

INFORME FINAL DE AUDITORÍA

COMISIÓN MUNICIPAL DE LA VIVIENDA

PROYECTO Nº 1-04-10

Buenos Aires, 25 de octubre 2005

AUDITORÍA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Av. Corrientes 640 - Piso 5° - Capital Federal

Presidente

Lic Matías Barrotabeña

Auditores Generales

Dr. Nicolás Corradini

Dra. Alicia Boero

Lic. Josefa Prada

Dr. Vicente Brusca

Dr. José Luis Giusti

Dr. Rubén Campos

CODIGO DEL PROYECTO: 1.04.10
NOMBRE DEL PROYECTO: Comisión Municipal de la Vivienda
PERIODO BAJO EXAMEN: 2003
EQUIPO DESIGNADO: Supervisora: Arq. María Alejandra Olivarez

OBJETIVO: Evaluar en términos de eficiencia, eficacia y economía el cumplimiento de los objetivos institucionales y operativos, la adecuación de los recursos afectados al programa y la normativa vigente.

Jurisdicción , Unidad Ejecutora, Programa y Objeto	Original	Vigente	Definitivo	Devengado
6173 Asistencia financ/p. Ejec política habit.	71.729.480	39.308.210	39.308.210	39.308.210
5 Transferencias	71.729.480	39.308.210	39.308.210	39.308.210
57 Transf a Inst.Prov y municip p/ fin GS.CS	21.950.000	11.007.980	11.007.980	11.007.980
58 Transf a Inst.Prov y municip p/ fin GS.CAP	49.779.480	28.300.230	28.300.230	28.300.230

Composición de los recursos de la Comisión Municipal de la Vivienda año 2003

Concepto	Importe en millones de pesos	%
Ingresos Propios	1.876.324	1.83
Transferencias de Capital de la Administración Nacional	35.623.862	35.38
Recaudación Ejercicio 2003	9.670.665	
Transferencias Nacionales	9.199.329	
Transferencias Nacionales Pendientes	5.534.039	
Disponibilidad al inicio del ejercicio	9.992.665	
Plan reactivación de obras	1.227.164	
Transferencias de Capital de la Ciudad de Buenos Aires	61.156.992	60.7
Erogaciones corrientes	11.950.000	
Erogaciones de Capital	40.000.000	
Disponibilidad al inicio del ejercicio	6.220.545	
Ingresos pendientes ejercicio 2002	2.986.447	
Recursos de Capital	2.032.000	2.01
TOTAL	100.689.178	
DEVENGADO¹	52.697.916,86	

¹ Devengado provisorio según Nota IVC 26/11/04

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión	Buenos Aires, abril 2005					
Destinatario	Colegio de Auditores de la A.G.C.B.A.					
Código del Proyecto	1.04.10					
Denominación del Proyecto	Comisión Municipal de la Vivienda					
Período examinado	Año 2003					
Programa auditado	Programa N° 6173 Asistencia Financiera para la ejecución de la política Habitacional, ejercicio 2003.					
Unidad Ejecutora	Jefatura de Gabinete, Comisión Municipal de la Vivienda					
Objetivo de la auditoría	Evaluar en términos de eficiencia, eficacia y economía el cumplimiento de los objetivos institucionales y operativos, la adecuación de los recursos afectados al programa y la normativa vigente.					
Presupuesto	Jurisdicción , Unidad Ejecutora, Programa y Objeto		Original	Vigente	Definitivo	Devengado
	6173 Asistencia financ/p. Ejec política habit.		71.729.480	39.308.210	39.308.210	39.308.210
Alcance	<ul style="list-style-type: none"> • Análisis del patrimonio construido, adjudicado por la CMV en su período completo de gestión. • Análisis del estado de tenencia actual de los inmuebles adjudicados • Construcción de indicadores de gestión propios del servicio público otorgado y de funcionamiento del organismo. • Construcción de indicadores comparativos con organismos similares del país. • Análisis de las obras planificadas y ejecutadas período 2003. 					
Período desarrollo tareas auditoría	13 /09/04 al 30/12/04					
Aclaraciones previas	La emergencia económica de fines del ejercicio 2001 y principios del 2002, incidió en la paralización de gran parte de las obras ejecutadas por el sistema que sólo continuaron luego de varios meses de discusión sobre la metodología de redeterminación de					

	<p>precios de las obras. Para el análisis de la gestión se utilizaron parte de los indicadores desarrollados por la Dirección de Control de Gestión del FONAVI² y de la Dirección de Gastos Consolidados del Ministerio de Economía,</p>
<p>Comentarios y Observaciones principales</p>	<p>Comentarios Históricos: Producción de viviendas</p> <ul style="list-style-type: none"> • Desde su creación hasta el 2003 (41 años), la CMV construyó 46.643 viviendas y soluciones habitacionales con operatoria FONAVI, CMV y ex Municipalidad. • La brecha entre las viviendas no escrituradas y escrituradas es alta estando en el orden del 34.83% el total de viviendas sin escriturar respecto a las viviendas adjudicadas. • Se observa el continuo incumplimiento de la Ley N° 24.264 en el sentido de no haber entregado las viviendas con sus correspondientes escrituras traslativas de dominio. <p>Criterios comparativos operatoria FONAVI</p> <ul style="list-style-type: none"> • La CMV ocupa el lugar N° 19 en la construcción de viviendas y soluciones habitacionales (período 1976/2003) ubicándose en la misma franja que las provincias de Formosa, Jujuy, Chubut y La Pampa. • En el período 1976-2003, construyó un promedio de 799 viviendas por año por debajo del promedio país, dato que la ubica por debajo del promedio país equivalente a 1412 viviendas. <p>Viviendas construídas – Déficit Habitacional Absoluto. DHA</p> <ul style="list-style-type: none"> • La brecha existente entre las viviendas construídas y el Déficit Habitacional Absoluto – DHA- se encuentra por debajo del promedio del país y similar a las provincias de Chaco, Formosa, Misiones, Salta y Santa Fé. • el costo aproximado de las viviendas es de \$ 42.427 m2 aprox = 50 m2, dato que la ubica por arriba del promedio país que equivale a \$24.434 . <p>Personal ocupado</p> <ul style="list-style-type: none"> • Después de Santiago del Estero (933 empleados) , la CMV es la organización de mayor cantidad de personal del país con 653 empleados al 2003 ubicándose por arriba del promedio equivalente a 285. <p>Calificación Personal ocupado.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Se observa una mayor incidencia del personal administrativo y de servicios en el total del personal de la planta que

² dependiente de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Secretaría de Obras Públicas, Ministerio de Planificación Federal ,Inversiones Públicas y Servicios

	<p>respecto al personal profesional y técnico.</p> <ul style="list-style-type: none"> • La relación entre personal administrativo y de servicios con respecto al personal profesional/ técnico alcanzó a 3.16 ubicándose por arriba de la media país que es de 1.22. • Esta situación es comparable respecto a las provincias de Misiones. Neuquén , Río Negro y Santiago del Estero. <p>Indicadores por empleado</p> <ul style="list-style-type: none"> • La CMV por operatoria FONAVI ha construido 33,03 viviendas por personal ocupado por año desde 1976, dato que la ubica en el último lugar de rendimiento del país. • Si se considera el total de viviendas construidas CMV este valor asciende a 71,42 viviendas similar a la provincia de Formosa. <p>Incidencia de los gastos de Funcionamiento y Administración</p> <ul style="list-style-type: none"> • La incidencia de los gastos de funcionamiento y administración de la CMV alcanzan el 30% del total de las erogaciones ubicándose en el 5 to lugar de las jurisdicciones del país con mayor incidencia del gasto. <p>Recuperos</p> <ul style="list-style-type: none"> • El cumplimiento de recuperos por cuotas de amortización , Ahorro Previo y otros para el período 01-01-02 al 31-12-02 se ubicó en el 42.23% del total, siendo la 8va provincia en cumplimiento del país después de Tierra del Fuego 72.80, San Luis 70.25%; Catamarca 68.70%; Santa Cruz 54.17%; Corrientes 49.79%, Jujuy 45.47%, San Juan 43.29%. <p>Otros datos financieros del organismo</p> <ul style="list-style-type: none"> • La morosidad en las cuotas crediticias al 2003 de \$42.331.058,13 (sin considerara intereses) equivale al 42.04% del presupuesto aprobado. • Los montos aproximados de juicios por ejecución de expensas donde la CMV es demandada equivalen aproximadamente a \$69.190.780. • Ambos montos equivalen a \$ 111.521.838,13 lo que supera el presupuesto asignado para el 2003 en un 110.75%. <p><u>Observaciones Gestión 2003</u></p> <p>Estados contables</p> <ul style="list-style-type: none"> • Incumplimiento del artículo 116 de la ley 70 que establece que “dentro de los 4 meses de concluido el ejercicio financiero, las entidades del Sector Público, excluida la Administración Central, deben entregar a la Contaduría General, los estados contables financieros del ejercicio anterior como las notas y anexos que corresponda.
--	--

De los programas en general

- Si bien el organismo no definió metas ni otro indicador que permita verificar lo cumplido en el período, de los datos obtenidos se observa que en todos los programas la ejecución fue menor a la planificada y presentada en la Legislatura de la Ciudad para la aprobación del presupuesto del período auditado.
- El lugar físico donde desempeñan las tareas los distintos programas es inadecuado en general por la carencia de espacio, falta de mobiliario, equipamiento informático etc. evidenciándose un alto nivel de hacinamiento.
- Inadecuado resguardo de la información que se produce en general.

De los programas en particular

Programa de Rehabilitación y Mantenimiento de Conjuntos Urbanos y Barrios

- A pesar que en el enunciado del programa se reconoce *un alto grado de deterioro en los edificios y unidades de vivienda de los complejos mencionados, que alteran el hábitat construído, poniendo en riesgo la seguridad de sus habitantes*” el presupuesto asignado al programa resulta insuficiente con esta condición.
- Inexistencia de una planificación detallada en tiempos de ejecución y costos necesarios para la resolución de los problemas detectados en especial en los Barrios de Soldati e Illia que fueran declarados por la Legislatura de la Ciudad en Emergencia Habitacional según las leyes 623 y 625 y cuyos diagnósticos obran en poder de la ex CMV.

Patologías Detectadas en el Conjunto Soldati (sólo se transcriben 3 de cada tipo)

Entre las patologías detectadas por la Facultad de Arquitectura y Urbanismo y por esta Auditoría se mencionan:

En Edificios altos:

- Fisuras de Coronamiento, laterales y frontales en cuerpos salientes.
- Fisura longitudinal en viga sobre PB de grandes luces.
- Manchas y Chorreaduras. Humedad Proveniente de pérdidas de locales sanitarios.

En Nudos:

- Desprendimientos de recubrimientos y armaduras a la vista
- Disgregación del material de sellado de la junta vertical entre nudo y edificio
- Desprendimiento de las placas premoldeadas que revisten los conductos incineradores y la estructura de sostén con riesgo de caída inminente.

	<p>Otras:</p> <ul style="list-style-type: none"> • No tiene “<i>Final de Obra</i>”. • En el piso se observan cámaras sin tapa y cables al aire libre. • Ausencia de barandas en el primer piso: Este nivel estaba destinado a comercios y nunca fue utilizado para ese fin. Actualmente es habitado por familias de manera precaria. <p>Edificio puente.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Este tipo de construcciones no se encuentra contemplada en la normativa vigente. La falta de actualización de la misma genera indefinición sobre jurisdicciones y responsabilidades. En esas aguas navegan las empresas de servicios, los usuarios, el GCBA y la seguridad. <p>Patologías detectadas en el Conjunto Illia</p> <p>Sistema Estructural (SE) (calificadas como muy graves por el informe de la FADU/ UBA</p> <ul style="list-style-type: none"> • Movimientos en plateas, fisuras entre paneles y base. • Armadura de hierros oxidados expuestos por rotura de recubrimientos en los paneles verticales. <p>Sistema de cerramientos (SC) (Calificadas como muy graves por el informe de la FADU/UBA</p> <p>Cubiertas (C)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Piezas de terminación, cenefas / cumbreras, cielorrasos de aleros faltantes y • corridos. • Filtraciones por mala resolución de cierre en el caso de quiebre de fachada, panel unido a tope simple con la chapa de la cubierta. <p>Fachadas portantes exteriores (Fp)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fisuras generales o fallas en las juntas verticales y horizontales de unión a tope simple. • Filtraciones en losas sobre planta baja por fisuras en dormitorio de viviendas puente. • Humedad generalizada en muros orientados al Sur. • Fisuras en los paneles de cierre en diversas orientaciones, en caras interiores y exteriores sin atravesar el espesor del mismo. Falta de recubrimiento generalizado. <p><u>Carpintería metálica (Cm)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Filtración de agua de lluvia por carpinterías exteriores, oxidaciones y falta de mantenimiento de desagües, masilla reseca en contravidrios. • Deterioro de umbrales y jambas en marcos de puertas de acceso principal y cocina. • Rejillas de ventilación obstruidas y oxidadas. <p><u>Muros interiores / Cielorrasos. (Mi-c)</u></p>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> • Fisuras en las losas sobre planta baja que ofician de cielorraso. • Fisuras en tabiques. • Condensación en tabiques interiores en primer piso. <p><u>Sistema Instalaciones. (SI) Sanitaria (S)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Obstrucciones en desagües por fallas en la ejecución de cañerías. • Falta presión de agua en algunas unidades que impiden el llenado del Tanque de Reserva con modificaciones realizadas por los usuarios para solucionarlo. • Inadecuada ubicación del Tanque de Reserva (ático entre losa sobre 1er. Piso y cubierta) que no permite su sustitución ante fallas o roturas producidas. <p><u>De gas / eléctrica (GyE)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Pérdidas de gas (olor) en reguladores ubicados en pilar. <p><u>Espacio exterior propio: Equipamiento (EEPE)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Banco de hormigón premoldeado con desprendimientos, hierros a la vista y tapa • de asiento desprendida • Pilar con fisuras y desprendimiento de material en aristas y en su unión con base. <p><u>Espacio exterior común: Equipamiento (EECE)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Alumbrado público con componentes oxidados, elementos faltantes, cableados y • luminarias dañadas • Bancos y forestación dañados, faltantes y sin mantenimiento. <p><u>Programa de Rehabilitación del Hábitat en el barrio de la Boca</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • El programa tuvo un presupuesto asignado de \$ 1.200.000, de los cuales de acuerdo al presupuesto ejecutado provisorio entregado sólo ejecutó trabajos por \$ 273.792,58 realizando tareas menores en 5 conventillos de los 12 en los que se planificó intervenir. <p>Programa Ley 341: Autogestión de la Vivienda</p> <ul style="list-style-type: none"> • La Ley define montos máximos de crédito sin considerar la composición numérica de la familia: percibe lo mismo una familia integrada por una persona a una integrada por más de una y el monto percibido en el caso de los créditos individuales está dirigido a propiedades de 2/3 ambientes máximos. • De la muestra seleccionada sobre los créditos otorgados se observa que: Son excesivos los tiempos aplicados en las distintas etapas de la operatoria, considerando que la misma fue pensada en función de la Emergencia Habitacional repitiéndose en este sentido las mismas observaciones que el Informe de auditoría 1.03.20.
--	---

	<p><u>Programa Casa Propia:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • El programa Casa Propia creado en 1998 nunca funcionó y sin embargo mantuvo una estructura encabezada por una sub-gerencia dependiente directamente del Subsecretario de Vivienda al mismo nivel que las Gerencias, la UAI y la Dirección Ejecutiva. Esto se diferencia al resto de los programas que dependen de la Gerencia de Promoción Social Urbana, no encontrando dentro de las definiciones del programa Casa Propia como así tampoco en la misión encomendada por Res 316/SS /03, justificativo para tal distinción. • Si bien no se realizaron procedimientos de auditoría en el “Registro de Oferentes de Vivienda en venta”, que trabaja en coordinación con el Programa Ley 341 y Ley 324, se observó la escasa publicidad a cerca de la existencia del mismo.
<p>Conclusiones</p>	<p>Desde el punto de vista de la gestión la ex CMV demuestra diversos parámetros que la ubican por debajo de los resultados esperados en distintos períodos, así como también altos costos de funcionamiento, bajo rendimiento de productividad y profesionalismo en el organismo.</p> <p>A su vez se evidencian dificultades en la entrega definitiva del bien inmueble considerando el alto porcentaje de viviendas adjudicadas sin escriturar lo que redundará en un abandono periódico del inmueble en cuestión y en la necesidad permanente de grandes inversiones de parte de la institución para el mantenimiento de los mismos.</p> <p>En conjuntos habitacionales como Soldati e Illia, las patologías detectadas por organismos contratados por la ex CMV (Facultad de Arquitectura-UBA) reconocen un alto grado de deterioro de los edificios y unidades de viviendas que alteran el hábitat construido poniendo en riesgo la seguridad de los edificios. Sin embargo los recursos asignados no parecen estar en sintonía con las deficiencias detectadas.</p> <p>El cambio institucional surgido a partir de diciembre del 2003 con la transformación de la ex CMV a Instituto de Vivienda de la Ciudad y que redundará sustancialmente en la modificación del Directorio introduce nuevos mecanismos de gestión que serán objetos de observación en nuevas auditorías a desarrollar.</p>

**INFORME FINAL DE AUDITORIA
PROYECTO Nº 1.04.10**

DESTINATARIO

**Señor
Presidente de la Legislatura de la
Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Lic. Jorge Telerman**

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. OBJETIVO

Evaluar en términos de eficiencia, eficacia y economía el cumplimiento de los objetivos institucionales y operativos, la adecuación de los recursos afectados al programa y la normativa vigente.

2. 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 objetivo previsto para esta auditoría consistía en el desarrollo de una Auditoría Legal Financiera y de Gestión. Ahora bien como en el mes de diciembre del 2003 se sancionó la Ley n° 1251³ por la cual se transformó la Comisión Municipal de la Vivienda en el Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires, se consideró esta nueva situación y el equipo auditor entendió que el presente informe debía reflejar desde la gestión, entre otros aspectos, el estado de situación de la CMV respecto al patrimonio construido al momento del cambio institucional, las características principales de la producción respecto a

³Ley 1251. Sanción 4/12/03 .Promulgación: Decreto 2823 29/12/03. Publicación BOCBA N°1853 8/01/04.

Artículo 1°.- Transformación de la Comisión Municipal de la Vivienda: Modifícase la normativa contenida en la Ley N° 17.174 de creación de la Comisión Municipal de la Vivienda, a fin de adecuarla a la Constitución y Leyes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Artículo 2°.- Denominación y Naturaleza Jurídica: Denomínase "Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires" (IVC) a la actual Comisión Municipal de la Vivienda creada por Ley Nacional N° 17.174. que será órgano de aplicación de las políticas de vivienda del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El IVC es continuador jurídico de la Comisión Municipal de la Vivienda y mantiene la autarquía administrativa y financiera, conforme

costos, personal ocupado, incidencia del gasto , déficit habitacional de la CABA etc., de manera tal de construir indicadores que pudieran servir para los futuros proyectos de auditoría atendiendo al nuevo impulso que tuvo el organismo con su transformación jurídica.

Es por ello que se reorientaron las tareas al logro de los siguientes objetivos:

- Evaluar la producción del organismo en relación al Sistema Federal de Vivienda de la República Argentina.
- Evaluar la producción del organismo en general, así como la aplicación de los recursos afectados al cumplimiento de los objetivos, considerando las estadísticas y diagnósticos referidos a la problemática habitacional de la ciudad de Buenos Aires como la aplicación de los recursos afectados.
- Evaluar la ejecución de las distintas operatorias orientadas a la solución de la problemática habitacional.

Respecto al marco legal y financiero, considerando la ejecución simultánea del proyecto de auditoría 1.04.12 “ Seguimiento de auditorías anteriores”⁴ se aplicaron los criterios de auditoría correspondiente en el informe de referencia.

2.1 Procedimientos aplicados

- Relevamiento de informes previos de auditoría:
- 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
- Informes de la Sindicatura General de la Ciudad de Buenos Aires.
- Informes de Auditorías FONAVI 2002 y 2003. Subsecretaría De Desarrollo Social y Vivienda de la Nación.
- Relevamiento y análisis de la situación Habitacional de la Ciudad de Buenos Aires. Estadísticas y censos últimos INDEC 2001 y Dirección General de Estadísticas y Censos 2002 Ciudad de Buenos Aires.
- Relevamiento y análisis de documentación de organismos nacionales: Auditorías FONAVI (2001-2003). Evaluación del Fondo

⁴ Todos los proyectos versaron sobre tipos de auditorías legal y financiera.

Nacional de Vivienda (FONAVI), Dirección de Gastos Sociales Consolidados, Ministerio de Economía de la Nación.

- Identificación de indicadores de vivienda.
- Análisis del presupuesto aprobado y ejecutado. Planificación y ejecución por programas.
- Actualización de la normativa aplicable referida a la estructura, misiones y funciones, operatorias y programas específicos de vivienda.⁵
- Relevamiento de la estructura organizativa de la CMV al 2003 , de los recursos reales, financieros e institucionales disponibles.
- Relevamiento de los programas habitacionales en curso, planificación, presupuesto y obras ejecutadas en el marco de los objetivos-
- Recopilación y análisis de información referida al estado dominial de los edificios construídos por la ex CMV, morosidad, juicios iniciados por expensas.
- Entrevistas con diversos funcionarios del organismo.
- Recopilación y análisis de documentación técnica recibida por fuentes internas (del Gobierno) y externas (instituciones académicas y profesionales, información disponible en Internet)
- Relevamiento informes problemas constructivos y estructurales en diversos edificios/ conjuntos habitacionales.
- Verificación de las características físicas de conjuntos habitacionales, conventillos.
- Registración fotográfica.
- Circularización a Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires. Recopilación de información y análisis de documentación recibida.

3. LIMITACIONES AL ALCANCE

El organismo no definió para el período 2003 las metas físicas y financieras como así tampoco otros parámetros cuantificables para medir los resultados de su gestión .

Tampoco fue posible obtener la documentación correspondiente al presupuesto ejecutado dado que el organismo respondió que ese dato “*le era imposible suministrar porque se encontraba abocado a la revisión de los Estados Contables de los períodos 2001, 2002 y 2003 entregando en consecuencia un Estado de Ejecución Presupuestaria Provisorio*”⁶. En este sentido el análisis de la documentación entregada, sólo permite una

⁵ Ley 148; Ley 177; Ley 324 y modificatoria ley 964; Ley 341; Ley 403; Ley 432; Ley 459; Ley 623; Ley 625.

⁶ Nota IVC 26/11/04

aproximación parcial y provisoria del funcionamiento del organismo y los logros obtenidos en el período auditado y todas las referencias a ejecuciones presupuestarias revisten la limitación descripta.

4. ACLARACIONES PREVIAS

1) La emergencia económica de fines del ejercicio 2001 y principios del 2002, incidió en la paralización de gran parte de las obras ejecutadas por el sistema que sólo continuaron luego de varios meses de discusión sobre la metodología de redeterminación de precios de las obras.

2) Selección de Indicadores :

Para el análisis de la gestión se utilizaron parte de los indicadores desarrollados por la Dirección de Control de Gestión del FONAVI⁷ y de la Dirección de Gastos Consolidados del Ministerio de Economía entre los que se encuentran:

Inversión FONAVI/viviendas terminadas

Personal de los organismos promotores de vivienda. Conformación de la planta funcional PP + PC +PT incidencia sobre el total de personal.

Calificación de Personal: Profesionales y técnicos/ Administrativos y Servicios. Incidencia sobre el total de personal.

Indicadores por empleado considerando: cantidad de hogares deficitarios por empleado; cantidad de viviendas adjudicadas por empleado; cantidad de hogares escriturados por empleado; cantidad de viviendas terminadas por empleado.

Incidencia de los gastos de funcionamiento y Administración.

FONAVI, composición de los ingresos, cumplimiento de recuperos.

Viviendas terminadas, créditos otorgados, Viviendas escrituradas y adjudicadas por Jurisdicción.

Sistema de selección de adjudicatarios.

Estimación situación deficitaria por jurisdicción.

Costo de vivienda por jurisdicción.

3) Dada la complejidad del área, la problemática de su incumbencia y lo definido en el punto 2 del presente informe "Alcance", se realizó un relevamiento que abarcó los aspectos que se mencionan a continuación y cuyo completo desarrollo se expone en los Anexo I y II.

4) Relevamiento

4.A. Marco General:

A.1 Situación Habitacional en la Ciudad de Buenos Aires.

⁷ dependiente de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Secretaría de Obras Públicas, Ministerio de Planificación Federal ,Inversiones Públicas y Servicios

A.2 Viviendas construídas en la ciudad. Estado de situación general.

4.B. Organización y Funcionamiento de la CMV.

- B.1 Aspectos Institucionales CMV/ FONAVI/ programas de vivienda.
- B.2 Administración , estructura y responsabilidades
- B.3 Recursos de la CMV
- B.4 Recursos Humanos de la CMV 2003
- B.5 Remuneraciones
- B.6 Costo de Funcionamiento y Administración

4.C. Acciones de la CMV.

- C.1 Programas habitacionales 2003 CMV
- C.2 Viviendas construídas, adjudicadas, escrituradas 2003 y en ejecución.

4.A MARCO GENERAL

A.1 Situación Habitacional en la Ciudad de la Ciudad de Buenos Aires:

La situación habitacional de la Ciudad de Buenos Aires refleja un fuerte incremento de la demanda, no sólo de los sectores que se encuentran con situación habitacional deficitaria sino también de los sectores medios empobrecidos.

Cuadro 1: línea de indigencia y línea de pobreza de Ciudad de Buenos Aires

	Línea de indigencia		Línea de pobreza	
	Hogares	Población	Hogares	Población
1992	1.2	0.9	4.9	5.6
2000	1.4	1.8	6.1	9.5
2002	3.7	5.7	14.6	21.2

Fuente: Dirección General de Estadísticas y Censos GCBA 2002.

De acuerdo al Censo Nacional de Población, Hogares y Vivienda de 2001, en la Ciudad de Buenos Aires hay 155.780 hogares en déficit habitacional total, lo que se corresponde con un 15.20%.del total de hogares de la ciudad equivalente a 1.024.231 hogares.

Dentro de ese déficit, el 2,8% de los hogares habita viviendas precarias irrecuperables (1) -29.369 hogares- ; el 3,11% (2) -31.925 hogares- habita viviendas recuperables; el 2,43% (3) se corresponde con hogares que padecen hacinamiento por cuarto -24.891 hogares- y 6,79 % son hogares que padecen hacinamiento de hogar (4) -69.595 hogares-.

