6: 24	20/09/04	Ob 4: \$1.513.947,0724 Ob 6:\$1.576.701,77	11/11/04	Obra 4: SES S.A. Obra 6: SES S.A.	Obra 4: \$1.736.725,27 Obra 6:\$1.817491,73	07/03/05
Villa 3	47/04	Ob 1:55 Ob 2:55 Ob 3:55 Ob 4:55	20/09/04	Ob 1:\$3.820.164,98 Ob 2:\$3.692.038,92 Ob 3:\$3.661.463,72 Ob 4:\$3.682.002,61	10/11/04	Obra1:Vidogar Construcciones S.A. Obra2 Teximaco S.A. Obra 3Vezzato SACIAFI Obra 4 :Raffo y Mazieres	Obra 1:\$4.393.189,73 Obra 2:\$4245.844,76 Obra 3:\$4.211.079,37 Obra 4:\$4.216.117	07/03/05

Fuente: elaboración propia de acuerdo a información suministrada por el organismo

3.14 Obras de la villa 3

Villa 3:

La villa 3 se encuentra ubicada en el Barrio de Villa Soldati, con una población según censo IVC /2003 de 7551 personas distribuidas en 2023 flias. y en 1.836 viviendas.

El plan de urbanización implementado ha posibilitado las aperturas de calles según Ordenanza 44.873 teniendo una estructura vial consolidada.

La construcción de las viviendas de diversa tipología está dirigida a resolver la situación habitacional de los actuales ocupantes intra manzanas.

Antecedentes:

La urbanización de la Villa 3 comenzó en el año 1935/92 cuando la ex Municipalidad cedió las manzanas a la CMV para su urbanización.

Entre los años 1996/2000 hubo un primer intento de urbanizar la villa con un sector de casas individuales solicitando a Aguas Argentinas la prestación del servicio hecho que no ocurrió.

El proceso de urbanización efectivo se inició en el año 2004 en el marco del Plan Federal de Construcción de viviendas con el llamado a Licitación Pública 47/04³⁵ para las obras 1,2,3,4 de la MZ 109 D = 220 viviendas.

El 26 de agosto del 2004 la Subsecretaría de Vivienda de la Nación³⁶ informa al entonces Presidente del IVC³⁷, que “ En base a la Evaluación Técnica de los proyectos remitidos por vuestro Instituto a esta Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con carácter de Declaración Jurada, en el marco del Programa Federal de Construcción de Viviendas de Construcción de Viviendas , los mismos se consideran no objetables”... En consecuencia el Organismo a su a cargo conjuntamente con esta Subsecretaría se encuentran en condiciones de realizar los correspondientes llamados a Licitación Pública”.

La “Memoria descriptiva para obtener la “no objeción” del proyecto aprobado contempla la construcción de 220 viviendas (obra 1,2,3,4) y en la misma se señalan respecto al terreno , Infraestructura , obras de nexo y complementarias, las siguientes particularidades

a) Terreno:

b) Dominio: GCBA

c) Características: Terreno sobre la cota de inundación con capacidad portante suficiente para la urbanización prevista.

³⁵ ver anexo licitaciones

³⁶ Ministerio de Planificación Federal , Inversión Pública y Servicios, Secretaría de Obras Públicas , Directora Nacional de Políticas habitacionales , Subsecretaría de Viviendas Nota del 26/08/04

³⁷ Presidente IVC: Ing. Ernesto Selzer

Localización: El terreno se ubica en zona Urbana consolidada en proceso de completamiento urbano.

d) Infraestructura, Obras de Nexo y complementarias

Infraestructura: El terreno cuenta con todos los servicios correspondientes a la infraestructura urbana: agua potable, cloacas, Energía Eléctrica, desagüe pluvial y gas. Previéndose en el Proyecto la conexión a dichos servicios de todas las viviendas.

Obras complementarias:

- ✓ La ejecución de Obras exteriores: estacionamiento, veredas, senderos, etc
- ✓ La ejecución de pavimento entre Mz I y II entre la continuación de la calles Somellera y Avda. Riestra. OBRA I
- ✓ La ejecución de muros divisorios de predios. OBRA I
- ✓ La ejecución del pavimento de la continuación de la calle Somellera entre la calles Laguna y la calle Lacarra. OBRA 2
- ✓ La reparación y ejecución de rodamiento de la Avda. Riestra entre el sendero peatonal de la MZ 109 E y la calle Lacarra. Obra II
- ✓ La ejecución del pavimento entre la MZ II y MZ III entre la continuación de la calle Somellera y la Avda. Riestra . OBRA 3.
- ✓ La ejecución de la Plaza en la Mz III. OBRA 4.

e) Sistema Constructivo de las obras:

Estructura in situ de hormigón armado. Fundaciones con pilotes arriostrados con cabezales y losa de fundación de acuerdo al estudio de suelos.

Cerramientos exteriores de ladrillo hueco cerámico del 18 cm de espesor revocado en ambas caras. Cubierta de chapa galvanizada sinusoidal o trapezoidal N° 24 con estructura metálica y aislaciones térmicas.

En cada parcela se construirán 55 viviendas, en edificios de Planta Baja y 3 Pisos Altos, conformando un consorcio por parcela.

f) Presupuesto oficial Obras 1,2,3,4 \$ 14.855.670,23

Tabla 22: Oferta tipológica Villa 3

Composición tipológica							
OBRA 1		OBRA 2		OBRA3		OBRA 4	
13 u	1 dormitorio	13 u	1dorm	13 u	1dorm	13 u	1dorm
18 u	2 dorms	18 u	2 dorms	18 u	2 dorms	18 u	2 dorms
16 u	3 dorms	16 u	3 dorms	16 u	3 dorms	16 u	3 dorms
8 u	4 dorms	8u	4 dorms	8 u	4 dorms	8 u	4 dorms
55		55		55		55	
PLAZO	16 meses	PLAZO	12 meses	Plazo	12 meses	PLAZO	12 meses

Fuente : elaboración propia de acuerdo a información suministrada por el organismo

g) Desarrollo de las obras:

Según respuesta Nota 2433-AGCBA, las obras 1 a 4 se pensaron como una sola incluida la infraestructura (pavimentos) todavía en esa época se gestionaba la ejecución de redes por los entes prestatarios.

Por orden de Presidencia del IVC se separaron las obras en cuatro con asignación parcial de pavimentos, plaza, etc a cada obra, con infra parcial.

La intervención de la Legislatura sobre los costos de inversión , generó un nuevo requerimiento de presidencia de eliminar el rubro de pavimentos, playas de estacionamiento, veredas, sistema de escurrimiento, bidet.

En principio los pavimentos los iba a realizar AUSA, las veredas obreros del Plan VIEL.

Esto no ocurrió y estas obras complementarias terminaron siendo adicionales y /o contrataciones directas para cada empresa.³⁸

En cuanto a la infraestructura de servicios el tema fue más complejo debido a que las empresas prestatarias no están dispuestas a efectuar inversiones y se entiende en particular las menos redituables.³⁹

En la actualidad, las obras de arquitectura de las viviendas se encuentran terminadas, sin embargo no pudieron aún ser entregadas por la no conclusión de las obras de infraestructura en general.

Dentro del período auditado, se pagaron \$ 17.623.937,48 conforme a las readecuaciones de precios aprobadas por Acta del 29 de marzo del 2006.

Tabla 23: Resumen pagos villa 3 al 12/06

Proyecto	viv	Licitación		PRESUPUESTO oficial			Fecha inicio obra	Pagado hasta
		llamado	apertura	total	APORTE PFCV	APORTE GCBA		
Nº 6 Villa 3 MZ 109D Obra 1 VIDOGAR	55	Sep /04	Oct/04	3.820.164,98	2.200.000,00	1.620.164,98	May 05	6/02/07 4.911.763
Nº 7 Villa 3 MZ 109 D Obra 2	55	Sep /04	Oct/04	3.692.038,92	2.200.000,00	1.492.038,92	Ago 05	26/01/2007 5.053.655,47
Nº 8 Villa 3 MZ 109 D Obra 3	55	Sep /04	Oct/04	3.661.463,72	2.200.000,00	1.461.463,72	Ag 05	28/11/2006 3.134.797,29
Nº 9 Villa 4 MZ 109 D Obra 4	55	Sep /04	Oct/04	3.682.002,61	2.200.000,00	1.482.002,61	Ag 05	28/11/2006 4.523.721,72
TOTAL				14.855.670,23	8.800.000,00	6.055.670,23		17.623.937,48

Fuente : elaboración propia de acuerdo a información suministrada por el organismo

³⁸ Por Nota..... y reiteratoria , fue solicitado al IVC toda la documentación referida a las contrataciones directas para la ejecución de las obras de infra en la villa 3 y la 1.11.14. Eta documentación no fue puesta a disposición por parte del organismo.

³⁹ Respuesta Nota AGCBA 2433

3.15 Obras de la Villa 1.11.14

La villa 1.11.14 está ubicada en el barrio Nueva Pompeya. Según información IVC, censo 2003, tiene 3.776 viviendas, 5.752 grupos familiares y 19.886 habitantes. Es la villa más grande de la ciudad con un crecimiento demográfico acelerado en los últimos tiempos según se observa en el cuadro adjunto que denotan un crecimiento de habitantes del 98% en un período de 10 años.

