

# **INFORME FINAL DE AUDITORÍA**

**Con Informe Ejecutivo**

## **Rehabilitación La Boca**

**Proyecto N° 1.12.06**

**Período 2011**

Buenos Aires, Abril de 2013

# **AUDITORÍA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES**

**Av. Corrientes 640 - Piso 5° - Capital Federal**

## **Presidente**

Lic. Cecilia Segura Rattagan

## **Audidores Generales**

Dr. Santiago De Estrada

Lic. Eduardo Ezequiel Epszteyn

Dr. Alejandro Fernández

Ing. Adriano Jaichenco

Dra. María Victoria Marcó

Dra. Paula Oliveto Lago

**CÓDIGO DEL PROYECTO: 1.12.06**

**NOMBRE DEL PROYECTO: REHABILITACIÓN LA BOCA**

**PERÍODO BAJO EXAMEN: 2011**

**EQUIPO DESIGNADO:**

Director de Proyecto: Lic. Maricel Etchecoin Moro

Supervisora: Arq. María Alejandra Olivarez

**FECHA DE PRESENTACIÓN: 21 de marzo de 2013**

**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.

Aprobado por unanimidad en la Sesión de Colegio de Auditores Generales de fecha 11 de Abril de 2013.

Resolución AGC N° 77/13

<b>JURISDICCIÓN:</b> 20 Jefatura de Gabinete			
<b>PROGRAMA:</b> Programa 105, Proyecto 0, 1 y 2			
<b>INCISO AUDITADO:</b> 4			
	<b>Crédito del Programa</b>	<b>N° de inciso</b>	<b>Crédito del Inciso</b>
Original reconducido	\$ 11.152.000,00	4	\$ 7.610.000,00
Sancionado	\$ 145.375.000,00	4	\$ 128.433.000,00
Vigente	\$ 36.332.136,00	4	\$ 31.897.046,00
Devengado	\$ 16.637.941,28	4	\$ 13.322.783,88

Fuente: Elaborado por la AGCBA de acuerdo a información suministrada por la OGEPU

<b>JURISDICCIÓN:</b> 20 Jefatura de Gabinete			
<b>PROGRAMA:</b> Programa 105, Proyecto 0, 1 y 2			
<b>INCISO AUDITADO:</b> 6			
	<b>Crédito del Programa</b>	<b>N° de inciso</b>	<b>Crédito del Inciso</b>
Original reconducido	\$ 11.152.000,00	6	\$ 3.542.000,00
Sancionado	\$ 145.375.000,00	6	\$ 16.942.000,00
Vigente	\$ 36.332.136,00	6	\$ 4.435.090,00
Devengado	\$ 16.637.941,28	6	\$ 3.315.157,40

Fuente: Elaborado por la AGCBA de acuerdo a información suministrada por la OGEPU

## INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión	Buenos Aires, abril de 2013					
Código del Proyecto	1.12.06					
Denominación del Proyecto	Rehabilitación La Boca					
Período examinado	Año 2011					
Programas auditados	105, Proyectos 0 Créditos La Boca, 1 Obras la Boca y 2 Recuperación de Conventillos.					
Unidad Ejecutora	290, Instituto de Vivienda de la Ciudad, Gerencia de Desarrollo Habitacional, Subgerencia de Intervención Social.					
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 (expresado en pesos)	<b>Ejecución Presupuestaria</b>					
	<b>Programa N° 105 – Rehabilitación La Boca</b>					
	Juris	UE	Prog	Concepto	ORIGINAL reconducido	Sancionado Ley 3753
20	290	105	Rehabilitación La Boca	\$ 11.152.000	\$ 145.375.000	\$ 36.332.136
	Fuente: crédito sancionado y vigente informado por la OGEPU en respuesta a las notas AGCBA N° 562/12 Y N° 768/12 (fuente de información SIGAF).					
Alcance	<p><b>Objetivos Específicos Planificados.</b></p> <p><u>Objetivo Específico 1:</u> Antecedentes de las políticas públicas aplicadas. Intervenciones relevantes de la AGCBA y Defensoría del Pueblo de la Ciudad. Problemática a diciembre 2011.</p> <p><u>Objetivo Específico 2:</u> Responsables del Programa. Planificación y ejecución del Pp 105, año 2011. Ejecución de obras a través de otros programas presupuestarios.</p> <p><u>Objetivo Específico 3:</u> Análisis y Evaluación del Pp 105 por Proyecto: Proyecto 0 “Créditos La Boca”; Proyecto 1, “Obras en Casa Amarilla”; Proyecto 2 “Recuperación de Conventillos”.</p> <p><u>Objetivo Específico 4:</u> Visitas a Conventillos y Hogares de Tránsito.</p> <p><u>Objetivo Específico 5:</u> Resultados del Programa de Rehabilitación del Hábitat del Barrio de la Boca (PRHBLB) a diciembre 2011.</p>					
Período de desarrollo de tareas de auditoría	Las tareas de campo de la presente auditoría se iniciaron el 2 de febrero de 2012 dándose por terminadas el 29 de junio del mismo año.					
Principales Observaciones	<p>Se transcriben las observaciones más relevantes del Informe:</p> <p><b>1. Inadecuada descripción y planificación del Programa Presupuestario que se manifiesta en:</b></p> <p><b>a) Descripción del Problema actual.</b> El Programa presupuestario 105 no presenta una descripción adecuada a la</p>					

	<p>realidad toda vez que fundamenta su accionar en una descripción generalizada de “los problemas habitacionales de los habitantes de los conventillos”, vigente desde que se compraron los conventillos en las décadas pasadas y se iniciaron las primetas operatorias, sin definir a la actualidad aspectos concretos y obras necesarias en inmuebles que pertenecen al Estado.</p> <p>Esto se verifica y ratifica con la Resolución de la Defensoría del Pueblo de la ciudad N° 1965/2010 y la Acción de Amparo presentada, que determinaron un cambio radical en la planificación.</p> <p><b>b) La meta definida como “familia beneficiaria”.</b> La descripción de la meta en “familias beneficiadas”, es inadecuada toda vez que el organismo tiene como “elemento de producción” la vivienda y en este programa en particular, la cantidad de inmuebles a recuperar debería ser la medida adecuada y el escenario posible a modificar.</p> <p>Esta definición de meta pone fuera de la ejecución el producto primario del IVC, y a su vez se pierde de vista la recuperación del patrimonio existente que diera origen a toda la política pública aplicada en los conventillos desde sus comienzos.</p> <p><b>c) El 100% de las obras de recuperación se realizaron bajo la modalidad del Legítimo Abono.</b></p> <p><b>2. Bajo nivel de eficiencia y eficacia entre el presupuesto sancionado y el crédito vigente que se verifica principalmente en el alto grado de modificación presupuestaria entre el presupuesto sancionado y el crédito vigente (-75%).</b> Esto puede manifestarse como consecuencia de:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La inadecuada planificación y descripción de las obras a desarrollar.</li> <li>• Como una valorización institucional desmedida de lo que el programa con sus recursos puede desarrollar.</li> </ul> <p><b>3. Inadecuada valorización y distribución de los recursos económicos en función de las necesidades reales.</b> Esto se verifica en la ejecución del Proyecto 2 “Recuperación de conventillos “. En este sentido, lo ejecutado a través de los Programas 105, 9, 109 y 106 demuestra que si bien es alto el porcentaje ejecutado en obras (84% del total):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• El 64% se destinó al edificio de Arzobispo Espinosa 351 edificio que, estando terminado, el IVC desconoce su destino final.</li> <li>• El 14% se destinó a la ejecución de servicios de emergencia por el incendio en HT Olavarría 986 y el 2% restante en un proyecto para Coronel Salvadores 825/827/829.</li> </ul> <p><b>4. Falta de documentación integral e integrada de todas las actividades (obras/ servicios) que desde distintas áreas del IVC se realizan en los Conventillos y HT de la Boca.</b> La</p>
--	--

	<p>información primaria suministrada por los responsables del área no demostró en su totalidad todas las acciones desarrolladas por el IVC en los conventillos.</p> <p>Así, por ejemplo, las obras de recuperación devengadas a través de otros programas presupuestarios fueron conocidas por la AGCBA, a través del relevamiento de las Actas de Directorio del IVC. Esto es así porque las mismas no se realizaron bajo la responsabilidad del PRHBLB.</p> <p><b><u>Proyecto 0 Créditos La Boca</u></b></p> <p><b>5. Falta de integridad en la información suministrada por el IVC y por la Dirección General Operativa Notarial.</b> Esto se verificó en la diferencia de datos suministrados por ambas reparticiones ante el mismo requerimiento (escrituras del período 2011 y escrituras otorgadas desde el 2008).</p> <p><b><u>Proyecto 1 Obras La Boca ( Casa Amarilla)</u></b></p> <p><b>6. Las inhibiciones previstas en el Pliego de Condiciones Generales, numeral 1.2.6 inciso D) restringen las oportunidades de presentación de diversos oferentes.</b></p> <p><b>7. Incumplimiento de la normativa vigente art. 4º Ley de Obras Públicas 13.064, Ley CABA 1747 y Documentación requerida por el GCBA, Registro de Planos de Obra Nueva y Ampliación.</b></p> <p><b><u>Proyecto 2 “ Recuperación Conventillos”</u></b></p> <p><b><u>Obras de Mantenimiento</u></b></p> <p><b>8. Bajo nivel de integridad en la información suministrada por la Gerencia de Logística en la ejecución de las obras de mantenimiento.</b> Esto se verifica en la falta de información disponible y en las contradicciones de las respuestas enviadas.</p> <p><b>9. Incumplimiento del circuito informado por la Gerencia de Logística en la ejecución de las obras de mantenimiento.</b> De las carpetas solicitadas no se verificó ningún informe final tal como se describe en el procedimiento.</p> <p><b>10. Inexistencia de registros disponibles de los recursos aplicados en la ejecución de las obras de mantenimiento.</b></p> <p><b><u>Obras de Recuperación devengadas al Pp 105.</u></b></p> <p><b>Arzobispo Espinosa 351.</b></p> <p><b>11. Problemas generales de Funcionalidad, Técnicos y Constructivos verificados en la visita del 4 de julio 2012 (Ver Anexo Fotográfico del presente Informe).</b> Cabe marcar que el proyecto original incumple la normativa vigente del Código de la Edificación respecto a las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir los locales destinados a vivienda, como así</p>
--	---

	<p>tampoco ha sido aprobado por la Gerencia Técnica del IVC.</p> <p><b><u>De las obras de recuperación en conventillos.</u></b></p> <p><b>Pedro de Mendoza 2393.</b> “Trabajo realizado en inmueble sito en Pedro de Mendoza material y mano de obra para la realización de 400 m2 de techo para el conventillo de referencia”.</p> <p><b>12. Pago de tareas no correspondidas por el trabajo efectivamente realizado.</b> Esto se verifica en lo expresado por la inspección, la visita realizada por el equipo auditor de la AGCBA y el hallazgo de auditoría informado en el punto b.3) del título 3.3 apartado 5.3 Objetivo Específico 3 del presente Informe.</p> <p><b>Nota 6848/2011. Honorarios profesionales por anteproyecto solicitado para la calle Salvadores 825/829. Monto \$ 39.600.</b>  <b>Nota 12539/2011 Pago de Estudio de suelos y cálculo estructural. Proyecto Coronel Salvadores 825/831 Monto \$ 26.257.</b></p> <p><b>13. Los trabajos abonados a través de este legítimo abono, a criterio de esta AGCBA carecen de legitimidad por los siguientes aspectos.</b></p> <p>1) El inmueble de referencia pertenece al PRHBLB. De modificarse su destino debiera realizarse a través de la aprobación del Directorio del IVC. En consecuencia, la Gerencia General no puede solicitar un proyecto para un inmueble de otra operatoria (Ley 341)<sup>1</sup>.</p> <p>2) El anteproyecto entregado por la profesional y aceptado por el organismo no cumple con la normativa vigente del Código de Planeamiento Urbano ni del Código de la Edificación en sus aspectos más esenciales.</p> <p><b><u>Visita a conventillos y HT<sup>2</sup>.</u></b></p> <p><b>14. En la visita surgieron aspectos a ser observados:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Falta de matafuegos y/o instalaciones contra incendios.</li> <li>• Falta de puesta a tierra de acuerdo a los elementos de peligrosidad según cálculo por matriculado.</li> <li>• Precariedad de las instalaciones eléctricas.</li> <li>• Desagües cloacales desbordados y tapas de cámaras rotas.</li> <li>• Filtraciones y/o humedad en las paredes.</li> <li>• Deficiencias estructurales con riesgos potenciales de colapso.</li> <li>• Baños y zonas de piletas para lavado inadecuados para las condiciones de salubridad.</li> </ul>
--	--

<sup>1</sup> Cabe señalar que quienes habitaban Cnel Salvadores, fueron trasladados en el año 2005 al Hogar de Tránsito sito en la Avda. Brasil 1340, con fecha de 16 de diciembre del 2005 y continúan a la espera de su mudanza definitiva a Cnel. Salvadores.

<sup>2</sup> El equipo de auditoría visitó los siguientes Conventillos y HT: Arzobispo Espinosa 351, HT 20 de septiembre 332, HT Martín Rodríguez 559/561, Rocha 1031/1033, Pedro de Mendoza 2393, Cerri 1150, Palacios 744, Irala 1935.

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Desprendimiento de revoques en techos y paredes.</li> <li>• Las escaleras no cumplen en su mayoría las mínimas normas de seguridad, precarias y a veces sin barandas.</li> <li>• Los apuntalamientos o refuerzos de estructuras, pasan a ser de provisorios a definitivos.</li> <li>• Acumulación de escombros o materiales de construcción.</li> <li>• Nivelación de patios contra pendientes.</li> <li>• Pasillos oscuros y en mal estado.</li> <li>• Falta grifos de acuerdo a la población de las viviendas.</li> <li>• Balcones internos y externos con pisos y barandas en muy mal estado.</li> <li>• Terrazas con ondulaciones y/o poca caída a los desagües.</li> </ul>
<p>Conclusiones</p>	<p>En términos generales, el modelo de gestión institucional del programa presenta hace varios periodos serias debilidades expresadas principalmente en el escaso cumplimiento de sus propios objetivos, bajo grado de ejecución y en escasos resultados: Alvar Núñez 245 en el año 2012 es la primera obra terminada después de aproximadamente 15 años de finalizados los conventillos anteriores de Brandsen 626 y 660, Palos 460 y Suárez 501, mientras persisten las condiciones de habitabilidad precarias ya expuestas por la AGCBA en el año 2005. Los principales hallazgos han tenido que ver con la inadecuada planificación, acorde a las necesidades reales de habitabilidad deficitaria presentada por los conventillos y HT que ya fuera presentada por la AGCBA (año 2005) y la Defensoría del Pueblo de la Ciudad (año 2010), entendiéndose en este sentido que el estado debe cumplir con los preceptos que hacen a la vivienda digna, es decir “aquella que comprende el ingreso a una vivienda segura y salubre, y a los servicios básicos indispensables para el bienestar físico, psicológico, social y económico del ser humano. Durante el periodo 2011 la ejecución del Programa 105 fue de \$16.637.941,28 sobre el crédito vigente informado de \$ 36.332.136,00. Es decir el 45,79% mostrando una sub ejecución del 54,21%. Mientras en este contexto, se destinaron los mayores porcentajes del crédito vigente y ejecutando a obras que no pertenecen al Programa, como se las viviendas en Casa Amarilla y a un edificio en particular ubicado en Arzobispo Espinosa 351, que fuera construido en 2007, fuera de toda norma y cumplimiento administrativo por parte del organismo y que en la actualidad no tiene definido su destino final. El hecho trágico del incendio en Olavaria 698 y la intervención de la justicia a partir de la Acción de Amparo obligó al desarrollo de una nueva planificación que contempla hacia el año 2014 la terminación de la puesta en valor de los actuales conventillos pertenecientes al IVC desde la década del 80/90, lo cual debería ser seguido y monitoreado por la AGCBA. Asimismo se advierte la recurrente utilización de la figura del legítimo abono y de los Decretos 556/10 y 752/10 alegando necesidad y urgencia antes situaciones</p>

*“2013, Año del 30 Aniversario de la vuelta a la democracia”*

---

	<p>históricas y obras claramente planificables. Cabe destacar que estos instrumentos de excepción no fueron previstos para la gestión de obras, sino para autorizar pagos, entregas y transferencias de fondos, reintegros y devoluciones de impuestos, derechos y tasas para liquidar haberes y para aprobar rendiciones de cuentas. Finalmente considerando los hallazgos detectados el Colegio de Auditores resuelve remitir el presente Informe a la Procuración General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los fines del artículo 21 de la Ley 1218.</p>
--	---

**INFORME FINAL DE AUDITORIA  
REHABILITACIÓN LA BOCA  
PROYECTO N° 1.12.06**

**DESTINATARIO**

Señora  
Presidenta  
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
Lic. Maria Eugenia Vidal  
S        /        D

**INTRODUCCIÓN**

La Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires, en uso de las facultades conferidas por el artículo 135 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 131, 132 y 136 de la Ley N° 70 y en cumplimiento de la planificación institucional del año 2012, procedió a efectuar un examen en el ámbito del Instituto de la Vivienda, Programa 105 Rehabilitación La Boca.

**1. OBJETO**

Jurisdicción 20: Jefatura de Gobierno  
Proyecto 1 Obras La Boca - Obras

**Cuadro N° 1: Ejecución Presupuestaria  
Programa N° 105 – Rehabilitación La Boca**

Juris	SubJ	Ent	UE	Prog	Concepto	ORIGINAL reconducido	Sancionado Ley 3753	VIGENTE
20	27	219	290	105	Rehabilitación La Boca	\$ 11.152.000	\$ 145.375.000	\$ 36.332.136

Fuente: crédito sancionado y vigente informado por la OGEPU en respuesta a las notas AGCBA N° 562/12 Y N° 768/12 (fuente de información SIGAF).

**2. 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.

### 3. ALCANCE

El examen será realizado de conformidad con las normas de AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, aprobadas por Ley N° 325 y las normas básicas de Auditoría Externa, aprobadas por el Colegio de Auditores de la Ciudad de Buenos Aires según Resolución N° 293/11 AGC.

#### 3.1 Universo de análisis.

- ✓ Programa 105 “Rehabilitación la Boca” (PRB) y sus proyectos: Proyecto 0 “Créditos La Boca”; Proyecto 1 “Obras la Boca”; y Proyecto 2 “Recuperación de Conventillos”<sup>3</sup>.
- ✓ Acciones relacionadas al objeto principal.

**Cuadro 2: Programa N° 105 abierto por Proyectos**

Proy	Inc	Pda. Ppal.	Concepto	ORIGINAL reconducido	Sancionado Ley 3753	VIGENTE	Devengado según IVC
0	6	3	Créditos La Boca	\$ 3.542.000,00	\$ 16.942.000,00	\$ 4.435.090,00	\$ 3.315.157,40
1	4	2	Obras La Boca	\$ 7.208.900,00	\$ 128.031.900,00	\$ 29.629.964,00	\$ 11.317.702,94
2	4	2	Recuperación Conventillos	\$ 401.100,00	\$ 401.100,00	\$ 2.267.082,00	\$ 2.005.080,94
Total Programa N° 105				\$ 11.152.000,00	\$ 145.375.000,00	\$ 36.332.136,00	\$ 16.637.941,28

Fuente: crédito sancionado y vigente informado por la OGEPU en respuesta a las **notas AGCBA N° 562/12 Y N° 768/12** (fuente de información SIGAF)

#### 3.2 Procedimientos realizados.

- ✓ Solicitud y análisis de la información requerida al organismo auditado y otros como: Defensoría del Pueblo de la Ciudad, SIGEBA, Escribanía General de la Ciudad.
- ✓ Relevamiento de informes anteriores de auditoría: Proyecto Especial “Política. Habitacional para los sectores de bajos recursos”, Informe Final AGCBA N° 654.
- ✓ Relevamiento de información presupuestaria suministrada por:
  - Presupuesto sancionado 2011.
  - SIGAF.
  - Gerencia de Hacienda y Finanzas del IVC.
  - OGEPU.
- ✓ Relevamiento del universo de acciones desarrolladas por el programa.
- ✓ Relevamiento de Actas de Directorio del IVC aplicadas al programa.
- ✓ Determinación de los objetivos específicos de auditoría.
- ✓ Determinación de las muestras correspondientes.

<sup>3</sup> Alcance aprobado por Comisión de Supervisión del 11/04/12.

- ✓ Entrevistas a responsables del Programa y las distintas áreas involucradas.
- ✓ Visitas a conventillos y registración fotográfica.
- ✓ Desarrollo de diversas tareas operativas de auditoría relacionadas con el objetivo de la auditoría.

### **3.3 Normativa aplicada.**

Ley 1251, Instituto de Vivienda de la Ciudad.

Ley 962, Ley de Accesibilidad Física para todos.

Ley 449, Código de Planeamiento.

Ley 1747, modificación artículo 2.1.2.7, Código de la Edificación.

Ley 70, Sistema de Gestión, Administración Financiera y Control del Sector Público de la Ciudad.

Ley Nacional de Obras Públicas 13.064.

Ley Nacional 24.441, Financiamiento de la vivienda y la construcción.

Actas de Directorio del IVC.

Decreto, GCBA N° 752/10.

### **3.4 Objetivos Específicos Planificados.**

Objetivo Específico 1: Antecedentes de las políticas públicas aplicadas. Intervenciones relevantes de la AGCBA y Defensoría del Pueblo de la Ciudad. Problemática a diciembre 2011.

Objetivo Específico 2: Responsables del Programa. Planificación y ejecución del Pp 105, año 2011. Ejecución de obras a través de otros programas presupuestarios.

Objetivo Específico 3: Análisis y Evaluación del Pp 105 por Proyecto: Proyecto 0 “Créditos La Boca”; Proyecto 1, “Obras en Casa Amarilla”; Proyecto 2 “Recuperación de Conventillos”.

Objetivo Específico 4: Visitas a Conventillos y Hogares de Tránsito.

Objetivo Específico 5: Resultados del Programa de Rehabilitación del Hábitat del Barrio de la Boca (PRHBLB) a diciembre 2011.

### **3.5 Muestra seleccionada.**

#### **Proyecto O “Créditos La Boca”.**

Sobre el universo de créditos en trámite y otorgados en el período auditado (de acuerdo a las respuestas Notas AGCBA N° 384/12, 385/12 y 1026/12), se realizaron dos muestras. A saber:

- a) muestra sobre los créditos “en trámite” del período auditado, la cual se conformó con 18 créditos sobre un total de 37 informados<sup>4</sup> (48.6%). Criterio de selección: aleatorio.
- b) muestra sobre los créditos otorgados (pagados), la cual se conformó con 14 créditos equivalente al 100% de los informados<sup>5</sup>.

**Muestra a) Créditos “en trámite”**

Objetivo de la evaluación sobre los créditos “en trámite”:

- Verificación del procedimiento establecido en la normativa, manual de procedimientos.
- Verificación de la titularidad del aspirante al crédito respecto al censo habitacional según respuesta Nota AGCBA n° 384/12.
- 18 créditos sobre un total de 37 informados (48.6%). Criterio de selección: aleatorio.

**Cuadro 3: Muestra seleccionada créditos en trámite**

	<b>Nota /Año</b>
1	3069/IVC/09
2	12734/IVC/09
3	6756/IVC/10
4	11001/IVC/10
5	10928/IVC/10
6	4089/IVC/11
7	5960/IVC/2011
8	11266/IVC/2011
9	6439/IVC/2011
10	7051/IVC/2011
11	8933/IVC/2011
12	8726/IVC/2011
13	10293/IVC/2011
14	9138/IVC/2011
15	8573/IVC/10
16	1386/IVC/09
17	6953/IVC/2011
18	9137/IVC/2011

Fuente: AGCBA de acuerdo a Información suministrada por el organismo.

<sup>4</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 384/12.

<sup>5</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 1138/12.

## Muestra b) Créditos otorgados

Objetivo de la evaluación sobre los créditos otorgados:

- Verificación del cumplimiento de circuito, (solicitud del crédito- aprobación-pago)
- Verificación de titularidad de los créditos otorgados respecto al censo poblacional informado por el organismo.
- Integridad de la Información con entre el IVC y la Escribanía General de la Ciudad de Buenos Aires.

**Cuadro 4: Muestra seleccionada créditos otorgados**

Partida	Nota				Origen de fondos	N° orden de pago	Fecha orden de pago	Monto
6.3.1.	Not-	75	- IVC	2010/2	150	210	2-may-11	\$ 170.800,00
6.3.1.	Not-	608	- IVC	2011/1	111	4122	1-dic-11	\$ 171.169,24
6.3.1.	Not-	1023	- IVC	2011/1	111	4375	15-dic-11	\$ 151.744,00
6.3.1.	Not-	1024	- IVC	2011/1	150	2421	9-ago-11	\$ 153.766,00
6.3.1.	Not-	1127	- IVC	2009/7	111	3427	18-oct-11	\$ 184.679,70
6.3.1.	Not-	1722	- IVC	2011/1	150	1999	7-jul-11	\$ 143.766,00
6.3.1.	Not-	2058	- IVC	2011/3	111	4830	26-ene-12	\$ 171.079,80
6.3.1.	Not-	4960	- IVC	2011/4	111	4415	20-dic-11	\$ 197.340,00
6.3.1.	Not-	6758	- IVC	2010/1	150	1575	3-jun-11	\$ 180.386,00
6.3.1.	Not-	7173	- IVC	2010/4	150	2156	20-jul-11	\$ 176.163,00
6.3.1.	Not-	8651	- IVC	2010/4	111	3841	14-nov-11	\$ 142.302,12
6.3.1.	Not-	8700	- IVC	2011/3	111	4965	14-feb-12	\$ 196.452,20
6.3.1.	Not-	10541	- IVC	2010/8	111	4858	30-ene-12	\$ 140.522,12
6.3.1.	Not-	10820	- IVC	2010/1	150	3110	27-sep-11	\$ 160.266,00
6.3.1.	Not-	11296	- IVC	2010/2	111	4813	24-ene-12	\$ 195.793,00
6.3.1.	Not-	11623	- IVC	2008/1	150	1643	9-jun-11	\$ 149.183,00
6.3.1.	Not-	11778	- IVC	2008/5	111	4618	3-ene-12	\$ 154.585,22
6.3.1.	Not-	12705	- IVC	2008/1	150	1396	23-may-11	\$ 314.660,00
6.3.1.	Not-	12735	- IVC	2009/1	150	2334	2-ago-11	\$ 160.500,00
Total afectación Preventiva								\$ 3.315.157,40

Fuente: Listado elaborado en base a las Actas IVC y documentación respaldatoria correspondientes a los beneficiarios de los créditos otorgados, respuesta Nota AGCBA N° 1138/12.

## Proyecto 1 “Obras La Boca”.

El universo de obras que tuvo ejecución presupuestaria se conformó con 3 obras en Casa Amarilla, las cuales determinaron la muestra.

- Licitación Pública 13/10. Casa Amarilla MZ 6B. Parcela 1. Av. Alte. Brown al 500. 153 viviendas.
- Licitación Pública 14/10. Casa Amarilla MZ 6A Parcela 1. Av. Alte. Brown al 600. 195 viviendas.

- Licitación Pública 15/10. Casa Amarilla MZ 6 I. Parcela 19. Pi y Margall e Irala. 90 viviendas.