Cuadro 2 Hogares según situación Habitacional 2001⁸

Situación Habitacional	Hogares	%
Hogares Ciudad de Buenos Aires	1.024.231	100
1. Hogares que padecen situaciones deficitarias		
Hogares que ocupan viviendas precarias irrecuperables		
Casillas	7.811	
Ranchos	415	
Loc. no construidos con fines hab	2.461	
Vivienda móvil	74	
hoteles	18.608	
Total 1	29.369	2.86%
2. Hogares que ocupan viviendas precarias recuperables		
Casas tipo B	11.099	
Inquilinatos	20.826	
Total 2	31.925	3.11%
3. Hogares que padecen hacinamiento por cuarto		
Casas Tipo A	24.891	2.43%
4. Hogares que padecen hacinamiento de hogar	69.595	6.79%
Total Hogares con Déficit TOTAL1+2+3+4	155.780	15.20%
Total de Hogares con Déficit Absoluto 1+2	61.294	
Total de Hogares no deficitarios	868.451	84.79%

En términos de población los hogares que representan el Déficit Habitacional se corresponden con una población equivalente a 174.878⁹ habitantes de los cuales el 64.33 -112.500¹⁰- habitan en villas de emergencia y núcleos habitacionales transitorios.¹¹

A.1.2 Tenencia de las viviendas

Otro aspecto relevante a tener en cuenta al analizar la situación habitacional de la población es la correspondiente a la tenencia de las viviendas. Sobre este aspecto en la Ciudad de Buenos Aires el 12.50 % de hogares se encuentran en situaciones irregulares de tenencia, de los cuales 47.87% -61.294- se corresponde con hogares en Déficit Habitacional Absoluto.

Cuadro 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

A.2 Estado de situación de las viviendas construídas, adjudicadas y escrituradas

⁸ Esta clasificación se corresponde con el informe realizado por la Dirección Nacional de Políticas Habitacionales de Desarrollo Urbano y Vivienda sobre Diagnóstico de la Situación Habitacional Urbana.

Los datos se corresponden con el último Censo 2001-INDEC.

⁹ Datos según INDEC, CENSO 2001.

¹⁰ Dato suministrado por la CMV

¹¹ En este punto es dable mencionar que de acuerdo a los datos recogidos en el censo 1991, la población en villas aumentó un 100,3% 1991 2001 pasando de 52.500 a 112.500 habitantes .

Desde 1976 al 2003 en la Ciudad de Buenos Aires se construyeron 46.643 viviendas y soluciones habitacionales, a través de operatorias FONAVI, CMV y EX MCBA.

Por operatoria FONAVI (1976-2003) se construyeron 21.575 viviendas,¹² viviendas, y en el período 1983-2003 el Fondo Nacional de Vivienda invirtió \$ 569.605,512.¹³, lo que se corresponde con un 2.90% del total invertido en el país.

Cuadro 4: Viviendas construidas 1976/2003. Operatoria FONAVI. Inversión 1983/2003

Jurisdicción	Viviendas 1976/2003 Fonavi	%	Inversión ¹⁴ Fonavi	%
Ciudad de Buenos Aires	21.575 ¹⁵	2.35	\$ 569.605.512	2.90
País	914.977	100	\$ 19.606.592.365	100

Fuente: Elaboración propia en base a datos relevados

A.2.1 Tenencia de las viviendas:

Del total de viviendas construidas -46.643- el 34.83% se encuentra sin escriturar y en lo que respecta a las viviendas por operatoria FONAVI, el 54.11% no ha escriturado.¹⁶

Cuadro 5: Viviendas adjudicadas y escrituradas

Total viviendas	adjudicadas	%	escrituradas	%	Sin escriturar	%
Barrios propios CMV	16.702	35.80 %	12.357	73.98	4.345	26.01
Ex Barrios MCBA	8.366	17.93 %	8.141	97.31	225	2.68
Operatoria Fonavi	21.575	46.25 %	9.899	45.88	11.676	54.11
Total	46.643	100%	30.397	65.16	16.246	34.83

Fuente: Elaboración propia en base a documentación entregada

A.2.2 Cuotas crediticias

El valor de las cuotas crediticias depende del tipo de operatoria y programa¹⁷. Así por ejemplo los valores promedios pueden diferenciarse en tres gradientes principales entre 0 a \$100; \$100 a \$200 y \$ 200 a \$300 siendo muy inferiores las operatorias con montos de cuotas superior a los \$300.¹⁸

¹² Según el Consejo Nacional de vivienda el número de viviendas construidas por FONAVI al 2003 fue de 22.196. El equipo auditor tomó el n° dadp por la CMV porque en función de éste están los datos referidos a escrituraciones.

¹³ Datos recogidos del Consejo Nacional de Vivienda que se corresponden con la inversión en el período 1983/2003

¹⁴ Los datos de inversión corresponden al período 1989/2003

¹⁵ Este N° total de viviendas 21.575, fue suministrado por la CMV, y es el que el equipo consideró como válido ya que los datos de las escrituradas están dados en función de ese total. Sin embargo para el Consejo Nacional de Vivienda el total de las viviendas construidas con recursos FONAVI es de 22.196 viviendas.

¹⁶ Datos a diciembre 2003 según información suministrada por el organismo.

¹⁷ Ver punto C Programas de la CMV

¹⁸ Ver respuesta cuestionario Gerencia Financiera.

Así sobre el total de cuotas abonadas en viviendas y soluciones habitacionales, el 45.19% abona cuotas entre \$100 y \$200 y el 24.4% abona cuotas entre \$ 200 a \$300.

Cuadro 6: Cuotas promedio CMV

CUOTA PROMEDIO EN PESOS \$	CANTIDAD DE BARRIOS	PORCENTAJE %
0 A 100	27	20
100 A 200	61	45.19
200 A 300	33	24.44
300 A 400	11	8.15
400 A 500	0	0
500 A 600	1	0.74
600 A 700	0	0
700 A 800	1	0.74
1300 A1400	1	0.74
TOTAL	135	100

Fuente : Elaboración propia según datos suministrados

A.2.3 Morosidad de cuotas crediticias

La cartera crediticia de la ex Comisión Municipal de la Vivienda presenta un alto índice de morosidad de los créditos otorgados. Los datos suministrados por el organismo¹⁹ señalan que para todas las operatorias el monto de deuda por morosidad hacia fines del 2003 ascendía a \$ 42.331.058,13.

A.2.4 Pago de expensas

Anualmente la ex CMV es responsable por el pago de las expensas de aquellos inmuebles que no han sido adjudicados y que continúan en el dominio de la misma. El importe abonado a diciembre 2003 fue de \$ 110.668,34.²⁰

A.2.5 Juicios por ejecución de expensas.

El pago de las expensas comunes correspondientes a las unidades funcionales adjudicadas que se encuentran regidas por la ley 13512 y que no han sido escrituradas es responsabilidad primaria de la CMV. El incumplimiento de dicho pago genera juicios en que la CMV es demandada con el fin de obtener el recupero de la deuda, con más los intereses y costas generadas. En el período auditado dicho monto aproximado sin cálculo de intereses asciende a \$ 69.190.780.

A.2.6 Resumen de estado de situación de viviendas al 2003.

Cuadro 7: Resumen estado de situación viviendas al 2003

¹⁹ Datos Gerencia Financiera.

²⁰ Ver Respuesta a cuestionario Gerencia Financiera

Déficit Habitacional Absoluto 2003	Viviendas Construídas	Viviendas escrituradas	Viviendas Sin escriturar	Pago de expensas CMV	Morosidad cuotas créditos aprox	Juicios Por ejecución de expensas aprox
61.294	46.643	30.397	16.246	\$110.668,34	\$ 42.331.058,13	\$69.190.780

Fuente: Elaboración propia en base a documentación relevada

A.2.7 Registro de Adjudicatarios.

La ex CMV mantuvo durante el 2003 el Registro Permanente de Postulantes.

El mismo a diciembre del 2003 se componía de 47.208 inscriptos.²¹

El proceso de selección de adjudicatarios es desde 1998²² por sorteo. Los requisitos generales para el acceso a una vivienda o solución habitacional son que los inscriptos constituyan un grupo familiar, que no sean propietarios de otra vivienda y que ésta sea utilizada como domicilio permanente de la familia.

Luego, hay programas particulares que incorporan otros requisitos más específicos como los que se corresponden con la Ley 324 (ocupantes traza ex AU3), Ley 341 autogestión de viviendas por cooperativas, Prog. Rehabilitación y Mejoramiento barrio la Boca, para los actuales ocupantes de los conventillos.

Además existen requisitos de ingresos mínimos lo cual se constituye en condición necesaria para postular a una vivienda FONAVI, es decir que , si el grupo familiar no reúne ese mínimo de ingresos, no puede ser considerado un demandante del sistema. Por consiguiente, de acuerdo al tipo de programa se fijan distintos niveles de ingreso.

Cuadro 8: Ejemplo niveles de ingresos

Jurisdicción	Demanda Libre		Cofinanciadas	Descentralizadas		Créditos individuales
	2 DOR	3 DOR		2 DOR	3 DOR	
CABA	\$ 1390	\$ 1645	S/D	635	400	S/D

Fuente: Auditoría Fonavi 2002

4. B. ORGANIZACIÓN Y FUNCIONAMIENTO

B.1 Aspectos Institucionales CMV/FONAVI/ Programas Generales de Vivienda. Ver Anexo I

B.2 Administración, estructura y responsabilidades asignadas

La administración de la CMV hasta diciembre del 2003, estuvo a cargo de un Directorio presidido por el Jefe de Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires e integrado con carácter honorario por todos los Secretarios del Departamento Ejecutivo²³, manteniendo la estructura y misiones y funciones vigentes.

²¹ Ver Información recibida organismo

²² Ver Informe Final de Auditoría 1.14.2.99

²³ Ver Informes Finales de Auditoría previos.

El 29 de diciembre del 2003 se promulgó la ley N° 1.251 por la cual se transformó la Comisión Municipal de la Vivienda en Instituto de Vivienda de la Ciudad.^{24 25}

A partir de entonces la administración está a cargo de un Directorio integrado por un Presidente, con rango equivalente al de Secretario y tres Directores con funciones ejecutivas. Este Directorio es designado por el Poder Ejecutivo y dura 4 (cuatro) años en sus funciones.

Los Recursos Humanos lo componen el personal de planta de la Comisión Municipal de la Vivienda quienes mantienen su antigüedad, derechos adquiridos, nivel y grado alcanzados en su carrera, y el monto de sus remuneraciones y asignaciones percibidas por todo concepto.

B.3 Recursos de la CMV

En el 2003 los recursos de la ex CMV estuvieron conformados con el 1.83% de ingresos propios, el 35.38% de transferencias de capital de la Administración Nacional, 60.7% de transferencias de capital de la Ciudad de Buenos Aires y 2.01% recursos capital.

Cuadro 9: Recursos Totales para vivienda de la CABA 2003²⁶

Concepto		Importe en millones de pesos	%
Ingresos Propios		1.876.324	1.83
Transferencias de Capital de la Administración Nacional		35.623.862	35.38
Recaudación Ejercicio 2003	9.670.665		
Transferencias Nacionales	9.199.329		
Transferencias Nacionales Pendientes	5.534.039		
Disponibilidad al inicio del ejercicio	9.992.665		
Plan reactivación de obras	1.227.164		
Transferencias de Capital de la Ciudad de Buenos Aires		61.156.992	60.7
Erogaciones corrientes	11.950.000		
Erogaciones de Capital	40.000.000		
Disponibilidad al inicio del ejercicio	6.220.545		

²⁴ Ley 1251: sanción 4/12/03. Promulgación Decreto 2823 del 29/12/03. Publicación en BOCBA N° 1853 DEL 8/01/04.

²⁵ **Artículo 1º.- Transformación de la Comisión Municipal de la Vivienda:** Modificase la normativa contenida en la Ley N° 17.174 de creación de la Comisión Municipal de la Vivienda, a fin de adecuarla a la Constitución y Leyes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires..

Artículo 2º.- Denominación y Naturaleza Jurídica: Denomínase "Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires" (IVC) a la actual Comisión Municipal de la Vivienda creada por Ley Nacional N° 17.174. que será órgano de aplicación de las políticas de vivienda del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El IVC es continuador jurídico de la Comisión Municipal de la Vivienda y mantiene la autarquía administrativa y financiera, conforme el alcance dispuesto en la presente Ley.

Artículo 3 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".

²⁶ Nota AGCBA 2181/DGOP/04 Presupuesto financiero 2003

Concepto		Importe en millones de pesos	%
Ingresos pendientes ejercicio 2002	2.986.447		
Recursos de Capital		2.032.000	2.01
Total		100.689.178	

Fuente: Elaboración propia en base a documentación relevada

B.4 Recursos Humanos Generales de la CMV

De acuerdo a la información recibida por el organismo²⁷ la planta del personal de la CMV estuvo compuesta por 654 agentes entre personal de planta permanente, planta transitoria, planta gabinete, contratados y pasantes distribuidos de la siguiente manera:

Cuadro 10: Recursos Humanos. Composición de la Planta Funcional

S/ REVISTA	CANTIDAD	%
Planta Permanente	426	65.14
Contratados	111	16.97
Pasantes	87	13.30
Planta Gabinete	8	1.22
Planta Transitoria	21	3.21
En Disponibilidad	1	0.15
TOTAL	654	100.00

Fuente: Elaboración propia en base a documentación relevada

La planta permanente representa el 65.14% de todo el plantel del personal.

La planta Transitoria está conformada en parte por aquellos que ingresaron por invocación del art 2 del Estatuto de la CMV : “ *En caso de fallecimiento de un agente, su cónyuge o uno de sus hijos tendrá prioridad para ingresar en forma inmediata. Para hacer uso de este derecho, los derechos habientes deberán solicitarlo dentro de los cuarenta y cinco días hábiles de producido el fallecimiento.*”

B.4.1 Distribución del personal por nivel profesional²⁸

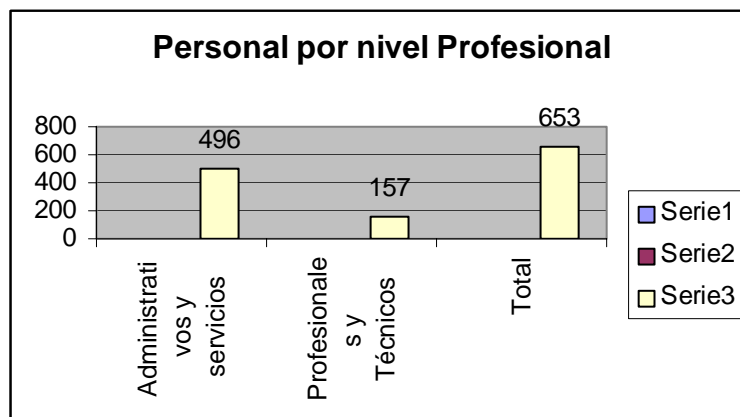
De acuerdo a la calificación del personal, el mismo se agrupa como en todo organismo de este tipo en dos categorías : a) personal profesional/ técnico y b) personal administrativo y de servicios.

En la ex CMV el 76.11 % del personal pertenece al grupo de administrativos y de servicios en tanto que el porcentaje restante 24.04% lo componen profesionales con título universitario y técnicos. Y dentro de esta categoría sólo el 19.44 % posee título universitario.

Cuadro 11: Distribución del personal por nivel profesional²⁹

²⁷ Nota AGCBA 2181/dgop/04

²⁸ para desarrollar ese punto no se tuvo en cuenta a categoría de pasantes ni al agente que se encuentra en disponibilidad



S / REVISTA	P	%	n-p	%	TOTALES
Planta Permanente	89	15.72	337	59.54	426
Contratados	3	0.53	108	19.08	111
Planta de Gabinete	6	1.07	2	0.35	8
Planta Transitoria	12	2.12	9	1.59	21
TOTAL	110	19.44	456	80.56	566

Fuente : Elaboración propia de acuerdo a los datos suministrados por el organismo.

B.5 Remuneraciones

El monto de las remuneraciones anuales 2003 fue de \$ 12.043.803,68.

Las asignaciones del personal de planta permanente tienen una incidencia en el monto total destinado a ese rubro del 85,60% correspondiéndole a contratados el 9,87% y a pasantías el 4,52%.

Cuadro 12: Sueldos personal 2003

Mes	Asig remunerativas	Asig no remunerativas	Contratados	Pasantías	Total
Enero	464.324,30	354.444,66	81.244,00	41.500,00	941.512,96
Febrero	434.887,76	336.577,00	83.674,00	46.866,66	902.005,42
Marzo	434.350,34	376.263,00	90.514,00	42.516,67	943.617,01
Abril	432.833,27	352.552,55	83.274,00	34.733,33	903.393,15
Mayo	474.330,25	360.253,50	107.094,00	35.533,32	977.211,07
Junio	687.285,50	348.690,50	107.704,00	38.133,35	1181.813,35
Julio	469.308,48	378.154,10	98.114,00	63.933,33	1009500,91

²⁹ n=566

p= posee título universitario

np= no posee título universitario

Mes	Asig remunerativas	Asig no remunerativas	Contratados	Pasantías	Total
Agosto	472.552,42	350.819,50	84.787,33	51.366,67	959525,92
Septiembre	489.372,93	412.917,00	91.204,00	52.383,33	1045877,26
Octubre	451.982,54	470.895,27	112.244,00	45.083,34	1080205,15
Noviembre	452.747,07	431.289,57	124.403,96	42.666,70	1051107,3
Diciembre	452.400,14	420.904,02	124.827,33	49.866,69	1047998,18
Total	5.716.375,00	4.593.760,67	1.189.084,62	544.583,39	12.043.767,68

Fuente: Elaboración propia en base a información entregada por el organismo

Los sueldos del personal se componen de dos tipos de asignaciones: A) con aporte (47.46%) y B) asignaciones sin aporte (38.14%).

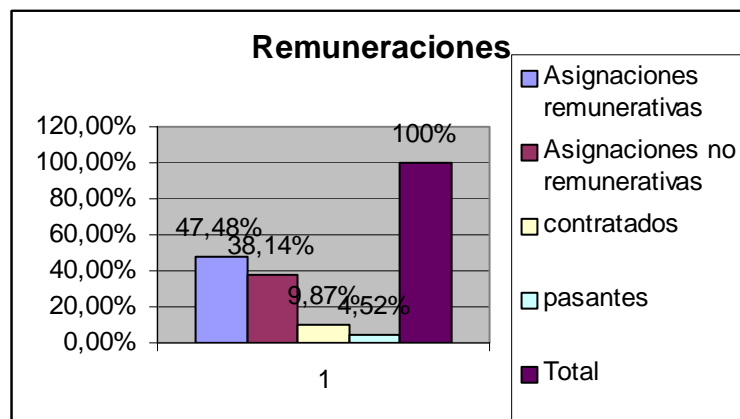
Dentro de las asignaciones sin aporte se encuentran distintos conceptos entre los que se destacan:

Suplemento por productividad Decreto 671/92.

Suplemento especial por actividad crítica, Decreto 4191/91.

Suplemento por función ejecutiva Decreto 861/93.

Cuadro 13: Sueldos CMV



B.6 Costo de funcionamiento y Administración.

Por medio del Acta de Directorio N°1.666 del 3/12/03 se aprobó el Presupuesto de Gastos y Cálculo de Recursos de la Comisión Municipal de la Vivienda en \$ 100.269.080.

Posteriormente por Acta de Directorio N° 1696 del 21/04/04 se aprobó un incremento presupuestario correspondiente a \$ 420.098 justificados en que

el Acta anterior había contemplado egresos ejecutados contra partida de ingresos, correspondiendo los mismos extra expuestos en la categoría de erogaciones.”...Por consiguiente el presupuesto resultante ascendió a \$ 100.689.178.-

Las erogaciones de la CMV están constituidas en parte por los gastos de personal, bienes de consumo, servicios no personales, bienes de uso y otros.

De acuerdo al Acta 1696 por la que se aprobó el presupuesto de la CMV año 2003 la incidencia de estos gastos en el presupuesto asignado se corresponde con 30% del total de las erogaciones correspondientes.

Cuadro 14: Costo de Funcionamiento y Administración

EROGACIONES	MONTO \$	%
Gastos en personal	12.612.788	12.55
Bienes de consumo	860.027	0.85
Servicios no personales	16.880.585	16.75
Total a	30.353.400	30.15
Bienes de uso	40.970.813	40.69
Activos intangibles	49.000	0.048
Transferencias	600.000	0.59
Activos Financieros	28.626.586	28.43
Disminución de Pasivos	89.379	0.088
Total b	70.335.778	69.85
TOTAL a+b	100.689.178	100

Fuente: Elaboración propia en base a documentación relevada

4.C. ACCIONES DE LA CMV

C.1 Los programas de Vivienda de la CMV

De acuerdo a la información suministrada en respuesta a la Nota AGCBA 2181/04 durante el año 2003 estaban vigentes los siguientes programas³⁰: a) Programa de Rehabilitación y Mantenimiento de Conjuntos Urbanos y Barrios; b) Programa de Rehabilitación en el barrio de la Boca; c) Programa Ley 341 Autogestión de la Vivienda³¹; d) Programa Casa Propia e) Programa Terreno Proyecto y Construcción f) Programa Villas y NHT g) Ley 324 Recuperación ex AU3.

Estos programas se desarrollaron bajo la órbita de la Gerencia de Promoción Social. La descripción y características de cada uno como ser: características socioeconómicas, cantidad de habitantes destinatarios, recursos humanos por programa etc. se encuentra en el Anexo I.

³⁰ Un programa es un conjunto de proyectos con los mismos objetivos. Un proyecto es una empresa planificada que consiste en un conjunto de actividades interrelacionadas y coordinadas para alcanzar objetivos específicos dentro de los límites de un presupuesto y un período dado. Definición de la ONU Organización Naciones Unidas.

³¹ Ver Informe final de Auditoría 1.03.20

A continuación se detalla la planificación 2003 de cada programa

A .Programa de Rehabilitación y Mantenimiento de Conjuntos Urbanos y Barrios

Ver Anexo I

Obras desarrolladas en el período 2003

Durante el año 2003, las actividades de obra se centraron en los barrios de Soldati, Illia, Rivadavia II, Rivadavia I, Castex, La Fuente, Savio III. El presupuesto ejecutado para el desarrollo de las mismas fue de \$ 2.103.761.39.³²

Cuadro 15: Tareas desarrolladas en los barrios de Soldati e Illia 2003

<u>Barrio Soldati</u>	Normalización de funcionamiento y uso de ascensores en 12 núcleos. Núcleos de hasta 16 pisos sin ascensor. Gestión para la habilitación municipal. Desagües cloacales / Pluviales II etapa. Cambio total de cañerías de gas y reinstalación de medidores. Reacondicionamiento de tanques de agua. Iluminación. Reacondicionamiento de escaleras en edificios bajos. Áreas Exteriores.
<u>Barrio Illia</u>	Sistema constructivo de cuatro manzanas prefabricado. Sellado de fisuras verticales por deslizamiento de plateas y abertura de unión entre paneles (penetra agua de lluvia). Protección de carpinterías metálicas de ventanas. Colocación de placas cerámicas desprendidas en fachadas. Toma de juntas. Áreas exteriores.

Fuente: Elaboración propia en base a documentación relevada

Cuadro 16 : Presupuesto Ejecutado 2003

Barrios	Presupuesto Ejecutado	% sobre lo ejecutado
Soldati	1.138.743	54.12
Illia	438.643,39	20.85
Rivadavia II	170.545	8.10
Rivadavia I	294.407	13.99
Castex	31.043	1.48
La Fuente	29.900.00	1.43
Savio III	480.00	0.03
Total	2.103.761.39	100

Fuente: Elaboración propia en base a documentación relevada

³² De acuerdo a la información recibida por la Gerencia de Promoción Social en respuesta a Cuestionario del área. Igualmente se recuerda el carácter de provisorio que tiene cualquier referencia a ejecución presupuestaria.

B - Programa de Rehabilitación del Hábitat en el barrio de la Boca³³

Planificación de obras:

Para el año 2003 se planificaron obras en 12 conventillos para 168 familias por \$1.200.000³⁴.

Se adjudicaron 10 viviendas en Brandsen 660 y 2 viviendas en Suárez 501/15.

Cuadro 17: Obras planificadas Programa Rehabilitación y Mejoramiento del Barrio La Boca.

Conventillo	Familia	Obra
Daniel Cerri 1150	14	Saneamiento Sanitario. Nueva conexión de cloaca. Cambio de Techos. Reposición piso del patio. Instalación eléctrica.
Daniel Cerri 1168	15	Saneamiento Sanitario. Cambio de Techos. Reparación de escaleras. Instalación Eléctrica.
Río Cuarto 1257/71	12	Reparación de techos. Contrapisos y pisos en patio
Irala 1935	17	Reparación de Techos. Reposición de chapas. Ejecución a nuevo de conexión cloacal. Instalación eléctrica. Trabajos varios de mantenimiento
Cnel. Salvadores 829/31	17	Instalación de Cloacas. Cambio de cubierta de chapas existente. Ejecución de pared de medianera. Escalera. Piso de Patio
Rocha 1031	12	Ejecución de 4 baños en entresuelo. Demolición de los existentes. Instalación eléctrica e Instalación de gas. Corrección de pendientes den techos. Reparación de balcón a la calle.
Santiago del Estero 1040	Hogar de Tránsito 6 familias	Adecuación de instalación eléctrica y sanitaria. Ejecución de revoques varios. Pintura general.
Rocha 1033	8	Instalación Sanitaria. Adecuación de Instalaciones eléctrica y gas. Ejecución de piso en patio
P. de Mendoza 2303	11	Reparaciones de techos y cielorrasos. Idem de Instalación Sanitaria. Revoques exteriores. Reparación de carpintería Metálica.
M Rodríguez 559/61	Hogar de Tránsito.	Ejecución de aislamiento hidrófuga en terraza. Ejecución de cielorrasos. Ejecución de revoques completos en medianeras. Ejecución de revoques interiores. Pintura interior
Olavaria 986/94	Hogar de tránsito	2° etapa 12 familias. Renovación de techo. Ejecución de cielorrasos. Ejecución de baño completo. Adecuación de Instalación de gas y electricidad

Fuente: Elaboración propia en base a documentación relevada

C - Programa Ley 341: Autogestión de la Vivienda³⁵

Ejecución de Obras:

Durante el año 2003 no se iniciaron obras. Sí se otorgaron créditos (16) para organizaciones colectivas que involucran a 511 familias por un

³³ Este programa reconoce como antecedente el Programa Recup -Boca del año 1984 creado por la entonces Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, que se proponía como objetivo "Mejorar las condiciones del hábitat para una población con escasos recursos."

³⁴ De acuerdo a presupuesto 2003 presentado en la Legislatura .

³⁵ Ver Informe de Auditoría 1.03.20 Gestión de Créditos

compromiso total de \$ 21.120.241,41. y 189 créditos individuales por \$6.993.646,69. Ver Anexo I Cuadros 26 y 28 .

Cuadro 18: Total de créditos entregados y escrituras Ley 341

CREDITOS LEY 341		Monto Crédito	Porcentajes/ monto crédito
Escriturados a personas físicas	189	6.993.646,69	24.88
Escriturados a personas Jurídicas	15	21.120.241,41	75.12
Total por personas jurídicas/ físicas	204	28.113.888,1	100.00
Total por soluciones habitacionales	700		

Fuente: Elaboración Propia EN BASE A DOCUMENTACIÓN ENTREGADA POR EL ORGANISMO

D Programa Casa Propia:

VER ANEXO I

E. Operatoria Terreno, Proyecto y Construcción:

Este programa está bajo la órbita de la Gerencia Proyectos y Obras. Las soluciones habitacionales que el mismo está llevando adelante tienen un total de beneficiarios equivalente a 1.342 familias.