Tabla 24: censo habitacional villa1.11.14 IVC 2003

villas	Año 1993			Año 2000-03			diferencia			Variación 1993-2003		
	viv	flias	hab	viv	flias	hab	viv	flias	hab	viv	flias	hab
1.11.14	2217	2452	10055	3776	5752	19886	1559	3300	9831	+70	+135	+98

Fuente : elaboración propia de acuerdo a información suministrada por el organismo

La Ley 403 define el modelo de gestión participativo destinado a elaborar, ejecutar y verificar el Plan Integral de Urbanización de la misma en forma consensuada. Las obras seleccionadas en la muestra fueron desarrolladas a través de 4 licitaciones públicas (ver tabla adjunta) ejecutándose entre las mismas 509 viviendas.

Tabla 25: Resumen pagos 1.11.14

		llamado	apert	inicio	Presupuesto oficial	APORTE PFCV	APORTE GCBA	Certificado	Pagado hasta
Licitación 65/04 Sector Bonorino MZ ex 3J Obra 5.	48	Sep /04	Octu/04	Mayo 05	3.189.024,60	1.920.000.000	1.0.77.683,12	2.267.949,05	31/01/07 2.034.112,07
Licitación 63/04 Sector Bonorino MZ 3j. Obra 1/2/3	24	Sep / 04	Oct/04	Agost 05				19670126.14	6/02/07 17.623.937,48
Licitación 49/04 Sector Bonorino MZ 3j. Obra 4 /6	24	Sep /04	Oct/04	Agost 05	1.513.947,07	960.000,00	553.947,07	1.496.059,80	31/01/2007 1.357.910,61
Licitación 7/03 Sector Bonorino MZ EX 3J (3W) Obra 3	87	Sep/04	OCT/04	Agost 05				9.731.976,72	26/07/06 8.690.448.69
LP 04/01								19.564.812,55	18.557.295,63

Fuente : elaboración propia de acuerdo a información suministrada por el organismo

3.16 Viviendas intrusadas:⁴⁰

De acuerdo a lo informado por la Gerencia de Asuntos Jurídicos, todas las obras situadas en la villa 1-11-14 fueron intrusadas con fecha 03/07/06.

Por razones de jurisdicción territorial la investigación penal se encuentra dividida en dos zonas: Manzana 2N de la villa 1-11-14 y Manzana 3 J de la villa 1-11-14.

Tabla 26: viviendas intrusadas 1.11.14

Obra	Cantidad de viviendas	Empresa Constructora	Avance certificado anterior a la intrusión	Situación Actual	Radicación de la causa
Manzana 2N, Parcelas 2 y 3, Sc. 44 circ. 1. ⁴¹	160	BRICONS S.A.	98,61%	Ocupada ⁴²	Juz. Correc. N° 1 Sec. N° 52.
Manzana 2X parcela 1 y mz 2v secc. 44, Cir 1 (Ex MZ 2M)	112	SES S.A.	72,49%	DESOCUPADA, EN REINICIO	No se informa
Manzana 3W parcela 1 secc. 44, Cir 1 (Ex 3J) ⁴³	87	VIDOGAR CONSTRUCCIONES S.A.	No se informa	OBRA TERMINADA Y ENTREGADA A SUS ADJUDICATARIOS Al 2007	Juzgado de Instrucción N° 20. Secretaría 162
Manzana 3V – 3U – 3T, parcela 1 secc. 44, Cir 1	96	SES S.A.	M3U 68,38%, M3V 67,33%, M3T 61,12%.	DESOCUPADA, EN REINICIO	No se informa

Fuente : elaboración propia de acuerdo a información suministrada por el organismo

⁴⁰ Contestación Nota N° 2648/AGCBA/07 se informa que todas las obras situadas en la villa 1-11-14 fueron intrusadas con fecha 03/07/06.

⁴¹ El hecho fue denunciado por el IVC en la Fiscalía -Dr. Omar E. Bianchi por encomienda del Presidente del directorio Arq. Freydin-

⁴² Fue presentado en la Fiscalía correspondiente el listado de las personas relevadas por el área social, indicando la procedencia de los distintos ocupantes, acompañando también documentación que acredita la titularidad del Instituto. El Juzgado Correccional 1 Secretaría 52 citó a varias personas a prestar declaración indagatoria.

Las conversaciones tendientes a la desocupación pacífica del sector 2N, no han arrojado a la fecha el resultado esperado.

⁴³ Usurpada en dos oportunidades.

En este sector fue usurpada la obra que lleva a cabo la empresa VIGODAR S.A.

Se realizó un relevamiento exhaustivo del lugar ordenado por la Fiscalía.

Se presentó en la Comisaría interviniente el relevamiento de personas efectuado por el programa Buenos Aires Presente.

La causa se inició de oficio.

La Segunda intrusión (realizada por mujeres y niños) intervino el Juzgado de Instrucción N° 18 el cual se encontraba de turno, pero con posterioridad quedó la causa radicada definitivamente en el Juzgado N° 20.

La Procuración General se presentó como querellante en la causa.

Los hechos acaecidos, no solo se limitaron a las usurpaciones de las unidades construidas, sino que existieron conductas dañosas y sustracción de todo tipo de elementos, constancias que surgen de la causa.

Respecto a las características de las viviendas y ubicación tratándose de viviendas en construcción se entiende pertinente la intervención de la Gerencia de Radicación Urbana y Social o en su defecto de la Gerencia Técnica.

4. Tenencia de las viviendas. Regularización , dominial y financiera.

La Regularización Jurídica y dominial estuvo a cargo de la Gerencia de Regularización Jurídica y Financiera hasta que por Acta de Directorio 2185/06 se creó la Unidad de Administración de Beneficiarios.

Hay dos tipos de regularizaciones que se realizan:

- A) Regularización dominial: Intenta salvar todo escollo para proceder a la escrituración.
- B) Regularización Financiera, intenta el recupero de créditos impagos a partir de la sexta cuota de mora.

4.1 Regularización Dominial . Año 2006/ 2007

Como existen diferencias en los datos suministrados por las áreas encargadas de la regularización dominial y financiera, los mismos son considerados en valores aproximados dada la poca confiabilidad en la información suministrada.

De acuerdo a la contestación Nota N° 2119/AGCBA/07, de las 47.060 viviendas adjudicadas, se encuentran sin escriturar 32.46 %, es decir 15.276 viviendas.

Tabla 27: viviendas adjudicadas, escrituradas y sin escriturar

Total viviendas	adjudicadas	%	escrituradas	%	Sin escriturar	%
Barrios propios CMV	16.702	35,49	12.446	74,52	4.264	25,52
Ex Barrios MCBA	8.366	17,78	8.153	97,45	214	2,55
Operatoria Fonavi	21.992	46,73	11.185	50,86	10.807	49,14
Total	47.060	100,00	31.784	67,54	15.276	32,46

Fuente : elaboración propia de acuerdo a información suministrada por el organismo

Los circuitos administrativos para la regularización fueron aprobados por distintas Actas de Directorio de la ex CMV, IVC N° 1872, 1986, 2018, 2028 y 2029. Sin embargo, recién en febrero del 2007 se puso en marcha formalmente el Plan de Marco de Regularización Financiera y Dominial.

Este plan contempla la regularización de 9.836 unidades. El procedimiento general se indica en el Anexo Normativa .

4.2 Situaciones no comprendidas en el Acta N° 1872

La información de la ex Gerencia de Beneficiarios, actual Unidad de Administración de Beneficiarios respecto a las unidades comprendidas y no comprendidas en el Acta de Regularización ha sido contradictoria.⁴⁴

En principio, según las respuestas recibidas, no están contempladas en el Acta N° 1.872, 6.927 viviendas. Sin embargo para este equipo de Auditoría, de acuerdo al cruce de toda la información recibida, este total asciende a 11.173 unidades.

Los casos no comprendidos tienen que ver con edificios y /o barrios construidos que están contemplados en la siguiente normativa:

- Ley 177,
- Ley 1056,
- Viviendas que no pueden ser escrituradas por problemas registrales,
- Viviendas ubicadas en la provincia de Buenos Aires caso Barrios Güemes I y II y Barrio Don Orión.⁴⁵

Tabla 28: Total de viviendas y viviendas no comprendidas en el Acta N° 1872

Concepto	Barrio	Total de Viviendas	Regularización dominial	Regularización financiera	% de morosidad
			Viviendas sin escriturar	Cuentas morosas	
Ley 177	Consorcio XVI	240	90	106	44,17
	Copello	1158	194	180	15,54
	Donizetti y Rivadavia	408	74	208	50,98
	Illia	600	600	548	91,33
	La fuente	402	253	2	0,50
	Rivadavia	456	456	261	57,24
	Samoré	1218	690	611	50,16
	Savio III (ed. 1, 2 y 3)	408	263	216	52,94
	Total	4890	2620	2132	43,60
Problemas técnicos	Coop Amaui (Zañatú 1540)	203	203	56	27,59
	Carrillo	700	700	245	35,00

⁴⁴ Notas AGCBA n° 2119 y 2226

⁴⁵ En ese último caso (Barrio Don Orión) las respuestas del IVC han sido contradictorias en cuanto su información ya que en respuesta a la Nota AGCBA N°2726 (4246 unidades) , no contempla las unidades del barrio En la regularización dominial