**Cuadro 5: muestra seleccionada**

Modalidad de Contratación	Anticipo Financiero en pesos
Licitación Pública N° 13	\$ 3.908.385,62
Licitación Pública N° 14	\$ 4.929.634,91
Licitación Pública N° 15	\$ 2.479.682,41
<b>Total</b>	<b>\$ 11.317.702,94</b>

Fuente: Elaboración AGCBA de acuerdo a información otorgada por la OGEPU e IVC.

### Proyecto 2 “Recuperación de Conventillos”.

En este proyecto se verificaron distintas líneas de actuación: a) obras de mantenimiento y b) obras de recuperación de conventillos.

Sobre ambas se determinaron las siguientes muestras, a saber:

#### a) Obras de Mantenimiento.

Sobre el universo de 19 obras de mantenimiento informadas en la respuesta Nota AGCBA N° 384/12, se seleccionaron 11, que conforman el 63% del total. Criterio de selección: por relevancia de la tarea a realizar.

Objetivo de la evaluación sobre las obras de mantenimiento:

- Relevamiento y verificación del circuito establecido.
- Verificación del cumplimiento de la tarea y de la documentación respaldatoria de la misma.

**Cuadro 6: Muestra a) Obras de mantenimiento.**

DIRECCIÓN	U.F.	FECHA PEDIDO	RECLAMO	TAREAS A REALIZAR
<b>1 Palacios 744</b>	General	24/03/2011	escalera fuera de servicio	se envió nota a mant. Solicitando nueva escalera
<b>2 Suárez 951</b>	2º piso	04/04/2011	escalera con pedadas rotas	se pidió a mantenimiento reponer pedadas
<b>3 Cerri 1150</b>	General	04/04/2011	circulación de 1º piso fuera de servicio	Recambio de viguetas de sostén y entablonados
<b>4 Suárez 1061</b>	general	07/04/2011	instalación de gas antirreglamentaria	realizar inst. en caño de epoxi ( se realizo pedido de materiales)

DIRECCIÓN	U.F.	FECHA PEDIDO	RECLAMO	TAREAS A REALIZAR
5 Río Cuarto 1257	uf 2	25/05/2011	Falta escalera y filtraciones	Provisión y colocación de escalera y provisión y colocación membrana
6 Martín Rodríguez 865	general	10/06/2011	Escaleras fuera de servicio. Faltan 2 tapas para cámara de inspección.	Se deben colocar nuevas pedadas en 2 escaleras de acceso. Provisión y colocación de nueva tapa para cámara de inspección
7 Martín Rodríguez 559	Unidad 7	24/06/2011	Filtraciones en planta Baja provenientes Planta Alta	Demolición contrapiso sector baños y desagües
8 Rocha 1033	Unidad 1	24/06/2011	Instalación Gas	Cambio cañerías, ventilaciones, nichos para medidor y calefón
9 Rocha 1031	general	24/06/2011	Cambio tanque cisterna, construcción nicho tanque, contrapiso y carpetas, pérdida cañería, limpieza	Cambio tanque cisterna, construcción nicho tanque, contrapiso y carpetas, pérdida cañería, limpieza
10 Brasil 1340	cocina 1º	10/07/2011	Problema conexión garrafa gas	Provisión y colocación pieza
11 Cerri 1150	general	02/08/2011	demolición	Demolición

Fuente: AGCBA de acuerdo a información suministrada por el organismo.

b) Obras de recuperación de conventillos.

Sobre el universo de obras de recuperación se seleccionaron dos muestras, tomando en ambos casos el 100% de lo informado.

Muestra b1) Obras devengadas al Pp 105.

Muestra b2) Obras ejecutadas a través de otros programas presupuestarios (Pp 9, 106 y 109).

**Cuadro 7: Obras devengadas al Pp 105.**

Nota	Características OBRA	Acta de Directorio Nº	Tipo de Contratación	Nº Orden de Pago	Monto	Proveedor
10.573//2010 Alc 3	Refacción General 55 viviendas, SUM Y Espacios Exteriores del edificio existente	2421/2011	Decreto 752/10	1448 Cert Nº 1	\$424.008,69	Ajimez S.A
10.573/2011 Alc 6				1446 Cert Nº 2	\$168.069,14	
10.573/2011 Alc 17				1930 Cert Nº 3	\$95.592,71	
10.573/2011				2934	\$ 9.928,46	

Código del Proy.: 1.12.06. Nombre del Proyecto: “Rehabilitación La Boca”.  
 Corrientes 640, Piso 5º Ciudad Autónoma de Buenos Aires Tel. 4321-3700 / 4323-3388/6967/1796 –

“2013, Año del 30 Aniversario de la vuelta a la democracia”

Nota	Características OBRA	Acta de Directorio Nº	Tipo de Contratación	Nº Orden de Pago	Monto	Proveedor
Alc 18	Arzobispo Espinosa 351. Monto total \$ 1.760.978,05			Cert Nº 4	\$711.181,04	
10.573/2011 Alc 21				3931 Liquidación Final	\$ 2.40	
10.573/2011 Alc 10	Remodelación de una unidad tipo de PB de la obra Arzobispo Espinosa 351	2430/2011	Legítimo Abono	1928	\$ 21.919	Ajimez S.A
10.573/2011 Alc 9	Trabajos adicionales que se generaron en rubro Herrajes de la obra Arzobispo Espinosa 351	2432/2011	Legítimo Abono	2346	\$11.379,18	Ajimez S.A
12.479/2010	Trabajos de albañilería , pintura, cambios de sanitarios, conexiones artefactos a gas en Martín Rodríguez 559/61	2475/2011 punto 22	Legítimo Abono	1096	\$ 23.000	Raúl Benitez
11.648/2011	Trabajos realizado en inmueble sito en Pedro de Mendoza Nº 2393 CABA material y mano de obra r, realización de 400 m2 de techo para el conventillo de referencia	Disposición 274/GG/2011	Decreto 752/10	4288	\$240.000	Claudio Córdoba
8921/2011/0	Gastos de fletes y traslados, matafuegos, viandas, materiales de construcción (eléctricos, sanitarios, de albañilería, maderas, carpintería y/o elementos de seguridad y otros	Disposición 353/GG/2011 Disposición 453/GG/2011	Caja Chica Especial. Olavarría 986.	8921	\$ 300.000	Héctor Alejandro González Norberto José Raielo Lino José Capelo.
<b>MONTO TOTAL \$2.005.080,94</b>						

Fuente: Elaboración AGCBA de acuerdo a datos brindados en entrevista realizada el 20-03-2012 con la Subgerente de la Subgerencia Económica Financiera y la Jefa del Departamento de Presupuesto

### Cuadro 8: Obras devengadas al Pp 9: Actividades Comunes Instituto de Vivienda de la Ciudad

Nota	Características OBRA	Tipo de Contratación	Acta de Directorio Nº	Orden de Pago	Monto	Proveedor
6848/2011/0	Honorarios profesionales por anteproyecto solicitado para la calle Cnel Salvadores 825/827 y 829/831.	Legítimo Abono	2432/2011	2270	\$ 39.600,00	María Soledad Arrobas
12539/2011/0	Pago de Estudios de Suelo y Cálculo Estructural encomendado en calle Cne Salvadores 825/827 y 829/831.	Legítimo Abono	2446/2011	4637	\$ 26.257,00	María Soledad Arrobas
10.573/2010/alc 7	Reparaciones en cubierta de Arzobispo Espinosa 351	Legítimo abono	2438/2011		\$ 55.026,23 \$359.066,23 \$414.984.60	Ajimez SA
11.679/2011	Matafuegos en la Boca	Legítimo Abono	2425/2011	968/11	\$5.775,00	Premier Plus

Código del Proy.: 1.12.06. Nombre del Proyecto: “Rehabilitación La Boca”  
Corrientes 640, Piso 5º Ciudad Autónoma de Buenos Aires Tel. 4321-3700 / 4323-3388/6967/1796 –

“2013, Año del 30 Aniversario de la vuelta a la democracia”

Nota	Características OBRA	Tipo de Contratación	Acta de Directorio N°	Orden de Pago	Monto	Proveedor
						SRL
10356/2011 14460/2011	Alojamiento en Hoteles HT Olavarría 986	Legítimo Abono	2442/2011	4166/11	6.125,00 23.750,00 47.775,00	Linno José Capelo
8679/2011 10356/2011	Viandas de almuerzo y cena.	Legítimo Abono	2434/2011 2438/2011	2842/11 3331/11	47.745,60 56.313,60	González Hector Alejandro
14347/2011	Viandas Almuerzo y Cena Martín Rodríguez 559	Legítimo Abono	2442/2011	4127	26.334,00	Norberto Jose Raielo
<b>MONTO TOTAL \$ 693.769.66</b>						

Fuente: Elaboración AGCBA de acuerdo a datos brindados en entrevista realizada el 20-03-2012 con la Subgerente de la Subgerencia Económica Financiera y la Jefa del Departamento de Presupuesto

**Cuadro 9: Obras devengadas al Pp106: Rehabilitación de Conjuntos Urbanos.**

Nota	Característica Obra	Tipo de Contratación	Acta de Directorio N	N° Orden de Pago	Monto	Proveedor
12.311/2011/0	Servicio de emergencia en Hogar de Tránsito en calle Santiago del Estero 1040. Reparación Montaje y puesta en marcha tablero general de Bombas, Puesta a tierra. Incluye materiales y Mano de obra.	Legítimo Abono	2439/2011	3789	55.000,00	Operys SA
13.405/11	Desmante de instalación eléctrica obsoleta y provisión de materiales y mano de obra para la nueva red 20 de septiembre 332	Legítimo Abono	2441/2011	4056	380.000,00	Uribe Gerardo Javier
13.406/11	Impermeabilización De medianeras y Terrazas en Santiago del Estero 1042	Legítimo Abono	2441/2011	4056	388.000,00	Uribe Gerardo Javier
<b>MONTO TOTAL \$ 823.000</b>						

Fuente: Elaboración AGCBA de acuerdo a datos brindados en entrevista realizada el 20-03-2012 con la Subgerente de la Subgerencia Económica Financiera y la Jefa del Departamento de Presupuesto

**Cuadro 10: Obras devengadas al Pp 109: Viviendas con Ahorro Previo**

Nota	Características Onra	Tipo de Contratación	Acta de Directorio	Nº Orden de Pago	Monto	Proveedor
6373/IVC/2011/0 TRES FACTURAS OBRAS EN Arzobispo Espinosa 351	TRES FACTURAS OBRAS EN Arzobispo Espinosa 351.	Legítimo abono	2439/2011	3755	\$ 46.900,00 \$ 89.900,00 \$ 19.458,31  \$156.249,31	Royal Group Technologies del Sur S.A
<b>MONTO TOTAL \$156.249,31</b>						

Fuente: Elaboración AGCBA de acuerdo a datos brindados en entrevista realizada el 20-03-2012 con la Subgerente de la Subgerencia Económica Financiera y la Jefa del Departamento de Presupuesto

En consecuencia, el monto total correspondiente a las muestras de obras de recuperación de conventillos integrada por todos los programas presupuestarios se corresponde con:

$Pp\ 105 + Pp\ 9 + Pp\ 106 + Pp\ 109 = \$2.005.080,94 + \$693.769,66 + \$823.000 + \$156.249,31 = \$\ 3.678.099,91.-$

#### **Fecha de las tareas de campo.**

Las tareas de campo se iniciaron el 2 de febrero de 2012 y terminaron el 29 de junio del mismo año.

## **4. LIMITACIONES AL ALCANCE**

### **4.1 La AGCBA vió limitado su alcance por los siguientes aspectos:**

a) Nota Nº 1504/12.

En los casos de obras contratadas por aplicación del Decreto Nº 752/10, no se puso a disposición de la auditoría, la documentación que permitiera evaluar el cumplimiento de lo establecido en el mismo.

En particular se refiere a la Contratación Directa 52/10 “Refacción General 55 viviendas, SUM, y espacios Exteriores del edificio existente, Arzobispo Espinosa 351” y “Contratación Pedro de Mendoza 2393 Material y Mano de Obra para la realización de 400 m2 de techo”.

b) Nota AGCBA Nº 1505/12.

En las obras de mantenimiento, no se puso a disposición de la AGCBA, la documentación respaldatoria de los trabajos realizados en el período.

c) Notas AGCBA Nº 754/12 y 1645/12.

La obra “Arzobispo Espinosa 351”, que en el período auditado fue objeto de una Contratación Directa por Decreto 752/10 y de diversos legítimos abonos evaluados por la AGCBA, fue ejecutada en el año 2007 por medio de una empresa canadiense que se encargó de ejecutar un proyecto de obra que incluyó la construcción de cincuenta y seis viviendas en dos plantas<sup>6</sup>.

Considerando las deficiencias encontradas en la misma, por parte del equipo de auditoría y que motivaran las contrataciones mencionadas, en el párrafo precedente se entendía necesario tomar conocimiento del desarrollo integral de la misma, es decir desde su origen y esto no fue otorgado por el organismo<sup>7</sup>.

#### 4.2 Riesgo de Auditoría<sup>8</sup>: Riesgo de Detección<sup>9</sup>.

El equipo de auditoría advierte sobre el riesgo de detección considerando la falta de integridad en la documentación verificada, tanto como las contradicciones encontradas en algunas respuestas de notas presentadas que se irán presentando a lo largo del desarrollo del presente Informe.

### 5. ACLARACIONES PREVIAS

El presente Informe se desarrolla a través de los siguientes puntos. A saber:

5.1 Objetivo Específico 1: Antecedentes de las políticas públicas aplicadas. Intervenciones relevantes de la AGCBA y Defensoría del Pueblo de la Ciudad. Problemática a diciembre 2011.

5.2 Objetivo Específico 2: Responsables del Programa. Planificación y ejecución del Pp 105, año 2011. Ejecución de obras a través de otros programas presupuestarios.

<sup>6</sup> Informe Defensoría del Pueblo de la Ciudad, Resolución N° 1965/10.

<sup>7</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 754/12 punto 4 “Respecto de esta obra, corresponde mencionar que esta Subgerencia no ha tenido ninguna participación en el proyecto ni en el desarrollo de la obra. No obstante ello, se tiene conocimiento que la obra se ha ejecutado con un sistema constructivo semi-industrializado, que se encuentra terminada y que no cuenta, por el momento, con las aprobaciones y/o habilitaciones pertinentes”.

<sup>8</sup> Normas Básicas de Auditoría Externa Res AGCBA N° 161/00 “.3.2.3. Determinación de la importancia, significatividad y riesgo: Se denominan riesgos de auditoría aquellas circunstancias, de carácter cuantitativo o cualitativo, que pueden influir, aumentando las posibilidades de error en las conclusiones de la auditoría.

El hecho de que no exista, en el ámbito de la Jurisdicción o Programa a auditar, un adecuado ambiente de control o que no se hayan realizado relevamientos o auditorías previas, que la actividad sea compleja o técnicamente muy especializada, dificultan las tareas de auditoría, aumentando la factibilidad de errores en las conclusiones a las que arriban los equipos de auditoría. Los organismos que realizan actividades no rutinarias poseen una multiplicidad de sedes físicas o carecen de Unidades de Auditoría Interna, o aquellos cuyos objetivos organizacionales tienen un alto grado de sensibilidad (producen energía eléctrica para grandes conglomerados, asistencia médica de emergencia, manipulan elementos tóxicos, etc.), deben tener una mayor ponderación en la evaluación de riesgos de auditoría”.

<sup>9</sup> Normas Básicas de Auditoría Externa Res AGCBA N° 161/00 “.Riesgo de Detección: Están relacionados directamente a la posibilidad de que los procedimientos de la auditoría programados no terminen siendo los adecuados. En ese sentido, el riesgo aumenta cuando no existe relevamiento previo, se trata de la primera auditoría sobre el programa u organismo, se requieren auditores con un alto grado de especialización según la materia o se carecen de estándares normalmente aceptados de medición de la actividad. “

5.3 Objetivo Específico 3: Análisis y Evaluación del Pp 105 por Proyecto y por obras: Proyecto 0 “Créditos La Boca”; Proyecto 1, “Obras en Casa Amarilla”; Proyecto 2 “Recuperación de Conventillos”.

5.4 Objetivo Específico 4: Visitas a Conventillos y Hogares de Tránsito.

5.5 Objetivo Específico 5: Resultados del PRHBLB diciembre 2011.

6 Observaciones.

7 Recomendaciones.

8 Conclusiones.

Anexos.

## **5.1 Objetivo Específico 1: Antecedentes de las políticas públicas aplicadas. Intervenciones relevantes de la AGCBA y de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad. Problemática a diciembre 2011.**

### **1.1 Antecedentes de las políticas públicas aplicadas a los conventillos del barrio de la Boca, Año 1984 a la actualidad.**

#### **Etapa I: PEVI-Recup Boca (1984-1997)<sup>10</sup>.**

*Las políticas estatales dirigidas concretamente a los conventillos del barrio de La Boca se iniciaron en el año 1984 con el “Plan Piloto de Erradicación de Viviendas Insalubres -PEVI-”, mediante la Ordenanza n° 40.301/85. Este proponía la “erradicación” de los conventillos y su reemplazo por viviendas a través de “...operaciones combinadas de reparcelamiento, renovación, remodelación, rehabilitación y preservación, en pequeña escala y en superficies limitadas, con el fin de mejorar las condiciones de habitabilidad vigente sin provocar el desarraigo de la población ni destruir la identidad del barrio”<sup>11</sup>. El procedimiento se llevaría a cabo mediante un censo de las casas de inquilinato del barrio de La Boca, y una vez comprobada la condición de insalubridad y hacinamiento en que habitaban sus ocupantes se procedería a cancelar la habilitación del edificio como vivienda.*

*Al mismo tiempo, en el año 1984, la entonces Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires diseñó un Programa denominado Recup-Boca<sup>12</sup> con el objeto de atender la problemática habitacional del barrio y declaró Area Problema a la zona delimitada por las Avdas. Regimiento de Patricios, Martín García, Paseo Colón, Brasil y Pedro de Mendoza.*

*Dicho Programa surgió como síntesis de iniciativas anteriores y contuvo dos lineamientos: 1) un plan de acciones inmediatas para el mejoramiento del área-problema y 2) el Programa de Rehabilitación y Desarrollo Urbano para implementar en el mediano y largo plazo. Al mismo tiempo, tuvo como objetivo*

<sup>10</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 390/12 Defensoría del Pueblo de la Ciudad

<sup>11</sup> Ordenanza n° 40.301/85.

<sup>12</sup> Este Programa deviene de un modelo importado de las operatorias de remodelación llevadas a cabo en países europeos, las cuales se basaron en la conquista del derecho a la ciudad y a una vivienda, cuyo objeto consistía en corregir las acciones propias de la “lógica del mercado”.

*una doble conservación: la de la estética edilicia como símbolo de la identidad del barrio y la de la población residente perteneciente a una categoría social que abarcaría a los sectores populares*<sup>13</sup>.

*El Recup-Boca presentaba características que lo diferenciaban de otros programas habitacionales que planteaban la relocalización compulsiva de los vecinos hacia los bordes y a departamentos en monobloks. Este Programa, en cambio, pretendía resolver la problemática habitacional y ambiental que afectaba a los habitantes del barrio así como la recuperación del patrimonio urbano existente en sus aspectos físico, histórico y cultural, emprendiendo obras y acciones integradas a través del accionar conjunto de organismos municipales y de la sociedad civil*<sup>14</sup>.

*En el año 1988, a raíz de la quiebra de una empresa privada, situación que implicaba el posible desalojo de veintitrés inquilinatos del barrio de La Boca, el Ejecutivo local decidió efectuar la compra de estos inmuebles donde se alojaban cerca de trescientas familias.*

*Por ello, en el mes de marzo de 1990, el Directorio de la entonces Comisión Municipal de la Vivienda (ex C.M.V.) autorizó -por Acta n° 1294- a realizar las gestiones necesarias para la adquisición de veintiún inmuebles<sup>15</sup> de propiedad de la empresa “Celestina La Grande S.A.”, ubicados en el barrio de La Boca. Para tales efectos, dispuso: a) destinar la venta de Bonex serie 1982 por un equivalente de dólares estadounidenses doscientos cuarenta y seis mil sesenta y uno con cuarenta y siete centavos (US\$246.061, 47)<sup>16</sup>; b) facultar al Presidente del Directorio a suscribir el boleto de compraventa y la escritura traslativa de dominio<sup>17</sup>; y c) afectar los inmuebles adquiridos al Programa Recup-Boca<sup>18</sup>. La correspondiente escritura se celebró con fecha 3 de septiembre de 1990.*

*Como resultado de la operatoria, el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (I.V.C.) adquirió la titularidad de los siguientes inmuebles:*<sup>19</sup>

<sup>13</sup> Lacarrieu, Mónica: Políticas Sociales y estrategias habitacionales. Espacio Editorial. 1995.

<sup>14</sup> Según Decreto n° 6895/988, art. 4º, la Comisión Área Problema del Barrio de La Boca se encontraba presidida por el señor Intendente de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires e integrada por los secretarios del Departamento Ejecutivo, la Comisión Municipal de la Vivienda, el Consejo de Planificación Urbana y el Consejo Vecinal de la zona III.

<sup>15</sup> Cuando comenzó el proceso el propietario de los inmuebles tenía contemplados veintitrés conventillos, sin embargo luego éste retiró de la venta a dos de los conventillos.

<sup>16</sup> Acta n° 841/HD/84, art. 1º.

<sup>17</sup> Acta n° 841/HD/84, art. 2º.

<sup>18</sup> Acta n° 841/HD/84, art. 3º.

<sup>19</sup> De los inmuebles detallados, de uno a tres estaban previstos para demoler y comenzar obra nueva, de catorce a diecisiete estaban destinados a reciclado; de dieciocho a veintiuno se construyeron obras nuevas finalizadas. Actuación n° 3501/03, Informe Mayo de 2005, fs. 283/288.

**Cuadro 11: Propiedades del IVC<sup>20</sup> período 1984-1997**

ORDEN	DIRECCIONES	UNIDADES EXISTENTES
1	Pedro de Mendoza 2393	11
2	Suarez 625	5
3	Suarez 629	8
4	Martin Rodriguez 865	10
5	Palos 460	31
6	Suárez 501/525	23
7	Brandsen 626	12
8	Brandsen 660	27
9	Suarez 479/87	14
10	Martin Rodriguez 839/43	11
11	Palacios 744	5
12	Rocha 1031	10
13	Rocha 1033	7
14	Suarez 951	12
15	Suarez 1061	8
16	Daniel Cerri 1148/52	15
17	Daniel Cerri 1168/70	12
18	Río Cuarto 1257/61/71	12
19	Hernandarias 1337	5
20	Irala 1935	17
21	Coronel Salvadores 829/31	17

Fuente: Elaboración AGCBA de acuerdo a información Defensoría del Pueblo de la Ciudad e IVC.

*Por Resolución nº 303/SS/90 -ratificada por Acta nº 1328, de fecha 4 de febrero de 1991-, la ex C.M.V. reconoció a la Asociación Mutual Esperanza el carácter de representante de los ocupantes de los inmuebles adquiridos y suscribió con dicha entidad un Convenio<sup>21</sup> que concedía a los asociados el uso y goce de los locales que habitaban obligándose los ocupantes a abonar a la ex C.M.V. un importe mensual en concepto de canon que se afectaba a la realización de las reparaciones urgentes que demandaran los inmuebles y a la constitución de un fondo para la operatoria que fue depositada en una cuenta bancaria conjunta abierta a nombre de la ex C.M.V. y la Mutual en el Banco Ciudad de Buenos Aires.*

*La vigencia del Convenio se estipuló en seis meses, término en el cual las partes debían convenir las modalidades de transferencia de los inmuebles adquiridos y de la operatoria de rehabilitación. La falta de celebración del acuerdo definitivo*

<sup>20</sup> Con la sanción de la Ley 1251, la Comisión Municipal de la Vivienda se transformó en Instituto de la Vivienda, IVC.

<sup>21</sup> Con fecha 17 de julio de 1990 y ratificado por Acta nº 1328 de fecha 4 de febrero de 1991.

prorrogaba automáticamente la vigencia del convenio. Luego, en el año 1999 la administración dio de baja a la citada mutual como representante de los vecinos<sup>22</sup>.

En el mes de diciembre de 1990, la ex C.M.V. suscribió un Convenio de Colaboración<sup>23</sup> con el Consejo de Planificación Urbana y el Comité Técnico del Programa Recup-Boca por el cual los organismos intervinientes se comprometieron a la efectiva rehabilitación de los veintiún inmuebles adquiridos.

Resultados de este período: De estos 21 conventillos se rehabilitaron 4. Los mismos no se han podido dividir en propiedad horizontal por no cumplir las condiciones del CPU<sup>24</sup> ni del CE<sup>25</sup>.), situación que se mantiene a la actualidad<sup>26</sup>. Asimismo los inmuebles sitios en las calles: Cerri 1150, Cerri 1168, Río Cuarto 1257, Hernandarias 1937 e Irala 1935, se encuentran ubicados en Distrito Industrial, con lo cual requieren cambio de normativa para poder realizar obra nueva de vivienda<sup>27</sup>.

**Cuadro 12: Período Programa Recup-Boca (1984-1996)**

Nº.	Dirección	Unidades
01.	Pedro de Mendoza 2.393	10
02.	Suárez 625	6
03.	Suárez 629	7
04.	Martín Rodríguez 865	9
	Total	32

Fuente: Elaboración AGCBA de acuerdo a Información suministrada por el IVC.

### **Etapas II: Programa de Renovación de Conventillos (1997-2000)**<sup>28</sup>.

El Programa Recup-Boca no alcanzó a cumplir con la totalidad de los objetivos propuestos y en el año 1997, la ex C.M.V. creó un programa destinado a la “renovación” de los veintiún inmuebles oportunamente adquiridos<sup>29</sup>. Lo distintivo de esta gestión fue que se planteó la demolición y construcción nueva de los conventillos a través de empresas contratadas por licitación.

De este modo, en el mes de abril de 1997, mediante el Acta Directorio n° 1507/97, se autorizó a la ex C.M.V. a efectuar el llamado a licitación pública. De este modo,

<sup>22</sup> Resolución n° 437/SS/99.

<sup>23</sup> Aprobado por Decreto n° 4599, de fecha 11 de octubre de 1991.

<sup>24</sup> CPU = Código de Planeamiento Urbano.

<sup>25</sup> CE = Código de la Edificación.

<sup>26</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 384/12.

<sup>27</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 384/12.

<sup>28</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 390/12 Defensoría del Pueblo de la Ciudad.

<sup>29</sup> Actuación n° 3501/03, fs. 94/114.

se destinó la construcción de viviendas en el barrio de La Boca para la relocalización de los habitantes de los conventillos de propiedad del organismo, las cuales fueron financiadas por el Fondo Nacional de la Vivienda (FO.NA.VI.). El organismo seleccionó cuatro conventillos, que estaban en peor estado de conservación y procedió a su demolición. La construcción de los edificios se efectuó entre los años 1998 y 2000, momento en el que se creó el Programa de Rehabilitación del Hábitat de La Boca.