Desde su implementación a la fecha se encuentran 6 edificios de viviendas terminados y adjudicados para 269 familias; 9 obras en ejecución para 577 familias; 6 obras en proceso de iniciación 322 familias y 3 obras paralizadas que involucrarían a 174 familias.

Las unidades dormitorio que ofrece esta operatoria corresponden en un 71.75% a unidades de dos dormitorios para familias tipo de hasta 4 personas, 22.57% para unidades de 1 dormitorio y 5.21% para unidades de 3 dormitorios.

Cuadro 19: Estado de Obras TP y C

Obras Finalizadas	6	25%	269 familias
Obras paralizadas	3	12.5 %	174 familias
Obras sin iniciar	6	25%	322 familias
Obras en ejecución	9	37.5%	
TOTAL	24	100	1342 familias

Unid 1 dormis	Unid 2 dormis	Unid 3 dormis
303	963	70

F. Programa y acciones del Plan de Urbanización en Villas

Ejecución de obras

Se implementaron programas y obras en 9 de 15 villas de la ciudad de acuerdo al cuadro adjunto.

Cuadro 20: Obras ejecutadas en villas

Programas	Características	Programa de Vivienda colectiva	Programa de Apertura Vía Pública	Programa de Equipam. comunitario	Programa de Vivienda individual	Programa de Reorden. parcelario	Programa de infraestructura	Programa de Equipam. urbano
Villa 1-11-14 Bajo Flores	Sup.bruta:35ha Nºfamilias:6408	Total unid.: 834 U. adjudic.: 582	X	X			X	X
Villa 3 Barrio Soldati	Sup.neta:12.6ha Nºfamilias: 1583		X	X	Total unid.: 36 U. en ejec.: 18 U. en licitac.: 18	X		
Villa 6 Barrio Cidañez	Sup.neta:10.24ha Nº familias: 2520		X	X	U. en ejec.: 3	X	X	X
Villa 15 Barrio Mataderos	Sup.Neta:15.60ha Nª familias: 2960		X	X	X	X		
Villa19 Barrio INTA			X	X		X		
Villa 20 Barrio Lugano	Sup.bruta:36ha Nºfamilias:4020			X	U. en ejec.: 6	X		
Villa 21-24 Barrio Barracas	Sup.bruta:65.84ha Nº familias: 3450		X		U. en ejec.: 87		X	X
N.H.T Zavaleta	Sup.bruta:9.3ha Nºfamilias: 746	U. en ejec.: 276						
Villa 20 Barrio Lugano	Sup.bruta:36ha Nºfamilias:4020			X	U. en ejec.: 6	X		
Villa 20 Sector GCBA			X				X	X
Villa 20 SectorCoop. 25 de marzo			X				X	X
		1110			135			

Fuente: Elaboración propia en base a documentación relevada

G. Programa de recuperación de la traza ex AU3

Los beneficiarios del programa que son básicamente son los ocupantes de la traza de la ex AU3 debieron optar, de acuerdo a lo previsto en el anexo 1 de la ley, por la solución habitacional respecto a cuatro alternativas:

Alternativa 1): línea de créditos hipotecarios para la libre elección y compra, recuperación o construcción de viviendas en inmuebles que no sean propiedad del Gobierno de la Ciudad y cuyo valor no exceda la capacidad de pago de los beneficiarios.

Alternativa 2): Venta de los inmuebles ubicados sobre la traza de la ex AU3 al precio determinado por la tasación que se efectúe de acuerdo a la normativa vigente, siempre que dicho valor no exceda la capacidad de pago de los beneficiarios.

Alternativa 3): Venta los inmuebles referidos en el artículo 13 de la ley,³⁶ a los fines de que puedan construirse viviendas multifamiliares, financiadas por créditos hipotecarios otorgados bajo las mismas condiciones que las previstas para la primera alternativa habitacional. El grupo de beneficiarios que optare por esta alternativa elegirá si la construcción se realiza por intermedio de la Comisión Municipal de la Vivienda o por mecanismos autogestionados, a través de cooperativas, mutuales o asociaciones sin fines de lucro conformados por los propios beneficiarios.

Alternativa 4): El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a través de la Secretaría de Promoción Social, ofrecerá a los beneficiarios subsidios destinados al desarrollo de programas colectivos de autogestión para la autoconstrucción o recuperación de viviendas económicas. Esta alternativa será ofrecida única y exclusivamente a los beneficiarios en situación de extrema pobreza, que no gocen de una capacidad mínima para la devolución de los créditos previstos en las alternativas habitacionales precedentes. Los beneficiarios mayores de sesenta (60) años en situación de extrema pobreza podrán ser beneficiados con un comodato de por vida de inmuebles de propiedad del Gobierno de la Ciudad adaptados a la necesidad de su actual grupo familiar, tendrán a su cargo el mantenimiento del inmueble y el pago de los servicios que correspondan³⁷.

Resultados de Alternativas seleccionadas

³⁶ Artículo 13º- **POLÍTICA DE INMUEBLES** - El Poder Ejecutivo deberá implementar las políticas destinadas a garantizar que la Comisión Municipal de la Vivienda pueda disponer de los inmuebles definidos en los inc. b) del Anexo I que sean necesarios para brindar soluciones habitacionales de construcción mancomunada de viviendas, tal como se define en el inciso e) del Anexo I de la presente ley. A tal fin, el Poder Ejecutivo podrá realizar transferencias de inmuebles de dominio privado del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a favor de la Comisión Municipal de la Vivienda, las que serán efectuadas a título gratuito.

³⁷ **Solución habitacional provisoria:** Hasta tanto el Poder Ejecutivo instrumente las soluciones habitacionales a las que se refiere el inciso e) de este Anexo I los beneficiarios podrán seguir habitando el inmueble que actualmente ocupan bajo un contrato de comodato con cargo a su mantenimiento y el pago de servicios que correspondan. Asimismo podrán acordar con las autoridades del Poder Ejecutivo la realización de pagos mensuales a ser depositados en cuentas personales a nombre de los grupos familiares beneficiarios y ser destinados posteriormente al pago de la solución habitacional definitiva. En el momento de la adjudicación de los créditos dispuestos en las alternativas primera, segunda y tercera del inciso e), los beneficiarios deberán presentar los certificados que acrediten la inexistencia de deudas por expensas o servicios correspondientes al período en que habitaron esa vivienda.

De acuerdo a la información recibida sobre el total de familias beneficiarias³⁸ (930), 343 familias han optado e iniciado los trámites para la solución definitiva de acuerdo a:

Cuadro 21: Alternativas adoptadas

181 familias	Alternativa 1
125 familias	Alternativa 2
18 familias	Alternativa 3
19 familias	Alternativa 4
343 familias	Total

C.2 Resumen viviendas construídas, adjudicadas y escrituradas 2003.

Durante el año 2003 la CMV con la implementación de los programas descriptos anteriormente entregó respecto al producto vivienda los siguientes porcentajes en las distintas fases de producción.

Cuadro 22: Producción 2003

	Total Hogares	Viviendas adjudicadas	Viviendas escrituradas	Viviendas en ejecución	Créditos otorgados	En proceso de escrituración	Observación
Programa Rehab. Barrios		38 6	415				Adhesiones Ley 177 cant: 1991 inmuebles.
Prog La Boca		10 2					
Ley 341 individual/colectiva			176		189 ind 16 colec	72	
[rog Casa Propia						82	
Ley 324 ex au 3					21	21	
Villas y NHT terreno, proyecto y construcción		188 44		411 577			
		288	591	988	226 ³⁹	175	

Fuente: Elaboración propia en base a documentación relevada

³⁹ Según Gerencia Financiera el número de adjudicadas es 248

- 5) **Actuaciones Defensoría:** En el marco de las actividades de coordinación entre la AGCBA y la Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires, se relevaron las actuaciones que durante el 2003 fueron presentadas ante éste último organismo y sus Resoluciones correspondientes

Sobre las presentadas se dictaron 8 Resoluciones de las cuales el 50% efectúan un recordatorio de deberes de funcionario público al señor Subsecretario de Vivienda por el incumplimiento incurrido en lo dispuesto en las normas (Ley 3 art. 31.32.33 y Ley 104).

Cuadro 22 A: Resumen recomendaciones Defensoría del Pueblo de la Ciudad

Actuación	Carátula	N° Resolución	Recomendación
1186/03	Denuncia que vive en condiciones de hacinamiento y que se anotó en el FONAVI sin obtener respuesta	4896/03	Ante la no respuesta de la CMV respecto al tema de referencia, la recomendación del 23/11/03 establece: “efectuar un recordatorio de deberes de funcionario público al señor SUBSE de vivienda de la CABA por el incumplimiento incurrido en lo dispuesto en las normas (Ley 3, art 31.32.33,y ley 104)
2808/03	Denuncia anomalías que no le permiten la entrega de una unidad funcional por parte de la CMV	5422/03	Ante la no respuesta de la CMV respecto al tema de referencia, la recomendación del 23/11/03 establece: “efectuar un recordatorio de deberes de funcionario público al señor Subse de vivienda de la CABA por el incumplimiento incurrido en lo dispuesto en las normas (Ley 3, art 31.32.33,y ley 104)
3628/03	solicita la aceleración de su pedido habitacional ante la CMV	5909/03	Ante la no respuesta de la CMV respecto al tema de referencia, la recomendación del 23/11/03 establece: “efectuar un recordatorio de deberes de funcionario público al señor SUBSE de vivienda de la CABA por el incumplimiento incurrido en lo dispuesto en las normas (Ley 3, art 31.32.33,y ley 104)
4247/03	solicita que le sea entregada en comodato la vivienda que habita	5573/03	Luego de corroborar la denuncia de un particular que habitara en el Barrio de Don Orione alquilando un depto. a una persona que no era propietaria, la Defensoría envió oficios a la CMV para que responda y ante la no respuesta la Resolución recomienda: “efectuar un recordatorio de deberes de funcionario público al señor SUBSE de vivienda de la CABA por el incumplimiento incurrido en lo dispuesto en las normas (Ley 3, art 31.32.33,y ley 104)”

Fuente: Elaboración propia en base a documentación relevada

5. Comentarios

Considerando lo expuesto en el punto 2 “Alcance” en este ítem del informe desarrollaremos las características principales del organismo en sus 41 años de gestión y los indicadores construidos por el equipo de auditoría en función de ello.

1. Producción de viviendas

Desde su creación hasta el 2003 (41 años), la CMV construyó 46.643 viviendas y soluciones habitacionales con operatoria FONAVI, CMV y ex Municipalidad.

Si bien las actividades que realizan los gobiernos en materia de vivienda pueden visualizarse claramente en función de las metas alcanzadas en la faz constructiva y de terminación de obras, es importante destacar que

otros indicadores de eficiencia en la gestión están vinculadas a la relación entre las viviendas terminadas y su adjudicación y escrituración.

En este sentido la brecha entre las viviendas no escrituradas y escrituradas es alta estando en el orden del 34.83% el total de viviendas sin escriturar respecto a las viviendas adjudicadas.

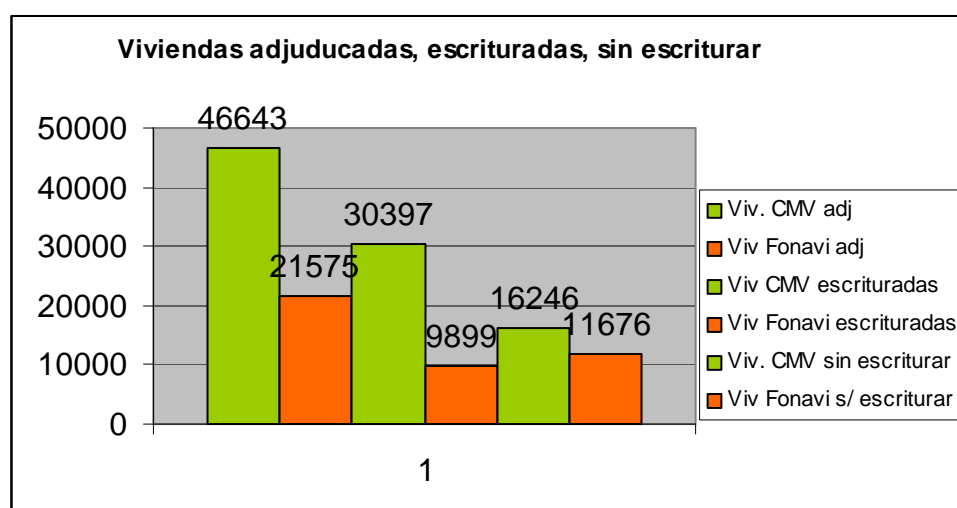
Este porcentaje aumenta considerando solamente las viviendas construidas con fondos FONAVI alcanzando sobre el total –21.575 viviendas desde 1976 al 2003 - un porcentaje del 54.11%, por encima de la media del país, donde esta situación se presenta de manera similar: Porcentaje de viviendas escrituradas/ adjudicadas Total país = 40.52% .

En este sentido se observa el continuo incumplimiento de la Ley N° 24.264 en el sentido de no haber entregado las viviendas con sus correspondientes escrituras traslativas de dominio.

Cuadro 23: Producción de Viviendas

Total viviendas	adjudicadas	%	escrituradas	%	Sin escriturar	%
Total CMV	46.643	100%	30.397	65.17	16.246	34.83
Operatoria FONAVI	21.575	100%	9.899	45.88	11.676	54.12
Total País	805.205⁴⁰	100%	326.331	40.53	478.874	59.47

Fuente: Elaboración propia en base a documentación relevada



2. Demandas y Productos

Se consideraron tres indicadores respecto a la demanda:

⁴⁰ Dato Auditoría Fonavi 2002

1. La demanda potencial referida al total de hogares deficitarios de la CABA DP1⁴¹;
2. la demanda potencial referida al total de hogares que se encuentran en Déficit Habitacional Absoluto y
3. la demanda registrada referida al total de inscriptos en el Registro de Adjudicaciones.

Cuadro 24: Demandas y producción

DEMANDA		Hogares
Demanda Potencial	DP1 Total de Hogares con Déficit habitacional	155.780
	DP2 Total de Hogares Déficit Habitacional absoluto ⁴²	61.294
Demanda Registrada	DR1 Según inscriptos en el Registro de Adjudicaciones	47.208
Producción acumula al 2003	PA total de viviendas adjudicadas al 2003	46.643
Producción 2003 ⁴³	P viviendas adjudicadas + créditos otorgados 2003	1.009

Fuente: Elaboración propia en base a documentación relevada

3. Criterio de Brechas

La identificación y medición respecto a diversas “brechas” entre distintos niveles de demanda y oferta acumulada y actual , permite reconocer las restricciones para atender las demandas.

En este sentido se observa que en todos los casos la oferta siempre se mantuvo en distintos niveles por debajo de la demanda, situación que parece agravarse (BRECHAS C y D) considerando la producción 2003 y el DHA⁴⁴ producto en parte por la situación habitacional descrita en el punto 5 Relevamiento Marco General/ Situación Habitacional.⁴⁵

Cuadro 25: Viviendas/Demanda

A. BRECHA 1	PA/ DP1	46.643/155.780	0.29
B. BRECHA 2	PA/ DP2	46.643/61.294	0.76
C. BRECHA 3	P/ DR1	1009/47.208	0.021
D. BRECHA 4	P/ DP2	1009/61.294	0.016

4. Criterios comparativos FONAVI

Para aplicar los criterios comparativos se tomaron como referencias datos obtenidos de las auditorías FONAVI 2002/2003 y el Consejo Nacional de

⁴¹ Datos censo 2001.

⁴² Déficit Habitacional Absoluto: Está compuesto por hogares que ocupan viviendas precarias irrecuperables 29.369+ hogares que ocupan viviendas recuperables.

⁴³ Viviendas adjudicadas + soluciones habitacionales

⁴⁴ DHA-Déficit Habitacional Absoluto

⁴⁵ los resultados A y B se toman como indicadores generales dado que la demanda potencial ha sido fluctuante por distintos períodos de tiempo.

Vivienda que reflejan estadísticas e indicadores sobre las viviendas construidas únicamente con fondos FONAVI.

4.1 Vivienda y soluciones habitacionales FONAVI

La CMV ocupa el lugar N° 19 en la construcción de viviendas y soluciones habitacionales (período 1976/2003) ubicándose en la misma franja que las provincias de Formosa, Jujuy, Chubut y La Pampa.

En el período 1976-2003, construyó un promedio de 799 viviendas por año. Si bien en la producción de viviendas por año inciden muchos factores relacionados con la gestión y los recursos asignados, comparativamente este dato se encuentra debajo del promedio del país equivalente a 1412 viviendas.

Cuadro 26 A: Viviendas y soluciones habitacionales 1976-2002

De 10.000 a 20.000 viviendas construidas	Tierra del Fuego-Santa Cruz-La Rioja-Catamarca.
De 20.000 a 30.000 viviendas construidas	Formosa-Capital Federal-Jujuy-Chubut-La Pampa.⁴⁶
De 30.000 a 40.000 viviendas construidas	Entre Ríos-Neuquén-Río Negro-Salta-San Juan-Tucumán.
De 40.000 a 50.000 viviendas construidas	Corrientes-Chaco- San Luis-Misiones
De 50.000 a 60.000 viviendas construidas	Córdoba-Mendoza-Santa Fe-
Más de 100.000 viviendas construidas	Prov de Buenos Aires

Fuente: Elaboración propia en base a documentación relevada

Cuadro 26 B: Total De viviendas y soluciones habitacionales y producción anual

JURISDICCION	TOTAL VIVIENDAS CONSTRUIDAS 1976/2003	PRODUCCIÓN ANUAL
Buenos Aires	125.285	4.640
Catamarca	17.462	646
Córdoba	59.734	2.212
Corrientes	44.814	1.659
Chaco	47.227	1.749
Chubut	27.956	1.035
Entre Ríos	33.960	1.257
Formosa	20.027	741
Jujuy	26.833	993
La Pampa	26.252	972
La Rioja	19.896	736
Mendoza	57.723	2.137
Misiones	44.222	1.637
Neuquén	35.041	1.297
Río Negro	33.057	1.224
Salta	38.764	1.435
San Juan	33.465	1.239
San Luis	40.612	1.504
Santa Cruz	17.043	631
Santa Fe	59.363	2.198
Sgo. Del Estero	42.260	1.577
Tucumán	31.408	1.163

⁴⁶ Formosa 20.027; La Pampa 26.252; Jujuy 26.833; Chubut 27.956. Viviendas construidas total país 914.977.

JURISDICCION	TOTAL VIVIENDAS CONSTRUIDAS 1976/2003	PRODUCCIÓN ANUAL
Tierra del Fuego	10.377	384
C:M:V	21.575	799
TOTAL y PROM	914.977	1.412

4.2 Inversión FONAVI

En el período 1980/2003 recibió del FONAVI fondos por un total de \$569.605.512, ocupando el lugar N° 20 respecto al total del país ubicándose , respecto a los fondos percibidos, en la misma franja que la provincia de Jujuy.

Cuadro 27: Inversión FONAVI

FONAVI Inversión vivienda total 1980/ 2003	19.606.592.365	100
FONAVI Inversión CMV AL 1980/2003	569.605.512	2.90
FONAVI Inversión Jujuy 1980/2003	530.886.891	2.70

Cuadro 28: Inversión FONAVI 1976-2002

Inversión FONAVI entre \$300.000.000 a \$ 400.000.000	Catamarca-La Rioja
Inversión FONAVI entre \$400.000.000 a \$ 500.000.000	La Pampa
Inversión FONAVI entre \$500.000.000 a \$ 600.000.000	Jujuy-Comisión Municipal de la Vivienda
Inversión FONAVI entre \$600.000.000 a \$700.000.000	Tierra del Fuego-Tucumán-Entre Ríos-Chubut-San Luis-San Juan-
Inversión FONAVI entre \$700.000.000 a \$800.000.000	Sgo. del Estero-Santa Cruz-Salta-Mendoza-Formosa
Inversión FONAVI entre \$800.000.000 a \$900.000.000	Neuquén
Inversión FONAVI entre \$900.000.000 a \$1.000.000.000	Misiones-Río Negro
Inversión FONAVI entre \$1.000.000.000 a \$1.100.000.000	Córdoba- -Chaco
Inversión FONAVI entre \$1.100.000.000 a \$1.200.000.000	Corrientes
Inversión FONAVI entre \$1.200.000.000 a \$1.300.000.000	Santa Fe
Inversión FONAVI de 2.508.589.660	Provincia de Buenos Aires

4.3 Viviendas construídas e Inversión.

Considerando una inversión similar⁴⁷ e inclusive superior, la CMV construyó 111 viviendas menos por año que la provincia de Jujuy ($Jujuy\ 26.833 / 27 - CMV\ 21.575 / 27 = 993 - 799 = 194$)

Cuadro 29: Viviendas Construídas. Inversión.

Provincias	Viviendas Construídas Tot	Viviendas Construídas año	Inversión Fonavi
Jujuy	26.833	993	530.886.891
CMV	21.575	799	569.605.512
Diferencia	5.258	194	38.718.621

4.4 Viviendas construídas – Déficit Habitacional Absoluto. DHA

La brecha existente entre las viviendas construídas y el Déficit Habitacional Absoluto – DHA- se encuentra por debajo del promedio del país y similar a las provincias de Chaco, Formosa, Misiones, Salta y Santa Fe.⁴⁸

Cuadro 30: Viviendas const/ DHA

BRECHA	VIV CONST/ DHA	n
BRECHA FORMOSA	20.027/59.011	0.33
BRECHA CMV	21.575/61.294	0.35
BRECHA MISIONES	44.222/116.728	0.37
BRECHA SALTA	38.764/102.750	0.37
BRECHA SANTA FE	59.363/155.979	0.38
BRECHA CHACO	47.227/120.675	0.39
BRECHA PAIS	914.977/2.206.049	0.41

4.5. Costo De Viviendas construídas⁴⁹

El costo aproximado de las viviendas construídas correspondiente a las inversiones propiamente dichas, conexiones domiciliarias y redes de servicio propios del grupo habitacional y dentro de los límites de su emplazamiento, préstamos personales y soluciones habitacionales alternativas, es de \$ 42.427 los 50 m²

Este monto ubica el costo de la “vivienda tipo” por arriba del promedio (\$24.434) en 1.94% , siendo la provincia de Tierra del Fuego la que posee el valor más elevado del país (\$ 58.538).

⁴⁷ Y solamente los recursos asignados por FONAVI.

⁴⁸ Se destaca como dato que hay 5 provincias del país cuya producción, respecto a la demanda, es superior al 0.50 como ser Entre Ríos 0.52, Catamarca 0.68; Mendoza 0.81; San Juan 0.66; La Rioja 0.96; y 7 provincias cuya producción supera la demanda: Río Negro 1.00; Chubut 1.37; Neuquén 1.65; San Luis 2.17; Tierra del Fuego 2.19; Santa Cruz 2.44; La Pampa 3.09.

⁴⁹ Fuente: Auditoría FONAVI 2002

Cuadro 31: Costo de Viviendas construídas

JURISDICCION	VIVIENDA E (1) INFRAESTRUCTURA
Buenos Aires	17,516
Catamarca	18,619
Córdoba	18,849
Corrientes	18,720
Chaco	24,358
Chubut	22,983
Entre Ríos	17,487
Formosa	28,638
Jujuy	20,576
La pampa	20,987
La Rioja	25,588
Mendoza	15,526
Misiones	23,876
Neuquén	25,246
Río Negro	38,279
Salta	18,803
San Juan	19,068
San Luis	16,446
Santa Cruz	26,887
Santa Fe	23,793
Sgo. Del Estero	21,708
Tucumán	21,498
T. del Fuego	58,538
Capital Federal	42,427
PROMEDIO	24.434

Fuente: Auditoría Fonavi 2002. Evaluación del FONAVI.

4.6 Personal ocupado

Después de Santiago del Estero (933 empleados), la CMV es la organización de mayor cantidad de personal del país con 653 empleados al 2003 ubicándose por arriba del promedio equivalente a 285.

Conceptualmente podría considerarse que la cantidad de personal involucrado en el proceso de ejecución de la política de vivienda de una jurisdicción está relacionada directa y positivamente con la cantidad de soluciones habitacionales que brinda y con la demanda que atiende⁵⁰, sin embargo estos datos no parecen convalidar esta idea ya que la CMV, si se considera sólo el total de viviendas construídas con operatoria FONAVI, con una menor cantidad de viviendas terminadas, adjudicadas y escrituradas emplea casi el doble de las provincias de Córdoba, Chaco, Salta, Misiones, Corrientes, Entre Ríos, Mendoza, Santa Fe, Tucumán.

Cuadro 32: Personal empleado según DHA

PROVINCIA	A DÉFICIT HABITACIONAL ABSOLUTO	B VIVIENDAS CONSTRUIDAS Al 2003	C EMPLEADOS	B/A	A/C
Total	2.206.049	914.977	6.840	0.41	322
Cdad. De Bs. Aires	61.294	21.575	653	0.35	93
Buenos Aires	771.500				
Partidos del GBA	536.066	125.285	2.760	0.031	194
Resto Buenos Aires	235.434				

⁵⁰ Evaluación del Fondo Nacional de Vivienda, Dirección de Gastos Consolidados, diciembre 2000.

PROVINCIA	A DÉFICIT HABITACIONAL ABSOLUTO	B VIVIENDAS CONSTRUIDAS Al 2003	C EMPLEADOS	B/A	A/C
Catamarca	25.471	17.462	114	0.68	223
Chaco	120.675	47.227	271	0.39	445
Chubut	20.402	27.956	162	1.37	125
Córdoba	123.164	59.734	163	0.98	
Corrientes	96.992	44.814	351	0.46	276.33
Entre Ríos	64.306	33.960	341	0.52	188
Formosa	59.011	20.027	295	0.33	200
Jujuy	59.043	26.833	262	0.40	225
La Pampa	8.975	26.252	115	3.09	73
La Rioja	20.617	19.896	183	0.96	112
Mendoza	70.787	57.723	287	0.81	246
Misiones	116.728	44.222	242	0.37	482
Neuquén	21.136	35.041	311	1.65	77
Río Negro	32.864	33.054	249	1.00	131
Salta	102.750	38.764	120	0.37	856
San Juan	50.476	33.465	181	0.66	278
San Luis	18.676	40.612	78	2.17	239
Santa Cruz	6.968	17.043	158	2.44	44
Santa Fe	155.979	59.363	307	0.38	508
Sgo. Del Estero	96.347	42.260	933	0.43	103
Tierra del Fuego	4.729	10.377	211	2.19	22
Tucumán	110.609	31.408	293	0.28	377

Fuente: Elaboración propia en base a documentación relevada

Si se considera el total de viviendas construidas por la CMV 46.643, se destaca que provincias con mayor cantidad de DHA y mayor cantidad de viviendas construidas tienen aún menor cantidad de empleados tales como Chaco, Córdoba, Mendoza y Santa Fe.