Concepto	Barrio	Total de Viviendas	Regularización dominial	Regularización financiera	% de morosidad
			Viviendas sin escriturar	Cuentas morosas	
	Villa 20	144	2	107	74,31
	Total	1047	905	408	38,97
Res 1120	Don Orione	4290	4246	2351	54,80
	Total	4290	4246	2351	54,80
Ley 1056	Coop 6 de Julio (J Bonifacio 750)	44	10	14	31,82
	Coop Amaui (Bilbao 2329))	40	1	24	60,00
	Coop CODERPRO	49	1	23	46,94
	Coop Grand Burg (Gaona 1422)	64	S/d	49	76,56
	Coop Grand Burg (Avellaneda 4040)	44	7	30	68,18
	Coop Mosconi (Castro 4948)	69	8	54	78,26
	Coop Personal Legislativo (Carlos Calvo 3248)	62	35	22	35,48
	Coop Personal Legislativo (Independencia 3758)	52	9	17	32,69
	Coop Reconst. Municipal (Belaustegui 2760)	70	S/d	48	68,57
	Coop Subterrneos (Av. Escalada 4265)	140	S/d	111	79,29
	Coop Villa Luro (F. Bilbao 2341)	31	2	10	32,26
	Floresta	102	84	78	76,47
	Total	767	157	480	62,58
Total		10994	7928	5371	

Fuente : elaboración propia de acuerdo a información suministrada por el organismo

Tabla 29 :Otras viviendas no contempladas en el Acta 1872

Barrio	Total viviendas	Viviendas sin escriturar
Estrada	66	5
Güemes I y II	4078	3111
Villa 6	128	128
Villa 6	51	1
total	4323	3245

Fuente : elaboración propia de acuerdo a información suministrada por el organismo

4.3 Respecto a las soluciones previstas para los casos no contemplados en el Acta N° 1872.

a) Para los inmuebles contemplados en la Ley 177: En respuesta a la Nota AGCBA 2726/AGCBA/07 el área de Unidad de Administración de Beneficiarios responde: *“A la fecha del presente informe (31 de agosto 07), se encuentra en etapa final una revisión , modificación y ampliación respecto de toda la normativa que involucra la regularización dominial y financiera.”*

b) Para los casos contemplados en la Ley 1056 vinculada a la licitación Pública 17/93, ratificada por Resolución N 128 /SS/94 y por Acta de Directorio de la Ex Comisión Municipal de la Vivienda N° 1457 y Ley N 1814 modificada por su similar 2211 vinculada con la licitación 31/87, *....este organismo se encuentra impedido de generar acción alguna toda vez que ambas temáticas se encuentran en el ámbito judicial.*

c) Viviendas que no pueden ser escrituradas por problemas registrales (Informe CN AGCBA° 2726/07:

- ✓ Por Acta 2247/07 se firmó convenio con la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo de la UBA (\$207.500) con el objetivo de planificar las acciones referida a la regularización dominial y a la realización de una propuesta de subdivisión de Conjuntos Habitacionales de dominio del GCBA.
- ✓ A la fecha se encuentra en vías de elaboración el plano correspondiente que permitiría dar curso al saneamiento dominial del edificio de la Cooperativa AMAUI, calle Zañatú 1540 (cantidad de viviendas 203, escrituradas 0)
- ✓ En relación a los restantes barrios, la Gerencia Técnica tiene en estudio la elaboración de los planos de subdivisión en propiedad Horizontal, que posibilitaría la posterior escrituración.
- ✓ Sobre el relevamiento individual de las unidades que componen los distintos inmuebles, el mismo se está llevando a cabo.

d) Casos Provincia de Buenos Aires :

Del universo de las viviendas sin escriturar 7.355 se encuentran en la Pcia. de Buenos Aires.

D.1) Barrios Güemes I y II :

4078 viviendas ubicadas en el Partido de la Matanza de las cuales 3111 viviendas se encuentran sin escriturar.

Situación actual (2006/2007) en el proceso de regularización:

Con Fecha 18/05/06 se suscribió convenio entre el Instituto de Vivienda de la CABA y el Instituto de Vivienda de la Provincia de Buenos Aires a fin de efectivizar las escrituraciones pendientes.⁴⁶

A la fecha este Convenio no se aplica porque aún no se ha implementado la Cláusula Quinta (presentación del Convenio firmado por los funcionarios parte ante la PGCBA para su homologación judicial).

D.2) Conjunto Urbano Don Orione :

4290 viviendas ubicadas en el Partido de Almirante Brown de las cuales se encuentran sin escriturar 4243 viviendas.

Situación actual (2006/2007) en el proceso de regularización:

Se efectuó a través de la Universidad de Tres de Febrero un relevamiento total de las unidades del Barrio, tendientes a verificar la situación en que se encuentran las mismas, en lo atinente a establecer quienes ocupan las mismas y el carácter que detentan, recepcionando la documentación respaldatoria de cada situación para proceder a la regularización individual por unidad.

Del relevamiento efectuado por la Universidad se encuentran en estudio 2441 carpetas (57% de unidades visitadas).

⁴⁶ Antecedente: Acta 1503 /D/96 del 10/12/96 que autoriza al Presidente del Directorio de la ex CMV a suscribir convenio con la Municipalidad de la Matanza el cual se suscribió el 17/12/96 y fue convalidado por la Municipalidad de la Matanza por Ordenanza N° 10440 del 19/03/07.

Tabla 30: Resumen casos particulares para la regularización

Güemes I y II	En el año 1996 se suscribió un convenio con la Municipalidad de la Matanza.	No existe un nuevo acuerdo con la Municipalidad/ El IVC “se encuentra en vías del dictado de un acta tendiente a la celebración de un acuerdo” con la EG de la Provincia de Bs. As.
Conjunto Urbano Don Orión	Se suscribió convenio con la Universidad de 3 de Febrero a fin de realizar un relevamiento.	repcionadas 2441 carpetas, cantidad que representa un 57% de unidades visitadas. La documentación se halla en estudio.
	convenio de fecha 18/05/06 con el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires a fin de llevar a cabo las acciones y procedimientos necesarios a fin de regularizar el estado dominial de las viviendas	El convenio no será de aplicación hasta tanto se cumplimente con lo establecido en la cláusula quinta (Presentación del convenio firmado por los funcionarios parte ante la PGCBA para su homologación judicial (según fs. 9 de la nota)
Viviendas que no pueden ser escrituradas por problemas registrales	plano correspondiente que permitiría dar curso al saneamiento dominial del edificio de la Cooperativa AMAUI, calle Zañatú 1540	se encuentra en vías de elaboración
	restantes barrios	la Gerencia Técnica tiene en estudio la elaboración de los planos de subdivisión en propiedad Horizontal, que posibilitaría la posterior escrituración.
	acuerdo con la Facultad de Arquitectura a fin de llevar adelante un relevamiento que permita la solución a la problemática cada conjunto urbano no escriturado a la fecha (19/03/07)	Se está llevando a cabo (no se informa grado de avance)

Fuente : elaboración propia de acuerdo a información suministrada por el organismo

4.4 Regularización Financiera. Morosos por barrios.

La Gerencia de Finanzas y Administración informa que la morosidad alcanza a 88 barrios por un monto total del \$ 68.588.800.56 que se corresponden con 8722 cuentas.

Tabla 31: Morosos por barrios según Gerencia de Finanzas y Administración

N° BARRIO	BARRIO	IMPORTE MORA TOTAL
15	AV. DIRECTORIO 3325/27/51	2.948,00
22	LA FUENTE 64	6.696,00
26	ALBARIÑOS 41/65	9.081,99
28	BRAGADO 4741	3.587,22
36	HUMBERTO 1º 2823/41	681,66
50	MARIANO CASTEX 1ERA ETAPA	49.871,63
131	C.G.BELGRANO 1ERA ETAPA	259.737,08
132	C.G.BELGRANO 2DA ETAPA	97.805,11
142	CARDENAL COPELLO	492.237,38
147	COMANDANTE ESPORA	863.674,78
150	MARIANO CASTEX 2DA ETAPA	47.655,88
280	GENERAL SAN MARTIN	15.031,82
350	MANUEL DORREGO	10.007,16
360	GENERAL SAVIO 2DA ETAPA	133.192,76
370	BHN 02 SOLDATI	356.973,77
380	BHN 05 ALBARELLOS	17.527,17
400	BHN PIEDRABUENA	35.713,71
429	DON ORIONE	19.036.640,46
433	CONSORCIO 16 LEY 177	555.991,01
435	COOPERATIVA TECHOS	202.191,05
436	COOPERATIVA 6 DE JULIO I	99.712,56
437	COOPERATIVA COFAR	24.224,03
438	COOPERATIVA HOGAR 1	77.474,09
439	COOPERATIVA HOGAR 2	183.433,84
441	COOPERATIVA COVITUR	267.518,88
443	COOPERATIVA AMAUI	360.299,41
444	COOP. PERSONAL LEGISLATIVO	631.793,69
445	COOPERATIVA GRAN BOURG	382.714,55
450	GENERAL SAVIO 3ERA ETAPA	252.689,51
455	GENERAL SAVIO III COOP	1.097.247,26
459	INGENIERO MASCIAS	306.708,30
465	RIVADAVIA	377.818,23
470	LA FUENTE LEY 177	3.200.990,72
480	C U PTE ILLIA LEY 177	8.213.736,15
490	CARDENAL SAMORE ley 177	4.300.593,64
500	RAMON CARRILLO EX WARNES	1.285.138,75
505	COOPERATIVA CILDAÑES V 6	1.137.887,46
600	C U FLORESTA	1.950.992,75