Los conventillos seleccionados en los que se ejecutó obra y sus viviendas fueron entregadas, se correspondieron con:

- Palos 460 -30 unidades-
- Suárez 501 -22 unidades-
- Brandsen 626 -12 unidades-
- Brandsen 660 -29 unidades<sup>30</sup>-

En consecuencia, los resultados finales de viviendas entregadas al 2000 se correspondían con:

**Cuadro 13: Viviendas**

	Dirección	Unidades	Observ.
ETAPA I PEVI + RECUA- BOCA	Pedro de Mendoza 2.393	10	Sin dividir en PH ni escriturar por incumplimiento CPU + CE
	Suárez 625	6	
	Suárez 629	7	
	Martín Rodríguez 865	9	
ETAPA II PROA. RENOVA CIÓN DE CONVEN TILLOS	Palos 460	30	s/d a la fecha del informe
	Suárez 501	22	
	Brandsen 626	12	
	Brandsen 660	29	
	<b>Total unidades</b>	<b>125</b>	

Fuente: Elaboración AGCBA de acuerdo a información suministrada por el organismo

Asimismo, en este período del Programa Renovación de conventillos se adquirieron para vivienda transitoria<sup>31</sup>:

- Martín Rodríguez 559/61 (adquirida el 27 de febrero de 1998).
- Santiago del Estero 1040/42 (Resol. 362/SS/99).
- Olavaria 986/94 (adquirida el 30 de septiembre de 1999).

<sup>30</sup> El informe de la Defensoría de la Ciudad dice “En cuanto al inmueble de Brandsen 660, debe aclararse que si bien el mismo ha sido finalizado, las unidades no fueron adjudicadas a los beneficiarios previstos inicialmente, quienes actualmente residen en los Hogares de Tránsito de las calles Olavarría 986 y Santiago del Estero 1040”.

<sup>31</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 384/12.

**Etapa III: Programa de Rehabilitación del Hábitat del Barrio de La Boca (2000 a la actualidad)<sup>32</sup>, PRHBLB.**

*El Programa de Rehabilitación del Hábitat del barrio de La Boca (en adelante PRHBLB) fue creado en el año 2000 mediante Resolución nº 1142/SS/00.*

*El mismo hizo extensiva la promoción de viviendas no sólo a los grupos habitantes de los veintiún conventillos comprados por el Programa Recup-Boca sino también a las familias de recursos bajos y medios-bajos que ocupan el parque habitacional del barrio de La Boca. Al mismo tiempo, también se orienta a “...mejorar las condiciones de habitabilidad en los conventillos de la Boca, revalorizando el hábitat y la arquitectura popular como patrimonio histórico y cultural”.*

*La Resolución que dio origen al Programa se limitó a crearlo, designar un coordinador de ejecución, establecer la afectación de los conventillos propiedad del I.V.C. a la operatoria y enumerar distintas posibilidades de financiamiento entre las que se encuentran: la gestión ante instituciones financieras nacionales e internacionales, así como Convenios de Asistencia Técnica y/o Cooperación con entidades académicas, gubernamentales u otras, del ámbito nacional o del exterior, quedando supeditadas dichas gestiones, a la aprobación del Directorio de la ex C.M.V.*

*A raíz de lo expuesto, se puede señalar que los responsables de la ejecución del Programa cuentan con suficiente autonomía normativa tanto para diseñar el modo de ejecución como para establecer el orden de prioridades y por sobre todo para gestionar el financiamiento que resulte necesario.*

*En este marco, de los distintos informes elaborados por el I.V.C., surge que el Programa se conformó bajo la siguiente estructura:*

*Se reconocieron como objetivos: el trabajo social continuo en la promoción y fortalecimiento de la organización comunitaria; la compra de conventillos para su renovación como residencia permanente o para ser usados como hogares de tránsito; la gestión de la función residencial en la urbanización del sector de Casa Amarilla; la articulación con propietarios y empresas con iniciativas inmobiliarias residenciales en el barrio; mediación en situaciones de riesgo de desalojo; provisión de asistencia técnica administrativa, jurídica y financiera y la articulación de acciones con entidades barriales y de gobierno.*

*En cuanto a su ejecución, se creó una estructura compleja ordenada en dos ejes transversales, uno referido a la determinación de los espacios inmobiliarios afectados y otro referido a los planes de acción a desarrollarse en los espacios elegidos.*

<sup>32</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 390/12 Defensoría del Pueblo de la Ciudad.

En este sentido, los sectores individualizados para la ejecución del Programa fueron:

- los conventillos propios del I.V.C.<sup>33</sup>;
- los inmuebles comprados por actores privados mediante la “Operatoria 525” de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. La operatoria se inició como respuesta a la emergencia social producto de sentencias firmes de desalojo y luego facilitó el acceso a compra a familias que no cumplieran con los requisitos de la demanda general de la ex C.M.V.<sup>34</sup>; y
- el área de Casa Amarilla, que constituía una fracción de doce hectáreas comprado por la ex C.M.V. en el año 1981.

Por su parte, el segundo eje se constituyó con tres líneas de acción:

- **Plan de recuperación integral.**

*El Plan de Recuperación Integral propuso soluciones definitivas que contemplaban la entrega a cada familia de una unidad de vivienda nueva en propiedad horizontal con un consorcio constituido y transferencia plena del dominio. Para ello el Programa planteó articular la adjudicación de viviendas nuevas con un Plan de relocalización de las familias. Este incluye la compra de inmuebles aptos para el alojamiento transitorio con habitaciones y ambientes comunes equipados con servicios sanitarios, no estimulando el alojamiento permanente.*

Los inmuebles adquiridos en el período fueron:

- 20 de Septiembre 332/34 con destino al funcionamiento de un Hogar de Tránsito (Resol 471/SS/01).
- Brasil 1340 fue adquirido en octubre del año 2005 a fin de trasladar a las familias del conventillo ubicado en la calle Salvadores 829.

*En función de ello, el Plan, requería la modificación del Código de Planeamiento Urbano (CPU), la autorización de la construcción de viviendas transitorias, la creación de un banco de reservas de unidades transitorias y el desarrollo de normas del CPU y del Código de Edificación (CE).*

<sup>33</sup> Actualmente los inmuebles propiedad del I.V.C. comprados en el marco de las operatorias Recup-Boca y PRHBLB son 29. De ellos, 21 fueron adquiridos en 1990 y luego, se incorporaron los que se ubican en las calles Río Cuarto 1261, Alvar Núñez 245; Martín Rodríguez 559/61; Santiago del Estero 1040/42; Olavarría 986/994; 20 de Septiembre 332; Avda. Brasil 1340 y Arzobispo Espinosa 351.

<sup>34</sup> Los inmuebles afectados al PRHBLB corresponden a 36 créditos mancomunados otorgados bajo esta operatoria. Fs. 39 del Informe PRHBLB IVC Mayo de 2008, actuación nº 3501/03.

- **Plan de mantenimiento.**

*El Programa contó con un plan de acciones inmediatas para la conservación de los conventillos, diferenciando la emergencia del mantenimiento.*

*El mantenimiento cuenta con tres etapas: a) el relevamiento sistemático de problemas, b) el plan de obras de refacción y reacondicionamiento y, por último c) la ejecución de las obras.*

*Dentro de este marco, el PRHBLB propuso dos alternativas. La primera consiste en la contratación directa de pequeñas empresas para la refacción integral de algunos conventillos o de obra especializada (desagüe cloacal, instalación eléctrica, etc.), la cual debiera asegurar la continuidad en el proceso y la calidad en los resultados. La segunda, supone la formación de cuadrillas de mano de obra con competencia en trabajos de refacción.*

*Asimismo, el Programa definió criterios de importancia de acuerdo al carácter de los problemas y de urgencia. Para ello, realizó una caracterización pormenorizada de los problemas distinguiendo: problemas de carácter estructural y que puedan producir eventuales colapsos con riesgo de integridad de las personas; inconvenientes en los desagües cloacales que originan frecuentes desbordes de líquidos servidos en las zonas de circulación y patios con riesgo de contaminación; instalaciones de gas y electricidad que presentan riesgos por su precariedad (cables suspendidos a la vista, conexiones clandestinas de luz y gas, falta de descargas a tierra en instalaciones eléctricas, etc.); techos de chapa de mucha antigüedad con deterioros de oxidación que provoca goteras durante las lluvias, produciendo condiciones insalubres para los habitantes; y por último, problemas que originan disgustos de las familias (compartir servicios sanitarios y cocinas) y que es necesario paliar<sup>35</sup>.*

- **Plan de Operatorias Vinculadas.**

*Dada la complejidad de las intervenciones, el Programa está asociado a varias operatorias complementarias como el FO.NA.VI tradicional, el Programa Federal de Construcción de Viviendas (PFCV), Terreno Proyecto y Construcción (TP&C) y la Ley 341 de créditos hipotecarios.*

*En cuanto a la última operatoria, fue incorporada durante el año 2008, a través de la Resolución 105 con el objetivo de dar respuesta a la demanda de soluciones habitacionales inmediatas a los efectos de resolver con celeridad la situación de los hogares de tránsito, que se encuentran con un deterioro edilicio acuciante.*

---

<sup>35</sup> Informe Mayo de 2005, pág. 8, actuación n° 3501/03, fs. 282.

## 1.2 Intervenciones relevantes de la AGCBA y de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad.

### AGCBA, año 2005.

En el año 2005, la AGCBA realizó el Proyecto Especial “Política Habitacional para los sectores de Bajos Recursos”, Informe de Auditoría N° 654, donde fue evaluado el PRHBLB, entre otros programas del IVC.

En ese aspecto, la AGCBA definió que a los conventillos le corresponde la categorización de vivienda deficitaria<sup>36</sup> y del relevamiento efectuado sobre 19 conventillos y Hogares de Tránsito (HT) sin refaccionar observó que:

#### Conventillos y HT visitados año 2005:

Palacios 744, Alvar Núñez 245, D Cerri 1150/1168, Salvadores 829, M Rodríguez 839,843, Río Cuarto 1257, Suárez 1061, Suárez 479 / 485; Rocha 1031/1033, HT Martín Rodríguez 559, HT Olavarría 986/96, Pedro de Mendoza 2393, Martín Rodríguez 843/849, Río Cuarto 1257.

- Al 93.33% de los mismos le corresponde la calificación de “Calidad Integral de Vivienda Deficitaria”.
- 86.86% carecen de matafuegos y/ o instalaciones contra incendio.
- 81.81% falta de fumigación. Inmuebles plagados de cucarachas y roedores.
- 81.81% presenta precariedad manifiesta de las instalaciones eléctricas, afectando la integridad de las personas. Cables de electricidad al descubierto; con recortes mal aislados, a la intemperie sin protección alguna.
- 81.81% Precariedad manifiesta de las instalaciones de gas, afectando la integridad de las personas.
- 77.27% Desagües cloacales desbordados, con riesgo de contaminación. Cañerías agujereadas y rotas.

<sup>36</sup> Indicador “calidad integral” de la vivienda: se determina a partir de la combinación del *tipo de vivienda*, *calidad de los materiales* y *calidad del saneamiento*. Los valores que puede tomar el indicador de calidad integral son buena, regular o deficitaria de acuerdo a la siguiente combinatoria:

*Calidad integral buena*: Se consideran viviendas que responden al tipo casa o departamento, calidad de materiales buena y calidad de saneamiento buena.

*Calidad integral regular*: Surge de las siguientes combinaciones de variables:

Ejemplo

- Tipo casa o departamento con calidad de saneamiento regular y calidad de materiales buena;

- Tipo casa o departamento con calidad de saneamiento buena y calidad de materiales regular;

*Calidad integral deficitaria* se define a partir de las siguientes combinaciones de características de las viviendas:

Ejemplo

- Tipo casa o departamento con calidad de saneamiento deficitaria y calidad de materiales buena;

- Tipo casa o departamento con calidad de saneamiento buena y calidad de materiales deficitaria;

- Tipo casa o departamento con calidad de saneamiento deficitaria y calidad de materiales regular;

-Calidad integral ignorada: cuando a cualquiera de las tres variables corresponde la categoría ignorada.

Fuente: Informe SIEMPRO, Panorama Habitacional 2000.

- 72.72% Filtraciones en techos y humedad ascendente de cimientos que generan condiciones insalubres de habitabilidad.
- 63.63% Deficiencias estructurales con riesgo potencial de colapso que afecta la seguridad de la integridad de las personas.
- 59.09% Tapas de cámaras cloacales rotas, dejando ver la ausencia de subtapa de seguridad.
- 59.09% Baños y zona de piletones para lavado, pisos inadecuados para las condiciones de salubridad. Ausencia de revestimientos sanitarios y/ o revoques en los mismos.
- 45.45% Desprendimiento de revoques en techos y paredes.
- 45.45% Las escaleras no cumplen con las normas de seguridad establecidas, precario cerramiento de barandas o sin barandas.
- 36.36% Apuntalamientos o refuerzo de estructura de escaleras, pasan a ser de provisorio a definitivo.
- 36.36% Acumulación de basura y/ o escombros, cartones y materias recogidas de la basura y acumulados en los patios centrales y/ o pasillos. (Familias tratadas médicamente por contagio de sarnilla y micosis recurrentes)
- 36.36% Nivelación de patios contrapendientes, esto hace que el agua de lluvia se estanque y se desprendan olores fétidos con la generación de gusanos.
- 36.36% Carpinterías. Puertas y ventanas en muy mal estado, sin manijas, sin bisagras, sin vidrios.
- 31.81% Pasillos superiores de circulación y balcones internos, con pisos y barandas en mal estado, afectando la integridad de las personas.
- 22.72% Falta de grifos, de acuerdo a la población servida.
- 18.18% Balcones a la calle con riesgo de derrumbe (incumplimiento Ley 257).
- 4.54% Terrazas que se encuentran en mal estado con fisuras donde el agua estancada se filtra a pisos inferiores.

Respecto al Código de Planeamiento, la AGCBA observó que 3 conventillos y 5 Hogares de Tránsito se encontraban con diversos incumplimientos normativos que no habían sido resueltos a pesar de que desde el año 2004 se encontraban tramitando un convenio urbanístico<sup>37</sup> con la finalidad de poner en valor los edificios y modificar sus incumplimientos. Esta situación se refiere en particular para aquellos conventillos y HT ubicados en el Distrito I<sup>38</sup> (industrial) de zonificación del CPU.

<sup>37</sup> Esto fue ratificado en la actualidad en respuesta Nota AGCBA N° 754/12. El Convenio Urbanístico tramita por Nota N° 12672/IVC/2004.

<sup>38</sup> Código de Planeamiento Urbano, Distrito I, CARÁCTER: Zonas destinadas a la localización de las industrias permitidas dentro de la ciudad y que por sus características admiten la coexistencia con el uso residencial en forma restringida. SE permite la vivienda individual o colectiva en parcelas que tengan frente sobre la L.O igual o menor a 10.00 m En los casos de terrenos en esquina y el eje medianero respectivo. Los parcelamientos de estos lotes deberán ser preexistentes al 01/11/96.

En parcelas con frente mayor a 10 m se admite la existencia de una vivienda por parcela, como uso complementario de los permitidos, con una superficie no mayor de 91 m2. En todos los casos se deberán respetar las condiciones establecidas en la Sección 4.

**Cuadro 14: Informe AGCBA N° 654, Observaciones normativa**

Convenio	Dirección	Ubicación	Estado	Unidades	Estado normativa
<b>1. PERÍODO Programa Recup- Boca. (1984-1996)</b>					
1	Pedro de Mendoza 2383, 91, 93, 99 esq. California	Distrito I. Inhabilitado para la construcción de vivienda y sujeto a ensanches /P. De M y California.	Reciclado 1992 RECUP Buen estado edilicio y social	11	SIN RESOLVER por normativa CPU
<b>Programa Rehabilitación del hábitat en el barrio de la Boca 2000</b>					
<b>Distrito E3 apto para vivienda</b>					
5	Suarez 951	E3 PB+2 1D 6. Tot 6 u. Anteproyecto	Ordenanza dereogada de ensanche pero mantiene LOP lo que implica una pérdida de 8.85 m desde la LM de la LO, casi 1/3 de la sup. El programa descarta la aplicación cercana a obra nueva debido al escaso rendimiento en la situación de normativa actual.	6	SIN RESOLVER
6	Palacios 744,46,48, 60; Pasaje Grote	E3 sobre pasaje GROTE AU 2, 1D 2, 2D 2dup 3D 2dup. TOT 8 U. I sobre Palacios AU 2, 1D 2, 2D 2dup 3D 2dup. TOT 8 U.)	Escriturado por error como 8.64 m de frente. Gestión de corrección Nota N° 9863 CMV-96. Licitación Pública N 12/98 adjudicada AJÍMEZ SA. Obra no iniciada y paralizada por los errores de escrituración y por la normativa I. Se estudia la factibilidad de construcción de viviendas p/ alojamiento en tránsito.	16	SIN RESOLVER por normativa para el Distrito I
<b>DISTRITO I</b>					
7	Daniel Cerri 1150	Distrito I	Hay Anteproyectos estudiados por GT de rendimiento. Tienen aptitud para 90 viviendas ( unos 113 dormitorios)	15	SIN RESOLVER por normativa para el Distrito I
8	Daniel Cerri 1168			12	
9	Río Cuarto 1257/61/71			12	
10	Hernandarias 1937			5	
11	Irala 1935			19	

Fuente: Informe Final de AGCBA N° 654.

### Defensoría del Pueblo de la Ciudad, año 2010.

En el año 2010 la Defensoría del Pueblo de la Ciudad, en virtud de diversas presentaciones “... iniciadas por vecinas/os de esta Ciudad, destinatarias/os del Programa de Recuperación del Hábitat del Barrio de La Boca, quienes denuncian las deficientes condiciones edilicias y de higiene de las viviendas en las que residen y requieren una solución sustentable a su problemática habitacional a efectos de reestablecer los derechos vulnerados”, aprobó la siguiente Resolución N° 1965/2010, Defensoría del Pueblo de la Ciudad.

LA DEFENSORIA DEL PUEBLO  
DE LA CIUDAD AUTONOMA DE BUENOS AIRES  
RESUELVE:

Código del Proy.: 1.12.06. Nombre del Proyecto: “Rehabilitación La Boca”.  
Corrientes 640, Piso 5° Ciudad Autónoma de Buenos Aires Tel. 4321-3700 / 4323-3388/6967/1796 –

“2013, Año del 30 Aniversario de la vuelta a la democracia”

1) Poner en conocimiento de la presente Resolución al Jefe de Gabinete de Ministros del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, licenciado Horacio Antonio Rodríguez Larreta.

2) Recomendar al Presidente del Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, don Omar Ahmed Abboud, disponga los medios conducentes a fin de:

a) garantizar el adecuado funcionamiento del Programa de Rehabilitación del Hábitat del barrio de La Boca, ejecutando la totalidad del presupuesto asignado y solicitando en caso de resultar necesario los refuerzos presupuestarios correspondientes;

b) ejecutar y/o completar los trabajos de demolición y obra nueva de los conventillos situados en Rocha 1031/33, Alvar Núñez 245, Coronel Salvadores 829/31 y Suárez 1061;

c) efectuar las reparaciones correspondientes a fin de garantizar que todos los conventillos y Hogares de Tránsito propiedad de ese Instituto posean las condiciones mínimas de habitabilidad para adecuarse a las necesidades de las familias que las ocupan, cumpliendo asimismo el conjunto de condiciones de construcción, instalación y equipamiento exigido por la normativa vigente en materia de protección contra incendios y de seguridad;

d) incluir a los grupos familiares que no fueron adjudicatarios de la operatoria de demolición y obra nueva de su inmueble de origen -tal lo sucedido en Brandsen 660- en una nueva operatoria que prevea la entrega de una vivienda adecuada;

e) informar a esta Defensoría del Pueblo respecto de los avances de las obras enumeradas en los puntos b) y c) de la presente.

3) Recomendar al Director General Guardia de Auxilio y Emergencias, don Alejandro J. E. Roldán, disponga una inspección -con personal técnico idóneo de esa dependencia- de los inmuebles detallados en el Anexo I que forma parte integrante de la presente, a efectos de verificar el estado de las estructuras edilicias y detectar las estructuras en peligro de caída o derrumbe que representen un riesgo para las personas y niños alojados y arbitre las medidas necesarias para preservar la seguridad de quienes habitan los inmuebles inspeccionados, informando oportunamente a esta Defensoría del Pueblo lo actuado.

4) Fijar en 10 días el plazo previsto en el art. 36 de la Ley 3 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.<sup>39</sup>

5) Notificar, registrar, reservar en el Area para su seguimiento y oportunamente, archivar.

El GCBA se notificó de esta Resolución el 18 de enero de 2011 y específicamente al Instituto de la Vivienda, el 31 de enero de 2011.

### 1.3 Hechos relevantes del año 2011.

#### a) Incendio en el HT Olavarría 986<sup>40</sup>.

<sup>39</sup> **Ley 3, art. 36:** Con motivo de sus investigaciones, el Defensor o Defensora del Pueblo puede formular advertencias, recomendaciones, recordatorios de los deberes de los funcionarios, y propuestas para la adopción de nuevas medidas. Las recomendaciones no son vinculantes, pero si dentro del plazo fijado la autoridad administrativa afectada no produce una medida adecuada, o no informa de las razones que estime para no adoptarla, el Defensor o Defensora del Pueblo puede poner en conocimiento del ministro o secretario del área, o de la máxima autoridad de la entidad involucrada, los antecedentes del asunto y las recomendaciones propuestas.

Si tampoco así obtiene una justificación adecuada, debe incluir tal asunto en su informe anual o especial a la Legislatura, con mención de los nombres de las autoridades o funcionarios que hayan adoptado tal actitud.

El 13 de julio del 2011 se incendió el Hogar de tránsito ubicado en la calle Olavarría 986/994, lo que motivó que las once familias que habitaban el mismo fueran trasladadas a diversos hoteles: Hotel San Antonio, Chacabuco 618 (21 personas); Hotel Abril, Av. Luis Sáenz Peña 1486 (10 personas); Hotel Lino Capello (4 personas). Asimismo, esta AGCBA aclara que hasta la fecha de cierre de las tareas de campo del presente Informe, seguían recibiendo viandas de almuerzo y cena.

Para el pago de los distintos gastos que se originaron a partir del incendio, por Disposición 373/GG/11<sup>41</sup>, modificada por Disposición 453/GG/11<sup>42</sup> se asignó en concepto de “Caja chica Especial” la suma de \$ 300.000. Ver punto Objetivo Específico 3.

**b) Acción de Amparo “Ayala Fernando Damián y Defensoría del Pueblo de la Ciudad contra GCBA y otros sobre amparo (art. 14 CCBA) Expte. N° 42.311/10 en trámite por ante Juzgado de 1ra Instancia en lo Contencioso Administrativo<sup>43</sup>.”**

Por la misma se presentan el “Señor *FERNANDO DAMIÁN AYALA, por derecho propio, en su carácter de beneficiario del Programa de Rehabilitación del Hábitat del barrio de La Boca (PRHBLB y la Señora Alicia Beatriz Pierini en su carácter de Defensora del Pueblo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, interponen acción de amparo contra el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (GCBA) y contra el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IVC) por entender que se encuentran afectados de manera actual e inminente los derechos constitucionales a la vivienda, a la salud y a la vida, de Fernando Damián Ayala y del conjunto de personas que resultan beneficiarias del PRHBLB que ejecuta el IVC. Como petición de fondo solicitan se ordene “al GCBA -en particular al Instituto de Vivienda de la Ciudad- que cese en su omisión de ejecutar*

<sup>40</sup> Cabe señalar que por el incendio de Olavarría 986, el IVC recibió la presentación de diversos oficios iniciados por particulares y por la Asesoría General Tutela.PJ.CABA.

<sup>41</sup> Disposición 373/GG/11 ARTÍCULO 1: Asignar a los Sres. Gustavo Alejandro Mola, DNI n° 17.650.840. Tejeiro Horacio DM n° 5.538.229 y García Jorge DM n° 8.259.759, la suma de Pesos TRESCIENTOS MIL (\$ 300.000,00), en concepto de Caja Chica Especial, con cargo a rendir cuenta documentada de su inversión por Única vez a fin de solventar los gastos de alojamiento de las familias damnificadas en hoteles de la Ciudad.

<sup>42</sup> Modifícase el art. 1° de la Disposición N° 373/GG/11. el cual quedará redactado de la siguiente manera:

Asignar a los Sres. Gustavo Alejandro Mola DM. N° 17.650.84 (1, Tejeiro Horacio DNI. N° 5.538.229 y García Jorge DNI. N° 8.259.759, la suma de Pesos TRESCIENTOS MIL (\$300.000,00), en concepto de Caja Chica Especial, con cargo a rendir cuenta documentada de su inversión a fin de solventar los fletes y traslados realizados con las pertenencias de las familias habitantes del hogar de Tránsito sito en la calle Olavarría 986/94, Ciudad. Autónoma de Buenos

Aires, los matafuegos que se adquirieron para reforzar la cantidad existente, las viandas de comida que se proveen diariamente a las familias damnificadas que no cuentan con cocina, los gastos de alojamiento de aquellas familias damnificadas que se encuentran en hoteles u otras modalidades posibles (alquileres informales o formales, con convenio o acuerdos). También para financiar aquellos materiales de construcción necesarios y requeridos para resolver urgencias habitacionales impostergables, (eléctricos, sanitarios, de albañilería, maderas, carpintería y/o elementos de seguridad y otros), así como la mano de obra para realizar los trabajos de referencia.

2°- Dejase establecido que serán responsables de la administración y rendición de los fondos, los Sres. Gustavo Alejandro Mola, Tejeiro Horacio y García Jorge, debiendo practicarle las retenciones impositivas correspondientes.

<sup>43</sup> Cabe señalar que en este punto el informe se remite al relevamiento de las acciones derivadas a partir del amparo en el período auditado.

“2013, Año del 30 Aniversario de la vuelta a la democracia”

regularmente el programa habitacional oportunamente creado por la Administración local y proceda a: i) rehabilitar íntegramente todos los inmuebles de dominio del Estado local afectados al PRHBLB y ii) adjudicar en venta las viviendas rehabilitadas a los beneficiarios con transferencia plena del dominio de las unidades; todo ello en cumplimiento de los objetivos generales y específicos del programa habitacional y del marco normativo vigente.”

En virtud de ello con fecha 29 de septiembre de 2011 ante un nuevo pedido cautelar, pasaron los autos a resolver por lo que se copia el siguiente extracto de lo resuelto “...Y CONSIDERANDO: ... RESUELVO: 1º.- ORDENAR CAUTELARMENTE la clausura de los hogares de tránsito del G.C.B.A. sitios en las calles Santiago del Estero 1040/42, Brasil 1340, Martín Rodríguez 559/61 y 20 de Septiembre 332, medida que deberá efectivizarse antes del día miércoles 5 de octubre de 2011 en los términos expresados en el considerando III.a. 2º.- INTIMAR al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, a que acompañe al tribunal antes del día lunes 03 de octubre del corriente, un relevamiento de los ocupantes de los cuatros inmuebles referidos en el punto precedente, además la propuesta específica que garantice a los grupos involucrados una vivienda digna para su hospedaje, con los alcances del considerando...”

Posteriormente con fecha 12 de octubre de 2011 se realizó con las partes nueva audiencia donde el Juzgado resolvió:

“1. Conformar una mesa de trabajo entre las partes, a los fines de analizar las propuestas que presentará el IVC relativas a las obras que se llevarán a cabo en los inmuebles, la factibilidad de realizarlas con las familias residiendo allí, y en caso de no ser así las propuestas concretas que presentará el IVC relativas a su relocalización.

2. Intímase al Sr. Director General de Guardia de Auxilio y Emergencias para que en el plazo improrrogable de 5 (cinco) días remita el informe técnico oportunamente solicitado por el Juzgado en el marco de la presente causa (oficio diligenciado el día 15/11/2011, cuya copia deberá acompañarse), bajo apercibimiento de imponer sanciones en cabeza del Sr. Director General de dicho organismo. En dicho plazo deberá informar lo relativo a los siguientes inmuebles: Martín Rodríguez 865 (fs. 286/297), Martín Rodríguez 839/843 (fs. 298/312), Rocha 1031/1033 (fs. 323/332), Daniel Cerri 1150 (fs. 346/351), Hogar de Tránsito 20 de Septiembre 332/34 (fs. 347/359), y Brasil 1340 (fs. 360/66)...”