4.7 Calificación Personal ocupado.

Se observa una mayor incidencia del personal administrativo y de servicios en el total del personal de la planta que respecto al personal profesional y técnico.

La relación entre personal administrativo y de servicios con respecto al personal profesional/ técnico alcanzó a 3.16 ubicándose por arriba de la media país que es de 1.22

Esta situación es comparable respecto a las provincias de Misiones, Neuquén, Río Negro y Santiago del Estero.

Cuadro 33: Relación profesionales/ Administrativos

Jurisdicción	A. Profesionales y Técnicos	%	B. Administrativos y servicios	%	Relación B/ A	Total del personal CMV 2003
Ciudad de Buenos Aires	157	24.04	497	76.11	3.16	653
Misiones	65	26.86	177	73.14	2.72	242
Neuquén	62	19.94	249	80.06	4.01	311
Río Negro	68	27.31	181	72.69	2.66	249

Jurisdicción	A. Profesionales y Técnicos	%	B. Administrativos y servicios	%	Relación B/ A	Total del personal CMV 2003
Sgo del Estero	265	28.40	668	71.60	2.52	933
TOTAL	3073	44.92	3767	55.07	1.22	6840

Fuente: Elaboración propia en base a documentación relevada

La información disponible respecto a la calificación del personal en institutos de viviendas permite apreciar que en rangos generales el 55,07% corresponde a personal administrativo y de servicios, mientras que el resto tiene perfiles profesionales o técnicos, lo cual resulta en general compatible con las estructuras usuales en organizaciones que brindan servicios, aunque éstas suelen presentar mayores proporciones de personal abocado a la gestión –65%-.⁵¹

4.8 Indicadores por empleado

La CMV por operatoria FONAVI ha construido 33.03 viviendas por personal ocupado por año desde 1976, dato que la ubica en el último lugar de rendimiento del país.

Si se considera el total de viviendas construidas CMV este valor asciende a 71,42 viviendas similar a la provincia de Formosa que tiene un DHA de 59.043, inferior a la CABA.

Cuadro 34: DHA-VIV CONST-EMPLEADOS

PROVINCIA	A DÉFICIT HABITACIONAL ABSOLUTO	B VIVIENDAS CONSTRUIDAS AI 2003	C EMPLEADOS	B/A	A/C	B/C
Total	2.206.049	914.977	6.840	0.41	322	133
Cdad. De Bs. Aires	61.294	21.575	653	0.35	93	33.03
Buenos Aires	771.500					
Partidos del GBA	536.066	125.285	2.760	0.031		224
Resto Buenos Aires	235.434					
Catamarca	25.471	17.462	114	0.68	223	153
Chaco	120.675	47.227	271	0.39	445	174
Chubut	20.402	27.956	162	1.37	125	172
Córdoba	123.164	59.734	163	0.98		
Corrientes	96.992	44.814	351	0.46	276.33	127
Entre Ríos	64.306	33.960	341	0.52	188	99
Formosa	59.011	20.027	295	0.33	200	67
Jujuy	59.043	26.833	262	0.40	225	102
La Pampa	8.975	26.252	115	3.09	73	228
La Rioja	20.617	19.896	183	0.96	112	108
Mendoza	70.787	57.723	287	0.81	246	201
Misiones	116.728	44.222	242	0.37	482	182
Neuquén	21.136	35.041	311	1.65	77	112
Río Negro	32.864	33.054	249	1.00	131	132

⁵¹ La mayor incidencia de recursos humanos calificados se debe a que los IPV deben realizar tareas de diseño de obras, control de su ejecución, selección de beneficiarios de acuerdo a requisitos verificables y la formulación de operatorias de crédito, además de las tareas vinculadas a la contabilidad del sistema. Todas estas actividades demandan personal técnico- profesional en mayor escala.

PROVINCIA	A DÉFICIT HABITACIONAL ABSOLUTO	B VIVIENDAS CONSTRUIDAS Al 2003	C EMPLEADOS	B/A	A/C	B/C
Salta	102.750	38.764	120	0.37	856	323
San Juan	50.476	33.465	181	0.66	278	184
San Luis	18.676	40.612	78	2.17	239	520
Santa Cruz	6.968	17.043	158	2.44	44	107
Santa Fe	155.979	59.363	307	0.38	508	193
Sgo. Del Estero	96.347	42.260	933	0.43	103	45
Tierra del Fuego	4.729	10.377	211	2.19	22	49
Tucumán	110.609	31.408	293	0.28	377	107

4.9 .Incidencia de los gastos de Funcionamiento y Administración

La incidencia de los gastos de funcionamiento y administración de la CMV alcanzan el 30% del total de las erogaciones ubicándose en el 5 to lugar de las jurisdicciones del país con mayor incidencia del gasto.

Cuadro 35: Incidencia del gasto.

JURISDICCIÓN	Participación en el total de erogaciones
Capital Federal	30,07 %
Buenos Aires	46,66 %
Catamarca	5,73 %
Córdoba	3,76 %
Corrientes	23,95 %
Chaco	28,12 %
Chubut	25,36 %
Entre Ríos	40,62 %
Formosa	18,88 %
Jujuy	45,46 %
La Pampa	30,59 %
La Rioja	5,76 %
Mendoza	12,44 %
Misiones	23,93 %
Neuquén	23,18 %
Río Negro	14,60 %
Salta	15,02 %
San Juan	10,38 %
San Luis	0,07 %
Santa Cruz	6,42 %
Santa Fe	15,16 %
Sgo. Del Estero	15,54 %
Tucumán	10,68 %
Tierra del Fuego	21,42 %
total	22,37 %

Fuente SSDUyV

4.10 Recuperos

El cumplimiento de recuperos por cuotas de amortización , Ahorro Previo y otros para el período 01-01-02 al 31-12-02 se ubicó en el 42.23% del total, siendo la 8va provincia en cumplimiento del país después de Tierra del Fuego 72.80, San Luis 70.25%; Catamarca 68.70%; Santa Cruz 54.17%; Corrientes 49.79%, Jujuy 45.47%, San Juan 43.29%⁵².

4.11 Otros datos financieros del organismo

La morosidad en las cuotas crediticias al 2003 de \$42.331.058,13 equivale al 42.04% del presupuesto aprobado.

Los montos aproximados de juicios por ejecución de expensas donde la CMV es demandada equivalen aproximadamente a \$69.190.780⁵³.

Ambos montos equivalen a \$ 111.521.838,13 lo que supera el presupuesto asignado para el 2003 en un 110.75%.

4.12 Aspectos sociales. Criterios de selección de Beneficiarios.

A partir de la descentralización del FONAVI cada jurisdicción comenzó a aplicar diferentes sistemas de adjudicación identificándose dos tipos de sistemas : por sorteo y por puntaje.

La CMV desde 1998 aplica el primer criterio y cuenta con Registro de Adjudicaciones Total permanente e informatizado como las provincias de Catamarca, Chaco, Chubut, Corrientes, Misiones, Salta, San Juan, Santa Cruz, Santa Fe, Santiago del Estero, Tierra del Fuego.

4.13 Características socioeconómicas de los Beneficiarios

Los ingresos mínimos necesarios para acceder a la compra de viviendas, bajo el supuesto de que el pago de la cuota no debería afectar más del 20% de los ingresos familiares depende del tipo de operatoria utilizada. Así la CMV para una misma operatoria requiere ingresos superiores al promedio país entre un 106% y 265%.

Cuadro 36:registro adjudicatarios, requisitos.

Jurisdicción	Demanda Libre		Cofinanciadas	Descentralizadas		Créditos individuales
	2 DOR	3 DOR		2 DOR	3 DOR	
CABA	1390	1645	S/D	635	400	S/D
Total país promedio	524	705	517	352	375	S/D
Porcentaje	265%	233%		180%	106%	

Fuente: Auditoría Fonavi 2002

6. Observaciones Gestión 2003

Metas Físicas

⁵² Auditoría FONAVI 2002

⁵³ Estos datos son aproximados y no contemplan intereses.

1. La Comisión Municipal de la Vivienda no definió las metas físicas para el año 2003 como así tampoco ningún otro indicador que permita evaluar la producción de acuerdo a las políticas definidas para el sector.

Estados contables

2. Incumplimiento del artículo 116 de la ley 70 que establece que “ dentro de los 4 meses de concluído el ejercicio financiero, las entidades del Sector Público, excluída la Administración Central, deben entregar a la Contaduría General, los estados contables financieros del ejercicio anterior como las notas y anexos que correspondan⁵⁴.

De la ejecución provisoria

3. De acuerdo al estado presupuestario entregado por Nota de la Gerencia Financiera el 26/11/03 sobre un presupuesto asignado de \$100.689.178,00 se encuentra devengado y pagado un monto equivalente a \$ 52.697.916,86 lo que podría inferir una subejecución de alrededor del 52.33 %⁵⁵.

Diferencias entre la estructura formal y real

4. Existe una importante diferencia entre la estructura formal y la real, dado que los cambios producidos no se han incorporado a través de la generación de la normativa correspondiente como así tampoco se describieron las misiones y funciones para las áreas creadas con posterioridad a la estructura formal. **Lo observado se manifiesta en los siguientes ejemplos:**

- Inexistencia en la estructura formal de la **sub-gerencia informática**.

⁵⁴ A la fecha de cierre de esta Auditoría el IVC por Nota del 26/11 responde que se encuentra abocado a la realización de los balances 2001/2002 y 2003.

⁵⁵ Este porcentaje se encontraría en similitud de acuerdo a los datos obtenidos por el Consejo Nacional de la Vivienda para otros períodos presupuestarios.

AÑO	Ejecución Presupuestaria			Cantidad de viv.
	Presupuesto	Ejecutado	%	
1993	52.750.600	30.236.258	57	159
1994	115.157.039	39.365.374	34	115
1995	100.435.438	34.670.584	36	135
1996	115.157.039	38.956.306	34	878
1997	46.677.890	22.648.553	45	572
1998	57.490.918	26.266.378	45	127
1999	79.722.980	53.754.418	67	825
2000	75.033.209	51.864.645	69	852
2001	81.945.372	48.319.156	59	424
2002	65.662.658	31.664.688	48	501
Total				4588

Fuente : Revista Consejo Nacional de Vivienda 2004

- **Gerencia financiera:** En la estructura formal existe un departamento de informática dependiente directamente de la subgerencia que en la estructura actual no existe
- **Gerencia Promoción Social Urbana:** dependen de la gerencia referida 3 coordinaciones de programa (rehabilitación y mantenimiento de conjuntos y barrios, recuperación de la traza de la ex AU 3, rehabilitación del habitat en el barrio de la Boca), que no figuran en la estructura original y al respecto debe considerarse que dependiendo de la gerencia de Proyectos y Obras, existe la subgerencia de Programas y Proyectos.
- El Departamento de Mantenimiento en la estructura formal depende de la Gerencia de Proyectos y Obras, en la real remitida por el Organismo, depende directamente de la Gerencia de Promoción Social Urbana. No se referencia la motivación del cambio ni su normativa de respaldo. Respecto de ese Departamento depende según la estructura formal un depto. de varios y una división de varios, más en la estructura real el departamento de referencia tiene dos divisiones de varios con una sección de varios cada uno.
- La división de Mejoramiento tiene prevista en la estructura formal una sola sección dependiente, en la estructura real hay dos, con diferentes agentes a cargo y ninguna de ellas refiere normativa de creación ni misiones específicas diferenciadas.
- **Sub-Gerencia Recursos Humanos:** la división servicios existe en la estructura formal, más en la real existen dos divisiones con idéntico nombre (servicios), de las cuales una se encuentra vacante y la otra tiene personal a cargo. No se diferencian funciones, inclusive una tiene dos secciones a cargo y la otra sólo una.
- En la estructura original figura un departamento de mantenimiento, dependiente directamente de la gerencia, que en la estructura real no existe.
- En la estructura formal existe un solo departamento dependiente de la sub-gerencia y en la real se consignan bajo el mismo nombre, 5 departamentos con diferentes personas a cargo y de los cuales uno se encuentra vacante.
- En la división "Inspector 1º" se consigna en la estructura real un total de 14 cargos y debajo hay solo 8 apellidos de agentes.
- En la sección "Inspector 2º" se consignan 12 cargos en la estructura real y debajo hay sólo 3 apellidos de agentes.
- De cada división depende una sección en la estructura formal, mientras que en la real hay 3 secciones dependientes de la primer división que desagrega el departamento de coordinación informática, con más otras dos, que dependen una de cada una de las otras dos divisiones. La cuarta división no tiene sección dependiente en la estructura real.
- El departamento de tecnología tiene en la estructura formal una división dependiente, mientras que en la real hay 4, de los cuales tres tienen sección y uno no. En la estructura formal hay una sola sección dependiente de la única sección existente.

- El departamento de proyectos tiene en la estructura formal, un departamento dependiente y en la real tiene dos.
- De las divisiones que corresponden a la estructura real depende de cada una, una sección (dos en total), mientras que en la formal existe sólo una.
- El departamento de Proyectos Especiales tiene en la estructura real dos divisiones dependientes, mientras que en la formal tiene sólo una.
- De dichas divisiones depende en la estructura real una sección de cada una, mientras que en la estructura formal existe solo una sección.
- El Departamento de Programas, tiene en la estructura real dos divisiones dependientes, mientras que en la formal tiene sólo una.
- En la estructura formal existe un solo departamento dependiente de la sub-gerencia del que a la vez depende una división y una sección. En la estructura real existen 5 departamentos con el mismo nombre "Inspección ", con diferentes personas a cargo y de los cuales uno se encuentra vacante.
- En el caso de los auxiliares de funcionarios, debe considerarse que dicho cargo se encuentra previsto para atender situaciones excepcionales y a su creación debe anteceder el justificativo de la necesidad. Resulta incompatible con la existencia consignada en la estructura real de dichos cargos en carácter de vacantes.
- Cargo de capataz: falta de consignación de los requisitos para el otorgamiento de dicho cargo.

5. Viviendas en ejecución y viviendas terminadas

Durante el año 2002, la relación promedio de viviendas en ejecución con respecto a viviendas terminadas alcanzó a 1.54 . Sobre este aspecto durante el ejercicio 2001 esta relación fue de 3.34 lo que significa que se ha terminado una mayor cantidad de unidades con respecto a las que estaban en ejecución al fin del ejercicio.⁵⁶

5.1 Continúa siendo alta la brecha entre las viviendas sin escriturar y escrituradas considerando que en el 2003 se escrituraron sobre las no escrituradas existentes un 2.55%.

Las viviendas escrituradas correspondientes a las operatorias FONAVI, CMV y ex Municipalidad alcanzó a 415 escrituras siendo el Número total de viviendas sin escriturar 16.246. VER PUNTO 3. Aclaraciones Previas.

Recursos Humanos. Remuneraciones. Aplicación del Decreto 861/93: Suplemento por Función Ejecutiva

6. De la documentación suministrada por el Organismo se ha contabilizado que 281 agentes, es decir el 65,96% del personal de planta permanente

⁵⁶ Auditoría FONAVsep/ dic 2002

percibe el suplemento. De ello se infiere que el 65,96 % del personal tiene función ejecutiva.

6.1 No corresponde la aplicación del suplemento al personal jerárquico ya que el organismo no tiene personal que reviste en las mismas categorías mencionadas en el decreto 861/93.⁵⁷

6.2 No corresponde la aplicación del suplemento de personal jerárquico, dado que el organismo es descentralizado.⁵⁸

6.3 Falta de consignación del carácter remunerativo del suplemento de personal jerárquico, con la falta de aplicación consiguiente de deducciones, realización de aportes y preservando el impacto en la jubilación de los agentes.

6.4 Asimismo debe considerarse que los montos asignados como suplemento de remuneración, en cualquiera de sus formas, tienen por definición carácter remunerativo, por lo que corresponde aplicarles las deducciones correspondientes y realizar los aportes. Dicho suplemento, más allá de no corresponder a los agentes de la CMV se abona en forma no remunerativa, o sea se encuentra erróneamente liquidado.

6.5 Asimismo y tratando de realizar un análisis integrador, es importante considerar que el Decreto 955/93 dispone la inaplicabilidad del suplemento del dec. 861/93 para quienes perciban suplementos por “actividad crítica” o “fondo estímulo”, situación que bajo el código de liquidación 126 (suplemento por especialidad crítica), se da en la mayor parte de los agentes que perciben el suplemento por función ejecutiva.

De los programas en general

7. Si bien el organismo no definió metas ni otro indicador que permita verificar lo cumplido en el período, de los datos obtenidos se observa que en todos los programas la ejecución fue menor a la planificada y presentada en la Legislatura de la Ciudad para la aprobación del presupuesto del período auditado.

8. El lugar físico donde desempeñan las tareas los distintos programas es inadecuado en general por la carencia de espacio, falta de mobiliario, equipamiento informático etc. evidenciándose un alto nivel de hacinamiento.

9. Inadecuado resguardo de la información que se produce en general .

⁵⁷ El artículo 1 del decreto determina que el **suplemento por función ejecutiva** será percibido por Directores Generales, Directores Generales Adjuntos, Directores, Jefes de Departamento, División y Sección y Capataces. De las prescripciones del art. 2 debe tenerse en cuenta que dicho personal para percibir el suplemento no sólo debe tener las categorías mencionadas sino asimismo tener personal a cargo.

El art. 4 menciona en las exclusiones para la percepción del suplemento a los agentes con función ejecutiva de las reparticiones descentralizadas y autárquicas.

⁵⁸ Por ley de creación, la CMV es un organismo descentralizado, por lo que a la luz de la previsión del art. 4 del decreto, **no corresponde su aplicación.**

De los programas en particular

10. Programa de Rehabilitación y Mantenimiento de Conjuntos Urbanos y Barrios

A pesar que en el enunciado del programa se reconoce *“un alto grado de deterioro en los edificios y unidades de vivienda de los complejos mencionados, que alteran el hábitat construído, poniendo en riesgo la seguridad de sus habitantes”* se verificó la situación que a continuación se describe:

10.1 Inexistencia de una planificación detallada en tiempos de ejecución y costos necesarios para la resolución de los problemas detectados en especial en los Barrios de Soldati⁵⁹ e Illia que fueran declarados por la Legislatura de la Ciudad en Emergencia Habitacional según las leyes 623 y 625 y cuyos diagnósticos obran en poder de la ex CMV.⁶⁰

10.2 Entre las patologías detectadas por la Facultad de Arquitectura y Urbanismo⁶¹ y por esta Auditoría se mencionan:

a) En Edificios altos:

- Fisuras de Coronamiento.
- Fisuras laterales y frontales en cuerpos salientes.
- Fisura longitudinal en viga sobre PB de grandes luces.
- Manchas y Chorreaduras.
- Humedad Proveniente de pérdidas de locales sanitarios.
- Desprendimiento de recubrimiento y armaduras a la vista en elementos estructurales.
- Corrosión de carpinterías y otros elementos metálicos.
- Rotura y disgregación del material de sellado en la junta de dilatación entre edificios.
- Desprendimientos de revoques exteriores.

b) En Nudos:

- Desprendimientos de recubrimientos y armaduras a la vista
- Disgregación del material de sellado de la junta vertical entre nudo y edificio

⁵⁹ El complejo fue construido en 1972. Tiene 3200 viviendas, habitadas por unas 14 000 personas. Hay tres colegios, una iglesia y un destacamento policial.

⁶⁰ Muchas de las manifestaciones patológicas analizadas han sido producto de imprevisiones y/ o errores constructivos y, además, consecuencia de un insuficiente o ineficiente mantenimiento o de un uso inapropiado por parte de los usuarios. En relación a éste último aspecto, se observaron gran cantidad de reparaciones incorrectas que han devenido en fuente de erogaciones reiteradas por haberse adoptado soluciones ineficientes.

⁶¹ Convenio entre la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo y la Comisión Municipal de la Vivienda Informe Final del Convenio FADU / CMV / SOLDATI "Estudio Actual de los Edificios y de los Nudos" Programa de Mantenimiento Habitacional de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo - Universidad de Buenos Aires (Abril/02)

- Desprendimiento de las placas premoldeadas que revisten los conductos incineradores y la estructura de sostén con riesgo de caída inminente.

c) Otras:

- No tiene “*Final de Obra*”.
- En el piso se observan cámaras sin tapa y cables al aire libre.
- Ausencia de barandas en el primer piso: Este nivel estaba destinado a comercios y nunca fue utilizado para ese fin. Actualmente es habitado por familias de manera precaria.
- Se detectan causas de vandalismo, maltrato o mal uso de las instalaciones pero prevalece ampliamente la total ausencia de mantenimiento.
- Se observa la intervención caótica de los usuarios sobre las instalaciones originales: Se cierran vanos y se abren otros, colocando ventanas y cañerías de manera sumamente precaria.

d) Edificio puente.

- Este tipo de construcciones no se encuentra contemplada en la normativa vigente. La falta de actualización de la misma genera indefinición sobre jurisdicciones y responsabilidades. En esas aguas navegan las empresas de servicios, los usuarios, el GCBA y la seguridad.

Patologías detectadas en el Conjunto Illia

10.3 Sistema Estructural (SE) (calificadas como muy graves por el informe de la FADU/ UBA

- Movimientos en plateas, fisuras entre paneles y base.
- Armadura de hierros oxidados expuestos por rotura de recubrimientos en los paneles verticales.

Sistema de cerramientos (SC) (Calificadas como muy graves por el informe de la FADU/UBA

Cubiertas (C)

- Piezas de terminación, cenefas / cumbreras, cielorrasos de aleros faltantes y
- corridos.
- Filtraciones por mala resolución de cierre en el caso de quiebre de fachada, panel unido a tope simple con la chapa de la cubierta.
- Estructura de madera dañada o faltante en cielorrasos de aleros de chapas de fibrocemento

Fachadas portantes exteriores (Fp)

- Fisuras generales o fallas en las juntas verticales y horizontales de unión a tope
- simple.
- Filtraciones en losas sobre planta baja por fisuras en dormitorio de viviendas puente.
- Fisuras en paneles en el relleno posterior de los anclajes.
- Humedad generalizada en muros orientados al Sur.
- Fisuras en los paneles de cierre en diversas orientaciones, en caras interiores y exteriores sin atravesar el espesor del mismo. Falta de recubrimiento generalizado.
- Fallas en las uniones de paneles entre sí, en especial en las unidades de esquina con humedades intensas, interiores, en coincidencia con juntas verticales y horizontales junto al cielorraso y entre planta baja y primer piso.
- Grietas horizontales en la unión con la platea de los paneles de cerramiento.
- Desprendimiento de placas cerámicas de revestimiento.
- .En pórtico acceso, humedades en su unión con los paneles verticales.
- Desprendimiento de pintura y humedades en muros laterales del pórtico de acceso.
- Cableado exterior con sujeciones que rompen las aislaciones hidrófugas
- Chorreaduras en paneles por oxidación de las grampas de empotramiento de las guías de los postigones corredizos.

Carpintería metálica (Cm)

- Filtración de agua de lluvia por carpinterías exteriores, oxidaciones y falta de mantenimiento de desagües, masilla reseca en contravidrios.
- Deterioro de umbrales y jambas en marcos de puertas de acceso principal y cocina.
- Rejillas de ventilación obstruidas y oxidadas.
- Rotura, oxidaciones, falta de puertas de medidores de gas y buzones en pilares
- exteriores.

Muros interiores / Cielorrasos. (Mi-c)

- Fisuras en las losas sobre planta baja que ofician de cielorraso.
- Fisuras en tabiques.
- Condensación en tabiques interiores en primer piso.

Sistema Instalaciones. (SI)

Sanitaria (S)

- Obstrucciones en desagües por fallas en la ejecución de cañerías.
- Falta presión de agua en algunas unidades que impiden el llenado del Tanque de Reserva con modificaciones realizadas por los usuarios para solucionarlo.
- Inadecuada ubicación del Tanque de Reserva (ático entre losa sobre 1er. Piso y cubierta) que no permite su sustitución ante fallas o roturas producidas.
- Mala ubicación desborde TR que mancha pared exterior en el contrafrente
- Roturas de caños pluviales verticales.
- Roturas de caños verticales de ventilación cloacal.

De gas / eléctrica (GyE)

Pérdidas de gas (olor) en reguladores ubicados en pilar.

Espacio exterior propio: Equipamiento (EEPE)

- Banco de hormigón premoldeado con desprendimientos, hierros a la vista y tapa
- de asiento desprendida
- Pilar con fisuras y desprendimiento de material en aristas y en su unión con base.

Espacio exterior común: Equipamiento (EECE)

- Alumbrado público con componentes oxidados, elementos faltantes, cableados y
- luminarias dañadas
- Bancos y forestación dañados, faltantes y sin mantenimiento.
- Rejillas de desagües pluviales oxidadas, rotas, desprendidas o faltantes.

10.4 Respecto al personal del programa:

Se observa que el 54.54% de integrantes del programa está compuesto por personal pasante que cumple funciones y realiza tareas de gran responsabilidad correspondiente a profesionales recibidos en ejercicio.

11. Programa de Rehabilitación del Hábitat en el barrio de la Boca

El programa tuvo un presupuesto asignado de \$ 1.200.000, de los cuales de acuerdo al presupuesto ejecutado provisorio entregado⁶² sólo ejecutó

⁶² Presupuesto Ejecutado Provisorio entregado por Nota 2181/04/DGOP.

trabajos por \$ 273.792,58 realizando tareas menores en 5 conventillos de los 12 en los que se planificó intervenir.⁶³

11.1 No se obtuvo información referida a los nombramientos de los coordinadores actuales.

12. Programa Ley 341: Autogestión de la Vivienda

12.1 La Ley define montos máximos de crédito sin considerar la composición numérica de la familia: percibe lo mismo una familia integrada por una persona a una integrada por más de una y el monto percibido en el caso de los créditos individuales está dirigenciado a propiedades de 2/3 ambientes máximos.

12.2 De la muestra seleccionada sobre los créditos otorgados se observa que:

Son excesivos los tiempos aplicados en las distintas etapas de la operatoria, considerando que la misma fue pensada en función de la Emergencia Habitacional repitiéndose en este sentido las mismas observaciones que el Informe de auditoría 1.03.20.⁶⁴

13. Programa Casa Propia:

13.1 El programa Casa Propia creado en 1998 nunca funcionó y sin embargo mantuvo una estructura encabezada por una sub-gerencia dependiente directamente del Subsecretario de Vivienda al mismo nivel que las Gerencias, la UAI y la Dirección Ejecutiva. Esto se diferencia al resto de los programas que dependen de la Gerencia de Promoción Social Urbana⁶⁵, no encontrando dentro de las definiciones del programa Casa Propia como así tampoco en la misión encomendada por Res 316/SS /03, justificativo para tal distinción.

13.2. Si bien no se realizaron procedimientos de auditoría en el “Registro de Oferentes de Vivienda en venta”, que trabaja en coordinación con el Programa Ley 341 y Ley 324, se observó la escasa publicidad a cerca de la existencia del mismo.