N° BARRIO	BARRIO	IMPORTE MORA TOTAL
605	VILLA 6 LOTES	68.370,64
700	RIVADAVIA II OB I TM 2 D	1.063.192,81
704	RIVADAVIA II OB I BOLETO	1.358.941,35
800	VILLA 31	629.592,37
802	DONIZETTI	978.961,62
810	COOPERATIVA 6 DE JULIO II	156.380,52
820	CODEPRO	321.080,68
830	COOP GRAL MOSCONI	676.084,77
840	COOP. MUT PER SUBTERRANEOS	2.229.102,10
850	GRAND BOURG II	1.058.355,36
860	GRAND BOURG III	732.195,93
870	COOP. VCYC. RECONSTRUCCION	615.836,49
880	COOP. GRAL MOSCONI CASTRO	877.521,30
890	COOP. VILLA LURO	140.727,69
900	COOP. JAMARILLO	430.271,14
910	ACOYTE	49.850,94
915	COOP. AMAUI I-BILBAO	378.533,20
916	COOP. PERS LEGISLATIVO (INDEPENDENCIA)	250.523,07
917	COOP. PERS LEGISLATIVO (CARLOS CALVO)	252.441,78
919	BRANDSEN 626	16.887,85
920	RIVERA INDARTE	194.086,08
930	IRALA	1.046.025,62
935	VILLA 20 AUTOCONSTRUCCIÓN	339.341,77
936	CILDAÑEZ EX VILLA 6 LIC 4/98 (MANZ 102)	134.363,92
950	CRED HIPOTECARIOS FONAVI	1.498.363,40
950	CRED. HIPOTECARIOS FONAVI	1.498.363,40
951	INMUEBLES PERU 710	21.154,20
952	CRED HIPOTECARIOS G.C.B.A	2.493.723,28
953	CONVENTILLOS DE LA BOCA	833.565,30
954	CRED HIPOTEC. INDIVID.	1.455.142,17
955	PROGRAMA MEJOR VIVIR	119.377,54
961	ALMIRANTE BROWN 918/34	35.041,78
962	DIRECTORIO 3325/55	4.751,04
963	VARELA 655	59.099,44
964	RAMON FALCON 3999	55.659,78
965	DIRECTORIO 3921	94.401,76

N° BARRIO	BARRIO	IMPORTE MORA TOTAL
966	VILLA 1-11-14	689.018,28
967	MORENO 2576/78/82	92.596,99
968	BRANSEN 660	42.789,80
969	OLIDEN 434/50	118.818,33
970	SUAREZ 501/515	52.556,20
971	RIVADAVIA 10162	78.507,49
972	R. FALCON 5673	37.838,32
973	CASTRO BARROS 929	57.470,82
974	DEAN FUNES 1121-27-31	64.129,75
975	CULPINA 264	34.315,90
976	ESTRADA 48	72.389,17
977	DEAN FUNES 1155	15.165,02
978	HUMBERT PRIMO 2823	12.562,65
981	PALOS 460	129.651,38
TOTAL		\$ 68.588.800.56

Fuente : elaboración propia de acuerdo a información suministrada por el organismo

Ley 177
Problemas técnicos
Resolución 1120
Ley 1056

4.5 Situación Actual en el proceso de Regularización

“Plan Marco de Regularización Financiera y Dominial” Acta 1872/05⁴⁷.

Los titulares deben presentarse con toda la documentación requerida oportunamente conforme el trámite que deben realizar

- Se visa la documentación y se inicia una Nota, a la cual se le da entrada junto con la documentación, por la MGE y S.
- En la Nota que se inicia el trámite se fija fecha de entrevista a fin de concluir el trámite de regularización, en caso de que no existan dificultades en la documentación y en la información interna
- Una vez que la Nota está en el área que corresponde, se analiza el legajo, se solicita información interna según el trámite a regularizar (deudas, juicios, planes financieros y cualquier otra documentación que se considere de importancia para el caso) y se prepara el convenio a firmar por el solicitante
- En la fecha convenida, se presenta el solicitante y si está de acuerdo con el plan financiero se firma el convenio pertinente.

⁴⁷ Informe CN2119/AGCBA/07

- En caso de regularización dominial, el convenio establece el compromiso de presentarse dentro de un plazo en la escribanía designada, por el área correspondiente.

4.6 Morosos no comprendidos en el Acta 1872/05

Las unidades no alcanzadas por la referida acta, son aquellas encuadradas en las leyes 177⁴⁸ 1056⁴⁹, la Resolución N° 1120/SS/03⁵⁰, y por problemas técnicos⁵¹. Estos morosos se corresponden con 5371 cuentas e implican montos adeudados a la fecha del informe (agosto 2007) de **\$ 49.025.858,33**

Tabla 32 : Morosos no comprendidos en el Acta N° 1872

Concepto	Barrio	Total de Viviendas	Cuentas Morosas	% de morosidad
Ley 177	Consortio XVI	240	106	44,17
	Copello	1158	180	15,54
	Donizetti y Rivadavia	408	208	50,98
	Illia	600	548	91,33
	La Fuente	402	2	0,50
	Rivadavia	456	261	57,24
	Samoré	1218	611	50,16
	Savio III (ed. 1, 2 y 3)	408	216	52,94
	Total	4890	2132	43,60
Problemas técnicos	Coop Amaui (Zañatú 1540)	203	56	27,59
	Carrillo	700	245	35,00
	Villa 20	144	107	74,31
	Total	1047	408	38,97
Res 1120	Don Orione	4290	2351	54,80
	Total	4290	2351	54,80
Ley 1056	Coop. 6 de Julio (J Bonifacio 750)	44	14	31,82
	Coop. Amaui (Bilbao 2329))	40	24	60,00
	Coop. CODERPRO	49	23	46,94
	Coop. Grand Burg (Gaona 1422)	64	49	76,56
	Coop. Grand Burg (Avellaneda 4040)	44	30	68,18

⁴⁸ Consortio XVI, Copello, Donizetti y Rivadavia, Illia, Lafuente, Rivadavia II (obra I) Saoré, Savio III (Edificio 1, 2y 3)

⁴⁹ Floresta, Cooperativas: 6 de julio, Amaui, CODEPRO, Grand Bourg (2 edificios) , Moscón, Personal Legislativo (2 edificios), RECONST. Municipal, Subterráneos, Villa Luro

⁵⁰ Don Orione

⁵¹ Coop. Amaui (Zañatrtú 1540), Carrillo, Villa 20.

Concepto	Barrio	Total de Viviendas	Cuentas Morosas	% de morosidad
	Coop. Mosconi (Castro 4948)	69	54	78,26
	Coop. Personal Legislativo (Carlos Calvo 3248)	62	22	35,48
	Coop. Personal Legislativo (Independencia 3758)	52	17	32,69
	Coop. Reconst. Municipal (Beláustegui 2760)	70	48	68,57
	Coop. Subterráneos (Av. Escalada 4265)	140	111	79,29
	Coop. Villa Luro (F. Bilbao 2341)	31	10	32,26
	Floresta	102	78	76,47
		767	480	62,58
Total		10994	5371	48,85

Fuente : elaboración propia de acuerdo a información suministrada por el organismo

Total	5371	\$ 49.025.858,33
--------------	-------------	-------------------------

4.7 Resultados del Plan de Regularización

Según lo informado al 30/07/07 se firmaron 723 Convenios de Reconocimiento de Deuda y Compromiso de Pago todos ellos encuadrados en el Anexo III del acta 1872 "Planes de Refinanciación de deuda de cuentas con antigüedad en el devengamiento de cuotas de más de 2 años".

Con respecto al Anexo I "Incentivos para Beneficiarios con la Cuota al Día" informa que es competencia de la Gerencia de Finanzas y Administración.

Con respecto a la aplicación del Anexo VIII Sistema de Retribuciones variables del personal del IVC en el marco del PRF y D" informa que a la fecha no se ha elaborado ni efectivizado la aplicación del mencionado anexo.

Con respecto a la aplicación del anexo VII "Planes para el Personal del IVC y GCBA" se acompaña listado de morosos que prestan servicios en el IVC, no se informa si existen morosos que presten servicios en el GCBA. De dicho listado se desprende:

Tabla 33: Morosos IVC

Cantidad total	56	100%
Para regularizar	4	7.1%
Ley 1056	3	5.4%
Res. 1120/SS/03	10	17.9%
Ley 177	29	51.8%
Cocheras - Irala	2	3,6%
Convenios Firmados	8	12,3%

Fuente : elaboración propia de acuerdo a información suministrada por el organismo

Asimismo se informa con respecto al descuento por recibo de haberes que a pesar de haberlo solicitado a las áreas pertinentes no se obtuvo respuesta.

Con respecto a las acciones implementadas a fin de regularizar aquellas situaciones no comprendidas en el Acta 1872 informa:

- a. Barrio Don Orión: Conforme Resolución 1120/SS/03 (21/11/03) se ha decidido la implementación de un Plan de Regularización Financiera para el mencionado barrio. Dicha resolución es competencia de la Gerencia de Administración y Finanzas.
- b. Ley 177: informa que se encuentra en elaboración una normativa que permita la regularización de la ley 177.
- c. Ley 1056. Informa que el organismo se encuentra impedido de generar acción alguna toda vez que la temática se encuentra en el ámbito judicial.