Posteriormente con fecha 21 de diciembre de 2011 se celebró nueva audiencia con las partes donde el Juzgado resolvió:

“1. Intimar al Sr. Director General de Guardia de Auxilio y Emergencias a que designe un profesional del área que deberá acompañar al IVC en la inspección que efectuará cada diez días en los inmuebles respecto de los que se presentó un plan de contingencia a los fines de detectar y minimizar el riesgo estructural de tales inmuebles y cualquier otro riesgo potencial. Si la Guardia de Auxilio detectare algún elemento de potencial peligro, deberá alertar al IVC de forma inmediata para poder solucionarlo y, luego, informarlo a la Mesa de Trabajo que se constituirá en la sede de la Defensoría sito en la calle Venezuela 842. Requírase al mismo funcionario que designe un representante que participe de dicha mesa...”

A fs. 679 se celebra la última audiencia registrada<sup>44</sup> con la mesa de trabajo en la cual se dispone que la Guardia de Auxilio deba efectuar un relevamiento de los inmuebles de la calle Cerri 1150 y Rocha 1031. Asimismo la guardia de auxilio queda dispensada de seguir integrando la mesa de trabajo. También se solicita que para el día 28 de marzo de 2012 el IVC remita un censo actualizado con las modificaciones instrumentadas conjuntamente con un informe detallado de las obras realizadas con su correspondiente plan de contingencia.

Se fijó nueva audiencia para el próximo 19 de abril de 2012 a las 12 horas con la mesa de trabajo; siendo esta la última actuación a la fecha del relevamiento.

#### 1.4 Síntesis de los inmuebles propiedad del IVC afectados al PRHBLB a diciembre 2011.

De acuerdo entonces a lo explicitado anteriormente y relevado por la AGCBA, los inmuebles del IVC afectados al PRHBLB se corresponden con<sup>45</sup>:

**Cuadro Nº 15: Propiedades del IVC AFECTADAS AL PRHBLB**

PROPIEDADES DEL IVC AFECTADAS AL PRHBLB		
DIRECCIONES		UNIDADES EXISTENTES
Pedro de Mendoza 2393	**	11
Suarez 625	****	5
Suarez 629	****	8
Martin Rodriguez 865	****	10
Palos 460	***	31
Suárez 501/525	***	23
Brandsen 626	***	12
Brandsen 660	***	27
Suarez 479/87		14
Martin Rodriguez 839/43		11
Palacios 748		5
Rocha 1031		10
Rocha 1033		7
Suarez 951	****	12
Suarez 1061		8
Daniel Cerri 1148/52	**	15
Daniel Cerri 1168/70	**	12
Río Cuarto 1257/61/71	**	12
Hernandarias 1937	**	5

<sup>44</sup> Correspondiente al relevamiento efectuado por la AGCBA.

<sup>45</sup> Repuesta Nota AGCBA Nº 384/12.

“2013, Año del 30 Aniversario de la vuelta a la democracia”

Irala 1935	**	17
<b>INMUEBLES EN OBRA</b>		
<b>DIRECCIONES</b>		<b>VIVIENDAS PROYECTADAS</b>
Arzobispo Espinosa 351		54
Alvar Nuñez 245		8
<b>TERRENOS PARA OBRA NUEVA</b>		
<b>DIRECCIONES</b>		<b>VIVIENDAS PROYECTADAS</b>
Olavarría 240/46		18
Brandsen 106		8
Salvadores 825		12
Cnel Salvadores 829/31	*	17
<b>HOGARES DE TRÁNSITO</b>		
<b>DIRECCIONES</b>		<b>HABITACIONES</b>
Martín Rodríguez 559/61		16
Santiago del Estero 1040/42		12
Olavarría 986/94		12
20 de Septiembre 332/34		13
Brasil 1340		41

Fuente: Respuesta Nota N° 384/12

Referencias: \* Conventillo demolido; \*\* Conventillos en Zona Industrial; \*\*\* Conventillos con obra nueva; \*\*\*\* Rehabilitados por Recup-Boca

### 1.5 De los habitantes de los Conventillos 2011.

En respuesta Nota AGCBA N° 384/12, se presentaron datos correspondientes al último censo realizado en el año 2011.

Los datos presentados en el mismo, señalan que el total de familias que habitaban conventillos y Hogares de tránsito en el año 2011, se correspondía con 248 familias.

Este dato difiere del respondido por Nota AGCBA N° 924/2012, donde se informa que se encuentran censadas 251 familias. Luego, la AGCBA toma éste último dato como referencia.

**Cuadro 16: Cantidad de Familias en función de ocupación de la unidad. Conventillo relevado en el año 2011.**

Edif	Calle	Convenio	Desglose	s/Convenio	Ausente	Neg	Desha	Total Flias
1	Pedro de Mendoza 2383	10	5	6	0	0	0	21
2	Suarez 625	0	0	5	1	0	0	6
3	Suarez 629	0	0	9	0	0	0	9
4	Martín Rodríguez 865	10	4	0	0	0	0	14
10	Martín Rodríguez 843	6	0	0	1	0	0	7

Código del Proy.: 1.12.06. Nombre del Proyecto: “Rehabilitación La Boca”.  
Corrientes 640, Piso 5° Ciudad Autónoma de Buenos Aires Tel. 4321-3700 / 4323-3388/6967/1796 –

“2013, Año del 30 Aniversario de la vuelta a la democracia”

Edif	Calle	Convenio	Desglose	s/Convenio	Ausente	Neg	Desha	Total Flias
11	Palacios 744	2	0	2	0	0	0	4
11	Palacios 748	0	0	2	0	0	0	2
12	Rocha 1031	8	4	3	0	0	0	15
13	Rocha 1033	6	2	0	0	0	0	8
15	Suarez 951	8	3	1	1	0	0	13
16	Suarez 1061	8	1	1	0	0	0	10
17	Cerri 1152	0	0	1	0	0	0	1
17	Cerri 1150	9	2	8	0	0	1	20
18	Cerri 1168	9	1	2	1	0	2	15
19	Río Cuarto 1257	2	1	1	0	0	0	4
19	Río Cuarto 1261	3	2	4	0	0	0	9
19	Río Cuarto 1271	4	1	0	0	0	0	5
20	Hernandarias 1937	2	0	3	0	0	0	5
21	Irala 1935	11	0	8	1	0	0	20
	<b>TOTAL 1</b>	<b>98</b>	<b>26</b>	<b>56</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>188</b>
HT	Calle	Convenio	Desglose	s/Convenio	Ausente	Neg	Desha	Total
1	Martín Rodríguez 559	8	0	3	0	0	0	11
2	Santiago del Estero 1040	3	0	1	0	0	0	4
2	Santiago del Estero 1042	4	0	1	0	0	0	5
3	Olavarría 986	7	5	8	0	0	0	20
4	20 de septiembre 332	2	0	4	0	1	0	7
4	20 de septiembre 334	2	0	4	0	0	0	6
5	Brasil 1340	3	1	3	0	0	0	7
	<b>Total 2</b>	<b>29</b>	<b>6</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>60</b>
	<b>Total 1+2</b>	<b>127</b>	<b>32</b>	<b>80</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>248</b>

Fuente: Respuesta Nota N° 384/12.

**Referencias:**

*Convenio: comprende las familias que fueron censadas y de las cuales el titular o jefe de hogar firmó “Conventillo de Ocupación” con el IVC.*

*Desglose: comprende las familias que fueron censadas y de las cuales el titular o jefe de hogar se encuentra incluido en el Anexo I de algún “Convenio de Ocupación”.*

*Sin Convenio: comprende las familias que fueron censadas y que no están incluidas en ningún convenio de Ocupación.*

*Total de familias: abarca la totalidad de familias que fueron censadas, incluyendo los “ausentes”, “negados”, “deshabitadas” y en “Construcción” tomados estos últimos como 1 familia cada uno.*

*HT Olavarría 986: los datos del censo fueron relevados de los últimos informes sociales oportunamente realizados en el IVC.*

## **Del pago del canon locativo.**

Por Acta de Directorio N° 2439/D/2011 del 28 de octubre de 2011, se aprobó la *“exhibición del canon locativo y supresión de los intereses punitivos por mora en el pago locativo pactado para los conventillos y Hogares de Tránsito en el barrio de la Boca”*.

## **5.2 Objetivo Específico 2: Responsables del Programa. Planificación y ejecución del Pp 105, año 2011. Ejecución presupuestaria a través de otros programas presupuestarios.**

### **2.1 De los responsables del Programa.**

La ejecución del PRHBLB está a cargo de la Subgerencia de Intervención Social Hábitat La Boca, la cual depende de la Gerencia de Desarrollo Habitacional de acuerdo al Acta de Directorio 2424 de febrero del 2011.

Esta Subgerencia tiene a su vez tres Departamentos: “Departamento Social”, “Departamento Estadísticas y Censo” y “Departamento La Boca Barracas”. Este último tiene la responsabilidad específica de *“...ejecutar los programas concernientes a la renovación, revitalización y mantenimiento del hábitat de La Boca-Barraca en general, hogares de tránsito y conventillos de incumbencia del IVC, como así también en el parque edilicio deteriorado del área La Boca – Barracas”*.

### **Descripción de Funciones:**

1. Determinar y supervisar los criterios de intervención tendientes a la transformación física y al mejoramiento ambiental La Boca con el fin de proponer a un desarrollo planificado acorde a los cambios de la Ciudad.
2. Coordinar y supervisar la administración y control de materiales, maquinas y equipos en las obras en ejecución del Programa de Recuperación Urbana de La Boca.
3. Coordinar con otros organismos prestadores de servicios públicos la realización de trabajos de mejoramiento y mantenimiento físico de los servicios de infraestructura.
4. Realizar relevamientos físicos del hábitat La Boca –Barracas.
5. Formular estrategias de intervención y planes de acción para el desarrollo e implementación de programas de renovación urbana, en el Programa de Recuperación Urbana de La Boca-Barracas.
6. Ejecutar y controlar las tareas de operatorias de crédito a los grupos familiares, que integren la Operatoria La Boca-Barracas.
7. Intervenir en las actividades de relocalización transitoria, que se realicen dentro de las operatorias a cargo del área.
8. Atender las necesidades emergentes de la población afectada a los planes de renovación edilicia.
9. Articular las actividades que promuevan conductas armónicas en los Hogares de Tránsito y Unidades Habitacionales del IVC en el área La Boca –Barracas.
10. Elaborar diagnósticos técnicos-sociales que lleven a concretar propuestas de intervención.
11. Instrumentar las acciones que determina la Operatoria normada por Resolución N° 105/PD/08.

La Gerencia de Desarrollo Habitacional, GDH, tiene una planta funcional compuesta por 116 agentes, los cuales de acuerdo a su función se agrupan de la siguiente manera.

**Cuadro 17: Agentes de la GDH**

<b>Función</b>	<b>Cantidad</b>
Gerente General	1
Subgerentes	4
Asesores	2
Jefes de Departamento	8
Profesionales, Técnicos y Administrativos	78
IERIC <sup>46</sup>	23

Fuente: AGCBA de acuerdo a información suministrada por el organismo.

Del total de los agentes de la GDH, 23 (19.82%) integran la Subgerencia Intervención Social y Hábitat La Boca; distribuidos de la siguiente manera.

**Cuadro 18: Agentes en la SubGerencia Intervención Social y Hábitat La Boca**

<b>Área</b>	<b>Función</b>	<b>Revista</b>	<b>Total</b>
Subgerencia	1 Subgerente 3 Administrativas	Planta Permanente	4
Depto. La Boca Barracas	1 Jefe Depto. 8 Técnicos profesionales 2 administrativos	Planta Permanente 2 contratos Loc. Servicios	11
Depto. Estadísticas y Censos	1 Jefe Depto. 1 Administrativo 2 Técnicos	Planta Permanente	4
Depto. Social	1 Jefe Depto. 3 Técnicos	Planta Permanente	4

Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a información suministrada por el organismo, Nota 385/12.

### Otros actores involucrados.

Además de los responsables primarios del PRHBLB, intervienen otras áreas del IVC tales como:

- La Gerencia de Logística, responsable de las obras de mantenimiento.
- La Gerencia Técnica<sup>47</sup>, responsable de los proyectos y ejecución de obras.
- La Gerencia de Desarrollo Habitacional<sup>48</sup> y la Gerencia General<sup>49</sup>. Estas últimas, en particular fueron responsables de obras y servicios en inmuebles del PRHBLB, que fueron ejecutadas a través de otros programas

<sup>46</sup> IERIC, Instituto de Estadística y Registro de la Construcción.

<sup>47</sup> Acta 2425/D/2011.

<sup>48</sup> Acta 2421/D/2011.

<sup>49</sup> Acta 2457/D/2012.

presupuestarios. Ver punto 2.5 del apartado 5.2 Objetivo Específico 2 del presente Informe.

## 2.2 Descripción del Programa<sup>50</sup>.

El Programa presupuestario 105 Rehabilitación La Boca año 2011, se enmarca en la Resolución N° 1142/SS/00 (PRHBLB).

*“El Programa surge a partir de la necesidad de dar respuesta a los problemas habitacionales de los habitantes de los conventillos ubicados en el barrio.*

*Los pasos a seguir para llevar adelante la operatoria son los siguientes: a) compra, por parte del IVC, del conventillo a rehabilitar; b) traslado temporario de los habitantes a un hogar de tránsito de propiedad del IVC; c) realizar las tareas de rehabilitación y refacción necesarias; d) adjudicar las unidades habitacionales recuperadas a las familias mediante el otorgamiento de créditos hipotecarios; e) comenzar nuevamente el proceso con otro conventillo.*

*No solo se busca dar solución a las familias de escasos recursos que viven en ellos, sino que se suma la necesidad de recuperar el patrimonio urbano existente en sus aspectos físico, histórico y cultural.*

*El universo de familias que habita los distintos conventillos esta compuesto en su mayoría por personas de escasos recursos o, carente de ellos, desocupados, y que viven en precarias condiciones de habitabilidad.*

*La meta del programa se mide en familias beneficiadas por obras de rehabilitación, como respuesta clara y contundente frente a los graves problemas habitacionales que soportan sus habitantes y, a través de ella la transformación y recuperación del patrimonio urbano.*

*Uno de los recursos que condiciona es la falta de hogares de tránsito donde trasladar interinamente a los ocupantes de los conventillos a rehabilitar, impidiendo la realización de obras simultaneas”.*

## Metas Físicas planificadas<sup>51</sup>

**Cuadro 19: Metas físicas informadas**

PROG.	DENOMINACIÓN	CÓDIGO U. MEDIDA	PRODUCTO	CANTIDAD	MODO DE MEDICIÓN
105	Rehabilitación La Boca	2102	FAMILIA	705	promediable

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a respuesta Nota AGCBA N° 385/12.

<sup>50</sup> Presupuesto 2011, Ley 3753/11.

<sup>51</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 385/12.

## 2.3 Planificación Presupuestaria (Pp 105).

Para comprender la planificación presupuestaria del Pp 105, el equipo de auditoría definió 5 momentos principales que se corresponden con hitos relevantes que provocaron modificaciones a la misma.

- Momento 1: Planificación diseñada por los responsables del Programa.
- Momento 2: Planificación sancionada.
- Momento 3: Planificación Presupuestaria vigente al 31/12/2011.
- Momento 4: Planificación de emergencia ante el incendio de HT Olavarría 986<sup>52</sup>.
- Momento 5: Planificación a partir de la Acción de Amparo<sup>53</sup>

### Momento 1: Planificación diseñada por los responsables del Programa<sup>54</sup>.

Desde el área específica del programa, se planificó para el período 2011-2012, un conjunto de obras nuevas y la consolidación y ejecución de créditos por Operatoria 105<sup>55</sup>.

Las obras nuevas planificadas para el período 2011/2012 se corresponden con 87 viviendas que darían soluciones habitacionales para 77 flias.

**Cuadro 20: Planificación obras nuevas en conventillos 2011/2012.**

Obras	Cantidad de Viviendas	Soluciones Habitacionales para...	Flías
Conclusión Alvar Núñez 245	8	Martín Rodríguez 839/43	2
Olavarría 240	18	Rocha 1031/1033	21
Salvadores 825	12	Suarez 1061	11
Salvadores 829	18	Cerri 1168	15
Suárez 479/87	15 (demolición en trámite)	Palacios 748	6
Pedro Grote 744	16	20 de septiembre 332/34	13
<b>Total viviendas</b>	<b>87</b>	Santiago del Estero 1040/42	9
Finalizado trámite judicial Olavarría 986/94	6	<b>Total flías</b>	<b>77</b>

Fuente: Elaboración AGCBA de acuerdo a Información suministrada por el organismo.

*La elección de conventillos ubicados en la calle Martín Rodríguez 839/43, Rocha 1031/33, Suárez 1061, Palacios 744 y Cerri 1168 está determinada por el estado edilicio de los inmuebles y por la posibilidad de las licitaciones, los otros dos se seleccionaron por su condición de hogares de tránsito.*

<sup>52</sup> Ver punto 1.3, a) del apartado 5.1 Objetivo Específico 1 del presente Informe.

<sup>53</sup> Ver punto 1.3, b) apartado del 5.1 Objetivo Específico 1 del presente Informe.

<sup>54</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 924/12.

<sup>55</sup> Se refiere a la Operatoria de Créditos que se corresponden con la Resolución IVC 105/08. Ver punto 3.1 del apartado 5.3 Objetivo Específico 3 del presente Informe.

Por otro lado se daría comienzo a la tramitación tendiente a la construcción de viviendas en la calle Cerri 1150/1168. La tramitación está referida a la ubicación del lote en la ciudad y la zonificación prevista en el CPU. Capacidad edilicia 34 viviendas.

- Operatoria N° 105.

47 créditos hipotecarios en curso = 47 soluciones habitacionales.

Se estima liberar el Hogar de tránsito ubicado en Brasil 1340 dado que las 7 familias están con créditos en curso, dos de ellos en Escribanía, dos con trámite avanzado y otros tres con trámites de Tasación.

TOTAL DE LA PLANIFICACIÓN 2011/2012: 134 soluciones habitacionales es decir aproximadamente el 50% de las familias del Programa, más las 54 unidades de vivienda de Arzobispo Espinosa 351.

## Momento 2: Planificación Presupuestaria sancionada.

Iniciado el período 2011, como no se había sancionado la Ley de Presupuesto correspondiente al mismo, el Pp 105 tuvo un crédito original equivalente a \$ 11.152.000,00 correspondiente al presupuesto reconducido, distribuido por el Decreto N° 17/GCBA/11.

**Cuadro 21: Ejecución Presupuestaria Programa N° 105 – Rehabilitación La Boca Parametrizado de créditos según la OGEPU**

Inc	Concepto	ORIGINAL reconducido	SANCIONADO Ley 3753
4	Bienes de Uso	\$ 7.610.000,00	\$ 128.433.000,00
6	Activos Financieros	\$ 3.542.000,00	\$ 16.942.000,00
Total Programa N° 105		\$ 11.152.000,00	\$ 145.375.000,00

Fuente de información: Respuesta Nota AGCBA N° 768/12

Luego, con la sanción de la Ley CABA N° 3753, distribuida por el Decreto N° 178/GCBA/11 el programa (Pp 105) contó con un crédito sancionado equivalente a \$ 145.375.000, organizandose en tres proyectos. A saber:

- Proyecto 0 “Créditos La Boca”, enmarcados en la Resolución 105/IVC/08.
- Proyecto 1 “Obras la Boca”.
- Proyecto 2 “Recuperación de Conventillos.

Estos proyectos estuvieron conformados por distintas obras:

Para el Proyecto 0, “Créditos La Boca”, se planificó un monto equivalente a \$ 16.942.000,00.-

Para el Proyecto 1 “Obras La Boca”, se planificaron 8 Obras (51 a 58) equivalentes a \$ 128.031.900.

- Obra 51: Casa Amarilla Manzana 6i Irala
- Obra 52: Casa Amarilla Manzana 6a p1 Obra 3
- Obra 53: Casa Amarilla Manzana 6b P1 Obra 4
- Obra 54: Suárez 479
- Obra 55: Calle Rocha 1031/1033 Obra 1
- Obra 56: Palacios Ex Alvarado 744/60
- Obra 57: Suárez 625/29
- Obra 58: Rehabilitación La Boca

Para el Proyecto 2 “Recuperación Conventillos” se planificaron 15 obras (51 a 66) por un monto total de \$ 401.100.

- Obra 51: Refacciones en Conventillos y Hogares de Tránsito.
- Obra 52: Pedro de Mendoza 2383/99
- Obra 53: Martín Rodríguez 865
- Obra 54: Martín Rodríguez 839/43
- Obra 55: Suárez 951
- Obra 56: Suárez 1061
- Obra 57: Cerri 1148/52
- Obra 58: Cerri 1168/70
- Obra 59: Río Cuarto 1257/61/71
- Obra 60: Hernandarias 1937
- Obra 61: Irala 1935
- Obra 62: Martín Rodríguez 559/61
- Obra 63: Santiago Del Estero 1040/42
- Obra 64: Olavarria 986/94
- Obra 65: 20 de septiembre 3332/34
- Obra 66: Brasil 1340

**Cuadro 22: Programa N° 105 abierto por Proyectos y N° de Obra**

Prog	Proy	Obra	Inc	Pda. Ppal.	Concepto	ORIGINAL reconducido	SANCIONADO Ley 3753
105	0	0	6	3	Créditos La Boca	\$ 3.542.000,00	\$ 16.942.000,00
105	1				Obras La Boca	\$ 7.208.900,00	\$ 128.031.900,00
105	1	51	4	2	Casa Amarilla - Mz 6i -Irala	\$ 1.600.000,00	\$ 36.600.000,00
105	1	52	4	2	Casa Amarilla - Mz 6a P1 Obra 3	\$ 3.300.000,00	\$ 38.300.000,00
105	1	53	4	2	Casa Amarilla Mz 6b P1 Obra 4	\$ 2.000.000,00	\$ 42.000.000,00
105	1	54	4	2	Suarez 479	\$ 279.500,00	\$ 279.500,00

Código del Proy.: 1.12.06. Nombre del Proyecto: “Rehabilitación La Boca”.  
Corrientes 640, Piso 5º Ciudad Autónoma de Buenos Aires Tel. 4321-3700 / 4323-3388/6967/1796 –

“2013, Año del 30 Aniversario de la vuelta a la democracia”

Prog	Proy	Obra	Inc	Pda. Ppal.	Concepto	ORIGINAL reconducido	SANCIONADO Ley 3753
105	1	55	4	2	Calle Rocha 1031/33 Obra 1	\$ 6.800,00	\$ 6.800,00
105	1	56	4	2	Palacios Ex Alvarado 744/60	\$ 12.300,00	\$ 12.300,00
105	1	57	4	2	Suarez 625/29	\$ 10.300,00	\$ 10.300,00
105	1	58	4	2	Rehabilitacion La Boca	\$ 0,00	\$ 10.823.000,00
105	2		4	2	Recuperación Conventillos	\$ 401.100,00	\$ 401.100,00
105	2	51	4	2	Refacciones En Conventillos Y Hogares De Transito	\$ 88.000,00	\$ 88.000,00
105	2	52	4	2	Pedro De Mendoza 2383/99	\$ 25.000,00	\$ 25.000,00
105	2	53	4	2	Martin Rodriguez 865	\$ 27.400,00	\$ 27.400,00
105	2	54	4	2	Martin Rodriguez 839/43	\$ 25.700,00	\$ 25.700,00
105	2	55	4	2	Suarez 951	\$ 15.100,00	\$ 15.100,00
105	2	56	4	2	Suarez 1061	\$ 2.600,00	\$ 2.600,00
105	2	57	4	2	Cerri 1148/52	\$ 41.000,00	\$ 41.000,00
105	2	58	4	2	Cerri 1168/70	\$ 22.300,00	\$ 22.300,00
105	2	59	4	2	Rio Cuarto 1257/61/71	\$ 17.600,00	\$ 17.600,00
105	2	60	4	2	Hernandarias 1937	\$ 17.600,00	\$ 17.600,00
105	2	61	4	2	Irala 1935	\$ 8.800,00	\$ 8.800,00
105	2	62	4	2	Martin Rodriguez 559/61	\$ 35.200,00	\$ 35.200,00
105	2	63	4	2	Santiago Del Estero 1040/42	\$ 17.600,00	\$ 17.600,00
105	2	64	4	2	Olavarria 986/94	\$ 17.600,00	\$ 17.600,00
105	2	65	4	2	20 De Septiembre 3332/34	\$ 22.000,00	\$ 22.000,00
105	2	66	4	2	Brasil 1340	\$ 17.600,00	\$ 17.600,00
Totales						\$ 11.152.000,00	\$ 145.375.000,00

Fuente: crédito sancionado y vigente informado por la OGEPU en respuesta a las notas AGCBA N° 562/12 y N° 768/12 (fuente de información SIGAF).

### Momento 3: Planificación Presupuestaria vigente al 31/12/2011.

Posteriormente, este presupuesto sancionado tuvo modificaciones<sup>56</sup> disminuyéndose el crédito vigente, el cual pasó a \$ 36.332.136. Ver Anexo II del presente Informe.

Los porcentajes de reducción y ampliación se resumen en:

Para el Proyecto 0 “Créditos La Boca”, la reducción del vigente sobre el sancionado fue de -74%.

Para el Proyecto 1 “Obras La Boca”, la reducción del vigente sobre el sancionado fue de -76%.

Para el Proyecto 2 “Recuperación Conventillos”, la ampliación del vigente sobre el sancionado fue de +565%.

<sup>56</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 768/12, OGEPU.

**Cuadro 23: Programa N° 105 abierto por Proyectos**

Proy	Inc	Pda. Ppal.	Concepto	ORIGINAL	SANCIONADO	VIGENTE	% Porcentaje de reducción vigente por proyecto
				01/01/2011	26/06/2011	31/12/2011	
0	6	3	Créditos La Boca	\$ 3.542.000,00	\$ 16.942.000,00	\$ 4.435.090,00	-74%
1	4	2	Obras La Boca	\$ 7.208.900,00	\$ 128.031.900,00	\$ 29.629.964,00	-76%
2	4	2	Recuperación Conventillos	\$ 401.100,00	\$ 401.100,00	\$ 2.267.082,00	+565%
<b>Total Programa N° 105</b>				<b>\$ 11.152.000,00</b>	<b>\$ 145.375.000,00</b>	<b>\$ 36.332.136,00</b>	<b>-75%</b>

Fuente: crédito sancionado y vigente informado por la OGEPU en respuesta a las notas AGCBA N° 562/12 y N° 768/12 (fuente de información SIGAF).