14. Programa Ley 324 ex AU3

14.1 Si bien el plazo de ejecución inicial fue extendido hasta el 31 de diciembre de 2004 o cualquier otro plazo anterior si se hubiese alcanzado el cumplimiento de la totalidad de los objetivos ⁶⁶ de acuerdo al

⁶³ Martín Rodríguez 559/61;20 de septiembre 332/334;Olavaria 986;Hernandarias 1937;Daniel Cherri 1168

⁶⁴ Incumplimiento art 11 Ley 341. Incumplimiento Ley 1510 de Procedimientos Administrativos, art 22 inc e

⁶⁵ Del Subsecretario dependen directamente la UAI, las distintas gerencias, la dirección ejecutiva y al mismo nivel esta subgerencia.

⁶⁶ Conforme Texto artículo 1° de la Ley 1249 BOCBA N° 1859 del 16/01/04

relevamiento realizado para el presente informe se evidencia el posible cumplimiento del mismo por el estado de avance de la operatoria.

14.2 Existen diferencias en los datos censales presentados en los distintos Informes de Avance , respecto al Informe N 328 presentado por la Unidad Ejecutora a esta auditoría donde reconoce como familias beneficiarias diferencias a 743 cuando en los Informes de Avance varía de 919 a 930 por las distintas incorporaciones.

15. Del funcionamiento General del organismo

15.1 Se verificaron diferencias en la información suministrada por distintas áreas del organismo. Esto provoca un bajo nivel de consistencia y confiabilidad.⁶⁷

Por ejemplo:

Para el Programa Ley 341 se escrituraron:

- a personas jurídicas, 20
- a personas físicas, 4 con una cantidad de beneficiarios totales de 653.

Para la Gerencia Financiera se escrituraron:

- 16 créditos por Cooperativas
- 189 créditos individuales con una cantidad de beneficiarios de 700.

Para la Gerencia de Reg. y Adjudicación

- Se otorgaron 248 créditos y escrituraron 176.

16. Regularización de deudas morosas y juicios por expensas.

16.1 Se observó la falta de cumplimiento de funciones esenciales e indelegables por parte de la Gerencia de Asuntos Jurídicos⁶⁸ con respecto a su intervención para la regularización de las deudas morosas originadas en créditos otorgados por la CMV y la reiteración de debilidades observadas en el informe de auditoría 7.03.01:

- 1- Deficiente comunicación entre la CMV y la Procuración General.
- 2- Deficiente información de los juicios en que la CMV es parte.
- 3- No se realiza el seguimiento adecuado de los casos en que la CMV es parte.
- 4- Falta de instancia conciliatoria con morosos, en el nivel GAJ, que evitaría dispendio.

16.2 la CMV no controla el pago de expensas de unidades adjudicadas ni realiza el pago en tiempo y forma generando luego el pago no sólo del capital de expensas sino además de intereses y costas. En los casos en que existen múltiples unidades funcionales en un mismo edificio /complejo,

⁶⁷ se reitera lo observación Informe de Auditoría 1.03.20

⁶⁸ Ver Informe de Auditoría 1.03.20 Gestión de Créditos

la situación se agrava dado que la falta de pago de expensas de gran cantidad de unidades genera graves problemas edilicios.

7. Recomendaciones 2003

Recomendación General de Gestión

Obs. 1,5,7,10:

Se recomienda incorporar nuevas metodologías de gestión orientada a resultados de manera tal de viabilizar la ejecución y el cumplimiento de los objetivos planteados, contribuir a optimizar los recursos con los que cuentan el organismo para la solución de problemas de los beneficiarios y fortalecer la capacidad institucional del mismo.

Estados Contables

Obs. 2:

Se recomienda regularizar la presentación de los estados contables en cumplimiento del art. 116 de la Ley 70.

Estructura

Obs. 4:

Considerando el cambio institucional detallado en el punto 2 "Alcance" se recomienda la definición de una nueva estructura para el organismo que considere las características actuales del organismo otorgadas por ley de la Ciudad 1251.

Recursos Humanos. Remuneración.

Obs. 6:

Se recomienda regularizar la situación de revista del personal consignando a los mismos en las categorías que les corresponden de acuerdo a su real remuneración.

Ámbito laboral

Obs. 8 y 9:

Se recomienda mejorar las condiciones de habitabilidad del propio organismo a fin de que las actividades que allí se desempeñan puedan ser llevadas a cabo en ámbitos adecuados con los equipamientos mobiliarios e informáticos necesarios en función del total de los trabajadores y las tareas desarrolladas.

Programa de Rehabilitación del Barrio de la Boca

Obs. 11:

Se recomienda mejorar la planificación y asignación de recursos a fin de ejecutar las obras necesarias para suplir las serias patologías y eventuales riesgos detectados por organismos universitarios y la propia AGCBA.

Programa Ley 341

Obs. 12:

Se recomienda optimizar los procedimientos y tiempos aplicados en las etapas correspondientes al cumplimiento del programa facilitando al beneficiario las tramitaciones afines.

A su vez se recomienda instrumentar una mejor distribución de recursos considerando la cantidad de integrantes del núcleo familiar.

Programa Casa Propia

Obs. 13:

Se recomienda analizar la viabilidad del programa en función de los resultados obtenidos .

Regularización de deudas morosas y juicios por expensas.

Obs. 16:

Se recomienda implementar un sistema de control de cumplimiento de las obligaciones a cargo del adjudicatario de pagos de cuotas de crédito y expensas de las unidades funcionales asignadas a fin de evitar que dichos incumplimientos devenguen en juicios en donde la ex CMV resulte demandada.

CONCLUSIÓN

Desde el punto de vista de la gestión la ex CMV demuestra diversos parámetros que la ubican por debajo de los resultados esperados en distintos períodos, así como también altos costos de funcionamiento, bajo rendimiento de productividad y profesionalismo en el organismo.

A su vez se evidencian dificultades en la entrega definitiva del bien inmueble considerando el alto porcentaje de viviendas adjudicadas sin escriturar lo que redundo en un abandono periódico del inmueble en cuestión y en la necesidad permanente de grandes inversiones de parte de la institución para el mantenimiento de los mismos.

En conjuntos habitacionales como Soldati e Illia, las patologías detectadas por organismos contratados por la ex CMV (Facultad de Arquitectura-UBA) reconocen un alto grado de deterioro de los edificios y unidades de viviendas que alteran el hábitat construido poniendo en riesgo la seguridad de los edificios. Sin embargo los recursos asignados no parecen estar en sintonía con las deficiencias detectadas.

El cambio institucional surgido a partir de diciembre del 2003 con la transformación de la ex CMV a Instituto de Vivienda de la Ciudad y que redundo sustancialmente en la modificación del Directorio introduce nuevos mecanismos de gestión que serán objetos de observación en nuevas auditorías a desarrollar.

ANEXO I

El presente anexo da cuenta de ciertos aspectos relevados en la CMV

RELEVAMIENTO

4.B Organización y Funcionamiento de la CMV

B.1 Aspectos Institucionales. CMV-FONAVI-

La Comisión Municipal de la Vivienda fue creada en 1962 como organismo descentralizado y a partir de la sanción de la Ley Nacional N° 17.174 /1967 se transforma en una entidad autárquica con capacidad de derecho público y privado.

Su objeto es la *promoción de viviendas de interés social destinadas a familias de bajos ingresos que habiten en la Ciudad de Buenos Aires y el Gran Buenos Aires, de acuerdo con las políticas habitacionales que formule el Gobierno de la Nación y cuya ejecución convengan a la ciudad.*⁶⁹

El Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI) fue creado por la Ley N° 19.929 de 1970 con el objetivo de contar con recursos genuinos para contrarrestar y disminuir el déficit habitacional y posibilitar el acceso a una vivienda digna de los sectores de menos ingresos de la población.

A lo largo de la historia ha mantenido sus objetivos pero ha variado la forma de financiamiento y funcionamiento.⁷⁰

La fuente básica de financiamiento del FONAVI, proviene de una alícuota del impuesto a los combustibles que percibe el Estado Nacional y distribuye entre las provincias según porcentajes convenidos⁷¹ (VER CUADRO 4 ANEXO 1). A estos recursos se suma el recupero de las inversiones a través del pago de cuotas de los adjudicatarios que cada jurisdicción reinvierte en nuevos proyectos y los aportes adicionales que en 2003 y 2004 viene realizando la Nación para superar la situación de paralización de las obras derivada de la emergencia económica de principios de 2002, a través del programa Reactivación 1 y 2 ETAPA.

⁶⁹ Art 3 Ley 17.174/67. Ver informe de auditoría 1.14.2.99 año 1999.

⁷⁰ Ley 21.581/72, ley 24.464/95

⁷¹ Para la Ciudad de Buenos Aires por el art 3 de la Ley 24.264, le corresponde un coeficiente de 1.3 que equivale a un importe teórico anual de \$11.700.000

B.1.1 Consejo Nacional de Vivienda.

La CMV conjuntamente con el Fondo Nacional de la Vivienda, el Consejo Nacional de la Vivienda y los demás organismos de vivienda provinciales integran el Sistema Federal de la Vivienda.

El Consejo Nacional de la Vivienda (CONAVI) está integrado por el Poder Ejecutivo, los Estados provinciales y el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y es el organismo asesor del Estado Nacional.⁷²

El Gobierno Nacional, a través de su órgano competente en materia de vivienda, tiene la responsabilidad de auditar, al finalizar cada ejercicio fiscal, el desarrollo del FONAVI en cada jurisdicción. A su vez, debe controlar las transferencias automáticas y complementar con fondos del Tesoro Nacional, el saldo faltante para alcanzar la suma de \$900 millones anuales.

Las provincias por medio del funcionamiento de los Institutos Provinciales de Vivienda y la Comisión Municipal de la Vivienda, entes autárquicos financiera y técnicamente, son responsables de :

- La gestión financiera, incluyendo la administración de los recursos del FONAVI, cobranzas de las cuotas, la determinación de las operatorias de crédito y los costos de las viviendas, entre otras.
- La gestión técnica, es decir, el diseño de las obras, su localización, el control de las construcciones, etc.
- La administración del sistema, la inscripción, selección y control de los beneficiarios , la constitución de las garantías hipotecarias, la regularización de las viviendas ya construídas y entregadas, etc.

B.1.2 Los programas habitacionales

La CMV ejecuta operatorias con las siguientes características:

Demanda Libre : Se trata de aquellas operatorias destinadas a cubrir las necesidades de la población objeto en general, siempre y cuando se cumplan los requisitos establecidos por cada jurisdicción.

Cofinanciadas : Son las operatorias que se financian y/ o ejecutan conjuntamente entre el FONAVI y organizaciones comunales o no

⁷² El CONAVI tiene como finalidad :

A) Coordinar la planificación del Sistema Federal de Vivienda.

B) Proponer anteproyectos de normas legales, técnica y financiera con otros países o con organismos internacionales.

C) Promover convenios de colaboración técnica y financiera con otros países o con organismos internacionales.

D) Evaluar el desarrollo de los objetivos de Sistema y en particular el avance en la reducción del déficit habitacional y el estricto cumplimiento de lo establecido en la Ley.

E) Definir criterios indicativos de selección de adjudicatarios de viviendas construídas o créditos otorgados con fondos del FONAVI.

gubernamentales. En este caso, los postulantes pertenecientes a la demanda libre no pueden resultar adjudicatarios, ya que la entidad cofinanciante selecciona a los beneficiarios entre sus asociados exclusivamente.

Descentralizadas : Son los planes de viviendas realizados en conjunto con los Municipios donde estos aportan el terreno y seleccionan a los beneficiarios.

Créditos individuales : Por medio de estas operatorias, los interesados reciben préstamos que invierten en la refacción o ampliación de sus viviendas.

4.C. Acciones de la CMV

C.1 Programas habitacionales de la CMV

A .Programa de Rehabilitación y Mantenimiento de Conjuntos Urbanos y Barrios

Fue creado por Resolución 223/SS/01 como consecuencia de la promulgación de la Ley 177⁷³, la cual obliga al Ejecutivo a crear una *Comisión técnica* destinada a formular propuestas de solución para los problemas que afectan el proceso de escrituración de los complejos urbanos y barrios denominados: **Lafuente, Cardenal Samoré, Donizetti, Rivadavia II, Illia, Consorcio 16, Savio III y Copello.**

La Resolución de creación del programa **reconoce un alto grado de deterioro en los edificios y unidades de vivienda de los complejos mencionados, que alteran el hábitat construido, poniendo en riesgo la seguridad de sus habitantes.**

En su punto 4º *faculta al programa a gestionar, supeditado a la aprobación de Directorio de la Comisión , financiación específica ante instituciones financieras nacionales e internacionales como así también Convenios de Asistencia Técnica y / o cooperación con entidades académicas gubernamentales u otras del ámbito nacional o del exterior.*

Si bien la Ley 177 ampara a siete “*Conjuntos Barrios*” pertenecientes a la CMV, tales como; Lafuente, Cardenal Samoré, Donizetti, Rivadavia II, Illia, Consorcio 16, Savio III y Copello., el programa presta asistencia adicional a los barrios de: Rivadavia I , Complejo Habitacional Don Orione, Irala, Comandante Luis Piedra Buena, Rivera Indarte, Castex I y II, Justo Suarez, Nagera y Soldati. En síntesis, el programa atiende a 18 barrios compuestos por 18.440 hogares y 90.240 habitantes.

⁷³ LeyNº 177 promulgada de hecho el 17/05 99 y publicada en BO el 28/05/99

Cuadro 1: Barrios que conforman el Programa de Rehabilitación y Mantenimiento de Conjuntos Urbanos y Barrios:

Barrios	Características						
	Ubicación	Superficie terreno	Sup Total construída	Tipología edilicia	Cantidad de UF	Cantidad habitantes Totales	Observaciones
Lafuente	Av. San Pedrito-Balbastro-Av Lafuente (FLORES)	17.500 M2	32.361 M2	Hemiciclos De tiras articuladas 2-tiras de pabellones articuladas 2	411	2.055	Ley 177
Cardenal Samoré	Av Dellepianes y Av Escalada	55.008 m2	102.593 m2	Pabellones en quiebre (14)	1.218	6.000	Ley 177
Donizetti	S/d	S/D	S7D	S7D	S/D	S/D	Ley 177
Rivadavia II	Bonorino-Calle E- Av Riestra	26..580 m2	27.600 m2	Tiras articuladas en paralelo (10)	456	2.736	Ley 177
Illia	Av Riestra-Torres y Tenorio-Barros Pazos-Agustín de Vedia (Nueva Pompeya)	59.600 m2	44.536 m2	Tira de Dúplex	600	3.055	Ley 177 Declarado en Emergencia Habitacional 625 ⁷⁴
Consorcio XVI	Brasil-Azopardo-Av Paseo Colón-Pi y Margall (la Boca)	6.329 m2	17.900 m2	Tiras de pabellones articulados 1	240	1.200	Ley 177
Savio III	Av Fernández de la Cruz-Av Roca-Larrazabal-Cafayate (Villa Lugano)	670.000 m2	118.800 m2	Torres en Y (11)	408	2.400	Ley 177
Copello	Av Dellepiane-Santander-Miralla-Basualdo (Villa lugano)	51.900 m2	90.205 m2	Torre cruciforme en trama (20)	1.158	5.790	Ley 177

Rivadavia I	Av Castañares-Bonorino-Calle E-Presidente Torres y Tenorio (Flores)	238.000 m2	124.835 m2	Tira PB. Lote en PH (162)	1.051	6.538	Ley 177
Complejo Habitacional Don Orione	Av Montaverde-Figueroa-Araujo (Claypole)	S/D	S/D	S/D	4.350	21.800	
Irala	Irala-Pi y Margall-Del Valle Iberlucea-Pilcomayo (La Boca)	S/D	S/D	S/D	466	233	Informe INTI-CECOM sobre filtraciones de agua por fachadas
Comandante Piedra Buena	Av Gral Paz-Goleta Santa Cruz-Zuviría-Av Piedra Buena	144.000 M2	188.819 M2	Hemiciclo de tiras articuladas (8) Hemiciclos de pabellones (7)	2.100	10.500	
Rivera Indarte	S/D	S/D	S/D	S/D	S/D	S/D	
Castex I y II	San Pedrito-Balbastro-Crisónomo Alvarez (Flores)	63.000 m2	25.454 m2	Tira Articulada en peine (9)	891	4.455	
Justo Suarez	Av Lisandro de la Torre-Bragado-Timoteo Gordillo (Mataderos)	5.50 m2	9.000 m2	Tira articulada (5)	126	630	Informe INTI año 2001 estudio de balcones colapsados en torre
J.J Castro	Av Escalada-Crisónomo Alvarez-Santander-Guardia Nacional (Parque Avellaneda)	21.600 m2	14.760 m2	Pabellón (4)	400	2.000	

Nágera	Av Dellepiane- Av Escalada- Saraza-Mozart (Parque Avellaneda)	63.000 m2	97.379 m2	Pabellón	1.302	7.812	
Soldati	Mariano Acosta-Av Roca-Rodrigo Triana-Av Lacarra	192.774 m2	243.065 m2	Torres- Nudos(12)Edif. Bajos, Sectores (4)	3.263	13.000	Declarado en Emergencia Habitacional por Ley 623 ⁷⁵ Informe UBA- FADU año 2001 s/ patologías en edificios y nudos
Total		1.614.841 M2	1.137.037 M2		18.440 UF	90.240 HAB	

Cuadro 2: Barrios del Programa Barrios

	Barrios	Superficie	Superficie Total Construída	Total UF	Habitantes
TOTAL	18	1.614.841	1.137.037	18.440	90.240

Es de destacar a su vez que los **Barrios Soldati e Illia desde el año 2001 fueron declarados en Emergencia edilicia y ambiental por las Leyes 623 y 625 respectivamente.**

Cuadro 3: Principales Patologías detectadas en los barrios de Soldati

Deficiente aislamiento térmico de muros externos
Deficiente aislamiento térmica de techos.
Aleros Insuficientes.
Mal diseño de la carpintería.
Desprolijidades en la ejecución de la mampostería
Revoques con ondulaciones excesivas.
Desprolijidades en la ejecución de encadenados y columnas de H°A°.
Deficiencias en la capa aisladora vertical.
Muros con salitre.

Si bien las normativas mencionadas no incluyeron la afectación de ninguna partida especial para solucionar los problemas edilicios y ambientales de ambos complejos, durante el año 2001 se contrató a la Facultad de Arquitectura de la UBA para la realización de un informe sobre las patologías constructivas de

ambos edificios⁷⁶ y lo detectado en los mismos constituyen la base para la realización de las obras que está llevando a cabo el organismo.

Cuadro 4: Tareas desarrolladas en los barrios de Soldati e Illia 2003. Cuadro 15 Informe Principal

Barrio Soldati	Normalización de funcionamiento y uso de ascensores en 12 núcleos. Núcleos de hasta 16 pisos sin ascensor. Gestión para la habilitación municipal. Desagües cloacales / Pluviales II etapa. Cambio total de cañerías de gas y reinstalación de medidores. Reacondicionamiento de tanques de agua. Iluminación. Reacondicionamiento de escaleras en edificios bajos. Áreas Exteriores.
Barrio Illia	Sistema constructivo de cuatro manzanas prefabricado. Sellado de fisuras verticales por deslizamiento de plateas y abertura de unión entre paneles (penetra agua de lluvia). Protección de carpinterías metálicas de ventanas. Colocación de placas cerámicas desprendidas en fachadas. Toma de juntas. Áreas exteriores,

En este sentido, durante el año 2003, las actividades de obra se centraron en los barrios de Soldati, Illia, Rivadavia II, Rivadavia I, Castex, La Fuente, Savio III. El presupuesto ejecutado para el desarrollo de las mismas fue de \$ 2.103.761.39.⁷⁷

Cuadro 5: Presupuesto Ejecutado 2003. Cuadro 16 Informe

Barrios	Presupuesto Ejecutado	% sobre lo ejecutado
Soldati	1.138.743	54.12
Illia	438.643,39	20.85
Rivadavia II	170.545	8.10
Rivadavia I	294.407	13.99
Castex	31.043	1.48
La Fuente	29.900.00	1.43
Savio III	480.00	0.03
Total	2.103.761.39	100

Recursos humanos del Programa

El personal ocupado del programa se compone de 11 personas de las cuales 2 personas son contratadas con título universitario de Arquitectas; 3 son planta permanente con título secundario y hay 6 pasantes de las facultades de: Arquitectura (3), de ingeniería (2); de Actuario (1).

La coordinación del Programa está a cargo de una arquitecta contratada. VER CUADRO 23 ANEXO II

⁷⁶ Convenio entre la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo y la Comisión Municipal de la Vivienda Informe Final del Convenio FADU / CMV / SOLDATI "Estudio Actual de los Edificios y de los Nudos" Programa de Mantenimiento Habitacional de la Facultad de Arquitectura, Diseño y Urbanismo - Universidad de Buenos Aires

⁷⁷ De acuerdo a la información recibida por la Gerencia de Promoción Social en respuesta a Cuestionario del área. Igualmente se recuerda el carácter de provisorio que tiene cualquier referencia a ejecución presupuestaria.

Cuadro 6: Personal ocupado programa de Rehabilitación y Mantenimiento de Conjuntos y Barrios.

	Planta Permanente	Contratado	Pasante	Observaciones
Arquitecto/a		si		Coordinación General del Programa, otras.
Arquitecto/a		si		Control de trabajos con planes vieles ⁷⁸ , supervisión de obras, otras.
Maestra normal	si			Coordinación administrativa, verificación de expedientes, confección de informes, seguimiento de pagos de facturas, otras.
Perito Mercantil	si			Mesa de entradas, preparación de informes.
Maestro mayor de obras	si			Dirección de trabajos de emergencia. Tiene a cargo cuadrilla de obras (15 vieles).
Estudiante de arquitectura			si	Trabaja en colaboración con la coordinación del programa.
Estudiante de actuario			si	Licitaciones: estudio, verificación y armado de pliegos, asistencia coordinación administrativa
Estudiante de ingeniería			si	Preparación de especificaciones técnicas para licitaciones.
Estudiante de Arquitectura			si	Verificación de Obras por licitación, relevamiento de patologías más graves para preparación licitación, realización de informes.
Estudiante de Ingeniería			si	Verificación de trabajos, relevamiento para licitaciones, realización de informes.
Estudiante de Arquitectura			si	Supervisión de obras, contestación de notas ,otras.

Fuente: Elaboración Propia en base a información documentada

B Programa de Rehabilitación del Hábitat en el barrio de la Boca⁷⁹

Este programa creado en el año 2000 por **Resol. 1142/SS/00** se fundamenta en el reconocimiento de que *“la situación actual del Barrio de la Boca, en términos de vivienda, presenta una gravedad que excede ampliamente los veintiún (21) conventillos, propiedad de esta Comisión Municipal de la Vivienda y exige abocarse al estudio de la totalidad del problema de vivienda en el área en cuestión.”*

En este sentido el programa afecta los inmuebles propiedad de la CMV ubicados en el mencionado barrio el que toma a su cargo el seguimiento y control de la Operatoria “Renovación Conventillos en la Boca”.

De acuerdo a la información recibida⁸⁰ la CMV es propietaria de 30 conventillos y 4 Hogares de Tránsito. Quienes allí habitan no son propietarios ni inquilinos sino “tenedores” y pagan un canon de \$ 35 mensuales. Cuando se realizan obras en un conventillo sus habitantes son

⁷⁸ El programa Viel se puso en ejecución en diciembre de 2001 por convenio entre la Secretaría de Desarrollo Económico y la CMV (Nota N 7654/CMV/01) Está solventado económicamente por la CMV y su objetivo es la reivindicación del trabajo genuino en los lugares donde los contratados por el programa Viel. Se conformaron cuadrillas de trabajo dirigidas por la CMV y con control diario de las personas a través de la firma de planillas de asistencia y descuentos por días de ausencia. La remuneración de los mismos varía de acuerdo a la capacitación y especialización.

⁷⁹ Este programa reconoce como antecedente el Programa Recup -Boca del año 1984 creado por la entonces Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, que se proponía como objetivo *“Mejorar las condiciones del hábitat para una población con escasos recursos.”*

⁸⁰ Información recibida en respuesta al cuestionario Programa Boca

trasladados a los hogares de tránsito por el tiempo que dure la obra. La adjudicación por consiguiente es cerrada dado que sólo resultan beneficiarios quienes fueron censados y habitan los conventillos.

Los conventillos, de acuerdo a su estado, pueden ser reciclados o en su defecto reconstruídos como obra nueva.

Desde que se adquirieron hasta la fecha se han hecho 4 obras nuevas correspondientes a Brandsen 501/515; Brandsen 660; Palos 460 y Brandsen 626.

Perfil Socioeconómico de los habitantes

De acuerdo al censo habitacional realizado por el mismo programa en el año 2000, en la totalidad de los conventillos habitan **324 familias, 925 personas** de los cuales **417 son menores de edad**. En **18 conventillos**, sus habitantes se encuentran **por debajo de la línea de pobreza** ⁸¹ y **13 hogares se encuentran por debajo de la línea de indigencia**.

Cuadro 7: Perfil socioeconómico habitantes conventillos

Co nve ntill o	Dirección	Cantidad de Flias	Total personas	Total menores	Total ingresos mensuales	Total Promedio Mensual	Por debajo línea de pobreza \$ 760	Por debajo línea indigencia \$330
1	20 de septiembre 332	3	7	1	1550	517	X	
2	Alfredo L Palacios 748	6	27	8	1600	267		X
3	Alvar Núñez 245	2	13	11		0		X
4	California 607	1	9	7	695	695	X	
5	Coronel Salvadores 829	13	66	35	6250	481	X	
6	Coronel Salvadores 831	4	17	5	2526	632	X	
7	Daniel Cerri 1150	15	52	19	6375	425	X	
8	Daniel Cerri 1168	11	38	16	4429	403	X	
9	Hernanadarias 1937	5	24	12	1200	240		x
10	Irala 1935	17	60	25	4735	279		X
11	Martín Rodríguez 559	8	24	13	2990	374	X	
12	Martí Rodríguez 561	7	27	14	2009	287		X
13	Martín Rodríguez 839	1	5	3	300	300		X
14	Martín Rodríguez 843	10	32	10	6489	649	X	
15	Martín Rodríguez 865	10	54	26	3000	300		X
16	Olavarrías 986	5	21	10	1579	316		X
17	Olavaria 994	6	17	10	251	418	X	
18	Pedro de Mendoza 2393	10	43	17	5230	523	X	
19	Río Cuarto 1257	5	16	12	700	140		X
20	Río Cuarto 1261	5	24	11	950	190		X
21	Río Cuarto 1271	4	19	7	1076	269		X
22	Rocha 1031	10	43	22	2850	285		X
23	Rocha 1033	8	35	16	3200	400	X	
24	Santiago del Estero 1040	4	8	2	1670	418	X	

⁸¹ INDEC \$ 760

25	Santiago del Estero 1042	7	27	13	3140	449	X	
26	Suarez 479	1	1				0	X
27	Suarez 481	12	62	32	7330	611	X	
28	Suarez 483	3	9	4	2040	680	X	
29	Suarez 485	1	4	1	1100	1100		
30	Suarez 625	4	20	8	3940	985		
31	Suarez 629	8	30	10	4025	503	X	
32	Suarez 951	13	31	7	5852	450	X	
33	Suarez 1061	15	60	30	6025	402	X	
	Totales	234	925	417			18	13

Fuente:

Personal del programa:

El programa está a cargo de un coordinador general (contratado), un coordinador "social" (Planta permanente), un trabajador social contratado y 5 contratados por plan VIEL.