4.8 Morosos y previsión contable

De acuerdo a la información suministrada por la Gerencia de Finanzas⁵² (la suma total por morosidad en los 88 barrios asciende a \$ 68.588.800,56), el procedimiento contable a adoptar en el tratamiento de los deudores morosos por vivienda implica adoptar el siguiente tratamiento:

- Previsionar el 50 % de la deuda en mora de aquellas cuentas que registran una mora mayor a 5 meses
- Previsionar el 100 % de la deuda en mora de aquellas cuentas que registren una mora mayor a 11 meses.
- Previsionar el 100 % del crédito de aquellas cuentas que registren una mora mayor a 23 meses con la consecuente baja del sistema de cobranzas y registro en una cuenta de orden del Balance.

Del listado de morosos, a julio del 2007 enviado por la Gerencia de Finanzas y Administración se desprende lo siguiente:

- a) La suma total por tal concepto llega a los \$ 68.588.800,56.- que corresponden a distintos inmuebles tipos de créditos y/ o programas .
- b) El tratamiento contable a aplicar teniendo en cuenta lo establecido por la Gerencia de Finanzas y Administración.

⁵² Memorando Gerencia Finanzas 107 del 27/07/05

- \$ 576.335,45.- No se encuentran en condiciones de provisionarse, o sea el 0.84%.
- \$ 844.221,55.- Responden a deuda en mora comprendida entre los 5 y 11 meses, o sea el 1.23%
- \$ 2.070.001,45.- Responden a deuda en mora comprendida entre los 12 y 23 meses, o sea el 3.02%
- \$ 65.098.242,11 Responden a deuda en mora de mas de 23 meses, o sea el 94.91%.

En consecuencia de acuerdo a los estipulado en el punto a) el IVC debe provisionar \$65.098.242,11, que corresponden a deuda en mora mayor a 23 meses. Esto implica la consecuente baja del sistema de cobranzas y registro en una cuenta de orden del Balance.

5. Indicadores de gestión, desempeño y productividad.

5.1 Evaluación según Indicadores de gestión

- Los indicadores fueron construidos por el equipo de auditoría continuando los elaborados en los informes 1.04.10 “Gestión y cierre CMV” y “8.05.01 Política Habitacional para los sectores de bajos recursos”
- Se vinculan con los datos definidos en los puntos precedentes del informe.
- El IVC tiene cerrado el registro de beneficiarios, los datos de la demanda correponden a:
 Demanda potencial = DH = 86185 HOGARES.
 Demanda real = datos registro CMV /IVC 2003 = 47.060
 Demanda real villas = censos IVC 27.793 viviendas.

5.2 Indicadores sobre los recursos económicos

a) Presupuesto GCBA/ IVC/ HOGARES DEFICIT

El porcentaje del presupuesto destinado a las políticas habitacionales ejecutadas por el IVC demuestra un mejor posicionamiento de la “necesidad habitacional” respecto a períodos anteriores considerando, por ejemplo, el *Informe de Auditoría 8.05.01 “Política habitacional para los sectores de bajos recursos”*, en donde se evidenciaba una relación del 2.68 % respecto al total del presupuesto del GCBA.

Tabla 34: Presupuesto planificado GCBA/ Presupuesto planificado IVC 2003 Y 2006

Año 2004	Presupuesto Planificado	Porcentaje
GCBA	4.129.762.273	100
vivienda	128.913.150	2.84
Año 2006	Presupuesto Planificado⁵³	
GCBA	8.712.195.471	100
IVC	407.374.316,38	4.67

b) Recursos / Déficit Habitacional

La planificación presupuestaria en su conjunto, en relación al Déficit Habitacional, (DH) implicó que por cada hogar en DH se planificó \$ \$ 4.726 y en su ejecución esta cifra descendió a \$ 3602.-

Tabla 35: Finalidad Proyectada/ Déficit Habitacional

Finalidad Proyectada \$ millones	Déficit habitacional Hogares	FP/ DH
407.374.316,38	86.185	\$ 4726
310.481.687,650	86.185	\$ 3602

c) Recursos por programas/ Déficit habitacional

La planificación general por programas respecto al Déficit habitacional –DH- indica que el crédito vigente alcanzó a \$ 3.747 por vivienda en déficit y para el crédito devengado este número descendió a \$ 2.747

Tabla 36: Recursos por programas / Déficit Habitacional

Finalidad Proyectada Programas \$ millones	Déficit habitacional Hogares	FP/ DH
322.972.854,69	86.185	\$ 3.747
237.414.445,55	86.185	\$ 2.747

5.3 Indicadores sobre la solución efectiva

a) Soluciones efectivas/ déficit habitacional

Las soluciones efectivas alcanzaron el 0.02 del DH y el 0.039 de la demanda efectiva.

⁵³ Estos datos tomaron como referencia los datos suministrados por la cuenta de inversión.

Tabla 37: Demanda /solución efectiva

Demanda	Solución efectiva	S/d
86.185	1881	0.02
47060	1881	0.039

b) Solución efectiva /demanda /tiempo

Tabla 38: Demanda/ solución efectiva /ejecución/ tiempo

Demanda	Solución efectiva	Ejecución	Tiempo proyectado
86.185 DP	1881	1 año	46 años
47.060 DR	1881	1año	25 años

- Para una producción de 1881 soluciones efectivas x año, el tiempo proyectado respecto a la demanda potencial DP = DH = 46 AÑOS.
- Para una producción de 1881 sol efectivas x año, el tiempo proyectado respecto a la demanda registrada = 25 AÑOS.

c) Solución efectiva /recurso ejecutado/ solución alcanzable

Tabla 39: Solución efectiva/ recurso ejecutado /solución alcanzable

1. Recurso ejecutado	2. Solución efectiva	3. Valor estimado ⁵⁴ \$	b. Sol.efectiva x valor estimado	c. Sol.efectivadeseable 1/3
d. Recurso general 310.481.687,65	1881 sol.	95.000	178.695.000	3268 sol deseable
e. Recurso de los programas 237.414.445,55	1881 sol.	95.000		2499 sol deseable

- Con los recursos ejecutado generales, y un valor de vivienda de \$ 95.000 podrían haberse alcanzado 3268 soluciones efectivas en el año.
- Este valor desciende a 2499 soluciones considerando solamente el presupuesto ejecutado por programas.

Luego, los recursos ejecutados en función de las soluciones habitacionales efectivas indica que la relación es que por cada solución efectiva el valor es de \$ 165.062 = U\$s 51.000 = U\$S 1.020 X M2 (VIVIENDA STÁNDAR DE 50 M2).

⁵⁴ Este valor corresponde al monto de crédito que se otorga para operatoria colectiva Ley 341

Tabla 40: Recurso ejecutado/ solución efectiva/ valor aprox vivienda

1. Recurso ejecutado	2. Solución efectiva	3. Valor aprox. vivienda de 1/2
a. Recurso general 310.481.687,65	1881 sol.	\$165.062
b. Recurso de los programas 237.414.445,55	1881 sol.	\$126.217

5.4 Indicadores Recursos Humanos IVC

a) Solución efectiva/ recurso humanos

En el año 2003⁵⁵, la cantidad de personal en los diferentes estados de revista fue de 654 agentes.

En el año 2006⁵⁶, los recursos humanos totales se correspondieron con 1.408 agentes lo que implica un incremento 752 agentes en 3 años.

Tabla 41: Cantidad de personal

Año	Cantidad personal	Diferencia b-a	Agentes por año	%
a.2003	654			
b.2006	1408	752	+250.6 agentes /año	138% año

b) Relación productividad por empleado

La relación de soluciones efectivas por empleado, indica que para el año 2006 se otorgaron 1.32 viviendas por empleados, indicador menor al año 2003.

Tabla 42: Soluciones efectivas/ personal ocupado

Año	a. Soluciones habitacionales efectivas	b. Cantidad de empleados	Relación a/b
2003	1009	654	1.54
2006	1881	1408	1.32

⁵⁵ AGCBA "Informe de Auditoría 1.04.10".

Respecto a las soluciones en trámite, este indicador resulta que en el año 2006 por empleado se encontraban en trámite, 7.34 soluciones habitacionales.

Tabla 43: Soluciones habitacionales en trámite / cantidad de empleados

Año	a. Soluciones habitacionales tramite	b. Cantidad de empleados	Relación a/b
2006	10.340	1408	7.34

En términos generales, el aumento de personal no implicó una mejora en la producción toda vez que si se consideran las soluciones habitacionales efectivas anuales y por ejemplo su comparación con el año 2003, esta relación nunca superó a una vivienda.

c) Relación Personal administrativo /técnico profesional⁵⁷

La relación del personal administrativo/ técnico- profesional es superior a la media del país 1.22⁵⁸.

Administrativo	Técnico profesional	A /b
618	273	2.25

5.4 Indicadores sobre la tenencia de las viviendas

El IVC tiene adjudicadas a diciembre 2006, 47.060 viviendas, de las cuales se encuentran sin escriturar 15.276 viviendas.

En consecuencia la brecha entre entre las viviendas no escrituradas y escrituradas es alta estando en el orden del 32.46%. Sin embargo se evidencia una mejora respecto al año 2003 donde esa relación estaba en el orden del 34.83%.