**Cuadro 24: Programa N° 105 abierto por Proyectos y N° de Obra**

Prog	Proy	Obra	Inc	Pda. Ppal.	Concepto	ORIGINAL 01/01/2011	SANCIONADO 26/06/2011	VIGENTE 31/12/2011
105	0	0	6	3	<b>Préstamos A Largo Plazo</b>	\$ 3.542.000,00	\$ 16.942.000,00	\$ 4.435.090,00
105	1				<b>Obras La Boca</b>	\$ 7.208.900,00	\$ 128.031.900,00	\$ 29.629.964,00
105	1	51	4	2	Casa Amarilla - Mz 6i –Irala	\$ 1.600.000,00	\$ 36.600.000,00	\$ 8.460.568,00
105	1	52	4	2	Casa Amarilla - Mz 6a P1 Obra 3	\$ 3.300.000,00	\$ 38.300.000,00	\$ 12.869.705,00
105	1	53	4	2	Casa Amarilla Mz 6b P1 Obra 4	\$ 2.000.000,00	\$ 42.000.000,00	\$ 7.605.591,00
105	1	54	4	2	Suarez 479	\$ 279.500,00	\$ 279.500,00	\$ 0,00
105	1	55	4	2	Calle Rocha 1031/33 Obra 1	\$ 6.800,00	\$ 6.800,00	\$ 0,00
105	1	56	4	2	Palacios Ex Alvarado 744/60	\$ 12.300,00	\$ 12.300,00	\$ 0,00
105	1	57	4	2	Suarez 625/29	\$ 10.300,00	\$ 10.300,00	\$ 0,00
105	1	58	4	2	Rehabilitación La Boca	\$ 0,00	\$ 10.823.000,00	\$ 694.100,00
105	2		4	2	<b>Recuperación Conventillos</b>	\$ 401.100,00	\$ 401.100,00	\$ 2.267.082,00
105	2	51	4	2	Refacciones En Conventillos Y Hogares De Tránsito	\$ 88.000,00	\$ 88.000,00	\$ 2.004.082,00
105	2	52	4	2	Pedro De Mendoza 2383/99	\$ 25.000,00	\$ 25.000,00	\$ 240.000,00
105	2	53	4	2	Martin Rodriguez 865	\$ 27.400,00	\$ 27.400,00	\$ 0,00
105	2	54	4	2	Martin Rodriguez 839/43	\$ 25.700,00	\$ 25.700,00	\$ 0,00
105	2	55	4	2	Suarez 951	\$ 15.100,00	\$ 15.100,00	\$ 0,00
105	2	56	4	2	Suarez 1061	\$ 2.600,00	\$ 2.600,00	\$ 0,00
105	2	57	4	2	Cerri 1148/52	\$ 41.000,00	\$ 41.000,00	\$ 0,00
105	2	58	4	2	Cerri 1168/70	\$ 22.300,00	\$ 22.300,00	\$ 0,00
105	2	59	4	2	Rio Cuarto 1257/61/71	\$ 17.600,00	\$ 17.600,00	\$ 0,00
105	2	60	4	2	Hernandarias 1937	\$ 17.600,00	\$ 17.600,00	\$ 0,00
105	2	61	4	2	Irala 1935	\$ 8.800,00	\$ 8.800,00	\$ 0,00
105	2	62	4	2	Martin Rodriguez 559/61	\$ 35.200,00	\$ 35.200,00	\$ 23.000,00
105	2	63	4	2	Santiago Del Estero 1040/42	\$ 17.600,00	\$ 17.600,00	\$ 0,00
105	2	64	4	2	Olavarria 986/94	\$ 17.600,00	\$ 17.600,00	\$ 0,00
105	2	65	4	2	20 De Septiembre 3332/34	\$ 22.000,00	\$ 22.000,00	\$ 0,00
105	2	66	4	2	Brasil 1340	\$ 17.600,00	\$ 17.600,00	\$ 0,00
<b>Total Programa N° 105</b>						<b>\$ 11.152.000,00</b>	<b>\$ 145.375.000,00</b>	<b>\$ 36.332.136,00</b>

Fuente: crédito sancionado y vigente informado por la OGEPU en respuesta a las notas AGCBA N° 562/12 y N° 768/12 (fuente de información SIGAF).

**Momento 4: Planificación de emergencia ante el incendio del HT Olavarría 986/994<sup>57</sup>.**

Ante el incendio del HT Olavarría 986/994, hecho por el cual las once flias que habitaban el mismo debieron ser atendidas por el IVC, se aprobó<sup>58</sup> una Caja Chica Especial con cargo a rendir por un monto total de \$ 300.000 a cargo del Gerente de Desarrollo Habitacional para pagar gastos correspondientes a Hotelería y viandas para almuerzo y cena<sup>59</sup>.

**Momento 5: Planificación de emergencia ante la Acción de Amparo “Ayala Fernando Damián y Defensoría del Pueblo de la Ciudad contra GCBA y otros sobre amparo (art. 14 CCBA) Expte. N° 42311/10 en trámite por ante Juzgado de 1ra Instancia en lo Contencioso Administrativo<sup>60</sup>.**

Las acciones surgidas en consecuencia del amparo presentado, tuvieron que ver, entre otras cuestiones, con tres puntos principales considerados en el presente Informe<sup>61</sup>.

- La conformación de una Mesa de Trabajo entre las partes involucradas: Juzgado, Defensoría, IVC, Guardia de Auxilio y habitantes de conventillos.
- Los Informes de Guardia de auxilio solicitados por el Juzgado para diversos conventillos<sup>62</sup>.
- Presentación de “Plan de trabajos” por parte del IVC con cronograma de obras y acciones para el período 2011-2014 que involucra 14 inmuebles entre Conventillos y Hogares de Tránsito HT con el desarrollo de un Plan de Obras Nuevas y un Plan de Contingencia. Este, se plantea con una duración de tres a seis meses a realizar en el período 2012 siendo su finalidad garantizar un estándar mínimo de habitabilidad, seguridad, electricidad, agua y cloacas a todas aquellas familias que estén habitando los conventillos y hogares de tránsito del Instituto de la Vivienda. Los planes de Contingencia, se presentan en el Anexo III del presente Informe.

**Cuadro N° 25: Planificación presentada IVC Mesa de Trabajo**

PLANIFICACION	Plan de obras nuevas	Cantidad de viviendas	Estado a julio 2012	EN EJECUCION	Plan de Contingencia (PC)	Estado a julio 2012
	Alvar Núñez	8	Terminado y entregado		Martín Rodríguez 839	PC en ejecución

<sup>57</sup> Ver punto 1.3 a), Hechos Relevantes 2011 DEL APARTADO 5.1 Objetivo Específico 1 del presente Informe.

<sup>58</sup> Por Disposición N° 373/GG/2011, modificada por Disposición N° 353/GG/2011 y Disposición N° 453/GG/2011.

<sup>59</sup> Asimismo, también se identificaron otros pagos por este concepto en otros programas presupuestarios, como el Pp 9, Ver apartado 5.3 Objetivo Específico 3, Obras del Proyecto 2.

<sup>60</sup> Cabe señalar que en este punto el informe se remite al relevamiento de las acciones derivadas a partir del amparo en el período auditado.

<sup>61</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 927/12.

<sup>62</sup> A diciembre 2011, la Dirección General Guardia de Auxilio y Emergencias entregó informes técnicos correspondientes a: 20 de septiembre N° 332; Irala N° 1935; Rocha N° 1031; Martín Rodríguez N° 839; Brandsen N° 626; Palos N° 460; Martín Rodríguez N° 865; Arzobispo Espinosa N° 351; Coronel Salvadores N° 829/831.

Olavarria 240	18		Martín Rodríguez 865	PC en ejecución
Cnel. Salvadores 825	18	Se realizará Contratación Directa. Inicio previsto: 01/04/2012 <sup>63</sup>	Palacios 744	PC en ejecución
Cnel Salvadores 829	12		Rocha 1031/1033	PC en ejecución
Suarez 479	15	Demolición en trámite	Suarez 1061	PC en ejecución
Padre Grote 744	16	Renegociación Contratación	20 de septiembre 332	PC en ejecución
Olavarria 986	6	Trámite Judicial	Cerri 1150/1152	PC en ejecución
Martín Rodríguez 839/843	9		Cerri 1168	PC en ejecución
Brasil 1340	15		Irala 1035	PC en ejecución
Sgo del Estero 1040	15			
20 de septiembre 332	15			
Rocha 1031/1033	23	Lic Pub N° 132/05		
Suarez 1061	8	Lic Pub N° 132/05		
Cerri 1150/52 y 1168	34			
Arzobispo Espinosa 351	54	Terminado		
<b>TOTAL 232</b>				

Fuente: Elaborado por la AGCBA de acuerdo a información suministrada por el organismo, Nota N° 924/12.

## 2.4 Ejecución del Programa 105.

Finalmente, sobre el crédito vigente informado de \$ 36.332.136,00 la ejecución fue de \$16.637.941,28, es decir del 45,79% mostrando una subejecución del 54.21%.

<sup>63</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 927/12, fs 21: La normativa vigente prevé la urgencia como supuesto de excepción al procedimiento de la licitación Pública, configurándose esta “cuando los trabajos de urgencia reconocida o circunstancias imprevistas demandaren una pronta ejecución que no de lugar a los trámites de subasta o a la satisfacción de servicios de orden social de carácter impostergables” art 9 inc C Ley 13.064.

**Cuadro 26: Porcentaje de ejecución y subejecución del Programa 105.**

vigente	Devengado	% de ejecución	% de subejecución
<b>\$ 36.332.136,00</b>	<b>\$ 16.637.941,28</b>	<b>45,79%</b>	<b>54,21%</b>

Fuente: crédito sancionado y vigente informado por la OGEPU en respuesta a las notas AGCBA N° 562/12 y N° 768/12, fuente de información SIGAF

**Cuadro 27: Programa N° 105 abierto por Proyectos**

Proy	Inc	Pda. Ppal.	Concepto	ORIGINAL	SANCIONADO	VIGENTE	Devengado según IVC	% de subejecución por Proyecto
0	6	3	Créditos La Boca	\$ 3.542.000,00	\$ 16.942.000,00	\$ 4.435.090,00	\$ 3.315.157,40	25.25
1	4	2	Obras La Boca	\$ 7.208.900,00	\$ 128.031.900,00	\$ 29.629.964,00	\$ 11.317.702,94	61.80
2	4	2	Recuperación Conventillos	\$ 401.100,00	\$ 401.100,00	\$ 2.267.082,00	\$ 2.005.080,94	11.56
<b>Total Programa N° 105</b>				<b>\$ 11.152.000,00</b>	<b>\$ 145.375.000,00</b>	<b>\$ 36.332.136,00</b>	<b>\$ 16.637.941,28</b>	<b>54,21</b>

Fuente: crédito sancionado y vigente informado por la OGEPU en respuesta a las notas AGCBA N° 562/12 y N° 768/12 (fuente de información SIGAF).

- El proyecto 0 ejecutó el 74% de su presupuesto vigente equivalente a \$ 3.315.157,40, 19 créditos otorgados en el período, y subejecutó un 26% del mismo.
- El proyecto 1 ejecutó el 38% de su crédito vigente equivalente a \$ 11.317.702,94 y subejecutó un 62% del mismo.
- El proyecto 2 ejecutó un 88% del crédito vigente y subejecutó un 12% del mismo.

### Metas Físicas ejecutadas.

De acuerdo a la respuesta Nota AGCBA N° 385/12, las metas física ejecutadas, dan cuenta de un total de 233 “familias”.

**Cuadro N° 28: Metas Físicas ejecutadas**

Código U Medida	Producto	Cantidad	Modo de medición	1er trimestre	2do trimestre	3er trimestre	4to trimestre
2102	familia	705	promediable	199	34	0	0

Fuente: Elaborado por la AGCBA de acuerdo a información suministrada por el organismo Nota N° 385/12.

## 2.5 Ejecución de Obras de recuperación de conventillos a través de otros programas.

Del relevamiento de las Actas de Directorio efectuado se verificó que, a través de otras áreas del IVC como la Gerencia General y la Gerencia de Desarrollo Habitacional se efectuaron obras y/o servicios a través de otros programas presupuestarios por un monto total de \$ 1.673.018,97.-<sup>64</sup>; a saber:

Programa Presupuestario 9 “Actividades Comunes Instituto de Vivienda de la Ciudad”, monto devengado \$693.769,66.-

- 6848/2011/0 Honorarios profesionales por anteproyecto solicitado para la calle Cnel Salvadores 825/827 y 829/831. \$ 39.600,00. María Soledad Arrobas.
- 12539/2011/0 Pago de Estudios de Suelo y Cálculo Estructural encomendado en calle Cne Salvadores 825/827 y 829/831. \$ 26.257,00 María Soledad Arrobas.
- 10.573/2010 alc 7 Reparaciones en cubierta de Arzobispo Espinosa 351 \$ 414.984,60 Ajimez SA.
- 11.679/2011 Matafuegos en la Boca \$ 5.775,00 Premier Plus SRL.
- 10356/2011 Alojamiento en Hoteles HT Olavarría 986 \$ 47.775,00 Linno José Capelo.
- Viandas de almuerzo y cena. \$ 47.745,60 y \$ 56.313,60 González Hector Alejandro.
- Viandas Almuerzo y Cena Martín Rodriguez 559 \$ 26.334,00 Norberto Jose Raiela.

Programa Presupuestario 106 “Rehabilitación de Conjuntos Urbanos”, monto devengado \$823.000.-

- 12.311/2011/0 Servicio de emergencia en Hogar de Tránsito en calle Santiago del Estero 1040. Reparación Montaje y puesta en marcha tablero general de Bombas, Puesta a tierra. Incluye materiales y Mano de obra. \$ 55.000,00. Operys SA
- 13.405/11 Desmonte de Instalación eléctrica obsoleta y provisión de materiales y mano de obra para la nueva red 20 de septiembre 332 \$ 380.000,00. Uribe Gerardo Javier.
- 13.406/11 Impermeabilización De medianeras y Terrazas en Santiago del Estero 1042. \$ 388.000,00 Uribe Gerardo Javier.

Programa Presupuestario 109 “Viviendas con Ahorro Previo”, monto devengado \$156.249,31.-

- 6373/IVC/2011/0 TRES FACTURAS OBRAS EN Arzobispo Espinosa 351 \$ 156.249,31 Royal Group Technologies del Sur S.A.

<sup>64</sup> Ver obras seleccionadas del proyecto 2 en el punto 4.5 Muestra seleccionada del apartado 4. Alcance.

### Clasificación de lo ejecutado en el Proyecto 2 por Obra y Servicio.

En conclusión, el monto de obras de recuperación de Conventillos ejecutadas y devengadas se correspondió con \$ 3.678.099,91, considerando lo ejecutado a través de todos los programas presupuestarios 105, 9, 106 y 109 (Pp 105 + Pp 9 + Pp 106 + Pp 109 = \$ 2.005.080,94 + \$ 693.769,66 + \$ 823.000 + \$156.249,31 = \$ 3.678.099,91.-).

- En el Pp 105, de los \$ 2.005.080,94 ejecutados, el 85% se correspondió con obras de recuperación en conventillos de los cuales el 72% correspondió a obras en Arzobispo Espinosa 351. Los servicios se corresponden con el servicio de alojamiento y viandas por el incendio del HT Olavarria 986.
- En el Pp 9 de los \$ 693.769,66 ejecutados, el 60% se correspondió con obras en Arzobispo Espinosa 351; el 26% con el proyecto para Coronel Salvadores 825/827 y el resto con servicios.
- En el Pp 106 el 100% de lo ejecutado se correspondió con obras en HT Santiago del Estero 1040/1042 y HT 20 de septiembre 332
- En el Pp 109 el 100% de lo ejecutado se correspondió con obras en Arzobispo Espinosa 351.

**Cuadro 29: Total Obras de recuperación de Conventillos.**

Monto total	Monto por Conventillo	Ubicación	Producto	% del monto total x conventillo
<b>Programa 105</b>				
<b>Monto Ejecutado \$ 2.005.080,94</b>				<b>100</b>
	\$ 1.442.080,94	Arzobispo Espinosa 351	Obra	72
	\$ 300.000	Caja chica Especial por incendio HT Olavarria 986	Servicio	15
	\$ 240.000	Pedro de Mendoza 2393	Obra	12
	\$ 23.000	Martín Rodríguez 559	Obra	1

Monto total	Monto por Conventillo	Ubicación	Producto	% del monto total x conventillo
<b>Programa 9</b>				
<b>Monto Ejecutado \$ 693.769,66</b>				<b>100</b>
	\$ 414.984,60	Arzobispo Espinosa 351	Obra	60
	\$ 181.711,20	HT Olavarria 986.	Servicio	26
	\$ 65.857	Coronel salvadores 825/827	Proyecto	9.5
	\$ 26.334,00	Martín Rodríguez 559	Servicio	4
	\$ 5.775	Matafuegos en gral.	Servicio	0.5
<b>Programa 106</b>				
<b>Monto Ejecutado \$ 823.000</b>				<b>100</b>
	\$ 388.000	Santiago del Estero 1042	Obra	47
	\$ 380.000	20 de septiembre 332	Obra	46
	\$ 55.000	Santiago del Estero 1040	Obra	7
<b>Programa 109</b>				
<b>Monto Ejecutado \$ 156.249,31</b>				<b>100</b>
156.249,31	156.249,31	Arzobispo Espinosa 351	Obra	100

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

Luego, del total del Proyecto 2, el 84% le correspondió a Obras, el 14% a Servicios y el 2% a proyectos; y del monto total de obras, el 64% fue para las que se realizaron en el inmueble de Arzobispo Espinosa 351.

**Cuadro 30: Proyecto 2 por productos**

	Monto \$	%
<b>Total Proyecto 2</b>	<b>3.678.099,91</b>	<b>100</b>
Obras	3.099.314,84	84

Servicios	512.928,07	14
Proyectos	65.857	2

Fuente: Elaboración AGCBA, de acuerdo a información suministrada por el organismo.

**Cuadro 31: % Proyecto 2 por obra mayor monto**

Obras	3.099.314,84	100
Arzobispo Espinosa 351	2.013.314,75	64%

Fuente: Elaboración AGCBA, de acuerdo a información suministrada por el organismo.

**5.3 Objetivo Específico 3 “Análisis y Evaluación del Pp 105 por Proyecto y por obras”.**

**3.1 Proyecto 0 “Créditos La Boca”. De la Operatoria. Resolución IVC 105/08.**

En el año 2008, por Resolución IVC/105/08 se creó la Operatoria de Créditos con Garantía Hipotecaria destinada a financiar la *“compra de vivienda para Grupos Familiares de Bajos Recursos en Situación de Emergencia Habitacional”* que se encuentran habitando Hogares de Tránsito y Conventillos de propiedad del IVC .

Los fondos para dicha operatoria, de acuerdo a la normativa, se corresponden con: *“Recursos provenientes de FONAVI, de los Programas de Créditos vigentes del Instituto y subsidiariamente de fondos que el GCBA disponga para solventar dicha operatoria”*.

Por el artículo 3 de la misma se aprueba el Anexo I que contiene el reglamento el cual define, entre otras cuestiones que:

“(…)

Art. 3° Beneficiarios:

*Son beneficiarios de los créditos hipotecarios aquellos grupos familiares censados e inscriptos en el Programa Rehabilitación del Hábitat de La Boca.*

Art. 4° Requisitos:

**DEL GRUPO FAMILIAR:**

- a) *Formulario de Solicitud de Crédito.*
- b) *Fotocopias de documento de cada integrante del grupo familiar.*
- c) *Fotocopia del recibo de sueldo y/o declaración jurada de los ingresos de los integrantes del grupo familiar.*
- d) *Certificado 02 y 03 del Registro de la Propiedad Inmueble de Capital Federal y de la Provincia de Buenos Aires de los integrantes mayores de 18 años.*
- e) *Fotocopia de la sentencia de divorcio si la hubiere.*
- f) *Informe Social emanado de la unidad de dependencia.*

g) Nota de conformidad del grupo familiar de compra del inmueble.

*Art. 5° Otorgamiento Del Crédito: El otorgamiento de crédito es en forma individual o conjunta. En el supuesto que un crédito fuera otorgado a varios grupos familiares en forma conjunta para ser aplicado a las operaciones indicadas en el artículo 1°, las obligaciones emergentes serán asumidas en forma solidaria.*

*Art. 6° Financiamiento Del Crédito:*

- a) *El financiamiento del crédito hipotecario deberá garantizarse mediante la constitución de una hipoteca en primer grado a favor del Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires.*
- b) *La cuota mensual para el pago del mismo no podrá superar el 20% del ingreso mensual declarado por cada grupo familiar*

*Art. 7° Monto Del Crédito:*

*El monto de los créditos a otorgar podrá financiar hasta el 100% del valor de la vivienda, teniendo como límite el monto máximo de tasación que realice el Banco de la Ciudad de Buenos Aires, no pudiendo superar los PESOS CIENTO VEINTE MIL (\$120.000) por grupo familiar, el interés a aplicar tendrá como límite máximo el 4% anual sobre saldos, y el financiamiento será hasta trescientos sesenta (360) cuotas mensuales y consecutivas. El monto de los créditos podrá incrementarse hasta en un diez por ciento (10 %) para atender los gastos inherentes a la operación inmobiliaria y los gastos internos producidos en el organismo, los que serán reintegrados al Instituto de Vivienda conjuntamente con las trescientas sesenta cuotas (360) de amortización del crédito que conformarán el monto a hipotecar.*

*Art. 8° Comisión Evaluadora De Créditos:*

*De acuerdo a lo dispuesto por Acta de Directorio 2332/D/08 es quien interviene en la aprobación de cada crédito hipotecario comprendido en esta operatoria asimismo podrá, en los casos que sean necesarios, otorgar el subsidio previsto en el artículo 6to. De la Ley 1251, “...otorgar subsidios mediante resolución fundada sobre el precio de las unidades de vivienda o sobre la tasa de interés a aplicar, en las situaciones previstas en el inciso primero del artículo 31° de la Constitución la Ciudad de Buenos Aires”.*

*Art. 9° Del Inmueble:*

- a) *Fotocopia de la escritura de la propiedad elegida por el grupo familiar.*
- b) *Fotocopia del Reglamento de Copropiedad y Administración.*
- c) *Tasación del Banco de la Ciudad de Buenos Aires.*
- d) *Informe Técnico que verifique las buenas condiciones de habitabilidad del inmueble a adquirir realizado por la Gerencia Técnica y/o Gerencia de Reintegración Urbana y Social.*
- e) *Fotocopia de DNI de los propietarios del inmueble.*
- f) *Nota de conformidad de venta del inmueble firmada por todos los propietarios con valor en pesos.*

*Art. 10° De La Escrituración: En el caso de resultar procedente se dispondrá girar las actuaciones a la Escribanía General del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a efectos de proceder a la escrituración del inmueble a favor del solicitante.*

*Art. 11° Obligaciones Del Beneficiario:*

- a) Abonar en término las cuotas de cancelación, de la hipoteca.
  - b) Una vez escriturado el inmueble, todos los servicios, expensas e impuestos vinculados a la propiedad como así las refacciones que el beneficiario quiera realizar deberán ser solventadas por el beneficiario.
  - c) En caso de incumplimiento reiterado por parte del beneficiario éste será intimado a subsanar dichos incumplimientos dentro del plazo de veinte días hábiles, todo ello bajo apercibimiento de aplicar los procedimientos previstos por el Organismo.
- (...)

### a) Manual de Procedimientos.

El área pertinente ha desarrollado un Manual de Procedimientos acorde con la normativa que se expone en el Anexo III del presente Informe.

### b) Resultados del período auditado.

En el período auditado el Proyecto 0 otorgó 22 créditos por un monto total de \$ 3.884.123,97, de los cuales a diciembre se encontraba devengado el monto equivalente a 19 créditos, por \$ 3.315.157,40.

Luego, de acuerdo a respuesta Nota AGCBA N°384/12, se encontraban “en trámite”<sup>65</sup>, 37 créditos.

**Cuadro 32: Programa N° 105 Proyecto 0**

Proy	Inc	Pda. Ppal.	Concepto	ORIGINA* reconducido	SANCIONADO Ley 3753	VIGENTE	Devengado según IVC
0	6	3	Créditos La Boca	\$ 3.542.000,00	\$ 16.942.000,00	\$ 4.435.090,00	\$ 3.315.157,40
Total Programa N° 105				\$ 11.152.000,00	\$ 145.375.000,00	\$ 36.332.136,00	\$ 16.637.941,28

**Cuadro 33: Créditos otorgados en el período 2011<sup>66</sup>**

Cant. De notas	N°	Fecha	Nota N° (s/ Acta) - A.P.	Apellido y Nombre del Beneficiario	Monto del crédito s/ actas	Monto DEVENGADO
1	Acta N° 116/CEC/2010	24-nov-10	75 - IVC 2010/2	Jorge Eduardo Luna y Clemencia Pinedo Isuiza	\$ 171.240,44	\$ 170.800,00
2	Acta N° 131/CEC/2011	7-sep-11	608 - IVC 2011/1	Demarco Samanta Micaela	\$ 171.600,00	\$ 171.169,24
3	Acta N° 175/CEC/2011	30-sep-11	1023 - IVC 2011/1	Véliz Liliana Mabel	\$ 152.159,03	\$ 151.744,00
4	Acta N° 47/CEC/2011	20-may-11	1024 - IVC 2011/1	Aire Cecilia Elizabeth	\$ 154.184,66	\$ 153.766,00

<sup>65</sup> Referencia: “en trámite” = carpeta iniciada en proceso de resolución. Ver tema en este mismo punto.

<sup>66</sup> El IVC no puso a disposición las actuaciones relacionadas con las siguientes notas:

- ✓ Acta N° 174 y 289/CEC/2011, del 15-dic-11, Nota N° 1975, correspondiente a Chejolan Rómula por \$ 193.851,90. No se devengó en el 2011.
- ✓ Acta N° 143/CEC/2011 del 8-sep-11, Nota N° 2126, correspondiente a Garcia Alicia Graciela - Silva Cristian David, por \$ 181.292,09. No se devengó en el 2011.
- ✓ Acta N° 260 y 290/CEC/2011 del 15-dic-11, Nota N° 1296, correspondiente a Borja Sandra Liliana, por \$ 195.907,95, devengado por \$ 195.793,00.
- ✓ Cabe agregar, que el Acta N° 298/CEC/2011 del 29-dic-11, Nota N° 9715,- IVC-2010/8, correspondiente a Federico Luis Alberto, por \$ 185.370,11, si bien se puso a disposición, no se devengó en el 2011.