Ejecución de Obras:

Para el año 2003 se planificaron obras en 12 conventillos para 168 familias por \$1.200.000⁸².

Se adjudicaron 10 viviendas en Brandsen 660 y 2 viviendas en Suarez 501/15.

Cuadro 8: Obras planificadas Programa Rehabilitación y Mejoramiento del Barrio La Boca. Cuadro 17 del Informe

Conventillo	Familia	Obra
Daniel Cerri 1150	14	Saneamiento Sanitario. Nueva conexión de cloaca. Cambio de Techos. Reposición piso del patio. Instalación eléctrica.
Daniel Cerri 1168	15	Saneamiento Sanitario. Cambio de Techos. Reparación de escaleras. Instalación Eléctrica.
Río Cuarto 1257/71	12	Reparación de techos. Contrapisos y pisos en patio
Irala 1935	17	Reparación de Techos. Reposición de chapas. Ejecución a nuevo de conexión cloacal. Instalación eléctrica. Trabajos varios de mantenimiento
Cnel. Salvadores 829/31	17	Instalación de Cloacas. Cambio de cubierta de chapas existente. Ejecución de pared de medianera. Escalera. Piso de Patio
Rocha 1031	12	Ejecución de 4 baños en entrepiso. Demolición de los existentes. Instalación eléctrica e Instalación de gas. Corrección de pendientes den techos. Reparación de balcón a la calle.
Santiago del Estero 1040	Hogar de Tránsito 6 familias	Adecuación de instalación eléctrica y sanitaria. Ejecución de revoques varios. Pintura general.
Rocha 1033	8	Instalación Sanitaria. Adecuación de Instalaciones eléctrica y gas. Ejecución de piso en patio
P. de Mendoza 2303	11	Reparaciones de techos y cielorrasos. Idem de Instalación Sanitaria. Revoques exteriores. Reparación de carpintería Metálica.
M Rodríguez 559/61	Hogar de Tránsito.	Ejecución de aislamiento hidrófuga en terraza. Ejecución de cielorrasos. Ejecución de revoques completos en medianeras. Ejecución de revoques interiores. Pintura interior
Olavaria	Hogar de	2° etapa 12 familias. Renovación de techo. Ejecución de

⁸² De acuerdo a presupuesto 2003 presentado en la Legislatura .

986/94	transito	cielorrasos. Ejecución de baño completo. Adecuación de Instalación de gas y electricidad
--------	----------	--

C Programa Ley 341: Autogestión de la Vivienda⁸³

La Ley 341 fue sancionada por la Legislatura en el año 2000⁸⁴ y modificada por la Ley 964 de diciembre de 2002⁸⁵. El objetivo principal de la misma está definido en el artº 1 y dice: “ *El Poder Ejecutivo, a través de la Comisión Municipal de la Vivienda, instrumentará políticas de acceso a vivienda para usos exclusivo y permanente de hogares de escasos recursos en situación crítica habitacional, asumidos como destinatarios individuales o incorporados en procesos de organización colectiva verificables, a través de cooperativas, mutuales o asociaciones civiles sin fines de lucro, mediante subsidios o créditos de garantía hipotecaria*”.

Los créditos con garantía hipotecaria están destinados a financiar total o parcialmente las siguientes operatorias: (art º4 de la ley)

- compra o construcción de viviendas económica unifamiliar o multifamiliar.
- compra de vivienda económica unifamiliar o multifamiliar y obras destinadas a ampliación o refacción.
- obra destinada a ampliación o refacción.
- compra de edificio y obras destinadas a su rehabilitación

Si bien la Ley original establecía que **el monto máximo** no podía superar la suma de \$ 30.000 por grupo familiar, la ley modificatoria 964 en su art 1º amplió la suma elevándola a \$ 42.000 por grupo familiar, facultando a la Autoridad de aplicación de la ley “*a incrementar el límite establecido en aquellos casos en que la variación de la situación económica general o modificaciones a las normativas edilicias vigentes así lo ameriten*”.

Con respecto a la financiación, las cuotas cancelatorias no pueden superar el veinte (20%) del ingreso total del hogar⁸⁶, y a todos los efectos “*las viviendas que se construyan o refaccionen en el marco de la operatoria dispuesta por la presente Ley deben tener el mismo tratamiento fiscal y arancelario que la operatoria más beneficiosa que desarrolla la Comisión Municipal de la Vivienda a la fecha de sanción de la presente Ley.*”⁸⁷

Cuadro 9: Matriz Financiera Ley 341

Deciles de Ingreso	10 años	15 años	20 años	25 años	30 años
Sexto	0%	1%	2%	3%	4%
Quinto	0%	0%	1%	2%	3%
Cuarto	0%	0%	0%	1%	2%
Tercero	0%	0%	0%	0%	1%
Segundo	0%	0%	0%	0%	0%
Primer	0%	0%	0%	0%	0%

⁸³ Ver Informe de Auditoría 1.03.20 Gestión de Créditos

⁸⁴ Ley 341 BOCBA n°928 24/4/00

⁸⁵ Ley 964 BOCBA n 1606 10/1/2003.

⁸⁶ Ley 964 art 7

⁸⁷ Ley 964 art 6

Creación del Programa

Dentro de este marco el 14/03/02 se creó por Resolución 278/SS/02 el Programa de Emergencia Habitacional en el marco de la Ley 341 designándose un Coordinador⁸⁸ el cual fuera reemplazado, en enero del 2003, por un Coordinador General del Programa Habitacional Ley 341⁸⁹ al que se le sumó en julio del 2003 la designación de una Coordinadora General de la Operatoria de Créditos Individuales del Programa de Autogestión para la Vivienda.⁹⁰

Le Ley se reglamentó por Acta de Directorio N° 1674/CMV/03 publicada en el B.O.C.BA del 5 de septiembre de dicho año.

Por la misma se define el funcionamiento del “Programa de Autogestión de la Vivienda- PAV – estableciendo en sus tres anexos lo siguiente:

Anexo I: definición de la estructura del Programa.

Anexo II: Los procedimientos para las solicitudes de crédito colectivas para la compra y/o construcción y/ o refacción de viviendas.

Anexo III: Creación del Registro de Profesionales y equipos técnicos interdisciplinarios (ETI)

Perfil socioeconómico:

Esta operatoria está destinada a las familias que se encuentran alojadas en hoteles subsidiados por el GCBA, ocupantes de inmuebles e inquilinos. Desde la óptica de ingresos, se advierten beneficiarios de planes sociales, subocupados o empleados informales y empleados en relación de dependencia de ingresos relativamente bajos.

Recursos Humanos del Programa:

El personal está compuesto por 19 personas divididas en tres áreas:

El equipo técnico integrado por 4 arquitectos, encargados de asesorar a las organizaciones y sus propios equipos técnicos en la búsqueda de inmuebles y la formulación de anteproyectos y proyectos constructivos.

El equipo social, integrado por 7 profesionales o estudiantes avanzados de distintas disciplinas sociales, a cargo de dictar talleres introductorios, asesorar a los profesionales sociales de los equipos técnicos de las organizaciones, evaluar los proyectos sociales y monitorear su cumplimiento.

Equipo administrativo, integrado por ocho personas en cargadas de los procedimientos formales, integración y control de expedientes, revisión de documentación, etc.

Cada uno de los tres equipos tiene un coordinador encargado de ordenar su funcionamiento e integración.

Ejecución de Obras:

⁸⁸ Res. 278/ss/02

⁸⁹ Res 40/SS/03

⁹⁰ Res 499/SS/03

Durante el año 2003 no se iniciaron obras. Sí se otorgaron créditos (16) para organizaciones colectivas que involucran a 511 familias por un compromiso total de \$ 21.120.241,41. y 189 créditos individuales por \$6.993.646,69.

Cuadro 10: Total de créditos entregados y escrituras Ley 341. Cuadro 18 del Informe

CRÉDITOS LEY 341		Monto Crédito	Porcentajes/ monto crédito
Escriturados a personas físicas	189	6.993.646,69	24.88
Escriturados a personas Jurídicas	15	21.120.241,41	75.12
Total por personas jurídicas/ físicas	204	28.113.888,1	100.00
Total por soluciones habitacionales	700		

Fuente: Elaboración Propia EN BASE A DOCUMENTACIÓN ENTREGADA POR EL ORGANISMO

Cuadro 11: Créditos colectivos escriturados 2003

N°	Nota	Escriturados 2003	Res N°	Monto Otorgado \$	Familias
1	2293/CMV/03	Copo. Alfa-Omega. Constitución 1339	14/SS/03	420.000	10
2	9635/CMV/03	Comedor Copitos. Brandsen 630	801/SS/02	97.220,59	5
3	3896/CMV/02	As Civil Nuestro Hogar. Melo 512	127/SS/03	415.673	10
4	6062/CMV/02	As. Civil Construyendo. Caboto 829	253/SS/03	207.000.00	5
5	772/CMV/02	Coop. Cevallos Leiva 4535	272/SS/03	504.000.00	12
6	7215/CMV/01	Coop. La Rivera Alte Brown 748	343/ss/03	603.062.31	15
7	341/CMV/02	Coop. Del Sur Irala 822	451/ss/03	504.000.00	12
8	1364/CMV/03	NueStro Hogar Daniel Orozco Río IV 2423	454/ss/03	80.000.00	2
9	2210/CMV/02	Asoc Civil Manos Solidarias Suárez 1036	596/SS/03	1.469.558.89	36
10	5772/CMV/02	Coop. Emetele Monteagudo 605	541/SS/03	13.692.000.00	326
11	7119/CMV/02	Centro de Actividades Sociales Feijoo 1077	594/SS/03	126.000.00	3
12	2779/CMV/02 y agdos	COVISO. Humboldt 248	151/SS/03	504.000.00	12
13	7583/CMV/98	Asoc. Civil Argentina Puede. Jufre 602	786/813/SS/03	920.800.00	23
14	598/CMV/03	Coop. Emergencias Vieytes 1428	576/804/SS/03	876.140.14	21
15	2093/CMV/02	Copo. Alfa y Omega (ampliación)	14/SS/03	120.000.00	10
	Totales 2003			21.120.241,41	511

Fuente: Documentación Gerencia Financiero Contable

D Programa Casa Propia:

Este programa fue Aprobado por Decreto N° 861-GCBA-98(BOCBA N° 454) y para su implementación se creó la Subgerencia Casa Propia. De acuerdo a lo previsto, SE desarrollaría con recursos compartidos del FONAVI, el sector financiero privado y el comprador usuario.

Debido a que los emprendimientos presentados no completaron el 100% de los suscriptores de las respectivas opciones de compra no fue posible el inicio de las obras proyectadas y por consiguiente el programa no funcionó.

En el año 2003 a partir de la creación por Resol. N 316 /SS/03 del *Registro de oferentes de Viviendas en Venta* que funciona bajo la órbita de la Gerencia de Registro y Adjudicaciones, se le encomendó a la Subgerencia Casa Propia su implementación y desarrollo.

El mismo comenzó a implementarse en Julio del 2003 y tiene como objetivo contar con una nómina de inmuebles disponibles que permita satisfacer en forma directa la demanda de soluciones habitacionales dentro del marco de las leyes de la Ciudad N° 341 y su modificatoria 964 y Ley 324, como así también de toda otra operatoria similar a crearse que habilite a la Comisión Municipal de la Vivienda al otorgamiento de Créditos Hipotecarios.

Los inmuebles que pueden inscribirse en el registro deben reunir ciertas condiciones descriptas en el Anexo A de la Resolución ⁹¹. Esta operatoria permite la financiación hasta el 100% del valor del inmueble a adquirir de acuerdo a la tasación oficial que suministre el Banco Ciudad.

Durante el año 2003 en el programa se llevaron a cabo 82 operaciones por un monto total de \$2.477.500 que se encuentran en proceso de escrituración.

E. Operatoria Terreno, Proyecto y Construcción:

El programa fue creado en el año 1998, como consecuencia de la falta de terrenos libres y aptos en la trama urbana que fuesen de propiedad de la entonces Comisión Municipal de la Vivienda y /o GCBA, lo que impedía generar soluciones habitacionales que permitiesen incrementar velozmente la oferta de vivienda y resolver la fuerte demanda insatisfecha.

Este programa está bajo la órbita de la Gerencia Proyectos y Obras. Las soluciones habitacionales que el mismo está llevando adelante tienen un total de beneficiarios de 1342 familias.

Desde su implementación a la fecha se encuentran 6 edificios de viviendas terminados y adjudicados para 269 familias; 9 obras en ejecución para 577 familias; 6 obras en proceso de iniciación 322 familias y 3 obras paralizadas que involucrarían a 174 familias.

Las unidades dormitorio que ofrece esta operatoria corresponden en un 71.75% a unidades de dos dormitorios para familias tipo de hasta 4 personas, 22.57% para unidades de 1 dormitorio y 5.21% para unidades de 3 dormitorios.

Cuadro 12 : Estado de Obras TP y C. Cuadro 19 Informe

Obras Finalizadas	6	25	269 familias
-------------------	---	----	--------------

⁹¹ Anexo A:1. Toda Vivienda en el ámbito de la Ciudad de Buenos Aires y Pcia. de Bs. As. cuyo valor de venta ofertado sea compatible con los montos de los créditos hipotecarios a otorgarse.

2. Unidades de vivienda construida y/o administradas por esta CMV, canceladas o con saldo de precio pendiente de cancelación, cuya titularidad de dominio estuviere en cabeza del adjudicatario original o de terceros.

3. Edificios de unidades de vivienda a refaccionar

4. Edificios a remodelar, conforme las posibilidades estructurales y requerimientos.

5. Edificios y obras destinadas a su rehabilitación

Obras paralizadas	3	12.5	174 familias
Obras sin iniciar	6	25	322 familias
Obras en ejecución	9	37.5	
TOTAL	24	100	1342 familias

Cuadro 13: Estado De Situación de los edificios licitados y en construcción

	Obra	P obra /inicio obra	tipol	viviendas		Tipo unid			cochera	observaciones
				N°	S.CUB	1	2	3		
1	Varela 655 Coop 6 de julio Lic 13/98	Finalizada 31/07/01	PB+10	38	2813		38		13	EC: VIDO GAR SA Precio Ofertado \$ 2.062.868,72
2	Cnel. R.L.Falcón 3999 Coop Unión Just Nación Lic 13/98	Finalizada 17/09/01	PB+10	29	2086		29		10	EC VIDO GAR CONST S.A Precio Ofertado \$ 1.572.924,61
3	Av Alte Brown 918/34 Lic 13/98	Finalizada 27/02/02	PB+12	58	4649	10	48		19	Rescisión de Contrato Precio ofertado \$3.000.000
4	Av Directorio 3935 Lic 13/98	Finalizada 28/02/02	PB+11	44	3134		44		15	EC: VIVIAN HNOS SACIFI Precio Ofertado \$2.378.516,80
5	Cnel RL Falcon 5673/85 Lic 13/98	Finalizada 12/07/04	PB+12	48	3493	24	23		16	EC:CONST Lanusse SA Precio ofertado \$ 4.854.000.000
6	Av Rivadavia 10172 Lic 13/98	Finalizada 12/07/04	PB+13	52	3810	26	25		18	EC: Const Lanusse SA \$
7	Cnel Salvadores 757 Lic 13/98	Inicio 01/10/03	PB+2	42	3655	6	29	6		EC: Ajimez SA Redet 3.218.240,23
8	Obra paralizada Av Directorio 3325/55 Lic 13/98	Inicio 10- 03-00	PB+12	57	4352	10	24	23	19	EC:COVIESA SA Precio Ofertado \$2.640.000,00 TERM Trab \$561.534,21

	Obra	P obra /inicio obra	tipol	viviendas		Tipo unid		cochera	observaciones
9	Oliden 434/450 Lic 1/99	Finalizada 30/03/04	PB+11	68	4860		68	23	EC VIDO GAR SA Precio ofertado \$3.479.983,00
10	Castro Barros 929/43	Inicio 26/12/03	PB+16	69	4651	29	40	23	EC VIVIAN HNOS SA. Precio ofertado \$3.3813784,20 Redet\$4.699.714,36
11	Bragado 4741/65 Lic 1/99 Coop 6 de julio	24 MESES	PB+10	62	4459		62	21	EC VIDO GAR CONST SA Precio ofertado \$ 3.173.456,00. Sin contrato firmado
12	Quilmes 335/55 Lic 1/99	24 MESES	PB+11	74	4754	44	30	25	EC CRIBA SA Precio ofertado \$ 3.447.500
13	Arzobispo Espiosa 351 Lic N 1/99	12 MESES	PB+2	47	3448	17	27	3	EC AJIMEZ SA Cesión de contrato en trámite
14	Pagola 3932 Lic 1/99	24 meses	PB+11	73	4815	40	33	25	EC CRIBA SA Precio ofertado \$3.444.052,50
15	OBRA PARALIZADA ALBARIÑO 91 Lic 1/99	24 meses inicio 1/09/00	PB+10	47	3777	9	38	16	EC COVIESA SA Precio ofertado \$ 2.425.608,50
16	OBRA PARALIZADA ALBARIÑO 41/6	24 MESES inicio 1/09/00	PB+12	70	5363	24	46	24	EC COVIESA SA Precio ofertado \$ 3496892,00 PROB CONTRACTUALES
17	Lafuente 68 Lic 1/99	Req refo proy	PB+12	42	3526		42	16	EC FERROMEL SA Precio ofertado \$2.281.000 PROB CONT P/CMABIO DE CÓDIGO
18	Estrada 48 Lic N 3/99	24 meses inicio 10/11/03	PB+12	66	4740	1	65	22	EC VIDO GAR SA Precio Ofertado \$ 3.499.997, 7
19	Dean Funes 1121/37 Lic N 3/99	24 meses inicio 21/11/03	PB+12	70	5569	20	50	24	EC VIDO GAR SA. Precio ofertado \$ 3.499.997,71 Redet \$ 4.668.347,51

	Obra	P obra /inicio obra	tipol	viviendas		Tipo unid			cochera	observaciones
20	Culpina 264 Lic 3/99	24 meses iniio 22/09/03	PB+11	58	4303	1	16	41	20	EC VIDOGAR CONST SA Precio ofertado \$2.933.250,00 Redet #3.970.213,45
21	Dean Funes 1155 Lic 3/99	24 meses inicio 24/03/04	PB+12	70	5407	20	50		24	EC VIVIAN Hnos SA Precio ofertado \$3.499.990,63 Contrato firmado 22/02/01 Redet \$4804.621,18
22	Humberto Primo 2823 Lic 3/99	24 meses inicio 24/03/04	PB+13	65	554		65		22	EC VIVIAN HNOS SA Precio ofertado \$3437491,00 Redet \$ 4692.708,92
23	Brandsen 502 Lic 3/99	18 meses	PB+6	24	1752		24		8	EC MASOERO, CARMINE SRL Precio ofertado \$1206.591,20
24	Av La Plata 2241 Lic 3/99	24 meses	Pb+15	69	4830	22	47		32	EC CRIBA SA Precio ofertado \$3.499.497,00. Contrato firmado 22/02/01
	Total			1336	99.800					

Perfil socioeconómico :

Está dirigido a sectores de recursos medios a medios bajos y que no califican o les resultaba imposible acceder a las exigencias del crédito del sector privado.

F. Programa y acciones del Plan de Urbanización en Villas

El concepto de radicación de villas, surge a partir de la **ordenanza N° 39753 del 31/1/84**, aprobándose las pautas programáticas del **Programa de Radicación y solución integral de villas y N.H.T(núcleos habitacionales transitorios)** de la Ciudad de Buenos Aires, derogando todas las ordenanzas anteriores.

En el año **1987**, la C.M.V desarrolla el **Plan Piloto de Recuperación, Renovación e Integración Urbana de la villa 6**, que se transformará en **modelo** tendiente a constituir las en barrios similares a otros existentes.

En el año **1989** se firma un **acuerdo-compromiso** entre el Ejecutivo Municipal y el Movimiento de Villas y Barrios Carenciados cuyos ejes

fundamentales son la **adjudicación de tierras a sus actuales ocupantes** y los programas de viviendas.

En el año **1990**, el P.E.N promulga el **Decreto 1001** que autoriza la **venta de los inmuebles del Estado Nacional a sus ocupantes**, y el **Decreto N° 1737** para la **transferencia a la C.M.V, de todos los inmuebles de la comuna aptos para la construcción** pudiendo ésta financiar los programas propuestos por aquella.

En el año 1991 la Ordenanza N° 44873 dispone la apertura de calles, las normas urbanísticas para el Distrito U31 y la operatoria de venta.

La instrumentación de las transferencias establecidas en el Decreto P.E.N 1001 lo lleva a cabo el “Programa Arraigo” (Presidencia de la Nación) el cual promueve solamente la venta en block de los predios ocupados, sin asignar ningún tipo de recurso para la urbanización, generando serios problemas a las entidades intermedias representativas de la comunidad.

En el año 1999, la Legislatura promulga la Ley N°148 declarando de atención prioritaria la problemática social y habitacional de las villas y núcleos habitacionales transitorios, para lo cual prevee la creación de la Comisión Coordinadora Participativa formada por representantes del Poder Ejecutivo, la Legislatura y los vecinos cuyo objetivo es diseñar los lineamientos generales de un programa integral de radicación y transformación definitiva de las villas y núcleos habitacionales transitorios realizable en un plazo máximo de 5 (cinco) años

A su vez, la Villa 1-11-14 por medio de la ley 403 obtuvo la creación del Programa de Planeamiento y Gestión Participativo destinado a elaborar, ejecutar y verificar el Plan Integral de Urbanización de la misma en forma consensuada.

Objetivos del PPlan

El plan tiene como objetivos principales :

- 1- **Integración física y social de los asentamientos**, para que se constituyan en barrios urbanos similares a los existentes.
- 2- **Mejoramiento de la calidad de vida** adecuando las condiciones medioambientales.
- 3- **Incorporación de la comunidad al proceso de toma decisiones**, para la configuración de su hábitat.

Metodología de Intervención. Plan de Urbanización

*La **planificación** de los diferentes programas se realiza en función del **diagnóstico** y los **recursos disponibles** a través de una **metodología participativa** que facilite el proceso de realización de las obras, **disminuyendo los posibles conflictos.**”*

La metodología contempla una secuencia dentro de los pasos a seguir, no obstante los cuales podrán modificarse acorde a las prioridades puntuales de cada situación. La secuencia reconoce las siguientes etapas:

1° ETAPA:

Recopilación de datos: Relevamiento físico,
Relevamiento Socioeconómico

2° ETAPA:

Diagnóstico: Análisis de las variables Físicas
Análisis de las variables socio-económico

3° ETAPA:

Formulación del Plan de Urbanización: Regulación dominial
Regulación del Tejido
Infraestructura
Equipamiento Comunitario

4° ETAPA:

Alternativas de Intervención: Programa de aperturas de calles
Programa de viviendas colectivas
Programa de viviendas individuales
Programa de reordenamiento parcelario
Programa de saneamiento ambiental
Programa de equipamiento comunitario
Programa de mantenimiento y mejoras

Ejecución de obras

Se implementaron programas y obras en 9 de 15 villas de la ciudad de acuerdo al cuadro adjunto.

Cuadro 14: Obras ejecutadas en villas. Cuadro 21 del Informe

Programas	Características	Programa de Vivienda colectiva	Programa de Apertura Vía Pública	Programa de Equipam. comunitario	Programa de Vivienda individual	Programa de Reorden. parcelario	Programa de infraestructura	Programa de Equipam. urbano
Villa 1-11-14 Bajo Flores	Sup.bruta:35ha Nºfamilias:6408	Total unid.: 834 U. adjudic.: 582	X	X			X	X
Villa 3 Barrio Soldati	Sup.neta:12.6ha Nºfamilias: 1583		X	X	Total unid.: 36 U. en ejec.: 18	X		

Programas	Características	Programa de Vivienda colectiva	Programa de Apertura Vía Pública	Programa de Equipam. comunitario	Programa de Vivienda individual	Programa de Reorden. parcelario	Programa de infraestructura	Programa de Equipam. urbano
					U. en licitac.: 18			
Villa 6 Barrio Cidáñez	Sup.neta:10.24ha Nº familias: 2520		X	X	U. en ejec.: 3	X	X	X
Villa 15 Barrio Mataderos	Sup.Neta:15.60ha Nº familias: 2960		X	X	X	X		
Villa19 Barrio INTA			X	X		X		
Villa 20 Barrio Lugano	Sup.bruta:36ha Nºfamilias:4020			X	U. en ejec.: 6	X		
Villa 21-24 Barrio Barracas	Sup.bruta:65.84ha Nº familias: 3450		X		U. en ejec.: 87		X	X
N.H.T Zavaleta	Sup.bruta:9.3ha Nºfamilias: 746	U. en ejec.: 276						
Villa 20 Barrio Lugano	Sup.bruta:36ha Nºfamilias:4020			X	U. en ejec.: 6	X		
Villa 20 Sector GCBA			X				X	X
Villa 20 SectorCoop. 25 de marzo			X				X	X
		1110			135			

G. Programa de recuperación de la traza ex AU3

El Programa fue creado por la Ley N° 324 sancionada el 28/12/99 y publicada en BOCBA N° 876 del 08/02/2000 con el objetivo de :

- Reconstruir el tejido urbano y social del área en cuestión;
- Brindar vivienda económica a los beneficiarios;
- Iniciar el proceso de solución habitacional definitiva, y garantizar la estabilidad habitacional de los beneficiarios durante el proceso que demande el desarrollo del mismo;
- atender en forma integrada y coordinada entre los diversos organismos de gobierno, los problemas sociales de los beneficiarios.

El mismo establece que los inmuebles de propiedad del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires ubicados sobre el tramo de la traza de la ex autopista 3, aptos para uso de vivienda, deben quedar afectados al programa de Recuperación de la traza AU3 (entre la calle Donado, Holmberg, Av. Congreso y Av. De los Incas)

El eje principal de la propuesta se basa en la combinación de:

Un Plan de Desarrollo y Recuperación Urbana para valorizar el espacio público y calidad barrial.

Un Plan de soluciones Habitacionales para garantizar la vivienda definitiva y reinserción social de 1100 familias que habitan la traza de la AU3.

Un Plan de Recuperación Barrial.

Construcción de viviendas nuevas en los terrenos baldíos o subutilizados.

Venta a sus ocupantes de aquellos inmuebles que por sus características edilicias y valores de mercado se adapten a las necesidades y posibilidades de las familias de menores recursos.

A cada uno de los objetivos planteados por el programa le corresponde un plan determinado de acuerdo a los lineamientos generales estipulados por la Ley N° 324 garantizar la vivienda definitiva a las familias ocupantes impulsar el desarrollo urbanístico de las áreas deterioradas por el abandono, recuperar y valorizar el patrimonio de la ciudad.