Tabla 44: tenencia vivienda

Total viviendas	Adjs. 2003	Escriturada 2003	Sin escriturar 2003	%	Adj 2006	Escrit 2006	Sin escriturar 2006	%
Total CMV	46.643	30.397	16.246	34.83	47.060	31.784	15.276	32.46

Fuente: Elaboración propia en base a documentación relevada

⁵⁶ UAI Ministerio de Planeamiento y Obras Públicas Informe 18/06

5.5 Indicadores de gestión en villas

a) Incidencia del Programa de villas en el presupuesto del IVC

En el 2006, el Programa de radicación, integración y transformación de villas, - PRIT fue el de mayor incidencia presupuestaria equivalente al 34% del total del crédito planificado para todos los programas \$ 139.566.139.81 (crédito planificado), \$ 104.877.078,70 (crédito devengado). Luego El 56% de las obras en ejecución pertenecen al PRIT.

b) Recursos planificados / viviendas censadas

La planificación presupuestaria, respecto al total de viviendas en villas indica un valor de \$ 5.021 /vivienda el cual desciende a \$ 3773 de acuerdo a ejecución.

Tabla 45: Presupuesto PRIT/ VIVIENDAS EN VILLAS

Planificación PRIT \$ millones	VIVIENDAS EN VILLAS	FP/ DH
139.566.139.81	27.793	\$ 5.021
104.877.078,70	27.793	\$ 3.773

c) recurso ejecutado/ viviendas en ejecución/ valor vivienda

La ejecución presupuestaria respecto al total de viviendas del programa en ejecución indica que el valor prom. de la unidad es de \$ 71.103

Planificación PRIT \$ millones	VIVIENDAS EN ejecución villas	FP/ DH
139.566.139.81	1475 ⁵⁹	\$ 94.621
104.877.078,70	1475	\$ 71.103

d) Demanda/ solución en ejecución /tiempo proyectado

Si la ejecución se realiza en un año, el tiempo necesario para la mejora de las viviendas censadas por el IVC (200/2003), es de 18 años promedio.

Demanda/ /ejecución/ tiempo

Demanda	Solución efectiva	Ejecución	Tiempo proyectado
27.793DP	1475	1 año	18 años

⁵⁹ 1319 viviendas en ejecución + 156 viviendas con terminación provisoria. Ver punto 3

6. Observaciones y Conclusiones

6.1 Observaciones a la organización

En el período auditado se evidenció en la institución, la carencia de un sistema organizacional integrado en función de los objetivos estratégicos definido en la Ley 1251, prevaleciendo metodologías, estructuras y procedimientos que no se adecuan a las necesidades habitacionales actuales, relacionadas con una demanda en continuo crecimiento. Esto se evidenció en:

- la carencia de una planificación estratégica desde el punto de vista organizacional y aplicada a los programas que permita acortar la distancia que media entre las necesidades de la sociedad y las acciones de la institución.
- Bajo impacto de las soluciones habitacionales efectivas = 1881 soluciones efectivas 2006.
- La indefinición de acciones coordinadas e integradas entre las distintas áreas, lo que genera un bajo nivel de información , comunicación y confianza mutua en toda la organización. Esto dificulta el flujo de información entre la gente y su desempeño eficaz hacia el logro de los objetivos del IVC. *Ej: inconsistencia en la información producida por un mismo tema entre las áreas⁶⁰. Inconsistencia en la información producida entre subgerencias de una misma Gerencia; Resoluciones que no son comunicadas fehacientemente, etc.*
- Incumplimiento del Artículo 6°) del Acta 2186/06 que encomienda a la Gerencia General que, en el plazo de treinta (30) días corridos eleve una propuesta ordenadora de las misiones y funciones de las Gerencias y órganos equivalentes creados bajo su dependencia por el artículo 2°.. En particular, la última modificación de la estructura no es más que una redistribución de Subgerencias sin que ellas hallan sido modificadas. Al respecto vale citar el considerando 7 del Acta 2186 que manifiesta: “... Que al mantener las Subgerencias las responsabilidades primarias atribuidas por el Acta de Directorio N° 1763, transitoriamente las misiones y funciones de las gerencias y unidades equivalentes creadas surgirán de las competencias inherentes a aquellas Subgerencias que por la presente se constituyen bajo su relación jerárquica...”
- Cada área establece y define sus propias líneas de acción sin articulación entre ellas y sin una conducción estratégica. Las líneas de autoridad y responsabilidad son confusas, se intercambian funciones y se diluye la responsabilidad.

⁶⁰ Hay diferencia entre los datos que presentan las gerencias sobre su personal a cargo y los datos que emite la propia Subgerencia de Recursos Humanos. Las distintas fuentes de información relevadas, presentan cantidad de personal dispar (1408, 1300, 999, 992 etc). En el caso de las locaciones de obra, no hay antecedentes en la Subgerencia de Recursos humanos ya que los mismos son preliquidados por la Gerencia de Finanzas y Administración.

- Indefinición de una política de Recursos Humanos orientada hacia los objetivos de la institución. Ej: el aumento de personal en el período 2006 no se tradujo en una mejora en la producción del organismo, los indicadores de gestión demuestran que la productividad sigue en el orden de una (1) solución habitacional por empleado al año.⁶¹; el agrupamiento de personal por áreas no parece responder a ningún sustento lógico aparente.
- Inexistencia de procesos evaluativos que permitan la valoración continua de los procesos, los resultados y los impactos de planificación y ejecución.
- Inexistencia de un adecuado sistema de control interno integrado considerando sus componentes principales de:
 - Ambiente del control
 - Sistema de comunicación e información
 - Actividades de control
 - Evaluación de riesgos
 - Supervisión.

6.2 Observaciones a la caracterización de la demanda

- El IVC en el año 2004 cerró el Registro de beneficiarios (47.060 inscriptos) y no implementó nuevos registros ni una clasificación específica de la demanda. Por consiguiente no hay definición real de la población afectada al problema social en sus distintas características: emergencia, villas, barrios, asentamientos, clase media baja etc. Actualmente el organismo canaliza la necesidad habitacional a través de la operatoria *Ley 341 crédito individual* que tiene otros objetivos.⁶² La indefinición de la población afectada impide la evaluación de resultados e impactos de los distintos programas.

6.3 Recursos financieros y económicos

- La mejora de los recursos económicos no se traduce en una mejora en la eficiencia, eficacia y economía del IVC:
- Crédito devengado = 310.481.687,65
- Soluciones efectivas = 1871
- Indicador \$165.944 por solución efectiva = U\$S 51.857 por solución efectiva 2006.
- Recursos Humanos = 1400 Indicador 1.33 solución por recurso humano

⁶¹ Informe 1.04.10

⁶² Ver informe 1.06.22

6.4 Observaciones a la Gerencia de Finanzas y Administración

El área de Finanzas tiene un rol preponderante en la planificación y asignación de los recursos para el resto de las áreas del IVC. Sin embargo debilidades en sus actividades y procedimientos influyen negativamente y no aseguran la obtención de información administrativa, financiera y operativa, que sea útil, confiable y oportuna para la toma de decisiones. No promueve la eficiencia de las operaciones, como así tampoco garantiza razonablemente la rendición de cuentas.

- Esto se evidencia en:
- No se encuentran compatibilizados los sistemas de información utilizados para el registro contable y presupuestario, lo que conlleva a la disparidad de criterios para las registraciones y a la incongruencia en la emisión de la información.
- Inexactitud en el circuito administrativo presupuestario del IVC/SIGAF el cual no se encuentra on line, por lo cual tiene diferencias en cuanto al tratamiento de sus etapas en relación a la Administración central, derivadas de situaciones particulares del organismo. Ello ocasiona incongruencia en la emisión de información presupuestaria emitida tanto por el IVC y como con la información que consta en el SIGAF.
- Muchos de los objetivos planteados por el IVC no pueden ser cumplidos por la falta de recursos financieros disponibles, situación que se contrapone con la subejecución de partidas presupuestarias. Los motivos de la falta de recursos tienen que ver con:

Falta de recursos financieros:

1. Compromisos del ejercicio anterior no devengados que deben ser trasladados al ejercicio siguiente, siendo dichos montos absorbidos por partidas del nuevo ejercicio.⁶³
2. Redeterminaciones de precios no contempladas al momento de la formulación, debiendo dichos importes ser ejecutados con los recursos del ejercicio en que se efectúa la predeterminación, sin que se le otorgue mayor crédito a tal fin.
3. Atención de emergencias (Ej: incendios, obras de mantenimiento en villas, barrios, etc.)

Causas de existencia de partidas subejecutadas

En contraposición a la insuficiencia de fondos, esta la existencia de partidas subejecutadas, cuyos motivos son fundamentados en :

1. Existencia de obras que por distintas razones se encuentran paralizadas.

⁶³ En cuanto a los compromisos del ejercicio anterior no devengados, que deben ser trasladados al ejercicio siguiente, la normativa es la que establece tal procedimiento. Situación que se contrapone con los objetivos de esta Institución.

2. La no concordancia y /o simultaneidad en lo que respecta a la transferencia de los fondos tanto el Gobierno de la Ciudad como la Nación. Cada una ellas tienen distintos procesos para efectuar dichas remesas de fondos.

6.5 Observaciones a la gestión de obras

El IVC carece de una planificación pro-activa desarrollada a partir de una visión estratégica sobre la problemática social.

No se evidencia en las obras en ejecución y en la asignación de recursos, indicadores ni mapas de riesgo que expliciten la prioridad de las decisiones como la gestión de las mismas.