“2013, Año del 30 Aniversario de la vuelta a la democracia”

Cant. De notas	N°	Fecha	Nota N° (s/ Acta) - A.P.			Apellido y Nombre del Beneficiario	Monto del crédito s/ actas	Monto DEVENGADO
5	Acta N° 142/CEC/2011	8-sep-11	1127	- IVC	2009/7	Fernández Néstor Fabián - Anzardo Gabriela María del Luján	\$ 184.788,60	\$ 184.679,70
6	Acta N° 36/CEC/2011	28-abr-11	1722	- IVC	2011/1	López Zárate Pastora	\$ 144.172,56	\$ 143.766,00
7	Acta N° 174 y 289/CEC/2011	15-dic-11	1975			Chejolan Rómula	\$ 193.851,90	\$ 0,00
8	Acta N° 246/CEC/2011	15-nov-11	2058	- IVC	2011/3	Farias Mario Alejandro - Barua Teodina	\$ 171.747,40	\$ 171.079,80
9	Acta N° 143/CEC/2011	8-sep-11	2126			Garcia Alicia Graciela - Silva Cristian David	\$ 181.292,09	\$ 0,00
10	Acta N° 219/CEC/2011	31-oct-11	4960	- IVC	2011/4	Santos Gabriela - Prado Rafael Oscar	\$ 198.043,01	\$ 197.340,00
11	Acta N° 32/CEC/2011	15-abr-11	6758	- IVC	2010/1	Molina Mariela Emilce	\$ 180.845,80	\$ 180.386,00
12	Acta N° 27/CEC/2011	6-abr-11	7173	- IVC	2010/4	Alonzo Gumersinda	\$ 176.644,58	\$ 176.163,00
13	Acta N° 132/CEC/2011	7-sep-11	8651	- IVC	2010/4	María Alejandra Aranda	\$ 142.703,84	\$ 142.302,12
14	Acta N° 297/CEC/2011	29-dic-11	8700	- IVC	2011/3	Peralta Mario Marcerlo - Meza Alba Rosa Duarte	\$ 196.569,57	\$ 196.452,20
15	Acta N° 298/CEC/2011	29-dic-11	9715	- IVC	2010/8	Federico Luis Alberto	\$ 185.370,11	\$ 0,00
16	Acta N° 128/CEC/2011	6-sep-11	10541	- IVC	2010/1	Zarate Susana Beatriz	\$ 141.165,84	\$ 140.522,12
17	Acta N° 40/CEC/2011	6-may-11	10820	- IVC	2010/2	De Cuadra cristina Isabel - Luna Eduardo Esteban	\$ 160.691,92	\$ 160.266,00
18	Acta N° 260 y 290/CEC/2011	15-dic-11	11296			Borja Sandra Liliana	\$ 195.907,95	\$ 195.793,00
19	Acta N° 39/CEC/2011	4-may-11	11623	- IVC	2008/1	Flores Estela Beatriz - Arias Enrique	\$ 149.714,19	\$ 149.183,00
20	Acta N° 261/CEC/2011	25-nov-11	11778	- IVC	2008/5	Sooveron María Gabriela - Veron Angel Clemente	\$ 155.245,88	\$ 154.585,22
21	Acta N° 20/CEC/2011	3-mar-11	12705	- IVC	2008/1	Figueroa Eusebia - Ovejero Omar Fabián - Centeno Elba Noemí	\$ 315.261,10	\$ 314.660,00
22	Acta N° 59/CEC/2011	31-may-11	12735	- IVC	2009/1	Aquino Delcira Itati - Muñoz Oscar Rodolfo	\$ 160.923,50	\$ 160.500,00
<b>Total</b>							<b>\$ 3.884.123,97</b>	<b>\$ 3.315.157,40</b>

Fuente Listado elaborado en base al universo de actas puestas a disposición, la documentación respaldatoria correspondientes a los beneficiarios de los créditos otorgados y el listado de importes devengados. Respuesta Notas AGCBA N° 1138/12; 837/12; 1026/12; 1361/12

Respecto a los créditos otorgados y los beneficiarios, el cruce de información entre el censo habitacional 2011<sup>67</sup> y el listado de créditos otorgados permite decir que:

- El 100% de los beneficiarios de los créditos se hallaban censados previamente en los conventillos y Hogares Transitorios. Ver Anexo III del presente Informe.

Respecto a la documentación respaldatoria de la Notas del IVC:

<sup>67</sup> Ver punto 1.5 “De los habitantes de los conventillos” del apartado 5.1 Objetivo Específico 1 del presente Informe.

- El 100% de los créditos pagados se encontraba con la correspondiente documentación respaldatoria.

### c) Datos de la Dirección General Operativa Notarial vs IVC.

Respecto a la escrituración de los 19 créditos, la Dirección General Operativa Notarial informó que se encuentran escriturados 10 de ellos y 6 en trámite, tal como se exponen en los cuadros adjuntos.

- 5 de ellos se encontraban escriturados en el año 2011.
- 5 se escrituraron en el año 2012.
- 6 se encuentran en trámite.

**Cuadro 34: Créditos escriturados 2011**

Notas remitidas por el IVC a la Dcción. Operativa Notarial			Datos de escrituración					Escriturado en 2011
Fechas de remisión	N° Nota		Escritura		Beneficiario	Precio	Hipoteca	
			N°	Fecha				
2011	608	2011	668	13/12/2011	De Marco samanta Micaela	\$ 156.000,00	\$ 171.600,00	\$ 171.600,00
2011	1023	2011	592	20/12/2011	Véliz Liliana Mabel	\$ 143.000,00	\$ 152.159,03	\$ 152.159,03
2011	1127	2009	86	20/10/2011	Fernández Néstor y Zardo Gabriela María de Luján	\$ 165.000,00	\$ 184.788,60	\$ 184.788,60
2011	4960	2011	624	27/12/2011	Santos Gabriela y Prado Rafael Oscar	\$ 181.000,00	\$ 198.043,01	\$ 198.043,01
2011	8651	2010	92	15/11/2011	Aranda, María Alejandra	\$ 132.000,00	\$ 142.703,84	\$ 142.703,84
2011	10820	2010	s/d	28/07/2011	De Cuadra Cristina Isabel y Luna Eduardo Esteban	\$ 152.000,00	\$ 160.691,92	\$ 160.691,92
Total						\$ 929.000,00	\$ 1.009.986,40	\$ 1.009.986,40

Fuente: Detalle de notas remitidas por el IVC en el 2011 que informara la Dirección Operativa Notarial, en respuesta a la Nota AGCBA N° 1361/2012.

**Cuadro Nº 35: Créditos escriturados 2012**

Notas remitidas por el IVC a la Dirección Operativa Notarial			Datos de escrituración				
Fechas de remisión	N° Nota		Escritura		Beneficiario	Precio	Hipoteca
			N°	Fecha			
2011	1975	2009	42	16/03/2012	Chejolam Rómula	\$ 177.000,00	\$ 193.851,90
2011	2058	2011	8	31/01/2012	Farias Mario Alejandro	\$ 160.000,00	\$ 171.747,40
2011	10541	2010	15	30/01/2012	Zárate, Susana Beatriz	\$ 132.000,00	\$ 141.165,84
2011	11296	2010	44	01/02/2012	Carvallo Gabriel Daniel y Borja Sandra Liliana	\$ 180.000,00	\$ 195.907,95
2011	11778	2008	2	03/01/2012	Verón María Gabriela y Verón Ángel Clemente	\$ 146.000,00	\$ 155.245,88

Fuente Detalle de notas remitidas por el IVC en el 2011 que informara la Dirección Operativa Notarial, en respuesta a la Nota AGCBA N° 1361/2012.

**Cuadro Nº 36: Escrituras en trámite**

Notas remitidas por el IVC a la Dirección Operativa Notarial			Beneficiario	Escritura en trámite
Fechas de remisión	Nº Nota			
2011	212	2008	García Alicia	e/t
2011	1024	2011	Aire Cecilia	e/t
2011	1386	2009	Ribero Jorge Luis	e/t
2011	1722	2011	López Zárate Pastora	e/t
2011	11623	2008	Flores Estela	e/t
2011	12735	2009	Aquino Iratí	e/t

Fuente: Detalle de notas remitidas por el IVC en el 2011 que informara la Dirección Operativa Notarial, en respuesta a la Nota AGCBA N° 1361/2012.

#### d) De los créditos “en trámite”.

En la muestra seleccionada<sup>68</sup>, se verificó que:

El cruce de información con el censo habitacional 2011<sup>69</sup> permite afirmar que:

- El 100% de los aspirantes se hallan previamente censados, en los conventillos y/o Hogares de tránsito del PRHBLB, salvo el caso de una damnificada por el incendio del Conventillo de la calle Olavaria 986.

Respecto al procedimiento<sup>70</sup>, en la evaluación de la muestra seleccionada<sup>71</sup> equivalente a 18 solicitudes se verificó:

- En los tres casos de créditos pronto a otorgarse<sup>72</sup> o con un importante grado de avance (16 casos), se verifica solidez en la información.
- Foliatura incompleta en 8 de las carpetas analizadas (44,44%).
- El check list, diseñado en el Manual de Procedimientos, no es usado rigurosamente, verificándose que sobre 18 carpetas, no se hallaba en 11 (61,11%) y se encontraba vacío en 2 (11,11%).
- Se hallan agregadas carpetas con nueva foliatura, en 2 casos<sup>73</sup>.
- Se hallan hojas sueltas, intercaladas sin foliar en un caso<sup>74</sup>.

#### e) Resultados de la Operatoria 105/08 desde sus comienzos a diciembre 2011.

De acuerdo a la respuesta Nota AGCBA N° 384/12, a diciembre 2011 los resultados de la aplicación de la operatoria desde sus comienzos fueron:

<sup>68</sup> Ver apartado 3. Alcance, punto 3.4 muestra a) del presente Informe.

<sup>69</sup> Ver punto 1.5 “De los habitantes de los conventillos” del apartado 5.1 Objetivo Específico 1 del presente Informe.

<sup>70</sup> Ver Anexo III del presente Informe.

<sup>71</sup> Ver apartado 3. Alcance, punto 3.5 del presente Informe.

<sup>72</sup> Carpetas 14, 15, 16 y 17 de la muestra.

<sup>73</sup> Carpetas 12 y 13 de la muestra.

<sup>74</sup> Carpeta 18 de la muestra.

**Cuadro 37: Resultados de créditos.**

Créditos escriturados	Créditos en escribanía	Créditos en curso	Línea base ( universo) <sup>75</sup>
50	4	37	251

Respecto a la escrituración de los 50 créditos, se trabajó con la información suministrada por el IVC, Nota N° 384/12 y por la Dirección General Operativa Notarial, dependiente de la Escribanía General de la Ciudad.

En función de ello, los datos difieren en:

Para el IVC sobre 50 créditos otorgados, 49 están escriturados y 1 no consta escrituración.

Para la Dirección General Operativa Notarial, el IVC informó 55 notas de los cuales 16 se encuentran escriturados, 33 no consta dato escrituración y 6 se están en trámite.

**Cuadro 38: Total de Inmuebles escriturados, en trámite 2008/2011**

Concepto	Totales según IVC	Totales según D. Op. Notarial
Escriturados	49	16
No consta dato escrituración	1	33
Escrituración en Trámite	0	6
Universo de escriturados informados en listado operatoria N° 105 por el IVC	50	55

Fuente: Elaboración AGCBA de acuerdo al relevamiento y análisis del listado de inmuebles escriturados relacionados a la Operatoria N° 105 informado por el IVC, y la comparación con los datos de la Dirección Operativa Notarial.

#### **- Procedencia de los habitantes de los Conventillos/ HT que tomaron crédito por Operatoria 105/08.**

De los 50 créditos otorgados, el 54% de los mismos fue para habitantes de Hogares de tránsito y el 46% para habitantes de conventillos de acuerdo a lo que se expresa a continuación.

- El 34% de las flias habitaba el Conventillo Suárez 479/87.
- El 22% de las flias habitaba el HT Brasil 1340.
- El 10% de las flias habitaba el HT Santiago del Estero 1040.
- El 8% de las flias habitaba el HT Martín Rodríguez 839.
- El 8% de las flias habitaba el HT Olavarría 986.

<sup>75</sup> El Universo se tomó de acuerdo al censo informado en respuesta Nota AGCBA n° 924/12. Cabe señalar que en respuesta Nota AGCBA n° 924/12 dice que hay 251 flias. censadas.

- El 6% de las flias habitaba el HT Rocha 1031/1033.
- El 4% de las flias habitaba el Conventillo Suárez 1061.
- El 2% de las flias habitaba el Conventillo Operatoria 525 (no se menciona dirección).
- El 2% de las flias habitaba el Conventillo Martín Rodríguez 559.
- El 2% de las flias habitaba el Conventillo Hernandarias 1937.
- El 2% de las flias habitaba el Conventillo Martín Rodríguez 865.

**Cuadro 39: Créditos tomados por conventillo**

Conventillo (C)/ Hogar de Tránsito (HT)	Cantidad	%
Suárez 479/87	17	34
Operatoria 525	1	2
Martín Rodríguez 559	1	2
Suárez 1061	2	4
Hernandarias 1937	1	2
Martín Rodríguez 865	1	2
Rocha 1031/1033	3	6
HT Brasil 1340	11	22
HT Martín Rodríguez 839	4	8
HT Santiago del Estero 1040	5	10
HT Olavarría 986	4	8
<b>TOTAL</b>	<b>50</b>	<b>100</b>

Fuente: Elaboración AGCBA de acuerdo a respuesta Nota AGCBA N° 1439/12

### - Cumplimiento de pago de cuotas.

De los 50 beneficiarios de crédito, 36 se encuentran en mora con un promedio de cuotas equivalente a 20 cuotas.

En este sentido, la operatoria registra una morosidad total equivalente a 728 cuotas con una deuda que asciende al 20/06/12 a \$ 324.224,66.-

**Cuadro 40: Cuotas morosas Operatoria 105/08**

Cuotas morosas	Valor cuota	Valor cuota nominal	Punitivos al 20/06/12	Total deuda
728	13.843,22	277.719,96	46.504,70	324.224,66

Fuente: Elaboración AGCBA de acuerdo a información suministrada por el organismo.

Estas deudas diferenciadas por conventillos y/o HT arrojan los siguientes resultados al 20/06/12:

**Cuadro 41: Cuotas morosas por conventillos**

Conventillo (C)/ Hogar de Tránsito (HT)	Cantidad de morosos	Indicador Moroso/ otorgado	Cuotas en morosidad	Monto en \$
Suárez 479/87	3 1 4 1 1 2 1 3	16/17	47 46 45 38 30 28 23 SAC <sup>76</sup>	230.401,54
Operatoria 525	1	1/1	35	7.215,95
Martín Rodríguez 559	1	1/1	SAC	s/d
Suárez 1061	1	1/2	5	1.523,31
Hernandarias 1937	1	1/1	4	2.490,78
Rocha 1031/1033	1 1	2/3	2 11	7.020,29
HT Brasil 1340	1 1 1 1 1 1	6/11	SAC 33 27 26 15 4	40.431,59
HT Martín Rodríguez 839	1 1	1/1	21 6	11.626,75
HT Santiago del Estero 1040	1 1 1	4/5	6 5 S/d 3	13.462,26
HT Olavarría 986	1 1	2/4	3 3	3.476,50
<b>TOTAL</b>	<b>36</b>		<b>PROM 20</b>	<b>324.224,66</b>

Fuente: Elaboración AGCBA de acuerdo a información suministrada por el Organismo, respuesta Nota AGCBA N° 1439/12.

### 3.2 Proyecto 1 “Obras la Boca”.

El Proyecto 1 se ocupó de la ejecución de obras nuevas en el predio conocido como Casa Amarilla: Total de viviendas en construcción 438 viviendas.

Estas obras son desarrolladas por la Gerencia Técnica y en cuanto a los destinatarios de las mismas, en respuesta Nota AGCBA N° 1232/12, el organismo respondió que: “Estas obras corresponden al Programa “Viví en tu casa”, el cual

<sup>76</sup> SAC: No ingresado al Sistema de Administración de Créditos.

en principio contemplaba la construcción de un total de 1231 viviendas. Con motivo de la cesión de determinadas fracciones del terreno del Programa “Viví en tu Casa” efectuadas por parte del IVC al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (Decreto 723/2010), las unidades funcionales de dicho programa se han reducido significativamente a un total de 438.

...a la fecha no se cuenta con una operatoria específica en relación con la adjudicación de dichas viviendas...Sin perjuicio de ello se aclara que los adjudicatarios no serán los actuales habitantes de los conventillos que conforman el PRHBLB y se tendrá en cuenta lo establecido por la Ley 2.351/2007, la cual establece que los preadjudicatarios de las viviendas de Casa Amarilla tendrán prioridad en la adjudicación en las viviendas a construir en el Barrio de la Boca<sup>77</sup>.

Las obras se iniciaron en el año 2012 correspondiéndole al período auditado, parte del proceso licitatorio y el pago del anticipo financiero, como se desarrolla a continuación.

## **a) Obras en Casa Amarilla.**

### **a.1) Antecedentes del Proyecto**

#### **Año 2004<sup>78</sup>.**

El proyecto de viviendas Casa Amarilla es un desarrollo del Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC) en el marco del programa “Viví en tu casa” (año 2004).

De las manzanas que el IVC dispone en el área de Casa Amarilla, algunas de ellas serán destinadas preferentemente a uso residencial. Dichas manzanas, de tamaños y formas irregulares, comprendidas entre las calles Arzobispo Espinosa, Puerto de Palos, Wenceslao Villafañe, Martín Rodríguez, Juan Manuel Blanes y la Av. Almirante Guillermo Brown, se corresponden con la nomenclatura 6E, 6F, 6G, 6A, 6B. De estas cinco manzanas una de ellas, la 6G, esta cedida para uso deportivo y otra, la 6E, se otorgó en un ochenta por ciento para uso educativo; el uso deportivo es provisorio y el educativo es permanente, en estas situaciones serán incluidas en el proyecto general.

De la zonificación que surge del Código de Planeamiento Urbano de la Ciudad de Buenos Aires para el área, se deduce que la morfología potencial de las parcelas que conforman el proyecto de vivienda sería, en términos generales, de planta baja, siete pisos y uno más retirado. Por pedido consensuado que surgió del diálogo establecido con “asesores de la Subsecretaría Planeamiento Urbano” se decidió regular la densidad habitacional y, en consecuencia, las dimensiones y

<sup>77</sup> Ley 2351/2007. Artículo 1: Los pre adjudicatarios de las operatorias “Plan Vivienda Casa Amarilla” y/o “Programa Viví en tu Casa” tendrán prioridad en la adjudicación de viviendas a construir por el IVC en el barrio de la Boca en operatorias similares, dirigidas al mismo perfil de beneficiarios.

<sup>78</sup> Información pág. Web [www.buenosaires.gov.ar/areas/jefegabineteviviendas/casa\\_amarilla/index.php](http://www.buenosaires.gov.ar/areas/jefegabineteviviendas/casa_amarilla/index.php).

altura de los edificios en función de los futuros destinatarios, con perfiles socio-económicos variados, proponiendo diferentes escalas de utilización del suelo para el conjunto.

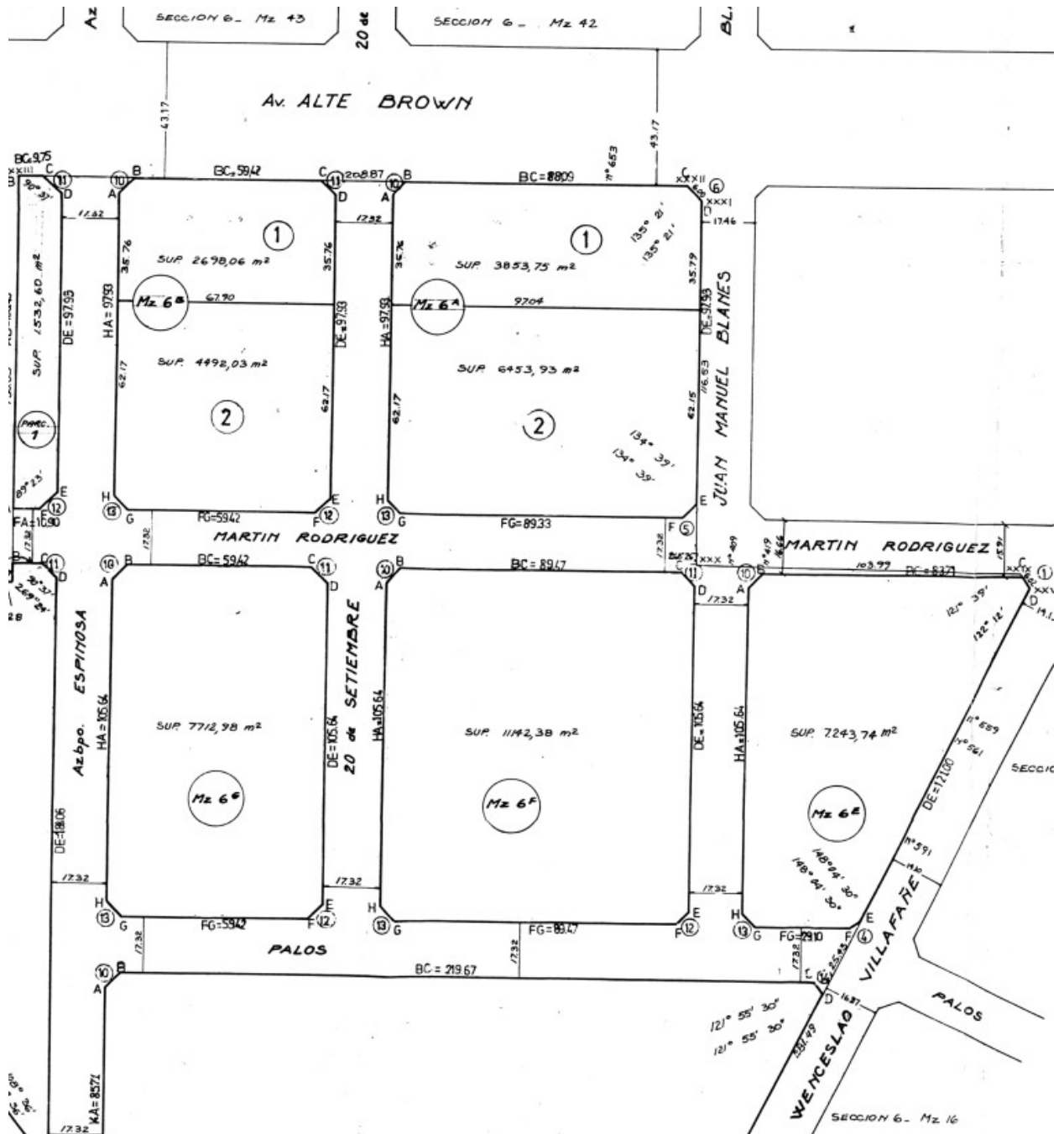
Se estableció la idea general de una densidad alta sobre la Av. Almirante Brown, una densidad media en la calle Martín Rodríguez y finalmente baja hacia la calle Puerto de Palos, es decir un descenso gradual desde la avenida principal hacia el interior del barrio. La topología formal edilicia se tradujo entonces en un volumen de planta baja y ocho pisos sobre la avenida, planta baja y seis niveles en el sector medio y, por último, planta baja y dos pisos, resuelto en “tejido carpeta”.

**Cuadro 42: Proyecto inicial Casa Amarilla año 2004.**

TIPOLOGIA Casa Amarilla	UNIDADES DE VIVIENDA					Totales	Portería	Cocheras
	AU	Ley 624	1D	2D	3D			
Irala. Sector 2	7	7	38	28	10	90	1	31
Mz.6F Parc.1	1	8	18	51	12	90	1	30
Mz.6F Parc.2	1	8	18	51	12	90	1	30
Mz.6F Parc3/4		22	87		28	137	1	46
Mz.6E Parc.1	1	10	42	11		64	1	22
Mz.6A Parc.2	2	22	50	130	20	224	1	76
Mz.6B Parc.2	2	20	36	130		188	1	62
Mz.6A Parc.1	12	8	51	98	26	195	1	65
Mz.6B Parc.1	12	4	39	74	24	153	1	51
Subtotales	38	109	379	573	132	<b>1.231</b>	9	413

Fuente: Elaboración AGCBA de acuerdo a información suministrada por el organismo.

“2013, Año del 30 Aniversario de la vuelta a la democracia”



En agosto del 2004 y en el marco del PROGRAMA FEDERAL de CONSTRUCCION de VIVIENDAS 1, el IVC solicitó a la Subsecretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda la “NO OBJECION” para el sector denominado Casa Amarilla en el barrio de LA BOCA. Comprometiendo una intervención urbana de 1.231 unidades de vivienda, 9 porterías y 413 cocheras.

Código del Proy.: 1.12.06. Nombre del Proyecto: “Rehabilitación La Boca”  
 Corrientes 640, Piso 5º Ciudad Autónoma de Buenos Aires Tel. 4321-3700 / 4323-3388/6967/1796 –

Posteriormente procedió a realizar los llamados a licitación pública los que fueron publicados en el Boletín Oficial del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Bs. As. entre el 6 y el 28 de diciembre del 2004. Asimismo efectuó la publicación en diferentes diarios de tirada nacional el 7 de diciembre del 2004. El llamado a licitación tenía prevista la fecha de apertura para el 29 de diciembre de 2004, la cual por decisión del Directorio del IVC fue postergada hasta el 5 de enero de 2005.

### **Año 2005**

Ese mismo 5 de enero, ante una presentación de acción de amparo contra la construcción de viviendas, el juez Guillermo Treacy, titular del Juzgado N° 3 en lo contencioso Administrativo de la Ciudad de Bs. As, dictó una medida cautelar en la que ordenó suspender la apertura de los sobres en la licitación y con posterioridad resolvió dar lugar al amparo, determinando que no se podían construir las viviendas hasta tanto el IVC elabore un informe de IMPACTO AMBIENTAL y cite a la realización de una Audiencia Pública, la cual se llevó a cabo el día 13 de julio de 2006, y con cuarto intermedio mediante, finalizó el 14 de diciembre de 2006.

El Estudio de Impacto Ambiental fue desarrollado por un equipo de profesionales del IVC, cuyo informe final tiene fecha de presentación el 29 de septiembre de 2005. La gestión de la aprobación del Estudio se tramitó por Expediente N° 69.029/05, mereciendo la categorización de SIN RELEVANTE EFECTO AMBIENTAL, Certificado de Aptitud Ambiental N° 3351, Disposición N° 1430-DGPYEA-05, fecha 28 diciembre 2005.

### **Año 2007**

Una vez cumplimentado lo que había ordenado el juez, se lleva a cabo la apertura de sobres el 22 de agosto de 2007, a saber:

- Nota N° 8868/IVC/04: LP N° 64/04, 2 obras de 64 y 137 viviendas.
- Nota N° 7062/IVC/04: LP N° 66/04, 3 obras de 90 viviendas cada una.
- Nota N° 10473/IVC/04: LP N° 72/04, 4 obras de 195, 224, 153 y 188 viviendas.

## Año 2009 - 2010

Habiendo pasado más de tres años,<sup>79</sup> el IVC decidió encarar para el presupuesto del año 2009, 3 de las 9 obras consideradas originalmente, para lo cual se actualizaron los montos de los presupuestos oficiales y con fecha 8 de julio de 2008 se realizó el pedido de incorporación de estas 3 obras al Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas (PFCV1).

Ante este hecho, el 18 de julio de 2008 la Subsecretaría de Vivienda de la Nación (SSVN) informó que los proyectos que obtuvieron la NO OBJECION para licitar, deberán ser dados de baja<sup>80</sup>, habida cuenta de la insuficiencia de la partida presupuestaria prevista para los años 2008/2009 para financiar la totalidad de las obras, el IVC procedió a dar de baja las licitaciones 64, 66 y 72 del 2004.

Paralelamente se tramitó la NO OBJECION para las obras presentadas al PFPCV las siguientes obras:

- Mz 6I Parcela 19: 90 viviendas.
- Mz 6A Parcela 1: 195 viviendas.
- Mz 6B Parcela 1: 153 viviendas.

En consecuencia el IVC programó la construcción de 438 viviendas para el Programa Casa Amarilla, con los números de licitación 02, 03 y 04 del 2009.

No obstante ello, el Directorio del IVC, por medio del Acta N° 2378 del 8 de mayo de 2009, consideró que por razones presupuestarias, correspondía dejar sin efecto los procedimientos tendientes a realizar dichas licitaciones.

Al respecto, en los considerandos del Acta de Directorio dice que PFPCV2, no pudo llevarse a cabo por no haber culminado con los procesos tendientes a la no objeción para contratar. También se aclara en dicha Acta que con relación al PFPCV3, no existía Convenio Marco entre el Gobierno Nacional y la CABA.

A fines del año 2009, las autoridades del IVC instruyen a la Gerencia Técnica para que elabore los nuevos pliegos tendientes a realizar un nuevo llamado a licitación pública por un total de 438 viviendas a saber:

- Nota N° 7413/IVC/09: Mz 6B Parcela 1, 153 viviendas.