Perfil socioeconómico:

Los beneficiarios del programa básicamente son los ocupantes de la traza que cumplan una serie de requisitos:

a) habiten en la traza desde antes del 6 de Agosto de 1996; b) hayan respondido el censo implementado por la comisión creada por la Ley 8. c.) manifiesten expresamente su adhesión voluntaria al programa creado por el artículo 1° de la presente; d) utilicen los inmuebles para uso de vivienda exclusivamente; e) se encuentren viviendo en los inmuebles en el momento de la publicación de la presente. f) perciban un ingreso mensual promedio por grupo familiar no mayor a mil doscientos pesos (1.200), o trescientos (300) pesos mensuales por integrante de familia, considerando los ingresos del año anterior al momento de la adhesión al programa. g) no sean propietarios de inmuebles. h) no hayan sido adjudicatarios de un crédito o subsidio para la adquisición, construcción o refacción de vivienda en forma individual o mancomunada.

Los beneficiarios debieron optar, de acuerdo a lo previsto en el anexo 1 de la ley, por la solución habitacional respecto a cuatro alternativas:

Alternativa 1) :línea de créditos hipotecarios para la libre elección y compra, recuperación o construcción de viviendas en inmuebles que no sean propiedad del Gobierno de la Ciudad y cuyo valor no exceda la capacidad de pago de los beneficiarios.

Alternativa 2): Venta de los inmuebles ubicados sobre la traza de la ex AU3 al precio determinado por la tasación que se efectúe de acuerdo a la normativa vigente, siempre que dicho valor no exceda la capacidad de pago de los beneficiarios.

Alternativa 3): Venta los inmuebles referidos en el artículo 13 de la ley,⁹² a los fines de que puedan construirse viviendas multifamiliares, financiadas por créditos hipotecarios otorgados bajo las mismas condiciones que las previstas para la primera alternativa habitacional. El grupo de beneficiarios que optare por esta alternativa elegirá si la construcción se realiza por intermedio de la Comisión Municipal de la Vivienda o por mecanismos autogestionados, a través de cooperativas, mutuales o asociaciones sin fines de lucro conformados por los propios beneficiarios,

Alternativa 4): El Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a través de la Secretaría de Promoción Social, ofrecerá a los beneficiarios subsidios destinados al desarrollo de programas colectivos de autogestión para la autoconstrucción o recuperación de viviendas económicas. Esta alternativa será ofrecida única y exclusivamente a los beneficiarios en situación de extrema pobreza, que no gocen de una capacidad mínima para la devolución de los créditos previstos en las alternativas habitacionales precedentes. Los beneficiarios mayores de sesenta (60) años en situación de extrema pobreza podrán ser beneficiados con un comodato de por vida de inmuebles de propiedad del Gobierno de la Ciudad adaptados a la necesidad de su actual grupo familiar, tendrán a su cargo el mantenimiento del inmueble y el pago de los servicios que correspondan..⁹³

Resultados de Alternativas seleccionadas

De acuerdo a la información recibida sobre el total de familias beneficiarias (930), 343 familias han optado e iniciado los trámites para la solución definitiva de acuerdo a:

⁹² Artículo 13º- **POLÍTICA DE INMUEBLES** - El Poder Ejecutivo deberá implementar las políticas destinadas a garantizar que la Comisión Municipal de la Vivienda pueda disponer de los inmuebles definidos en los inc. b) del Anexo I que sean necesarios para brindar soluciones habitacionales de construcción mancomunada de viviendas, tal como se define en el inciso e) del Anexo I de la presente ley. A tal fin, el Poder Ejecutivo podrá realizar transferencias de inmuebles de dominio privado del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a favor de la Comisión Municipal de la Vivienda, las que serán efectuadas a título gratuito.

⁹³ **Solución habitacional provisoria:** Hasta tanto el Poder Ejecutivo instrumente las soluciones habitacionales a las que se refiere el inciso e) de este Anexo I los beneficiarios podrán seguir habitando el inmueble que actualmente ocupan bajo un contrato de comodato con cargo a su mantenimiento y el pago de servicios que correspondan. Asimismo podrán acordar con las autoridades del Poder Ejecutivo la realización de pagos mensuales a ser depositados en cuentas personales a nombre de los grupos familiares beneficiarios y ser destinados posteriormente al pago de la solución habitacional definitiva. En el momento de la adjudicación de los créditos dispuestos en las alternativas primera, segunda y tercera del inciso e), los beneficiarios deberán presentar los certificados que acrediten la inexistencia de deudas por expensas o servicios correspondientes al período en que habitaron esa vivienda.

Cuadro 32: Alternativas adoptadas

181 familias	Alternativa 1
125 familias	Alternativa 2
18 familias	Alternativa 3
19 familias	Alternativa 4
343 familias	Total

ANEXO II CUADROS

Cuadro 1: Línea de indigencia y línea de pobreza de Ciudad de Buenos Aires

	Línea de indigencia		Línea de pobreza	
	Hogares	Población	Hogares	Población
1992	1.2	0.9	4.9	5.6
2000	1.4	1.8	6.1	9.5
2002	3.7	5.7	14.6	21.2

Fuente: DGEyC 2003

Cuadro 2: Hogares según situación Habitacional 2001⁹⁴

Situación Habitacional	Hogares	%
Hogares Ciudad de Buenos Aires	1.024.231	100
1. Hogares que padecen situaciones deficitarias		
Hogares que ocupan viviendas precarias irrecuperables		
Casillas	7.811	
Ranchos	415	
Loc. no construidos con fines hab	2.461	
Vivienda móvil	74	
hoteles	18.608	
Total 1	29.369	2.86%
2. Hogares que ocupan viviendas precarias recuperables		
Casas tipo B	11.099	
Inquilinatos	20.826	
Total 2	31.925	3.11%
3. Hogares que padecen hacinamiento por cuarto		
Casas Tipo A	24.891	2.43%
4. Hogares que padecen hacinamiento de hogar	69.595	6.79%
Total Hogares con Déficit 1+2+3+4	155.780	15.20%
Total De Hogares con Déficit Absoluto	61.294	
Total de Hogares no deficitarios	868.451	84.79%

Fuente : Censo Habitacional 2001

Cuadro 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	

Fuente: Censo Poblacional y Habitacional 2003

⁹⁴ Esta clasificación se corresponde con el informe realizado por la Dirección Nacional de Políticas Habitacionales de Desarrollo Urbano y Vivienda sobre Diagnóstico de la Situación Habitacional Urbana. Los datos se corresponden con el último Censo 2001-INDEC.

Cuadro 4: Viviendas construidas 1976/2003. Operatoria FONAVI. Inversión 1983/2003

Jurisdicción	Viviendas 1976/2003 Fonavi	%	Inversión ⁹⁵ Fonavi	%
Ciudad de Buenos Aires	21.575 ⁹⁶	2.35	\$ 569.605.512	2.90
País	914.977	100	\$ 19.606.592.365	100

Fuente: Elaboración Propia en base a documentación relevada

Cuadro 5: Viviendas adjudicadas y escrituradas

Total viviendas	adjudicadas	%	escrituradas	%	Sin escriturar	%
Barrios propios CMV	16.702	35.80 %	12.357	73.98	4.345	26.01
Ex Barrios MCBA	8.366	17.93 %	8.141	97.31	225	2.68
Operatoria Fonavi	21.575	46.25 %	9.899	45.88	11.676	54.11
Total	46.643	100%	30.397	65.16	16.246	34.83

Fuente: Elaboración Propia en base a documentación relevada

Cuadro 6: Cuotas promedio CMV

CUOTA PROMEDIO EN PESOS \$	CANTIDAD DE BARRIOS	PORCENTAJE %
0 A 100	27	20
100 A 200	61	45.19
200 A 300	33	24.44
300 A 400	11	8.15
400 A 500	0	0
500 A 600	1	0.74
600 A 700	0	0
700 A 800	1	0.74
1300 A1400	1	0.74

Fuente: Elaboración Propia en base a documentación relevada

⁹⁵ Los datos de inversión corresponden al período 1989/2003

⁹⁶ Este N° total de viviendas 21.575, fue suministrado por la CMV, y es el que el equipo consideró como válido ya que los datos de las escrituradas están dados en función de ese total. Sin embargo para el Consejo Nacional de Vivienda el total de las viviendas construidas con recursos FONAVI es de 22.196 viviendas.

Cuadro 7: Resumen estado de situación viviendas al 2003

Déficit Habitacional Absoluto 2003	Viviendas Construídas	Viviendas escrituradas	Viviendas Sin escriturar	Pago de expensas CMV	Morosidad cuotas créditos aprox	Juicios Por ejecución de expensas aprox
61.294	46.643	30.397	16.246	\$110.668,34	\$ 42.331.058,13	\$69.190.780

Fuente: Elaboración Propia en base a documentación relevada

Cuadro 8: Ejemplo niveles de ingresos

Jurisdicción	Demanda Libre		Cofinanciadas	Descentralizadas		Créditos individuales
	2 DOR	3 DOR		2 DOR	3 DOR	
CABA	\$ 1390	\$ 1645	S/D	635	400	S/D

Fuente: Elaboración Propia en base a documentación relevada

Cuadro 9: Recursos Totales para vivienda de la CABA 2003⁹⁷

Concepto		Importe en millones de pesos	%
Ingresos Propios		1.876.324	1.83
Transferencias de Capital de la Administración Nacional		35.623.862	35.38
Recaudación Ejercicio 2003	9.670.665		
Transferencias Nacionales	9.199.329		
Transferencias Nacionales Pendientes	5.534.039		
Disponibilidad al inicio del ejercicio	9.992.665		
Plan reactivación de obras	1.227.164		
Transferencias de Capital de la Ciudad de Buenos Aires		61.156.992	60.7
Erogaciones corrientes	11.950.000		
Erogaciones de Capital	40.000.000		
Disponibilidad al inicio del ejercicio	6.220.545		
Ingresos pendientes ejercicio 2002	2.986.447		
Recursos de Capital		2.032.000	2.01
Total		100.689.178	

Fuente: Elaboración Propia en base a documentación relevada

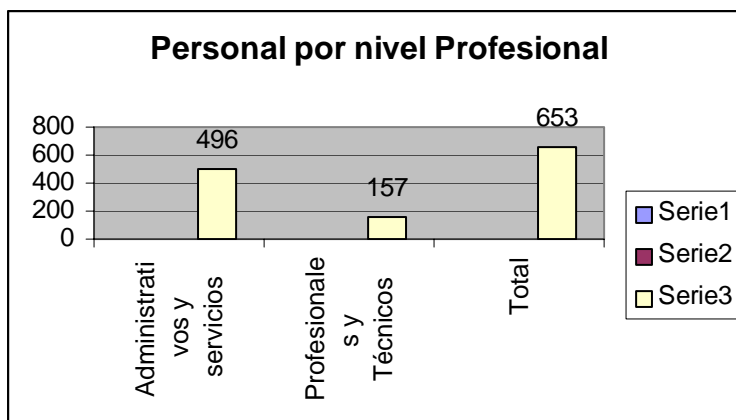
Cuadro 10: Recursos Humanos. Composición de la Planta Funcional

S/ REVISTA	CANTIDAD	%
Planta Permanente	426	65.14
Contratados	111	16.97
Pasantes	87	13.30
Planta Gabinete	8	1.22
Planta Transitoria	21	3.21
En Disponibilidad	1	0.15
TOTAL	654	100.00

Fuente: Elaboración Propia en base a documentación relevada

⁹⁷ Nota AGCBA 2181/DGOP/04 Presupuesto financiero 2003

Cuadro 11: Distribución del personal por nivel profesional⁹⁸



S / REVISTA	P	%	n-p	%	TOTALES
Planta Permanente	89	15.72	337	59.54	426
Contratados	3	0.53	108	19.08	111
Planta de Gabinete	6	1.07	2	0.35	8
Planta Transitoria	12	2.12	9	1.59	21
TOTAL	110	19.44	456	80.56	566

Fuente : Elaboración propia de acuerdo a los datos suministrados por el organismo.

Cuadro 12: Sueldos personal 2003

	Asig remunerativas	Asig no remunerativas	Contratados	Pasantías	Total
Enero	464.324,30	354.444,66	81.244,00	41.500,00	941.512,96
Febrero	434.887,76	336.577,00	83.674,00	46.866,66	902.005,42
Marzo	434.350,34	376.263,00	90.514,00	42.516,67	943.617,01
Abril	432.833,27	352.552,55	83.274,00	34.733,33	903.393,15
Mayo	474.330,25	360.253,50	107.094,00	35.533,32	977.211,07
Junio	687.285,50	348.690,50	107.704,00	38.133,35	1181.813,35

⁹⁸ n=566

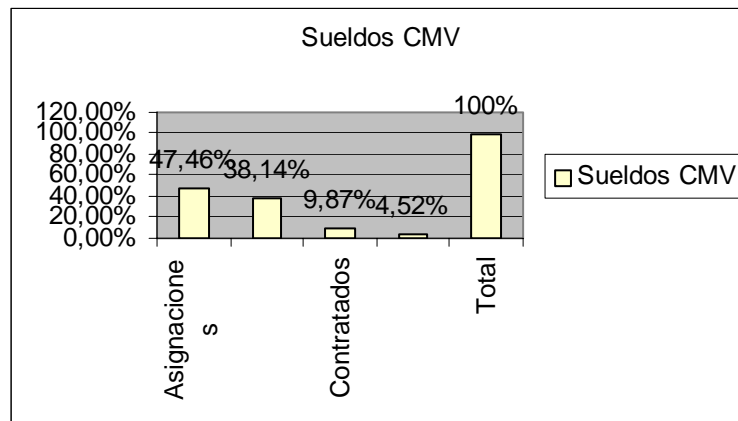
p= posee título universitario

np= no posee título universitario

	Asig remunerativas	Asig no remunerativas	Contratados	Pasantías	Total
Julio	469.308,48	378.154,10	98.114,00	63.933,33	1009500,91
Agosto	472.552,42	350.819,50	84.787,33	51.366,67	959525,92
Septiembre	489.372,93	412.917,00	91.204,00	52.383,33	1045877,26
Octubre	451.982,54	470.895,27	112.244,00	45.083,34	1080205,15
Noviembre	452.747,07	431.289,57	124.403,96	42.666,70	1051107,3
Diciembre	452.400,14	420.904,02	124.827,33	49.866,69	1047998,18
Total	5.716.375,00	4.593.760,67	1.189.084,62	544.583,39	12.043.767,68

Fuente: Elaboración propia en base a información entregada por el organismo

Cuadro 13: Sueldos CMV



Cuadro 14: Costo de Funcionamiento y Administración

EROGACIONES	MONTO \$	%
Gastos en personal	12.612.788	12.55
Bienes de consumo	860.027	0.85
Servicios no personales	16.880.585	16.75
Total a	30.353.400	30.15
Bienes de uso	40.970.813	40.69
Activos intangibles	49.000	0.048
Transferencias	600.000	0.59
Activos Financieros	28.626.586	28.43
Disminución de Pasivos	89.379	0.088
Total b	70.335.778	69.85
TOTAL a+b	100.689.178	100

Fuente: Elaboración Propia en base a documentación relevada

PROGRAMAS CMV

Cuadro 15: Tareas desarrolladas en los barrios de Soldati e Illia 2003

Barrio Soldati	Normalización de funcionamiento y uso de ascensores en 12 núcleos. Núcleos de hasta 16 pisos sin ascensor. Gestión para la habilitación municipal. Desagües cloacales / Pluviales II etapa. Cambio total de cañerías de gas y reinstalación de medidores. Reacondicionamiento de tanques de agua. Iluminación. Reacondicionamiento de escaleras en edificios bajos. Áreas Exteriores.
Barrio Illia	Sistema constructivo de cuatro manzanas prefabricado. Sellado de fisuras verticales por deslizamiento de plateas y abertura de unión entre paneles (penetra agua de lluvia). Protección de carpinterías metálicas de ventanas. Colocación de placas cerámicas desprendidas en fachadas. Toma de juntas. Área exteriores,

Fuente: Elaboración Propia en base a documentación relevada

Cuadro 16: Presupuesto Ejecutado 2003

Barrios	Presupuesto Ejecutado	% sobre lo ejecutado
Soldati	1.138.743	54.12
Illia	438.643,39	20.85
Rivadavia II	170.545	8.10
Rivadavia I	294.407	13.99
Castex	31.043	1.48
La Fuente	29.900.00	1.43
Savio III	480.00	0.03
Total	2.103.761.39	100

Fuente: Elaboración Propia en base a documentación relevada

Cuadro 17: Obras planificadas Programa Rehabilitación y Mejoramiento del Barrio La Boca.

Conventillo	Familia	Obra
Daniel Cerri 1150	14	Saneamiento Sanitario. Nueva conexión de cloaca. Cambio de Techos. Reposición piso del patio. Instalación eléctrica.
Daniel Cerri 1168	15	Saneamiento Sanitario. Cambio de Techos. Reparación de escaleras. Instalación Eléctrica.
Río Cuarto 1257/71	12	Reparación de techos. Contrapisos y pisos en patio
Irala 1935	17	Reparación de Techos. Reposición de chapas. Ejecución a nuevo

Conventillo	Familia	Obra
		de conexión cloacal. Instalación eléctrica. Trabajos varios de mantenimiento
Cnel. Salvadores 829/31	17	Instalación de Cloacas. Cambio de cubierta de chapas existente. Ejecución de pared de medianera. Escalera. Piso de Patio
Rocha 1031	12	Ejecución de 4 baños en entrepiso. Demolición de los existentes. Instalación eléctrica e Instalación de gas. Corrección de pendientes den techos. Reparación de balcón a la calle.
Santiago del Estero 1040	Hogar de Tránsito 6 familias	Adecuación de instalación eléctrica y sanitaria. Ejecución de revoques varios. Pintura general.
Rocha 1033	8	Instalación Sanitaria. Adecuación de Instalaciones eléctrica y gas. Ejecución de piso en patio
P. de Mendoza 2303	11	Reparaciones de techos y cielorrasos. Idem de Instalación Sanitaria. Revoques exteriores. Reparación de carpintería Metálica.
M Rodríguez 559/61	Hogar de Tránsito.	Ejecución de aislamiento hidrófuga en terraza. Ejecución de cielorrasos. Ejecución de revoques completos en medianeras. Ejecución de revoques interiores. Pintura interior
Olavaria 986/94	Hogar de tránsito	2° etapa 12 familias. Renovación de techo. Ejecución de cielorrasos. Ejecución de baño completo. Adecuación de Instalación de gas y electricidad

Fuente: Elaboración Propia en base a documentación relevada

Cuadro 18: Total de créditos entregados y escrituras Ley 341

CREDITOS LEY 341		Monto Crédito	Porcentajes/ monto crédito
Escriturados a personas físicas	189	6.993.646,69	24.88
Escriturados a personas Jurídicas	15	21.120.241,41	75.12
Total por personas jurídicas/ físicas	204	28.113.888,1	100.00
Total por soluciones habitacionales	700		

Fuente: Elaboración Propia EN BASE A DOCUMENTACIÓN ENTREGADA POR EL ORGANISMO

Cuadro 19: Terreno, Proyecto y Construcción

Obras Finalizadas	6	25%	269 familias
Obras paralizadas	3	12.5 %	174 familias
Obras sin iniciar	6	25%	322 familias
Obras en ejecución	9	37.5%	
TOTAL	24	100	1342 familias

Unid 1 dormis	Unid 2 dormis	Unid 3 dormis
303	963	70

Fuente: Elaboración Propia en base a documentación relevada

Cuadro 20: Obras ejecutadas en villas

Programas	Características	Programa de Vivienda colectiva	Programa de Apertura Vía Pública	Programa de Equipam. comunitario	Programa de Vivienda individual	Programa de Reorden. parcelario	Programa de infraestructura	Programa de Equipam. urbano
Villa 1-11-14 Bajo Flores	Sup.bruta:35ha Nºfamilias:6408	Total unid.: 834 U. adjudic.: 582	X	X			X	X
Villa 3 Barrio Soldati	Sup.neta:12.6ha Nºfamilias: 1583		X	X	Total unid.: 36 U. en ejec.: 18 U. en licitac.: 18	X		
Villa 6 Barrio Cidañez	Sup.neta:10.24ha Nº familias: 2520		X	X	U. en ejec.: 3	X	X	X
Villa 15 Barrio Mataderos	Sup.Neta:15.60ha Nº familias: 2960		X	X	X	X		
Villa19 Barrio INTA			X	X		X		
Villa 20 Barrio Lugano	Sup.bruta:36ha Nºfamilias:4020			X	U. en ejec.: 6	X		
Villa 21-24 Barrio Barracas	Sup.bruta:65.84ha Nº familias: 3450		X		U. en ejec.: 87		X	X
N.H.T Zavaleta	Sup.bruta:9.3ha Nºfamilias: 746	U. en ejec.: 276						
Villa 20 Barrio Lugano	Sup.bruta:36ha Nºfamilias:4020			X	U. en ejec.: 6	X		
Villa 20 Sector GCBA			X				X	X
Villa 20 SectorCoop. 25 de marzo			X				X	X
		1110			135			

Fuente: Elaboración Propia en base a documentación relevada

Cuadro 21: Alternativas adoptadas Ley 324

181 familias	Alternativa 1
125 familias	Alternativa 2
18 familias	Alternativa 3
19 familias	Alternativa 4
343 familias	Total

Cuadro 22: Producción 2003

	Total Hogares	Viviendas adjudicadas	Viviendas escrituradas	Viviendas en ejecución	Créditos otorgados	En proceso de escrituración	Observación
Programa Rehab. Barrios		38 6	415 ⁹⁹				Adhesiones Ley 177 cant: 1991 inmuebles.
Prog La Boca		10 2					
Ley 341 individual/colectiva			176		189 ind 16 colec	72	
Prog Casa Propia						82	
Ley 324 ex au 3					21	21	
Villas y NHT		188		411			
terreno, proyecto y construcción		44		577			
		288	591	988	226 ¹⁰⁰	175	

Fuente: Elaboración Propia en base a documentación relevada

⁹⁹ Operatoria Fonavi + Barrios Propios CMV+Ex Barrios MCBA

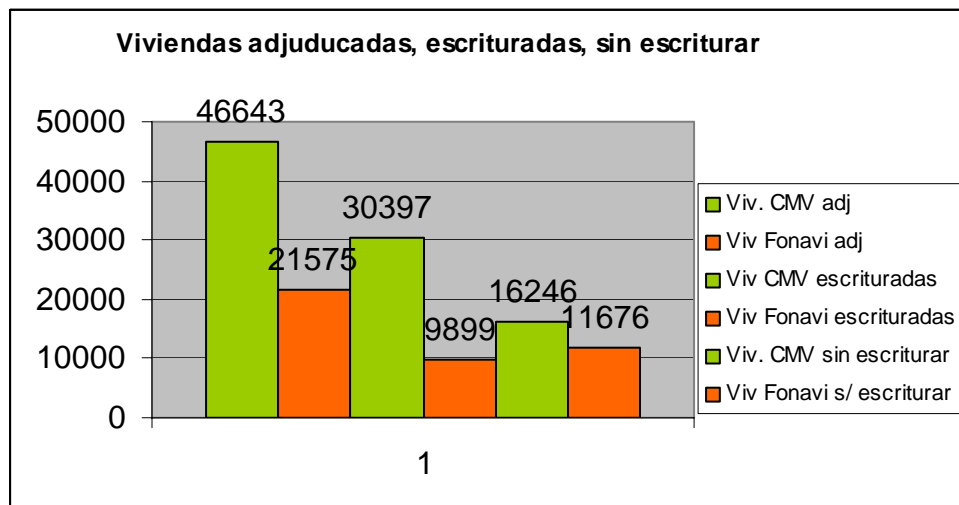
¹⁰⁰ Según Gerencia Financiera el número de adj es 248

COMENTARIOS

Cuadro 23: Producción de Viviendas

Total viviendas	adjudicadas	%	escrituradas	%	Sin escriturar	%
Total CMV	46.643	100%	30.397	65.17	16.246	34.83
Operatoria FONAVI	21.575	100%	9.899	45.88	11.676	54.12
Total País	805.205¹⁰¹	100%	326.331	40.53	478.874	59.47

Fuente: Elaboración Propia en base a documentación relevada



Cuadro 24: Demandas y producción

DEMANDA		Hogares
Demanda Potencial	DP1 Total de Hogares con Déficit habitacional	155.780
	DP2 Total de Hogares Déficit Habitacional absoluto ¹⁰²	61.294
Demanda Registrada	DR1 Según inscriptos en el Registro de Adjudicaciones	47.208
Producción acumula al 2003	PA total de viviendas adjudicadas al 2003	46.643
Producción 2003 ¹⁰³	P viviendas adjudicadas + créditos otorgados 2003	1.009

Fuente: Auditoría Fonavi

¹⁰¹ Dato Auditoría Fonavi 2002

¹⁰² Déficit Habitacional Absoluto: Está compuesto por hogares que ocupan viviendas precarias irrecuperables 29.369+ hogares que ocupan viviendas recuperables.

¹⁰³ Viviendas adjudicadas + soluciones habitacionales

Cuadro 25: Vivienda/Demanda

A. BRECHA 1	PA/ DP1	46.643/155.780	0.29
B. BRECHA 2	PA/ DP2	46.643/61.294	0.76
C. BRECHA 3	P/ DR1	1009/47.208	0.021
D. BRECHA 4	P/ DP2	1009/61.294	0.016

Fuente: Elaboración Propia en base a documentación relevada

Cuadro 26: Viviendas y soluciones habitacionales 1976-2002

De 10.000 a 20.000 viviendas cosnruídas	Tierra del Fuego-Santa Cruz-La Rioja-Catamarca.
De 20.000 a 30.000 viviendas construídas	Formosa-Capital Federal-Jujuy-Chubut-La Pampa.¹⁰⁴
De 30.000 a 40.000 viviendas construídas	Entre Ríos-Neuquén-Río Negro-Salta-San Juan-Tucumán.
De 40.000 a 50.000 viviendas construídas	Corrientes-Chaco- San Luis-Misiones
De 50.000 a 60.000 viviendas construídas	Córdoba-Mendoza-Santa Fé-
Más de 100.000 viviendas cosnruídas	Prov de Buenos Aires

Fuente: Elaboración Propia en base a documentación relevada

Cuadro 26 B: Total De viviendas y soluciones habitacionales y producción anual

JURISDICCION	TOTAL VIVIENDAS CONSTRUIDAS 1976/2003	PRODUCCIÓN ANUAL
Buenos Aires	125.285	4.640
Catamarca	17.462	646
Córdoba	59.734	2.212
Corrientes	44.814	1.659
Chaco	47.227	1.749
Chubut	27.956	1.035
Entre Ríos	33.960	1.257
Formosa	20.027	741
Jujuy	26.833	993
La Pampa	26.252	972
La Rioja	19.896	736
Mendoza	57.723	2.137

¹⁰⁴ Formosa 20.027; La Pampa 26.252; Jujuy 26.833; Chubut 27.956. Viviendas construídas total país 914.977.