En este sentido, resulta llamativo que en las obras en ejecución no halla la debida asignación de recursos para programas que como en el caso de conventillos y barrios, tienen en la actualidad edificios en situación crítica habitacional.

Así para el caso de los conventillos de la Boca el PRHLB tiene en ejecución 8 viviendas en el conventillo ubicado en Alvar Núñez 245,⁶⁴ con un estado de avance del 21.65% y en proceso licitatorio 66 viviendas en los conventillos de Rocha 1031/33, Suárez 1061⁶⁵, Olavaria 240⁶⁶ y Salvadores 829⁶⁷.

En consecuencia, los siguientes edificios mantienen la precariedad manifestada en el Informe “ Política habitacional para los sectores de bajos recursos”:

- A. Palacios 760, 744, Daniel Cerri 1150, 1168, M. Rodríguez 839, 843, Río Cuarto 1257, Suárez 1061, 479,481,483,485., HT Martín Rodríguez 559, HT03 Olavarría 986/96, Pedro de Mendoza 2393, Rocha 1031/33. Olavarría 240.

En cuanto a los barrios, no se evidencia asignación de recursos para obras de relevancia en los barrios Piedra Buena, Soldati e Illia cuyo estado ya fuera informado en el Informe de Auditoría 1.04.10.

En el caso del programa de villas, que tuvo su origen en el año 1984, sus resultados se presentan exiguos con dificultades en el proceso de gestión, que tienen que ver con:

- Inadecuados procesos de gestión del suelo urbano: *Ejemplo: en el caso de Villa 3 aún no están transferidas las tierras del GCBA al IVC, como tampoco la redistribución predial de la villa.*

⁶⁴ (empresa AJIMEZ)

⁶⁵ (adjudicado empresa CUNUMI con terreno ocupado);

⁶⁶ (terreno ocupado);

⁶⁷ (empresa Buarg, desistió en proceso de nueva licitación).

- Existencia de normativa urbana que se contraponen o dificultan los objetivos del IVC y no se evidencian acciones vinculadas a su modificación.
- Ineficiencias propias del GCBA en el conjunto de las áreas involucradas como Escribanía, Catastro, Fiscalización de Obras, Procuración, IVC, etc.
- Tiempos de gestión imprecisos.
- Inadecuada gestión para los servicios de infraestructura (ver observación 7.6)
- Inadecuada comunicación a la sociedad: Obras suspendidas por oposición vecinal.
- Inadecuado sistema de adjudicación de las obras (Ver observación 7.8) las obras se adjudican una vez finalizadas y no en el proceso de planificación, lo que debilita los procedimientos en cuanto a la claridad y transparencia de la selección de los beneficiarios.
- Inexistencia de un sistema de selección de beneficiarios sistematizado y organizado en función de la emergencia, característica del grupo familiar etc.
- Falta de publicidad y transparencia en los actos de adjudicaciones de vivienda del IVC.

6.6 Observaciones a la gestión de los servicios públicos

Reconocimiento ambiguo de las políticas aplicadas por el IVC en lo respecta al principio de equidad e igualdad de la población de escasos recursos para el acceso a los servicios públicos.⁶⁸

*El derecho a una vivienda adecuada se encuentra reconocido por las principales normas de la Nación, Pactos Internacionales suscriptos por la Argentina y normas de la Ciudad de Buenos Aires y entre otras cosas comprende el acceso a una vivienda segura y saludable y a los servicios básicos indispensables para el bienestar físico, psicológico social y económico del ser humano.*⁶⁹

No se reconoce un modelo de gestión que involucre a todos los actores (GCBA, IVC, empresas prestatarias, etc.) que garantice el acceso a los servicios públicos (redes de agua, cloacas, energía eléctrica, gas, etc.) para la población que se

⁶⁸ Los servicios de redes como agua y cloacas, energía eléctrica, gas y teléfonos permiten a los usuarios participar de los componentes de la vida urbana. Constituyen una condición para la vida urbana misma, para vivir en una aglomeración y aprovechar sus beneficios. Su falta implica una carencia grave para quienes están asentados en la ciudad. Pedro Pérez, Revista AGCBA Año 2 N° 2.

⁶⁹ Informe 8.05.01 Política Habitacional para los sectores de bajos recursos.

encuentra excluida de manera absoluta o relativa por motivos territoriales, institucionales o económicos del mismo.⁷⁰ Ver Punto 6.4.

En el período auditado, se encontraron más de 300 viviendas iniciadas entre los años 2003 al 2005 y terminadas, que no pudieron ser entregadas por la no ejecución de las obras de conexión a la infraestructura en un proceso que no las previó desde el momento de la planificación, de acuerdo a:

- la no planificación de los mismos en el proceso previo,⁷¹
- la eliminación expresa de las obras de infra en los pliegos de licitación ,
- la eliminación expresa por *Memo N° 511 SGCy L/04*⁷² de la inclusión de obras relacionadas con pavimentos, veredas etc.
- la no resolución de las obras de conexión a redes en tiempo y forma,⁷³ realizando con posterioridad contrataciones directas que no fueron puestas a disposición del equipo de auditoría. (ver limitación al alcance).

Inexactitud en los datos presentados a la Subsecretaría de vivienda de la Nación para la no objeción de los proyectos de las obras en villa 3 y villa 1.11.14.

Las obras ejecutadas con fondos del Plan Federal de viviendas, recibieron la no objeción por la Subsecretaría de Vivienda de la Nación, cuya memoria descriptiva sintetizaba *“el terreno cuenta con todos los servicios correspondientes a la infraestructura urbana: agua potable, cloacas, energía eléctrica, desagüe pluvial y gas. Previéndose en el Proyecto la conexión a dichos servicios de todas las viviendas”*.

6.7 Observación a las obras suspendidas y en situación especial

Las obras que se encuentran pre - adjudicadas y que luego, por motivos ajenos al contratista se encuentran en estado de inactividad, (obras en situación especial y/ o suspendidas) están generando gastos y mayores costos.

⁷⁰ Pedro Pérez Servicios Urbanos y Equidad, Revista AGCBA AÑO 2 n° 2

⁷¹Por ejemplo, En Zavaleta, la conexión de agua potable y cloacas se encuentra a 14 cuadras de distancia. No se analizó esta realidad objetiva al momento de licitarlas. *Entrevista Gerente Técnica:*

⁷² Se suprimió la ejecución de: Pavimentos vía Pública/ Playa de estacionamiento privadas de las parcelas/ veredas en la vía pública (estas modificaciones se realizaron antes del llamado)

⁷³Metrogas se niega hacer las obras porque *“no son económicamente rentables”*, en el caso de la villa 1.11.14 Bonorino 3 la empresa tardó 9 meses en aprobar el proyecto de Resolución de la conexión a gas.

Agua y cloacas: hasta el 2001 . las obras las realizaba Aguas Argentinas y después de la crisis el IVC se hizo cargo de las mismas. En la actualidad para realizar el proyecto se hace un convenio entre AYSA y el IVC.

6.8 Observaciones a la adjudicación de la vivienda

No existe una metodología única transparente e informatizada para la adjudicación de las viviendas que permita un adecuado control de la misma en cumplimiento de los requisitos previstos por las operatorias. Con lo cual es bajo el grado de confiabilidad en los procesos. La adjudicación de las viviendas, en ningún caso se hace en la etapa del proyecto ni del inicio de la obra.

No hay un sistema de selección confiable que otorgue algún grado de confiabilidad sobre quienes pueden ser los potenciales beneficiarios.

Las bases de datos actuales carecen de sistemas de seguridad que impidan su manipuleo.

6.9 Observaciones a la Regularización dominial y financiera

- Toda la información referida a los beneficiarios de los inmuebles que deben regularizar su situación es inconsistente.
- La información suministrada por el organismo no resulta confiable puesto que del cotejo de la información suministrada por la UAB surge una diferencia de 1487 viviendas sin escriturar. Según se informa por CN2119/AGCBA/07 a junio de 2007 existen 15.276 unidades a escriturar, sin embargo por CN 2726/AGCBA/07 se define que la cantidad de unidades sin escriturar es de 16.763 (9836 unidades comprendidas en el acta 1872 y 6927 unidades no comprendidas en el acta).
- Lentitud en la implementación del Plan de Regularización Financiera y dominial N° 1872 /05: El Acta que aprobó el Plan de Regularización financiera y dominial N °1872, del año 2005 recién se puso en marcha un año después: febrero del 2006, lo que indica una escasa vocación de la institución por la regularización de las unidades , que en el caso de los recursos implican aproximadamente el 17% de los recursos de la institución.
- Diferencias en la información suministrada por la actual UAB respecto a los barrios y/o edificios comprendidos o no en el Plan de Regularización. Ejemplos: Barrio Don Orione: Se informa que no esta comprendido en acta 1872 (fs 7 de CN 2726) y más tarde se informa que está comprendido (Fs. 10 misma nota). Estrada, Villa 6 (cildañez) y Villa 6 (ex cildañez) a fs. 12: se los informa no comprendidos en el acta sin embargo se encuentran como comprendidos en otro listado de fs. 7). La Gerencia de Administración de Beneficiarios informa un listado de Barrios no comprendidos en el plan

entre los que se encuentran el edificio de “Personal Legislativo” (calle Carlos Calvo) y Villa 20. Sin embargo en el listado de convenios de pago encuadrados en el anexo III del acta estos edificios figuran.