<sup>79</sup> INFORME de la Subgerencia de Desarrollo de Proyectos del IVC del 20 de abril de 2012, dice: “.....desde el momento en que el IVC contó con la NO OBJECION del PFCV1 hasta mediados del año 2008, han transcurrido casi cuatro años, situación que se traduce en un desfase de precios de grandes proporciones y re-determinaciones de valores que quedan fuera del contexto real, situación que invalida cualquier ecuación económica basada en los presupuestos licitatorios.”

<sup>80</sup> NOTA de la SSVN: “.....y que ya fueron licitados, para poder ser incorporados en el marco del PFPCV, deberán ser dados de baja, anexando los Documentos Administrativos respaldatorios correspondientes.”

- Nota N° 7414/IVC/09: Mz 6A Parcela 1, 195 viviendas.
- Nota N° 7415/IVC/09: Mz 6I Parcela 19, 90 viviendas.

Estos 3 (tres) pliegos fueron aprobados por Acta de Directorio N° 2403/D/10, con fecha del 11 de marzo de 2010.

### Año 2011

En consecuencia, en el año 2011 se llevó adelante el proceso licitatorio de las tres obras mencionadas:

- Obra 53, Casa Amarilla MZ 6B P1. Licitación Pública N° 13/10. Viviendas = 153.
- Obra 52, Casa Amarilla MZ 6A P1. Licitación Pública N° 14/10. Viviendas = 195.
- Obra 51, Casa Amarilla MZ 6I. Licitación Pública N° 15/10. Viviendas = 90.

En lo que compete a la ejecución presupuestaria de las mismas, del crédito vigente a diciembre del 2011 equivalente a \$ 29.629.964,00 se devengó un importe total de \$ 11.317.702,94 equivalente al 10% del anticipo financiero previsto en el Pliego de Condiciones Particulares, numeral 2.1.6<sup>81</sup>.

**Cuadro 43: Planificación y Ejecución Proyecto 1**

Proy	Inc	Pda. Ppal.	Concepto	ORIGINAL Reconducido	SANCIONADO Ley 3753	VIGENTE	Devengado según IVC
1	4	2	Obras La Boca	\$ 7.208.900,00	\$ 128.031.900,00	\$ 29.629.964,00	\$ 11.317.702,94

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a Respuesta Nota AGCBA N° 1138/12, 837/12 y 1026/12

**Cuadro 44: Proyecto N° 1: Obras La Boca**

Modalidad de Contratación	Monto Contrata	Fecha Contrata	Anticipo Financiero en %	Anticipo Financiero en pesos
Licitación Pública N° 13	\$ 39.083.856,16	10-jun-11	10%	\$ 3.908.385,62
Licitación Pública N° 14	\$ 49.296.349,13	14-jun-11	10%	\$ 4.929.634,91
Licitación Pública N° 15	\$ 24.796.824,07	31-may-11	10%	\$ 2.479.682,41
Total				\$ 11.317.702,94

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a Respuesta Nota AGCBA N° 1138/12, 837/12 y 1026/12

### a.2) Descripción de las obras.

#### ➤ Licitación Pública N° 13/10 – Nota N° 7213/IVC/09.

#### **Manzana 6B Parcela 1 / Av. Almirante Brown al 500 / Casa Amarilla / La Boca.**

<sup>81</sup> Anticipo Financiero: A requerimiento del Contratista y previo al inicio de la obra, el IVC podrá otorgar un anticipo financiero del diez por ciento (10%) del monto del contrato, que deberá estar garantizado con una Póliza de Seguro de Caucción y/o Fianza Bancaria a satisfacción del IVC, de acuerdo a lo previsto en el Art. 1.3.5. inciso b) y c) del P.C.G. Este anticipo financiero será efectivizado luego de su aprobación y una vez firmada la contrata, descontándose mensualmente en cada uno de los certificados de obra hasta la finalización del contrato

## 153 viviendas y Obras Exteriores / Tipología PB + 6 y 9 pisos.

### Memoria Descriptiva<sup>82</sup>.

La obra de la Mz 6B se encuentra dentro de una parcela de 2.698,06 m<sup>2</sup>, estando limitado al frente por la Av. Almirante Brown, el contra frente mira hacia la calle Martín Rodríguez y sus costados dan a las calles Arzobispo Espinoza y 20 de Septiembre. Este futuro edificio rectangular se presenta dispuesto en forma independiente en la parcela 1, se desarrolla con una planta baja libre y seis pisos altos sobre Martín Rodríguez y 9 pisos altos sobre Almirante Brown. La planta baja se resolvió con algunos sectores de planta libre de unidades de vivienda; lo que permite una mayor visualización de los accesos al edificio, como asimismo posibilita transparencias desde la calle a los espacios de expansión interior. A su vez, estos espacios semicubiertos permiten ampliar las zonas de recreación de los edificios posibilitando áreas alternativas de sombra, aptas para juegos pasivos. Por otro lado, los espacios de cocheras, exigidos por el Código, se concentran en los centros de manzana que, al estar parqueizados, cumplen la función de expansión verde. Esto genera un pulmón que sirve de vistas a las unidades de contrafrente y se percibe desde la vía pública a través de la planta baja libre.

Asimismo, se ha pensado en una propuesta tipológica variada que se detalla en el siguiente cuadro<sup>83</sup>:

**Cuadro 45: Unidades de Vivienda. LP N° 13/10**

TIPOLOGIA Mz6B Parc. 1	UNIDADES DE VIVIENDA					Portería	Cocheras
	AU	1D ley 624	1D	2D	3D		
PLANTA BAJA		4	3		2	1	51
PISO 1º	2		4	8	4		
PISO 2º	2		4	8	4		
PISO 3º	2		4	8	4		
PISO 4º	2		4	8	4		
PISO 5º	2		4	8	4		
PISO 6º	2		4	10	2		
PISO 7º			4	8			
PISO 8º			4	8			
PISO 9º			4	8			
<b>Subtotales</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>39</b>	<b>74</b>	<b>24</b>	<b>1</b>	<b>51</b>
<b>TOTALES</b>	<b>153</b>					<b>1</b>	<b>51</b>

Fuente: Elaboración AGCBA de acuerdo a información suministrada por el organismo

<sup>82</sup> Según respuesta Nota AGCBA N° 586/12.

<sup>83</sup> Ley N° 624: Artículo 1°.- El cincuenta por ciento (50%) de las unidades funcionales ubicadas en la Planta Baja de las obras a construir a partir de la sanción de la presente ley, financiadas en forma total o parcial por la Comisión Municipal de la Vivienda serán otorgadas, en carácter de comodato, a personas mayores de 65 años de edad, autoválidas, según el artículo 12 de la ley N° 21.581. Cuando no se construyan viviendas en dicha planta, se otorgarán las ubicadas en la planta inmediata superior.

**Plazo De Obra.**

18 meses contados a partir de la firma del Acta de Inicio de Obra. Llevando como fecha de finalización el 14 de agosto de 2013.

**Presupuesto (Oficial).**

\$ 33.991.550,02.

**Aprobación Documentación Licitaria.**

Acta de Directorio N° 2403/D/10, Punto 6, de fecha 11 de marzo de 2010.

**Apertura Licitación.**

SOBRE N° 1: 23 septiembre 2010, según Acta de Apertura de Ofertas N° 27/10.

SOBRE N° 2: 09 marzo 2011.

**Empresas Presentadas.**

- 1) Empresa SES SA.
- 2) TEXIMCO SA.
- 3) UTE – BRICONS SAICFI y VIDOGAR CONSTRUCCIONES SA.
- 4) GREEN SA.

**Acta De Preadjudicación.**

Acta N° 5/11 del 28 de marzo de 2011.

**Procuración General.**

La Procuración General de la Ciudad de Buenos Aires ha tomado competente intervención mediante Dictamen PG.

**Presupuesto Aprobado.**

\$ 39.083.856,16.

El monto será solventado conforme la reserva efectuada a través del Formulario de Afectación N° 952/11 para el ejercicio del presente año (Subgerencia Económica Financiera).

**Empresa Ganadora.**

Empresas: UTE – BRICONS SAICFI y VIDOGAR CONSTRUCCIONES SA.

**Adjudicación De Obra.**

Adjudicado a dicha UTE por Acta de Directorio N° 2427, punto N° 3, de fecha 06/05/11.

**Garantía De Adjudicación.**

*“Dentro de los 6 días hábiles de notificado de la ADJUDICACIÓN la Empresa deberá integrar la garantía de adjudicación equivalente al 5% de su oferta económica”.*

**Contrato.**

*“Dentro de los 5 días hábiles después de integrada la Garantía de Adjudicación, la Empresa deberá presentarse a firmar la CONTRATA”.*

**Firma contrata.**

10 junio 2011.

IVC: Dr. Daniel Maria Garbellini (Gerente General).

EMPRESA: Arq. Daniel Raspagliesi , Ing. Francisco Gallicchio.

**Pago Anticipo Financiero.**

En cumplimiento del numeral 2.1.6 del PCP<sup>84</sup>, la empresa solicitó el pago del anticipo financiero, el cual fue abonado el 10 de agosto del 2011 por un monto total de \$ 3.908.385,62.

**Planos Registrados.**

Los planos de obra registrados por la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (DGROC), según Expediente N° 37149/06, llevan FECHA del 03 febrero 2012.

**Inicio De Obra.**

Según ACTA DE INICIO DE OBRA firmada por el Subgerente de Gerencia Técnica del IVC, 14 de febrero de 2012.

La ejecución presupuestaria del 2011 correspondiente a la obra se correspondió con el anticipo financiero del 10%, de acuerdo a lo ya visto anteriormente.

**Cuadro 46: Ejecución Presupuestaria LP N° 13/10**

Modalidad de Contratación	Monto del Presupuesto	Dictamen Procuración General	Fecha Dictamen PG	Acta de Directorio	Fecha Acta de Aprobación y Adjudicación	Punto del Acta	Monto en Acta de Adjudicación	Monto Contrata	Fecha Contrata
Licitación Pública N° 13	\$ 33.991.550,02 (PCP)			N° 2427/D/ 2011	6-may-11	Punto 3	\$ 39.083.856,16	\$ 39.083.856,16	10-jun-11
	\$ 27.654.208,37	Dictamen PG - N° 069081	8-ene-09						
	\$ 33.991.550,02	Dictamen PG - N° 73418	18-ago-09						
	\$ 39.083.856,16	Dictamen PG - N° 083317	19-abr-11						

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a Respuesta Nota AGCBA N° 1138/12, 837/12 y 1026/12

**Cuadro 47: Anticipo financiero LP N° 13/10**

Modalidad de Contratación	Anticipo Financiero otorgado	Aprobación Anticipo Financiero	Fecha Aprobación Anticipo Financiero	Devengado	Orden de Pago	Fecha otorgamiento anticipo financiero (Pagado)	Póliza de caución N° / Fianza Bancaria	Importe Póliza de caución / Fianza Bancaria
Licitación Pública N° 13	\$ 3.908.385,62	Nota N° 7213 - IVC-09	19-jul-11	5-ago-11	N° 2409/11/A - 08/08/11	10-ago-11	N° 306463	\$ 3.908.385,62

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a Respuesta Nota AGCBA N° 1138/12, 837/12 y 1026/12

➤ **Licitación Pública N° 14/10 – Nota N° 7214/IVC/09.**

**Manzana 6A Parcela 1 / Av. Almirante Brown al 600 / Casa Amarilla / La Boca. 195 viviendas y Obras Exteriores / Tipología PB + 6 y 9 pisos.**

<sup>84</sup> 2.1.6 Anticipo Financiero: A requerimiento del Contratista y previo al inicio de la obra, el IVC podrá otorgar un anticipo financiero del diez por ciento (10%) del monto del contrato, que deberá estar garantizado con una Póliza de Seguro de Caución y/o Fianza Bancaria a satisfacción del IVC, de acuerdo a lo previsto en el Art. 1.3.5. inciso b) y c) del P.C.G. Este anticipo financiero será efectivizado luego de su aprobación y una vez firmada la contrata, descontándose mensualmente en cada uno de los certificados de obra hasta la finalización del contrato.

## Memoria Descriptiva<sup>85</sup>.

La obra de la Mz 6A se encuentra dentro de una parcela de 3.853,75 m<sup>2</sup>, estando limitado al frente por la Av. Almirante Brown, el contra frente mira hacia la calle Martín Rodríguez y sus costados dan a las calles Juan Manuel Blanes y 20 de Septiembre. Este futuro edificio rectangular se presenta dispuesto en forma independiente en la parcela 1, se desarrolla con una planta baja libre y seis pisos altos sobre Martín Rodríguez y 9 pisos altos sobre la avenida Almirante Brown. La planta baja se resolvió con algunos sectores de planta libre de unidades de vivienda; lo que permite una mayor visualización de los accesos al edificio, como asimismo posibilita transparencias desde la calle a los espacios de expansión interior. A su vez, estos espacios semicubiertos permiten ampliar las zonas de recreación de los edificios posibilitando áreas alternativas de sombra, aptas para juegos pasivos. Por otro lado, los espacios de cocheras, exigidos por el Código, se concentran en los centros de manzana que, al estar parquizados, cumplen la función de expansión verde. Esto genera un pulmón que sirve de vistas a las unidades de contrafrente y se percibe desde la vía pública a través de la planta baja libre.

Asimismo, se ha pensado en una propuesta tipológica variada que se detalla en el siguiente cuadro<sup>86</sup>:

**Cuadro 48: Unidades de Vivienda LP N° 14/10**

TIPOLOGIA Mz 6A Parc. 1	UNIDADES DE VIVIENDA					Portería	Cocheras
	AU	1D ley 624	1D	2D	3D		
PLANTA BAJA		4	3	4(d)	4	1	65
FISO 1º	2		4	12	4		
FISO 2º	2		4	12	4		
FISO 3º	2		4	12	4		
FISO 4º	2		4	12	4		
FISO 5º	2		4	12	4		
FISO 6º	2		4	14	2		
FISO 7º			8	8			
FISO 8º			8	8			
FISO 9º			8	8			
<b>Subtotales</b>	<b>12</b>	<b>4</b>	<b>51</b>	<b>102</b>	<b>26</b>	<b>1</b>	<b>65</b>
<b>TOTALES</b>			<b>195</b>			<b>1</b>	<b>65</b>

Fuente: Elaboración AGCBA de acuerdo a información suministrada por el organismo

<sup>85</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 586/12.

<sup>86</sup> Ley N° 624: **Artículo 1°**.- El cincuenta por ciento (50%) de las unidades funcionales ubicadas en la Planta Baja de las obras a construir a partir de la sanción de la presente ley, financiadas en forma total o parcial por la Comisión Municipal de la Vivienda serán otorgadas, en carácter de comodato, a personas mayores de 65 años de edad, autoválidas, según el artículo 12 de la ley N° 21.581. Cuando no se construyan viviendas en dicha planta, se otorgarán las ubicadas en la planta inmediata superior.

**Plazo De Obra.**

18 meses contados a partir de la firma del Acta de Inicio de Obra. Llevando como fecha de finalización el 14 de agosto de 2013.

**Presupuesto (Oficial).**

\$ 42.495.849,20.

**Aprobación Documentación Licitaria.**

Acta de Directorio N° 2403/D/10, Punto 7, de fecha 11 de marzo de 2010.

**Apertura Licitación.**

SOBRE N° 1: 23 septiembre 2010.

SOBRE N° 2: 09 marzo 2011

**Empresas Presentadas.**

1) UTE - Conorvial SA y Constructora Lanusse SA.

2) GREEN SA.

3) AMG Obras Civiles SA.

**Acta De Preadjudicación.**

Acta N° 6/11 del 28 marzo 2011

**Procuración General.**

La Procuración General de la Ciudad de Buenos Aires ha tomado competente intervención mediante Dictamen PG N° 083447 de fecha 29 de abril de 2011

**Presupuesto Aprobado.**

\$ 49.296.349,13.

El monto será solventado conforme la reserva efectuada a través del Formulario de Afectación N° 961/11 para el ejercicio del presente año (Subgerencia Económica Financiera)

**Empresa Ganadora.**

Empresas: UTE - Conorvial SA y Constructora Lanusse SA

**Adjudicación De Obra.**

Adjudicado a dicha UTE por Acta de Directorio N° 2427, punto N° 15, de fecha 06/05/11.

**Garantía De Adjudicación.**

*“Dentro de los 6 días hábiles de notificado de la ADJUDICACIÓN la Empresa deberá integrar la garantía de adjudicación equivalente al 5% de su oferta económica”*

**Contrato.**

*“Dentro de los 5 días hábiles después de integrada la Garantía de Adjudicación, la Empresa deberá presentarse a firmar la CONTRATA”*

**Firma contrata.**

14 junio 2011

IVC: Dr. Daniel Maria Garbellini (Gerente General)

EMPRESA: Arq. Ricardo López Casanegra (Representante Legal de la UTE)

**Pago Anticipo Financiero.**

En cumplimiento del numeral 2.1.6 del PCP, la empresa solicitó el pago del anticipo financiero, el cual fue abonado el 18 de septiembre del 2011 por un monto total de \$ 4.929.634,91.-

**Planos Registrados.**

---

Los planos de obra registrados por la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (DGROC), según Expediente N° 29.769/09, llevan FECHA del 4 enero 2012.

**Inicio De Obra.**

“Dentro de los 30 días de firmado la CONTRATA y con una antelación mínima de 5 días, el IVC dará la Orden de Comienzo, estableciendo la fecha exacta del mismo. Sólo podrán ordenar el comienzo de la obra, el Sr. Presidente del IVC o el Sr. Gerente Técnico del IVC, indistintamente”.

Según ACTA DE INICIO DE OBRA firmada por el Subgerente de Gerencia Técnica del IVC y Representante legal de la empresa, la obra se inicia el 14 de febrero de 2012.

La ejecución presupuestaria del 2011 correspondiente a la obra se correspondió con el anticipo financiero del 10%, de acuerdo a lo ya visto anteriormente.

**Cuadro 49: Ejecución Presupuestaria LP N° 14/10.**

Modalidad de Contratación	Monto del Presupuesto	Dictamen Procuración General	Fecha Dictamen PG	Acta de Directorio	Fecha Acta de Aprobación y Adjudicación	Punto del Acta	Monto en Acta de Adjudicación	Monto Contrata	Fecha Contrata
Licitación Pública N° 14	\$ 42.495.849,2 (PCP)			N° 2427/D/ 2011	6-may-11	Punto 15	\$ 49.296.349,13	\$ 49.296.349,13	14-jun-11
	\$ 49.296.349,13	Dictamen PG - N° 083447	29-abr-11						
	\$ 21.413.578 (PCP)	Dictamen PG - N° 073706 y Dictamen PG - N° 073848	23-sep-09						
	\$ 24.796.824,07	Dictamen PG - N° 083401	27-abr-11						

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a Respuesta Nota AGCBA N° 1138/12, 837/12 y 1026/12

**Cuadro 50: Anticipo financiero LP N° 14/10**

Modalidad de Contratación	Anticipo Financiero otorgado	Aprobación Anticipo Financiero	Fecha Aprobación Anticipo Financiero	Devengado	Orden de Pago	Fecha otorgamiento anticipo financiero (Pagado)	Póliza de caución N° / Fianza Bancaria	Importe Póliza de caución / Fianza Bancaria
Licitación Pública N° 14	\$ 4.929.634,91	Nota N° 7214 - IVC-09	16-ago-11	11-ago-11	N° 2522/11/A - 17/08/11	18-sep-11	N° 821656	no describe el importe de la póliza

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a Respuesta Nota AGCBA N° 1138/12, 837/12 y 1026/12

**Hallazgo de auditoría.**

Durante el transcurso de las tareas de auditoría se tomó conocimiento, a través del Libro de Comunicaciones, que el 14 de marzo del 2012 un operario tuvo un accidente en la obra que ocasionó su muerte, hecho por el cual se paralizaron las

actividades hasta el 19 de marzo donde se reanudaron las tareas menos en el sector donde ocurrió el accidente<sup>87</sup>.

➤ **Licitación Pública Nº 15/10 – Nota 7215/IVC/09.**  
**Manzana 6 I Parcela 19 /Pi y Margall e Irala / Casa Amarilla / La Boca.**  
**Obra “DE ARQUITECTURA”, se licita con terreno y anteproyecto básico proporcionado por el I.V.C.**  
**90 viviendas y Obras Exteriores / Tipología PB + 6 y 7 pisos.**

**Memoria Descriptiva<sup>88</sup>.**

Dentro del área de Casa Amarilla existen también otras manzanas, entre ellas las del sector compuesto por un conjunto de torres ejecutadas por el IVC sobre la calle Irala al 200. En este sector existen parcelas disponibles, ubicadas sobre la calle Pi y Margall, donde se proyectó este edificio de 90 viviendas y donde se dispuso ceder otra parte para uso social.

El edificio es de planta baja libre, donde se disponen los accesos, los servicios y las cocheras obligatorias; seis pisos altos y el séptimo piso retirado. Los niveles superiores tienen una cubierta inclinada en dos planos. La propuesta edilicia prácticamente agota el FOT para el lote en cuestión, alcanzando una superficie cubierta total (incluidos espacios semicubiertos) de 7.424.57 m<sup>2</sup> totales.

Asimismo, se ha pensado en una propuesta tipológica variada que se detalla en el siguiente cuadro.

**Cuadro 51: Unidades de Vivienda LP Nº 15/10**

1.1. Mz. 6I Parcela 19	1.2. UNIDADES DE VIVIENDA						Portería	Cocheras
	AU	1D ley 624	1D	2D ley 624	2D	3D		
PLANTA BAJA	-	-	-	-	-	-	1	31
PISO 1º	1	5	6	2	-	-	-	-
PISO 2º	1	-	6	-	5	2	-	-
PISO 3º	1	-	6	-	5	2	-	-
PISO 4º	1	-	6	-	5	2	-	-
PISO 5º	1	-	6	-	5	2	-	-

<sup>87</sup> COMUNICACIÓN Nº 17 Fecha: 28 de marzo de 2012

Se informa que desde el 14 de marzo, por el Acta Circunstanciada y por orden de la Fiscalía actuante, se encuentra clausurado el sector de obra contra la calle 20 de septiembre (sector D). Esto persiste al día de la fecha sin novedad de su apertura. Mientras tanto el lunes 19, de marzo se reanudaron las tareas en el resto de la obra, excluyendo el sector clausurado. Interviene Prefectura Naval Argentina Unidad Cinturón Sur 24

<sup>88</sup> Respuesta Nota AGCBA Nº 586/12.

PISO 6º	1	-	6		5	2	-	-
PISO 7º	1	-	1		4	-	-	-
<b>Subtotales</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>37</b>	<b>2</b>	<b>29</b>	<b>10</b>	<b>1</b>	<b>31</b>
<b>TOTALES</b>	<b>90</b>						<b>1</b>	<b>31</b>

Fuente: Elaboración AGCBA de acuerdo a información suministrada por el organismo

**Plazo De Obra.**

15 meses contados a partir de la firma del Acta de Inicio de Obra.

**Presupuesto (Oficial).**

\$ 21.413.578.

**Aprobación Documentación Licitaria.**

Acta de Directorio N° 2403/D/10, Punto 8, de fecha 11 de marzo de 2010.

**Apertura Licitación.**

Disposición 224/GG/10.

Sobre 1: Disposición 307/GG/10 23/09/2010.

Sobre 2: Disposición 58/GG/11 9/03/2011.

**Empresas presentadas.**

- 1) SES S.A.
- 2) VIVIAN HNOS SAICIFI
- 3) LIHUE INGENIERIA SA

**Acta de Preadjudicación.**

Acta de Directorio N° 7/D/11

**Procuración General.**

La Procuración General de la Ciudad de Buenos Aires ha tomado competente intervención mediante Dictamen PG N° 083401 de fecha 27 de abril de 2011

**Presupuesto Aprobado.**

\$ 24.796.824,07.

**Empresa ganadora.**

VIVIANI HNOS. SACIFI.

**Adjudicación de la obra.**

Acta N° 2427/D/2011.

**Garantía De Adjudicación.**

*“Dentro de los 6 días hábiles de notificado de la ADJUDICACIÓN la Empresa deberá integrar la garantía de adjudicación equivalente al 5% de su oferta económica”*

**Contrato.**

*“Dentro de los 5 días hábiles después de integrada la Garantía de Adjudicación, la Empresa deberá presentarse a firmar la CONTRATA”*

**Firma contrata.**

31 de Mayo de 2011.

IVC: Dr Daniel Maria Garbellini (Gerente General).

EMPRESA: Arq. Nicolas Brandariz (Representante Legal).

**Pago anticipo financiero.**

En cumplimiento del numeral 2.1.6 del PCP, la empresa solicitó el pago del anticipo financiero, el cual fue abonado el 10 de julio del 2011 por un monto total de \$2.479.662,41.

**Planos registrados.**

Los planos de obra registrados por la Dirección General de Registro de Obras y Catastro (DGROC) Llevan FECHA del 24 noviembre 2011.

**Inicio de Obra**

El Acta de inicio de obra se firmó el 08 de mayo de 2012.

La ejecución presupuestaria del 2011 correspondiente a la obra se correspondió con el anticipo financiero del 10%, de acuerdo a lo ya visto anteriormente.

**Cuadro 52: Ejecución Presupuestaria LP N° 15/10.**

Modalidad de Contratación	Monto del Presupuesto	Dictamen Procuración General	Fecha Dictamen PG	Acta de Directorio	Fecha Acta de Aprobación y Adjudicación	Punto del Acta	Monto en Acta de Adjudicación	Monto Contrata	Fecha Contrata
Licitación Pública N° 15	\$ 17.421.257,56	Dictamen PG - N° 069083	11-sep-09	N° 2427/D/ 2011	6-may-11	Punto 13	\$ 24.796.824,07	\$ 24.796.824,07	31-may-11
	\$ 21.413.578 (PCP)	Dictamen PG - N° 073706 y Dictamen PG - N° 073848	23-sep-09						
	\$ 24.796.824,07	Dictamen PG - N° 083401	27-abr-11						

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a Respuesta Nota AGCBA N° 1138/12, 837/12 y 1026/12

**Cuadro N° 53: Anticipo Financiero LP N° 15/10**

Modalidad de Contratación	Anticipo Financiero otorgado	Aprobación Anticipo Financiero	Fecha Aprobación Anticipo Financiero	Devengado	Orden de Pago	Fecha otorgamiento anticipo financiero (Pagado)	Póliza de caución N° / Fianza Bancaria	Importe Póliza de caución / Fianza Bancaria
Licitación Pública N° 15	\$ 2.479.682,41	Nota N° 7214 - IVC-09	28/06/2011: 04/07/11	4-jul-11	N° 1998/11/A - 07/07/11	20 y 21/jul/11	N° 745301 - Suplemento N° 1	\$ 2.479.682,41

Fuente: Elaboración propia de acuerdo a Respuesta Nota AGCBA N° 1138/12, 837/12 y 1026/12

**Causas de demoras en el inicio de obra.**

La obra demoró su inicio debido a que la empresa manifestó que al perforar el suelo, se encontró con “algo no previsto”<sup>89</sup>.

*“...de las perforaciones efectuadas por el ensayista surge que se encuentra una capa de suelo de relleno con adoquines, escombros de gran dimensión, trozos de materiales de demolición y restos de losas de pavimentos hasta -2.50m de*

<sup>89</sup> Informe Sobre Estudio de Suelos. Fecha: 21 octubre 2011. NOTA N° 7215/IVC/09 alcance 39 Fojas 24/25/26 – (Folio de la Subgerencia Desarrollo y Proyectos).