JURISDICCION	TOTAL VIVIENDAS CONSTRUIDAS 1976/2003	PRODUCCION ANUAL
Misiones	44.222	1.637
Neuquén	35.041	1.297
Río Negro	33.057	1.224
Salta	38.764	1.435
San Juan	33.465	1.239
San Luis	40.612	1.504
Santa Cruz	17.043	631
Santa Fe	59363	2.198
Sgo. Del Estero	42.260	1.577
Tucumán	31.408	1.163
Tierra del Fuego	10.377	384
C:M:V	21.575	799
TOTAL y PROM	914.977	1412

Fuente: Auditoría FONAVI. Evaluación FONAVI, Ministerio De Economía

Cuadro 27: Inversión FONAVI

FONAVI Inversión vivienda total 1980/ 2003	19.606.592.365	100
FONAVI Inversión CMV AL 1980/2003	569.605.512	2.90
FONAVI Inversión Jujuy 1980/2003	530.886.891	2.70

Fuente: Auditoría FONAVI. Evaluación FONAVI, Ministerio De Economía

Cuadro 28: Inversión FONAVI 1976-2002

Inversión FONAVI entre \$300.000.000 a \$ 400.000.000	Catamarca-La Rioja
Inversión FONAVI entre \$400.000.000 a \$ 500.000.000	La Pampa
Inversión FONAVI entre \$500.000.000 a \$ 600.000.000	Jujuy-Comisión Municipal de la Vivienda
Inversión FONAVI entre \$600.000.000 a \$700.000.000	Tierra del Fuego-Tucumán-Entre Ríos-Chubut-San Luis-San Juan-
Inversión FONAVI entre \$700.000.000 a \$800.000.000	Sgo del Estero-Santa Cruz-Salta-Mendoza-Formosa
Inversión FONAVI entre \$800.000.000 a \$900.000.000	Neuquén
Inversión FONAVI entre \$900.000.000 a \$1.000.000.000	Misiones-Río Negro
Inversión FONAVI entre \$1.000.000.000 a \$1.100.000.000	Córdoba- -Chaco
Inversión FONAVI entre \$1.100.000.000 a \$1.200.000.000	Corrientes
Inversión FONAVI entre \$1.200.000.000 a \$1.300.000.000	Santa Fé
Inversión FONAVI de 2.508.589.660	Provincia de Buenos Aires

Fuente: Auditoría FONAVI. Evaluación FONAVI, Ministerio De Economía

Cuadro 29: Viviendas Construídas. Inversión.

Provincias	Viviendas Construída Tot	Viviendas Construídas año	Inversión Fonavi
Jujuy	26.833	993	530.886.891
CMV	22.196	882	569.605.512
Diferencia	4.637	111	38.718.621

Fuente: Elaboración Propia en base a documentación relevada

Cuadro 30: Viviendas const/ DHA

BRECHA	VIV CONST/ DHA	n
BRECHA FORMOSA	20.027/59.011	0.33
BRECHA CMV	22.196/61.294	0.36
BRECHA MISIONES	44.222/116.728	0.37
BRECHA SALTA	38.764/102.750	0.37
BRECHA SANTA FE	59.363/155.979	0.38
BRECHA CHACO	47.227/120.675	0.39
BRECHA PAIS	914.977/2.206.049	0.41

Fuente: Auditoría FONAVI. Evaluación FONAVI, Ministerio De Economía

Cuadro 31: Costo de Viviendas construídas

JURISDICCION	VIVIENDA E (1) INFRAESTRUCTURA
Buenos Aires	17,516
Catamarca	18,619
Córdoba	18,849
Corrientes	18,720
Chaco	24,358
Chubut	22,983
Entre Ríos	17,487
Formosa	28,638
Jujuy	20,576
La pampa	20,987
La Rioja	25,588
Mendoza	15,526
Misiones	23,876
Neuquén	25,246
Río Negro	38,279
Salta	18,803
San Juan	19,068
San Luis	16,446
Santa Cruz	26,887
Santa Fe	23,793
Sgo. Del Estero	21,708
Tucumán	21,498
T. del Fuego	58,538
Capital Federal	42,427
PROMEDIO	24.434

Fuente: Auditoría FONAVI. Evaluación FONAVI, Ministerio De Economía

Cuadro 32: Personal empleado según DHA y Viviendas construidas.

PROVINCIA	A DÉFICIT HABITACIONAL ABSOLUTO	B VIVIENDAS CONSTRUIDAS Al 2003	C EMPLEADOS	B/A	A/C
Total	2.206.049	914.977	6.840	0.41	322
Cdad.De Bs. Aires	61.294	21.575	653	0.35	93
Buenos Aires	771.500				
Partidos del GBA	536.066	125.285	2.760	0.031	194
Resto Buenos Aires	235.434				
Catamarca	25.471	17.462	114	0.68	223
Chaco	120.675	47.227	271	0.39	445
Chubut	20.402	27.956	162	1.37	125
Córdoba	123.164	59.734	163	0.98	
Corrientes	96.992	44.814	351	0.46	276.33
Entre Ríos	64.306	33.960	341	0.52	188
Formosa	59.011	20.027	295	0.33	200
Jujuy	59.043	26.833	262	0.40	225
La Pampa	8.975	26.252	115	3.09	73
La Rioja	20.617	19.896	183	0.96	112
Mendoza	70.787	57.723	287	0.81	246
Misiones	116.728	44.222	242	0.37	482
Neuquén	21.136	35.041	311	1.65	77
Río Negro	32.864	33.054	249	1.00	131
Salta	102.750	38.764	120	0.37	856
San Juan	50.476	33.465	181	0.66	278
San Luis	18.676	40.612	78	2.17	239
Santa Cruz	6.968	17.043	158	2.44	44
Santa Fe	155.979	59.363	307	0.38	508
Sgo. Del Estero	96.347	42.260	933	0.43	103
Tierra del Fuego	4.729	10.377	211	2.19	22
Tucumán	110.609	31.408	293	0.28	377

Fuente: Elaboración Propia en base a documentación relevada

Cuadro 33: Personal: Relación Profesionales y Administrativos

Jurisdicción	A.Profesionales y Técnicos	%	B.Administrativos y servicios	%	Relación B/ A	Total del personal CMV 2003
Ciudad de Buenos Aires	157	24.04	497	76.11	3.16	653
Misiones	65	26.86	177	73.14	2.72	242
Neuquén	62	19.94	249	80.06	4.01	311
Río Negro	68	27.31	181	72.69	2.66	249
Sgo del Estero	265	28.40	668	71.60	2.52	933
TOTAL	3073	44.92	3767	55.07	1.22	6840

Fuente: Auditoría FONAVI. Evaluación FONAVI, Ministerio De Economía

Cuadro 34: DHA-VIV CONST-EMPLEADOS

PROVINCIA	A DÉFICIT HABITACIONAL ABSOLUTO	B VIVIENDAS CONSTRUIDAS Al 2003	C EMPLEADOS	B/A	A/C	B/C
Total	2.206.049	914.977	6.840	0.41	322	133
Cdad.De Bs. Aires	61.294	22.190	653	0.36	93	33.99
Buenos Aires	771.500					
Partidos del GBA	536.066	125.285	2.760	0.031		224
Resto Buenos Aires	235.434					
Catamarca	25.471	17.462	114	0.68	223	153
Chaco	120.675	47.227	271	0.39	445	174
Chubut	20.402	27.956	162	1.37	125	172
Córdoba	123.164	59.734	163	0.98		
Corrientes	96.992	44.814	351	0.46	276.33	127
Entre Ríos	64.306	33.960	341	0.52	188	99
Formosa	59.011	20.027	295	0.33	200	67
Jujuy	59.043	26.833	262	0.40	225	102
La Pampa	8.975	26.252	115	3.09	73	228
La Rioja	20.617	19.896	183	0.96	112	108
Mendoza	70.787	57.723	287	0.81	246	201
Misiones	116.728	44.222	242	0.37	482	182
Neuquén	21.136	35.041	311	1.65	77	112
Río Negro	32.864	33.054	249	1.00	131	132
Salta	102.750	38.764	120	0.37	856	323
San Juan	50.476	33.465	181	0.66	278	184
San Luis	18.676	40.612	78	2.17	239	520
Santa Cruz	6.968	17.043	158	2.44	44	107
Santa Fe	155.979	59.363	307	0.38	508	193
Sgo. Del Estero	96.347	42.260	933	0.43	103	45
Tierra del Fuego	4.729	10.377	211	2.19	22	49
Tucumán	110.609	31.408	293	0.28	377	107

Fuente: Elaboración Propia en base a documentación relevada

Cuadro 35: Incidencia del gasto.

JURISDICCIÓN	Participación en el total de erogaciones
Capital Federal	30,07 %
Buenos Aires	46,66 %
Catamarca	5,73 %
Córdoba	3,76 %
Corrientes	23,95 %
Chaco	28,12 %
Chubut	25,36 %
Entre Ríos	40,62 %
Formosa	18,88 %
Jujuy	45,46 %
La Pampa	30,59 %
La Rioja	5,76 %
Mendoza	12,44 %

JURISDICCIÓN	Participación en el total de erogaciones
Misiones	23,93 %
Neuquén	23,18 %
Río Negro	14,60 %
Salta	15,02 %
San Juan	10,38 %
San Luis	0,07 %
Santa Cruz	6,42 %
Santa Fe	15,16 %
Sgo. Del Estero	15,54 %
Tucumán	10,68 %
Tierra del Fuego	21,42 %
total	22,37 %

Fuente: Auditoría FONAVI. Evaluación FONAVI, Ministerio De Economía

OTROS CUADROS

Cuadro 36: Distribución Secundaria de Recursos Globales asignados a vivienda

Provincia	Coeficiente	Importe teórico Anual ¹⁰⁵
Capital Federal	1.30	11.70
Buenos Aires	14.50	130.50
Catamarca	2.10	18.90
Córdoba	5.65	50.85
Corrientes	4.95	44.55
Chaco	4.60	41.40
Chubut	3.20	28.80
Entre Ríos	3.90	35.10
Formosa	4.00	36.00
Jujuy	3.00	27.00
La Pampa	2.00	18.00
La Rioja	2.00	18.00
Mendoza	4.00	36.00
Misiones	4.70	42.30
Neuquén	4.30	38.70
Río Negro	4.50	40.50
Salta	4.00	36.00
San Juan	3.65	32.85
San Luis	3.65	32.85
Santa Cruz	3.20	28.80
Santa Fe	5.65	50.85
Sgo del Estero	4.30	38.70
Tucumán	4.20	37.80
Tierra del Fuego	2.65	23.85

Fuente: Auditorías Fonavi 2002

¹⁰⁵ en millones de pesos (mínimo de acuerdo al art 5 de la Ley 24.464)

Cuadro 37: Viviendas construídas 1983/2003

Jurisdiccion	Total Viviendas y soluciones Habitacionales 1980/2003	Porcentaje %	Total Inversión \$ Período 1980/2003	Porcentaje %
1. CAPITAL FEDERAL	18.796	2.17	569.605.512	2.98
2. Buenos Aires	118.996	13.77	2508.589.660	12.79
3. Catamarca	16.721	1.93	351.066.067	1.79
4. Córdoba	57.306	6.63	1002.980.352	5.11
5. Corrientes	45.259	5.24	1103.715.119	5.66
6. Chaco	43.881	5.08	1058.601.657	5.39
7. Chubut	26.696	3.09	671.174.627	3.42
8. entre Ríos	32.499	3.76	645.872.323	3.29
9. Formosa	18.324	2.12	757.505.533	3.86
10. Jujuy	25.216	2.91	530.886.891	2.70
11. La Pampa	24.935	2.81	432.102.102	2.20
12. La Rioja	18.589	2.15	340.413.585	1.75
13. Mendoza	55.291	6.40	770.874.279	3.93
14. Misiones	43.009	4.97	974.983.369	4.97
15. Neuquén	33.001	3.82	861.546.424	4.39
16. Río Negro	30.959	3.58	958.623.699	4.88
17. Salta	38.065	4.40	740.650.763	3.77
18. San Juan	31.672	3.78	680.377.486	3.44
19. San Luis	39.862	4.26	679.864.907	3.46
20. Santa Cruz	16.770	1.94	714.551.353	3.64
21. Santa Fe	57.713	6.68	1283.425.890	6.54
22. Sgo. del Estero	34.529	3.99	705.357.159	3.59
23. Tucumán	27.801	3.21	640.832.062	3.26
24. Tierra del Fuego	10.222	1.18	622.991.546	3.17
25. Total	863.699	99.87	19.606.592.365	99.98

Fuente: Consejo Federal de Vivienda. Elaboración Propia.

Cuadro 38: Tareas pasantes Programa Barrios

	Planta Permanente	Contratado	Pasante	Observaciones
Arquitecto/a		si		Coordinación General del Programa, otras.
Arquitecto/a		si		Control de trabajos con planes vieles ¹⁰⁶ , supervisión de obras, otras.
Maestra normal	si			Coordinación administrativa, verificación de expedientes, confección de informes, seguimiento de pagos de facturas, otras.
Perito Mercantil	si			Mesa de entradas, preparación de informes.
Maestro mayor de obras	si			Dirección de trabajos de emergencia. Tiene a cargo cuadrilla de obras (15 vieles).
Estudiante de arquitectura			si	Trabaja en colaboración con la coordinación del programa.
Estudiante de actuario			si	Licitaciones: estudio, verificación y armado de pliegos, asistencia coordinación administrativa
Estudiante de ingeniería			si	Preparación de especificaciones técnicas para licitaciones.
Estudiante de Arquitectura			si	Verificación de Obras por licitación, relevamiento de patologías más graves para preparación licitación, realización de informes.
Estudiante de Ingeniería			si	Verificación de trabajos, relevamiento para licitaciones, realización de informes.
Estudiante de Arquitectura			si	Supervisión de obras, contestación de notas, otras.

Fuente: Elaboración Propia en base a información documentada

¹⁰⁶ El programa Viel se puso en ejecución en diciembre de 2001 por convenio entre la Secretaría de Desarrollo Económico y la CMV (Nota N 7654/CMV/01) Está solventado económicamente por la CMV y su objetivo es la reivindicación del trabajo genuino en los lugares donde viven los contratados por el programa Viel. Se conformaron cuadrillas de trabajo dirigidas por la CMV y con control diario de las personas a través de la firma de planillas de asistencia y descuentos por días de ausencia. La remuneración de los mismos varía de acuerdo a la capacitación y especialización.

ANEXO III

Anexo Normativo

LEY 148.-

La presente ley declara de **atención prioritaria a la problemática social y habitacional en las villas y núcleos habitacionales transitorios**.

El PE podrá incluir a propuesta de la comisión otros barrios o sectores de barrios que reúnan las siguientes características:

- ✓ Carencia de infraestructura.
- ✓ Situaciones de irregularidad en la posesión de terrenos o viviendas.
- ✓ Condiciones de deterioro o precariedad de las viviendas.

Se crea una comisión coordinadora participativa (CCP), para el diagnóstico, propuesta, planificación y seguimiento de políticas sociales habitacionales.

Sus funciones:

- ✓ Diseñar lineamientos generales para un programa integral de radicación y transformación definitiva de villas y NHT.
- ✓ Realiza informes bimestrales sobre la ejecución de programas.
- ✓ Propone medidas necesarias para el desarrollo.
- ✓ Garantiza el ajuste a las necesidades.
- ✓ Coordina y planifica la ejecución de acciones.
- ✓ Emite opinión sobre iniciativas o proyectos.

Integración de la CCP:

- ✓ PE: se representará cada secretaria del gobierno con funcionarios de rango no inferior a sub. secretario.
- ✓ Legislatura de la Ciudad: 7 diputados.
- ✓ Vecinos: 1 por cada villa o NHT.

La CCP con la firma de al menos los dos tercios de sus integrantes elevará al ejecutivo el proyecto de gastos para su inclusión al presupuesto anual.

La CCP tendrá 6º días para conformarse fijando modo y lugar para su funcionamiento y semestralmente emitirá un informe a la Legislatura.

La CCP dictará un reglamento electoral y confeccionará un padrón para los comicios en villas y NHT.

LEY 177.

La presente ley dispone la constitución de una **Comisión técnica con el fin de formular propuestas de solución para los problemas** que afectan el **proceso de escrituración** de los complejos urbanos y barrios denominados **LAFUENTE, CARDENAL SAMORE, DONIZETTI, RIVADAVIA II, ILLIA, CONSORCIO 16, SAVIO III y COPELLO**.

La comisión deberá constituirse dentro de los 15 días de promulgada la ley (17/05/99).

Estará formada por:

- ✓ Representantes de los barrios.
- ✓ Representantes de la CMV.
- ✓ Diputados designados por cada bloque de la Legislatura de la Ciudad.

En un plazo no mayor a 180 días la comisión deberá elaborar un diagnóstico de situación y proponer medidas tendientes a resolver las cuestiones.

Por un plazo de 180 días contados desde la constitución de la comisión, el PE deberá abstenerse de iniciar acciones legales por deudas referidas al precio de venta y no se podrá intimar a escriturar a los adjudicatarios.

LEY 324.

Creación del Programa de recuperación de la traza de la ex – AU 3 *cuyos objetivos serán:*

- ✓ Reconstituir el tejido urbano social.
- ✓ Brindar vivienda económica.
- ✓ Iniciar el proceso de solución habitacional definitiva y garantizar la estabilidad habitacional.
- ✓ Atender en forma integrada y coordinada entre los organismos de gobierno los problemas sociales de los beneficiarios.

Los organismos de aplicación de la presente ley serán los que integran la comisión creada por la ley 8, con más la Secretaria de Medio Ambiente, la Secretaría de Planeamiento Urbano y el Consejo del Plan Urbano Ambiental.

Se crea la Comisión de control y seguimiento, integrada por:

- ✓ Los diputados integrantes de la comisión de vivienda de la Legislatura.
- ✓ Los representantes de los beneficiarios del art. 2 de la ley 8.
- ✓ Cinco personas que representen a los vecinos que habitan las áreas adyacentes de la traza y las instituciones vecinales de reconocida actividad en la zona con al menos 2 años de actividad en el lugar y personería jurídica.

Esta comisión deberá reunirse al menos cada 60 días y tendrá funciones de monitoreo y control de la formulación y ejecución del programa.

Asimismo el PE deberá elaborar un informe con periodicidad bimestral que contengan el estado de avance del programa.

La traza es la determinada por el art. 1 de la Ord. 33.439.

Los beneficiarios serán quienes:

- ✓ Habiten en la traza desde antes del 6 de agosto de 1996.
- ✓ Hayan respondido el censo de la ley 8.
- ✓ Manifiesten su adhesión voluntaria al programa.
- ✓ Utilicen los inmuebles para uso de vivienda exclusivamente.
- ✓ Se encuentren viviendo en los inmuebles.
- ✓ No hayan sido adjudicatarios de un crédito o subsidio para la adquisición.

El PE deberá desalojar a los ocupantes que no cumplan con los requisitos anteriores.

Se desafecta del distrito RUA a las parcelas enumeradas en el Anexo II y se afectan al distrito R2bl.

En un plazo no mayor a 180 d., el PE deberá presentar un proyecto de re zonificación y propuesta urbana.

En un plazo no mayor a quince días hábiles el PE deberá notificar la entrada en vigencia del programa de recuperación de la traza de la ex AU 3 a los ocupantes de los inmuebles de propiedad del Gobierno.

Se establece la cesación inmediata de las acciones de desalojo contra aquellos beneficiarios que adhieran al programa de recuperación de la traza de la ex AU 3 y cumplan los requisitos.

La ciudad podrá hacer transferencia de inmuebles de su dominio privado a favor de la CMV, las que se efectuarán a título gratuito.

LEY 341.

La presente ley trata sobre la implementación de políticas de acceso a la vivienda para uso exclusivo de hogares de escasos recursos en situación crítica habitacional, asumidos como destinatarios individuales o incorporadas en procesos de organización colectiva verificables, a través de cooperativas, mutuales o asociaciones civiles sin fines de lucro, mediante subsidios o créditos con garantía hipotecaria.

Los requisitos serán la presentación de DNI y acreditación de residencia en la Ciudad con antigüedad no inferior a 2 años.

Los créditos podrán ser solicitados por:

- ✓ Personas físicas.
- ✓ Personas jurídicas
- ✓ Integrantes del servicio activo de entidades de Bomberos voluntarios.

Los créditos estarán destinados a financiar las siguientes operatorias:

- ✓ Compra o construcción de vivienda económica unifamiliar o multifamiliar.
- ✓ Compra de vivienda económica y obras destinadas a ampliación o refacción.
- ✓ Obra destinada a ampliación o refacción.
- ✓ Compra de edificio y obras destinadas a su rehabilitación.

Requisitos:

- ✓ No ser propietario de inmueble apto para vivienda.
- ✓ Acreditar no haber recibido indemnización por expropiación por causa de utilidad pública.
- ✓ No ser adjudicatario de créditos o subsidios para la compra o construcción de vivienda en los últimos 10 años.
- ✓ No encontrarse inhibido para contraer créditos.

En el art. 6 se establecen las prioridades para acceder a los créditos.

El monto de los créditos no podrá superar la suma de \$ 42.000.

La tasación del bien será la del Banco Ciudad y las cuotas cancelatorias no deben superar el 20 % del ingreso total del hogar.

Se crea la Comisión de Control, Evaluación y Seguimiento de la Operatoria instrumentada por la presente ley. Sus funciones serán:

- ✓ Llevar registro de quienes reciban un subsidio o crédito.
- ✓ Confeccionar padrón de beneficiarios con antecedentes.
- ✓ Disponer las tasaciones de los inmuebles por el Banco Ciudad.
- ✓ Disponer el asesoramiento técnico y social.
- ✓ Supervisar el otorgamiento del crédito.
- ✓ Establecer prioridades.

En 60 días de sancionada la ley, la autoridad de aplicación deberá establecer los procedimientos a desarrollar con plazos de duración para cada etapa.

La CMV debe establecer anticipos financieros que no superen el 15 % del total de la obra.

En caso de pérdida temporaria del trabajo el grupo familiar podrá tener un plazo de gracia de hasta 6 meses.

LEY 403.

Creación del programa de planeamiento y gestión participativo de la villa 1.11.14 a fin de elaborar, ejecutar y verificar el plan integral de urbanización de forma consensuada.

A fin del cumplimiento de la ley se constituye una Mesa de Planeamiento Participativo, conformada por:

- ✓ Un diputado de cada bloque partidario de la Legislatura.
- ✓ Un representante de la CMV.
- ✓ Un representante de cada secretaría (planeamiento, obras y promoción social)
- ✓ Un representante del consejo del plan urbano ambiental.
- ✓ 5 representantes de la comisión de delegados de la villa 1.11.14

Se invita a la Defensoría del Pueblo.

Las reuniones deben ser quincenales.

La MPP deberá constituirse en un plazo no mayor a 10 días y elaborar el Plan de Urbanización en un plazo de 60 días.

El plan deberá contemplar:

- ✓ trazado, apertura y dimensionamiento de calles.
- ✓ Provisión y rehabilitación de la infraestructura.
- ✓ Regularización parcelaria y dominial.
- ✓ Creación de planes de vivienda social.

- ✓ Adjudicación de vivienda ya construídas.
- ✓ Afectación al plan de tierras ocupadas por la villa.
- ✓ Mejoramiento de la calidad ambiental.
- ✓ Organigrama del proyecto de obra y gestión.
- ✓ Presupuesto participativo de los recursos necesarios.

No habrá desalojos en el plan de reurbanización.

LEY 432.

No habrá desalojos en el plan de reurbanización.

LEY 459.

Creación del Programa de Rehabilitación del conjunto habitacional Colonia Sola.

Sus objetivos serán:

- ✓ Normalizar la compra del predio donde se asienta el conjunto habitacional, mediante la suscripción del boleto de compraventa.
- ✓ Realizar la subdivisión en propiedad horizontal.
- ✓ Efectuar la rehabilitación integral del conjunto habitacional.

La CMV debe otorgar los subsidios y préstamos necesarios, garantizados por escritura hipotecaria.

En no más de 30 d. el PE debe constituir una comisión de estudio y seguimiento integrada por:

- ✓ Representantes de la Asociación Mutual Barrio Colonia Sola.
- ✓ Representantes designados por la CMV.
- ✓ Representantes de la Legislatura de la Ciudad.

Esta comisión en un plazo no mayor a 30 d. deberá elaborar un informe pormenorizado de situación y proponer las medidas tendientes a realizar las siguientes cuestiones:

- ✓ Monto de la deuda con el ENABIEF.
- ✓ Condiciones para normalizar la compra del inmueble.
- ✓ Requerimientos necesarios tanto edilicios como notariales.
- ✓ Medidas ante ENABIEF Y LA MUTUAL por el tema de la escrituración.
- ✓ Monto de los créditos y subsidios.
- ✓ Detalle de las unidades.

El PE deberá elaborar un informe trimestral con el estado de avance del programa.

LEY 623.

Se declara la emergencia edilicia y ambiental del complejo habitacional Soldati por 1 año.

Se deberá constituir una comisión técnica para formular una propuesta para realizar y concluir el proceso de escrituración de las unidades habitacionales del complejo Soldati.

Al efecto se realizará un censo habitacional dentro de 60 días de promulgada la ley.

La Comisión Técnica estará formada por:

- ✓ Cinco vecinos representantes del complejo elegidos mediante acto eleccionario de convocado por la CMV dentro de los 90 días de promulgada la presente.
- ✓ Dos representantes de la CMV.
- ✓ Diputados integrantes de la Comisión de Vivienda de la Legislatura.

La propuesta deberá formularse en un plazo no mayor a 180 días y enviar un informe mensual a la CMV.

El PE deberá disponer las medidas necesarias para la solución de fallas estructurales, vicios de construcción, mejoras en infraestructura y saneamiento ambiental del complejo.

El PE deberá abstenerse de iniciar acciones legales a favor de la CMV por deudas referidas al precio de venta y no podrá intimar a escriturar a las adjudicatarios.

Promulgada: 3/9/01.

LEY 625.

Se declara la emergencia edilicia y ambiental del complejo habitacional Presidente Illia por 1 año.

Durante dicho plazo el PE dispondrá las medidas necesarias para la solución de fallas estructurales, vicios de construcción, mejoras en infraestructura, saneamiento ambiental y demás cuestiones que surjan del relevamiento ambiental.

Promulgada: 13/9/01.

LEY 1056.

La ley tiene por fin lograr la adopción de las medidas tendientes a regularizar las anomalías que afectan la operatoria "Financiamiento Compartido".

El PE debe:

- ✓ Solicitar a la UBA la detección y constatación de fallas de construcción y vicios no resueltos.
- ✓ Determinar el valor venal de las unidades funcionales. Tasaciones del Banco Ciudad.

El PE debe en plazo no mayor a 3 meses:

- ✓ Elaborar un plan de trabajo con su cronograma e inversiones previstas.
- ✓ Realizar la recomposición de la deuda de capital e intereses de cada unidad funcional.
- ✓ Ejecutar las rectificaciones y/o modificaciones necesarias, respecto a escrituras, hipotecas y planos catastrales, sin cargo para los adquirentes.

Se suspenden las acciones por escrituración.

EL PE deberá elaborara mensualmente informes de avance.

Se extienden los alcances de la ley al conjunto urbano Floresta.