- Las bases de datos no cuentan con resguardos de seguridad para evitar manipuleo de las mismas.
- Los registros de morosos no resultan confiables puesto que existen diferencias entre los registros de la Gerencia de Administración de Beneficiarios y la Gerencia Financiera. El listado de morosos suministrado por la Unidad de Administración de Beneficiarios fue cotejado con el listado de morosos suministrado por la Gerencia Financiera, de dicho procedimiento surgen las siguientes inconsistencias:
 - a) Existe una diferencia de 1492 cuentas morosas (UAB: 8722, GF: 10214).
 - b) Existe una diferencia de \$ 13.437.396,14 (UAB: \$ 68.588.800,56, GF: \$82.026.196,70).
 - c) En ambos casos la información se encuentra agrupada en 88 conceptos (por barrio, por tipo de operatoria, etc.), en los cuales solo en 17 coinciden en la cantidad de cuentas morosas.
 - d) Solo en tres casos coincide el monto de la deuda.

6.10 Observaciones al alcance y avance del Plan Marco de Regularización Dominial y Financiera .

Existen 8.722 cuentas morosas de las cuales 5.371 (61.58%) no se encuentran alcanzadas por el acta 1872 (Plan Marco de Regularización Dominial y Financiera).

- a) las cuentas no alcanzadas ascienden a una deuda total de \$49.025.858,33 que representan un 71.48% del total de morosidad (\$68.588.800,56)
- b) De las cuentas comprendidas en el Acta 1872 (3351) el avance producido en 17 meses (02/06 al 07/07) es de 723 convenios es decir 21%. Esto representa un 8% del total de cuentas morosas (8722).
- c) Lo mencionado precedentemente no puede representarse en su valor monetario puesto que con respecto a los morosos se informa la deuda y con respecto a los convenios firmados se informa la refinanciación total.
- d) En el período auditado no existieron acciones concretas y /o efectivas tendientes a la regularización de las 5371 cuentas morosas no comprendidas en el acta 1872.

6.11 Observaciones Particulares

6.11.1 Tratamiento del DNU N° 2/06

El bajo nivel institucional del IVC, como su limitación en lo que *“atañe a las funciones propias de diseño e implementación de las políticas públicas referidas a la construcción de viviendas”*⁷⁴, fue reconocido por el Jefe de Gobierno a través del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 2/06.⁷⁵

Luego, la Legislatura, por el no tratamiento del DNU, como establece la Constitución en su artículo 91⁷⁶ y a pesar de contar con despacho desfavorable de la Comisión de Asuntos Constitucionales, hizo que el mismo perdiera vigencia.

La imposibilidad de seguir los trámites legislativos no puede, en caso alguno, ser considerada como una imposibilidad política del Poder Ejecutivo de contar con las mayorías necesarias para sancionar una ley en la Legislatura. Ello implicaría desvirtuar el principio republicano de la división de poderes. La imposibilidad debe ser solamente funcional y nunca política. Luego, lo definido como situación crítica y grave desde el punto de vista institucional y de emergencia habitacional pasado el tiempo, quedó desdibujado en acciones cuya mayor relevancia significó el cambio de la estructura funcional.

7. RECOMENDACIONES

7.1 Definir una organización con todos sus componentes, en función de los objetivos de la Institución y a partir de la visión o escenario futuro que la misma se propone modificar aplicando nuevas tecnologías en el modelo de gestión institucional.

7.2 Definir un sistema de control integrado a partir de la consideración de sus componentes principales, que permita la evaluación sistémica de la institución como elemento pro-activo y preventivo de la gestión.

⁷⁴ Fundamentos DNU 2/06.

12. En los fundamentos expresados en el Decreto el Gobierno de la Ciudad sostiene que la ley de creación del IVC ha limitado su actuar operativo en lo que atañe a las funciones propias de diseño e implementación de las políticas públicas referidas a la construcción de viviendas, agravándose ésta circunstancia, cuando acontecen situaciones de emergencia que no pueden ser enfrentadas con la celeridad que se merecen. Debiendo por lo tanto recurrirse a procedimientos excepcionales, como la intervención del organismo. Que situaciones como los hechos ocurridos, de público conocimiento, relativos al saqueo y ocupación de ciento sesenta viviendas correspondientes a siete de las veinticuatro torres del Barrio Villa 1-11 y 14 del Barrio de Flores muestran una grave crisis institucional del citado organismo. Que dicho estado de necesidad se encuentra inmerso en una situación de urgencia, toda vez que los hechos acaecidos pueden repetirse ya que las condiciones estarían dadas para ello por el actual funcionamiento del Instituto, complicado, a su vez, por la estructura colegiada de su toma de decisiones

⁷⁶ Artículo 91 de la Constitución de la Ciudad: “ Debe ratificar o rechazar los decretos de necesidad y urgencia dictados por el Poder Ejecutivo, dentro de los treinta días de su remisión. Si a los veinte días de su envío por el Poder Ejecutivo no tienen despacho de Comisión, deben incorporarse al orden del día inmediato siguiente para su tratamiento. Pierden vigencia los decretos no ratificados. En caso de receso, la Legislatura se reúne en sesión extraordinaria por convocatoria del Poder Ejecutivo o se autoconvoca, en el término de diez días corridos a partir de la recepción del decreto”.

7.3 Definir y desarrollar para todos los programas del IVC una metodología de planificación en el marco de la gestión orientada a resultados. Para ello se requiere identificar y desarrollar un sistema que contemple la planificación, ejecución y evaluación permanente de los programas definidos.

7.4 Identificar a partir de la evaluación de los problemas actuales las prioridades sobre las que deben orientarse los recursos, ya sea para la realización de nuevas viviendas como para el mejoramiento integral del parque habitacional que es propiedad del IVC y que se encuentra en estado crítico habitacional (conventillos, barrios, etc.).

7.5 Identificar los riesgos internos y externos que ponen en riesgo las actividades de la institución. A partir de allí proponer los planes y las actividades para la mitigación de los mismos.

7.6 Adquirir, efficientizar y optimizar los recursos económico-financiero y humanos en función de la planificación estratégica y los objetivos definidos a partir de indicadores y metas a alcanzar.

7.7 Desarrollar una planificación de acuerdo a los proyectos incorporando la variable de tiempo, costo y calidad del servicio que brinda la institución definiendo entre los actores involucrados, los sistemas y las actividades interrelacionadas que interactúan entre sí.

7.8 Desarrollar desde la organización las actividades interrelacionadas y coordinadas para alcanzar los objetivos específicos dentro de los límites de un presupuesto y período dado.

7.9 Establecer un modelo de gestión único para la gestión de los servicios públicos que bajo ninguna circunstancia ponga en riesgo el acceso a los mismos en igualdad de condición para el resto de la sociedad.

7.10 Implementar acciones activas para la regularización dominial y financiera de los inmuebles que se encuentran sin resolución .

7.11 Definir sistemas informáticos únicos, inviolables con las características operacionales acordes a la demanda de la institución.

7.12 Efectuar auditorías específicas de recursos humanos.

7.13 Efectuar auditorías específicas de los sistemas informáticos

Por último, de acuerdo a lo decidido por el Colegio de Auditores en su sesión del 12 de marzo de 2008, en conformidad con el Dictamen DGLegales N° 26/08⁷⁷, se recomienda la iniciación de acciones administrativas, en los términos del Art. 136, inc. k) de la Ley N° 70, a fin de deslindar responsabilidades por las irregularidades advertidas en las observaciones del informe aprobado y a resultas de ello, las acciones judiciales que pudieran corresponder.

8. CONCLUSIONES

Ante un problema social en continuo crecimiento relacionado con la política habitacional, se evidencia, como en informes anteriores, que las debilidades institucionales del organismo con mayor ámbito de gobernabilidad inciden negativamente en los avances y mejoras directas hacia quienes padecen situaciones críticas habitacionales.

Esta situación se agrava cuando el propio Estado incumple su obligación de “hacer”⁷⁸ siendo promotor de la precariedad urbana, generando desconfianza, falta de credibilidad y una actitud negativa por parte de quienes conforman los grupos vulnerables definidos en el art. 17 y 31 de la CCABA.

Un ejemplo acabado de esto es el reconocimiento ambiguo de las políticas aplicadas por el IVC en lo respecta al principio de equidad e igualdad de la población de escasos recursos para el acceso a los servicios públicos.

En el período auditado, se encontraron más de 300 viviendas iniciadas entre los años 2003 al 2005 y terminadas, que no pudieron ser entregadas por la no ejecución de las obras de conexión a la infraestructura en un proceso que no las previó desde el momento de la planificación.

En este sentido hay condiciones básicas a considerar que tienen que ver con:

- El acceso a la oferta urbana comienza con la distribución del suelo urbano y la vivienda que implica la posibilidad de formar parte de la ciudad y, de manera particular, por su localización en alguna área territorial determinada, la posibilidad de alcanzar a un conjunto mucho más amplio de bienes y servicios.
- Los servicios de redes como agua y cloacas, energía eléctrica, gas y teléfonos permiten a los usuarios participar de los componentes de la vida urbana. Constituyen una condición para la vida urbana misma, para vivir en una aglomeración y aprovechar sus beneficios. Su falta implica una carencia grave para quienes están asentados en la ciudad. *Pedro Pérez, Revista AGCB n° 2: Servicios urbanos y equidad.*

⁷⁷ Dictamen DGLegales N° 26/08, del 7 de marzo de 2008.