*profundidad”... resulta inviable la ejecución de perforaciones...Necesarias para el pilotaje en ese manto de suelo, ya que resulta imposible de perforar.”*

En consecuencia, la empresa deja constancia que:

*“...se obliga a realizar trabajos adicionales no previstos...es de destacar que esta situación resulta totalmente imprevisible, toda vez que los estudios de suelos que forman parte de la documentación licitatoria no contempla esa anomalía.”*

**b) De la firma de contrata, anticipo financiero, planos registrados e inicio de obra.**

Al respecto se señala que firmada la contrata en las tres obras y cobrados los anticipos financieros, las empresas presentaron planos registrados con tiempos superiores a los pactados aún con las diferencias descriptas en el punto anterior, lo que implicó un atraso en los inicios de obras de más de 6 meses.

**Cuadro 54: Resumen de fechas hitos en obras analizadas**

Licitación	Firma contrata	Anticipo financiero	Planos registrados	Inicio de Obra
13/10	10/6/11	10/8/11	3/2/12	14/2/12
14/10	14/6/11	18/9/11	4/1/12	14/2/12
15/10	31/5/11	10/7/11	24/11/11	8/5/12

Fuente: Elaboración AGCBA

**c) Documentación de obra requerida en los Pliegos y en las Actas de Inicio de las Licitaciones 13/10; 14/10 y 15/10.**

De la lectura del Pliego de Condiciones General (PCG), numeral 1.5.3; del Pliego de Condiciones Particulares (PCP), punto 2.5.1, tanto como de las Actas de Inicio de las obras surgen diferencias respecto a la documentación solicitada y los tiempos especificados para cada caso de acuerdo a lo que se transcribe a continuación:

Respecto al Plan de trabajos y Curva de Inversión se plantea en el PCG que forma parte de la documentación de la contrata; en el PCP se especifica que se debe entregar a los treinta días de firmada la contrata y en el Acta de Inicio, a los 45 días tal como se manifiesta a continuación:

**El Pliego de Condiciones Generales PCG, numeral 1.5.3 establece que los documentos que integran la contratación son:**

PCG, 1.5.3 Documentos integrantes de la Contratación: “Integrarán el Contrato: la Contrata y los siguientes documentos, todos los cuales se firmarán en tres (3) ejemplares: toda la documentación de la Licitación, las aclaraciones, la Oferta, **el Plan de Trabajo, el de Inversiones**, el detalle de los principales elementos de trabajo y la resolución de la adjudicación.”

Luego, el Pliego de Condiciones particulares PCP, en el punto 2.5.1 dice “La contrata se suscribirá en un todo de acuerdo a lo especificado en el P.C.G” y posteriormente el numeral 2.6.3. define que:

PCP, 2.6.3. Documentación de obra: “Una vez firmada la Contrata, la Contratista deberá presentar (por triplicado) para su visado la documentación de obra que se detalla a continuación:

- a) Acondicionamiento Higrotermico,
- b) Estudio de suelos.
- c) Estructura.
- d) Replanteos:
- e) Detalles constructivos:
- f) Detalles de cocinas y baños.
- g) Plano de carpinterías y herrerías.
- h) Plano de carpinterías y herrerías.
- i) Planilla de elementos, materiales y herrajes.
- j) Planillas de locales e instalaciones.
- k) Instalaciones: sanitaria; contra incendio; gas; electricidad (incluyendo TV. PE y pararrayos) y Telefonía.
- l) Redes: sanitaria (agua, cloacal), energía eléctrica (baja tensión - media tensión y alumbrado público).
- m) Pavimentos.
- n) **Plan de Trabajos y Curva de Inversiones.**
- o) **Cómputo y presupuesto.**

**En los plazos de visado que se establecen a continuación:**

- ✓ **grupo 1**, documentación: a), b), c), d), k) solamente electricidad, m), n), o), **30 (treinta) días.**
- ✓ **grupo 2**, documentación: e), g), h), i), j), **45 (cuarenta y cinco) días.**
- ✓ **grupo 3**, documentación: f), k), l), **60 (sesenta) días.**

El IVC podrá dar inicio de obra con la documentación correspondiente al grupo 1 visada y siempre que la Empresa cuente con el Programa Único de Higiene y Seguridad aprobado por su A.R.T. y presentado ante la Inspección de Obra.”

Asimismo cabe señalar que en las Actas de Inicio el Plan de Trabajos y Curva de Inversión se solicita a los 45 días, como se ve a continuación:

Punto l) las partes manifiestan que:

“...a partir de la fecha de la firma de esta Acta de Inicio, la Contratista deberá tener visado y/o registrado y presentado al IVC, la siguiente documentación:

**A los 45 días**

- a) Acondicionamiento Higrotermico
- b) Planilla de Herrerías
- c) **Instalaciones Electricidad** y Telefonía
- d) Pavimentos
- e) **Plan de Trabajos y Curva de Inversiones**
- f) **Computo y Presupuesto**

**A los 60 días**

- g) **Instalación Sanitaria** y de Gas.
- h) **Redes de todos los servicios.**
- i) **Plano Sala de Maquinas y Ascensores.**

j) *Plano de Pre horizontalidad.*

Como se puede verificar idéntica situación se presenta para la Instalación Eléctrica y la Instalación Sanitaria que en el PCP estipula que deben presentarse a los 30 días y en las Actas de Inicio a los 45 días.

**d) Comparativa de la documentación solicitada por Pliegos y la normativa vigente.**

Al respecto se consideró la Ley Nacional de Obras Públicas 13.064, el Código de la Edificación punto 2.1.2.7 y la Documentación de Obra requerida por el GCBA para obtener el primer registro como lo indica la Ley 24.441 “Financiamiento de la Vivienda y la Construcción” y Ley 962 “Accesibilidad para todos”, cuya información completa se encuentra en el Anexo III del presente Informe.

De la comparativa resulta que el pliego no se ajusta a la normativa vigente en los siguientes aspectos:

- Los pliegos salieron a la Licitación Pública sin planos aprobados por la autoridad competente (DGROC).
- Los requerimientos no se ajustan a la normativa vigente en cuanto a, por ejemplo: estudio de suelos, compromiso de instalación eléctrica, sanitaria, plano de incendios.

**Cuadro 55: Normativa vigente para la documentación de obra**

<b>Ley Nacional Obras Públicas 13.064</b>	<b>Código de la Edificación<sup>90</sup></b>	<b>Documentación requerida por el GCBA, Registro de Planos de Obra Nueva y Ampliación<sup>91</sup>.</b>
Artículo 4°.- Antes de sacar una obra pública a remate o de contratar directamente su realización, se requerirá la aprobación del proyecto <sup>92</sup> y	Artículo 1°.- Modificase el art. 2.1.2.7 del Código de la Edificación el cual quedará redactado de la siguiente forma: Documentación	Ver Anexo III del presente Informe y <a href="http://www.buenosaires.gov.ar">www.buenosaires.gov.ar</a> , La

<sup>90</sup> Ley CABA N° 1747.

<sup>91</sup> Es la presentación previa necesaria para registrar cualquier construcción. Debe realizarse para obtener la autorización para iniciar los trabajos correspondientes. El trámite simplificado, PRIMER REGISTRO, tiene una validez de 10 (diez) días para completar la documentación necesaria y así poder obtener el REGISTRO DEFINITIVO. Siempre que la documentación presentada cumpla con la normativa y esté completa, en 72 hs. de presentada la misma pasará al área Mesa de Registro y luego, en otras 72 hs. podrá retirarse el plano registrado.

<sup>92</sup> ARANCEL DE HONORARIOS para la Jurisdicción Nacional. Decreto Ley N° ° 7887/55 Art. 46,

Se entiende por PROYECTO, el conjunto de elementos gráficos y escritos que definen con precisión el carácter y finalidad de la obra y permiten ejecutarla bajo la dirección de un profesional. Comprende:

- 1) Planos generales, a escala conveniente, de plantas, elevaciones principales y cortes, acotados y señalados con los símbolos convencionales, de modo que pueden ser tomados como básicos para la ejecución de los planos de estructura y de instalaciones.
- 2) Planos de construcción y de detalles.
- 3) Planos de instalaciones y de estructuras con sus especificaciones y planillas correspondientes.

Ley Nacional Obras Públicas 13.064	Código de la Edificación <sup>90</sup>	Documentación requerida por el GCBA, Registro de Planos de Obra Nueva y Ampliación <sup>91</sup> .
<p>presupuesto respectivo, por los organismos legalmente autorizados, que deberá ser acompañando del pliego de condiciones de la ejecución, así como de las bases del llamado a licitación a que debe ajustarse los proponentes y el adjudicatario, y del proyecto de contrato en caso de contratación directa. La responsabilidad del proyecto y de los estudios que han servido de base, caen sobre el organismo que los realizó.</p>	<p>relacionada con la realización de obras gubernamentales, de representaciones diplomáticas extranjeras y organismos gubernamentales internacionales: a) "Las reparticiones del Gobierno de la Nación y/o de las Provincias, los Entes autárquicos del Estado y de las Provincias, y del Poder Ejecutivo de la Ciudad de Buenos Aires para la realización de obras dentro de la Ciudad cualquiera sea su carácter y destino deberán cumplir con todas las tramitaciones y disposiciones establecidas en los códigos de Planeamiento Urbano y de la Edificación, así como con los estudios de evaluación de impacto ambiental cuando la normativa vigente lo requiera".</p>	<p>Guía, Trámites.</p> <p>Datos que se destacan: Compromiso de instalación eléctrica. Compromiso de instalación sanitaria. Plano de incendio visado o registrado. Plano de sala de máquinas de ascensor visado o registrado. Estudio de suelos.</p>

Fuente: Elaboración AGCBA

### 3.3 Proyecto 2 “Recuperación de Conventillos”.

#### a) Obras de mantenimiento.

El organismo informó que en el período auditado había recibido 19 reclamos de los cuales se realizó una muestra sobre 11 de ellos para verificar la realización y el procedimiento explicitado.

Los reclamos seleccionados se presentaron principalmente en 9 conventillos (C) y 2 Hogares de Tránsito (HT) y de acuerdo a la Nota AGCBA N° 384/12 se encontraban en distinto estado de ejecución, de acuerdo a:

4) Presupuesto, pliego de condiciones, llamado a licitación y estudio de propuestas.

**Cuadro 56: Muestra a) Obras de mantenimiento.**

DIRECCIÓN	U.F.	FECHA PEDIDO	RECLAMO	TAREAS A REALIZAR	Estado de la Obra
1. Palacios 744 C	General	24/03/2011	escalera fuera de servicio	se envió nota a mant. Solicitando nueva escalera	realizado por guardia de auxilio
2. Suárez 951 C	2º piso	04/04/2011	escalera con pedadas rotas	se pidió a mantenimiento reponer pedadas	Solicitado
3. Cerri 1150 C	General	04/04/2011	circulación de 1º piso fuera de servicio	Recambio de viguetas de sostén y entablados	en curso - contratación directa
4. Suárez 1061 C	general	07/04/2011	instalación de gas antirreglamentaria	Realizar inst. en caño de epoxi ( se realizo pedido de materiales)	Finalizado
5. Río Cuarto 1257 C	uf 2	25/05/2011	Falta escalera y filtraciones	Provisión y colocación de escalera y provisión y colocación membrana	solicitado
6. Martín Rodríguez 865 C	general	10/06/2011	Escaleras fuera de servicio. Faltan 2 tapas para cámara de inspección.	Se deben colocar nuevas pedadas en 2 escaleras de acceso. Provisión y colocación de nueva tapa para cámara de inspección	en curso - contratación directa
7. Martín Rodríguez 559 HT	Unidad 7	24/06/2011	Filtraciones en planta Baja provenientes Planta Alta	Demolición contrapiso sector baños y desagües	en curso - contratación directa
8. Rocha 1033 C	Unidad 1	24/06/2011	Instalación Gas	Cambio cañerías, ventilaciones, nichos para medidor y calefón	en curso - contratación directa
9. Rocha 1031 C	general	24/06/2011	Cambio tanque cisterna, construcción nicho tanque, contrapiso y carpetas, perdida cañería, limpieza	Cambio tanque cisterna, construcción nicho tanque, contrapiso y carpetas, perdida cañería, limpieza	solicitado
10. Brasil 1340 HT	cocina 1º	10/07/2011	Problema conexión garrafa gas	Provisión y colocación pieza	Finalizado
11. Cerri 1150 C	general	02/08/2011	demolición	demolición	en curso - contratación directa

Fuente: AGCBA de acuerdo a información suministrada por el organismo.

## **Intervención de la Gerencia de Logística.**

En la realización de estas obras de mantenimiento, interviene la Gerencia de Logística y el circuito y procedimiento informado, de acuerdo a la Nota AGCBA N° 1031/12, se transcribe a continuación:

*“El mantenimiento en los inmuebles afectados al Programa de Rehabilitación del Hábitat en el Barrio de la Boca desde el año 2007 habitualmente se realiza a través de la Subgerencia de Mantenimiento dependiente de la Gerencia Logística de este Instituto de Vivienda. Sólo en momentos especiales se cuenta con la posibilidad de realizar contrataciones para obras menores o para casos de emergencia. Actualmente en el marco del amparo realizado, ( Ayala Fernando Damián y Defensoría del Pueblo de la Ciudad / GCBA y otros s/ Amparo” Expte 42311/0), se planificó el plan de contingencia a los efectos de eliminar los riesgos en los inmuebles afectados al Programa y de reacondicionar las instalaciones eléctricas. En estos casos las contrataciones se realizan por legítimo abono.*

*Habitualmente las solicitudes se realizan por memorando interno dirigido a la Gerencia Logística, se adjunta copia a modo de ejemplo. En algunos casos, cuando el trámite es iniciado por los vecinos o se trata de alguna cuestión que así lo requiera, se inicia una Nota (ver copia adjunta de Nota N° 4476/IVC/2011). Asimismo, hay casos urgentes en los que directamente se solicita en forma telefónica o vía e- mail”.*

*“La Subgerencia de Mantenimiento y Automotores tiene a su cargo, entre otras funciones realizar el mantenimiento de los edificios donde se desarrollan las actividades pertinentes al Instituto, así como también los edificios construidos en Villas y Barrios y todos aquellos que defina la superioridad.*

*Depende de esta Subgerencia el Departamento de Mantenimiento, el cual se encarga del mantenimiento de los Barrios y propiedades bajo la dependencia del IVC. Ante el pedido de la Gerencia de Desarrollo Habitacional, esta Subgerencia le encomienda la atención del requerimiento al mencionado departamento que está conformado por personal del Organismo (Albañiles, Carpinteros....) En caso de no contar con el personal disponible a fin de realizar las tareas se informa a la Gerencia de Logística...”. En el caso que pudiera realizarse, las tareas se ejecutan y se informa...”. Finalizado el trabajo solicitado, se realiza el informe correspondiente”.*

### **a.1) De la verificación de las obras de mantenimiento seleccionadas.**

El organismo responsable de la ejecución de las obras de mantenimiento no puso a disposición de la AGCBA la documentación respaldatoria de las obras realizadas que permitiera verificar el circuito descripto anteriormente. Luego, para la

verificación se tuvieron en cuenta las respuestas a las Notas AGCBA N° 384/12, 1505/12 y la verificación in situ realizada.

#### **1 Palacios 744.**

**Fecha de pedido: 24/03/2011.**

**Reclamo: escalera fuera de servicio.**

**Respuesta Nota AGCBA N° 384/12:** realizado por la Guardia de Auxilio.

**Respuesta Nota AGCBA N° 1505/12:** De acuerdo a lo solicitado en Nota N° 4476/IVC/2011 se informa que durante el proceso de realización de la escalera solicitada, solo faltaba llevarla y amurarla, se produjo un incendio desbastando la propiedad.

**Verificación AGCBA:** En la visita del 29 de junio del corriente, se verificó que había llegado al conventillo la escalera y se estaba iniciando su instalación. Tiempo aplicado: 1 año y tres meses de recibido el reclamo.

#### **2 Suárez 951, 2º piso.**

**Fecha de pedido: 4/04/2011.**

**Reclamo: escalera con pedadas rotas.**

**Respuesta Nota AGCBA N° 384/12:** solicitado.

**Respuesta Nota AGCBA N° 1505/12:** De acuerdo a lo solicitado en Memo N° 71/GDA/ 2011, personal del Dto. Mantenimiento realizó la escalera con peldaños de madera y soporte de hierro y se pintó, utilizando material del IVC. Tiempo estimado de trabajo 2 días.

**Verificación AGCBA:** No pudo ser visitado por indicación de los responsables del programa.

#### **3 Cerri 1150.**

**Fecha de pedido: 04/04/2011.**

**Reclamo: circulación de 1º piso fuera de servicio.**

**Respuesta Nota AGCBA N° 384/12:** Recambio de viguetas de sostén y entablonados en curso - contratación directa.

**Respuesta Nota AGCBA N° 1505/12:** Personal del Dto. Mantenimiento tapió aberturas del 1er. Piso. Personal de Guardia de Auxilio apuntaló en PB. Material utilizado del IVC.

**Verificación AGCBA:** Verificado visita 29 de junio 2012.

#### **4 Suárez 1061.**

**Fecha de pedido: 07/04/2011.**

**Reclamo: instalación de gas antirreglamentaria.**

**Respuesta Nota AGCBA N° 384/12:** realizar instalación en caño de epoxi (se realizó pedido de materiales). Finalizado.

**Respuesta Nota AGCBA N° 1505/12:** De acuerdo a lo solicitado en Memo N° 33/SGSyHLB/2011, dentro del plan de contingencia en el marco del amparo

establecido, se acuerda no realizar el trabajo, dado que se efectuará con empresa privada.

**Verificación AGCBA:** No pudo ser visitado por indicación de los responsables del programa.

**5 Río Cuarto 1257, UF 2.**

**Fecha de pedido: 25/05/2012.**

**Reclamo: Falta escalera y filtraciones.**

**Respuesta Nota AGCBA Nº 384/12:** Provisión y colocación de escalera y provisión y colocación membrana, solicitado.

**Respuesta Nota AGCBA Nº 1505/12:** Sin informar.

**Verificación AGCBA:** En Plan de Contingencia recién iniciado.

**6 Martín Rodríguez 865, general.**

**Fecha de pedido: 10/06/2011.**

**Reclamo: Escaleras fuera de servicio. Faltan 2 tapas para cámara de inspección.**

**Respuesta Nota AGCBA Nº 384/12:** Se deben colocar nuevas pedadas en 2 escaleras de acceso. Provisión y colocación de nueva tapa para cámara de inspección en curso - contratación directa.

**Respuesta Nota AGCBA Nº 1505/12:** Memo S/Nº/SGISyHLB/72012. Se informa que se hizo pisos, colocación de membrana en techos. Realizó el trabajo personal del Dto. Mantenimiento del IVC. Material utilizado del IVC. Tiempo estimado de trabajo: 1 mes.

**Verificación AGCBA:** No pudo ser visitado por indicación de los responsables del programa.

**7 Martín Rodríguez 559, Unidad 7.**

**Fecha de pedido: 24/06/2011.**

**Reclamo: Filtraciones en planta Baja provenientes Planta Alta.**

**Respuesta Nota AGCBA Nº 384/12:** Demolición contrapiso sector baños y desagües, en curso - contratación directa.

**Respuesta Nota AGCBA Nº 1505/12:** Sin informar.

**Verificación AGCBA:** En Plan de Contingencia con trabajos realizados.

**8 Rocha 1033, Unidad 1.**

**Fecha de pedido: 24/06/2011.**

**Reclamo: Instalación Gas.**

**Respuesta Nota AGCBA Nº 384/12:** Cambio cañerías, ventilaciones, nichos para medidor y calefón en curso - contratación directa.

**Respuesta Nota AGCBA Nº 1505/12:** Sin informar.

**Verificación AGCBA:** En Plan de Contingencia Inicializado.

**9 Rocha 1031, general.**

**Fecha de reclamo: 24/06/2011.**

**Reclamo: Cambio tanque cisterna, construcción nicho tanque, contrapiso y carpentas, perdida cañería, limpieza.**

**Respuesta Nota AGCBA Nº 384/12:** solicitado.

**Respuesta Nota AGCBA Nº 1505/12:** Sin informar.

**Verificación AGCBA:** En Plan de Contingencia con trabajos iniciados.

**10 Brasil 1340, cocina 1º.**

**Fecha de pedido: 10/07/2011.**

**Reclamo: Problema conexión garrafa gas.**

**Respuesta Nota AGCBA Nº 384/12:** Provisión y colocación pieza. Finalizado.

**Respuesta Nota AGCBA Nº 1505/12:** De acuerdo a lo solicitado en Memo Nº 90/SGISyHLB/2011, mediante caja chica de esta subgerencia, se compró y se cambió bomba de achique. Realizó el trabajo personal Dto. Mantenimiento del IVC. Material utilizado del IVC.

**Verificación AGCBA:** No pudo ser visitado por indicación de los responsables del programa.

**11 Cerri 1150, general.**

**Fecha de pedido: 02/08/2011.**

**Reclamo: Demolición.**

**Respuesta AGCBA Nº 384/12:** En curso de Contratación directa.

**Respuesta Nota AGCBA Nº 1505/12:** Sin informar.

**Verificación AGCBA:** En Plan de Contingencia iniciado.

Ahora bien del cruce de información entre las Notas respondidas por el organismo se verificó que:

- a) En el caso 1, el 21/03/12, según respuesta Nota AGCBA Nº 384/12, se informa que el trabajo fue realizado. El 05/07/12, y según respuesta Nota AGCBA Nº 1505/12, se informa que durante el proceso de realización se produjo un incendio que impidió la instalación. En la visita a obra realizada el 29 de junio de 2012, se constató que la escalera se estaba comenzando a colocar. Ver Anexo fotográfico del presente Informe.
- b) En el caso 2, el 21/03/12, según respuesta Nota AGCBA Nº 384/12, se informa que el trabajo está solicitado. El 05/07/12, y según respuesta Nota AGCBA Nº 1505/12, se informa que “De acuerdo a lo solicitado en Memo Nº 71/ GDA/ 2011, personal del Dto. Mantenimiento realizo la escalera con peldaños de madera y soporte de hierro y se pintó, utilizando material del IVC. Tiempo estimado de trabajo 2 días.”.
- c) En el caso 3, el 21/03/12, según respuesta Nota AGCBA Nº 384/12, se informa que el trabajo está en curso por contratación directa. El 05/07/12, y según respuesta Nota AGCBA Nº 1505/12, se informa que personal del Dto. Mantenimiento tapió aberturas del 1er. Piso y que personal de Guardia

de Auxilio apuntaló en PB, y que el material utilizado fue del IVC. Ver Anexo fotográfico del presente Informe.

- d) En el caso 4, el 21/03/12, según respuesta Nota AGCBA N° 384/12, se informa que el trabajo está finalizado. El 05/07/12, y según respuesta Nota N° 1505, se informa que dentro del plan de contingencia, en el marco del amparo establecido, se acuerda no realizar el trabajo, dado que se efectuará con empresa privada.
- e) En el caso 6, el 21/03/12, según respuesta Nota AGCBA N° 384/12, se informa que el trabajo está en curso por contratación directa. El 05/07/12, y según respuesta Nota AGCBA N°1505/12, se informa que se hicieron pisos, se colocó membrana en techos, y realizó el trabajo personal del Dto. Mantenimiento del IVC, con material del IVC. El tiempo estimado de trabajo fue 1 mes.

**Cuadro 57: Estado de ejecución según Notas AGCBA N° 384/12 y 1505/12.**

Reclamo N°	DIRECCIÓN	U.F	FECHA PEDIDO	RECLAMO	RESPUESTA s/Nota° 384 del 21/03/12	RESPUESTA s/Nota° 1505 del 05/07/12
1	Palacios 744	general	24/03/2011	escalera fuera de servicio	realizado por guardia de auxilio	De acuerdo a lo solicitado en Nota N 4476 IVC 2011 se informa que durante el proceso de realización de la escalera solicitada, solo faltaba llevarla y amurarla, se produjo un incendio desbastando la propiedad.
2	Suárez 951	2º piso	04/04/2011	escalera con pedadas rotas	solicitado	De acuerdo a lo solicitado en Memo N° 71/ GDA/ 2011, personal del Dto. Mantenimiento realizo la escalera con peldaños de madera y soporte de hierro y se pintó, utilizando material del IVC. Tiempo estimado de trabajo 2 días.
3	Cerri 1150	general	04/04/2011	circulación de 1º piso fuera de servicio	en curso - contratación directa	Personal del Dto. Mantenimiento tapió aberturas del 1er. Piso. Personal de Guardia de Auxilio apuntalo en PB. Material utilizado del IVC.
4	Suárez 1061	general	07/04/2011	instalación de gas antirreglamentaria	Finalizado	De acuerdo a lo solicitado en Memo N° 33/SGSyHLB/2011, dentro del plan de contingencia en el marco del amparo establecido, se acuerda no realizar el trabajo, dado que se efectuará con empresa privada.
5	Río Cuarto 1257	UF 2	25/05/2011	Falta escalera y filtraciones	solicitado	No informado
6	Martín Rodríguez 865	general	10/06/2011	Escaleras fuera de servicio. Faltan 2 tapas para cámara de inspección.	en curso - contratación directa	Memo S/Nº/SGISyHLB/72012. Se informa que se hizo pisos, colocación de membrana en techos. Realizó el trabajo personal del Dto. Mantenimiento del IVC. Material utilizado del IVC. Tiempo estimado de trabajo: 1 mes.

Reclamo Nº	DIRECCIÓN	U.F	FECHA PEDIDO	RECLAMO	RESPUESTA s/Notaº 384 del 21/03/12	RESPUESTA s/Notaº 1505 del 05/07/12
7	Martín Rodríguez 559	Unidad 7	24/06/2011	Filtraciones en planta Baja provenientes Planta Alta	en curso - contratación directa	No informado
8	Rocha 1033	Unidad 1	24/06/2011	Instalación Gas	en curso - contratación directa	No informado
9	Rocha 1031	general	24/06/2011	Cambio tanque cisterna, construcción nicho tanque, contrapiso y carpertas, perdida cañería, limpieza	solicitado	No informado
10	Brasil 1340	cocina 1º	10/07/2011	Problema conexión garrafa gas	Finalizado	De acuerdo a lo solicitado en Memo Nº 90/SGISyHLB/2011, mediante caja chica de esta subgerencia, se compró y se cambió bomba de achique. Realizó el trabajo personal Dto. Mantenimiento del IVC. Material utilizado del IVC.
11	Cerri 1150	general	02/08/2011	demolición	No informado	en curso - contratación directa

Fuente: Elaboración AGCBA de acuerdo a información suministrada por el organismo en diversas notas.

## b) De las obras de recuperación de conventillos devengadas al Pp 105.

El Proyecto 2 tuvo un crédito vigente para obras en conventillos y Hogares de Tránsito equivalente a \$ 2.267.082,00 de los cuales se devengaron \$ 2.005.080,94 a través del Programa presupuestario 105. Luego, los montos devengados tuvieron que ver con obras de recuperación en los inmuebles ubicados en:

- Arzobispo Espinosa 351.
- Martín Rodríguez 559.
- Pedro de Mendoza 2393.
- Rendición de la Caja Chica Especial, Disposiciones 353/IVC/2011 y 453/IVC/2011 aprobadas para solventar los gastos ocasionados por el incendio de Olavarría 986.

Ver cuadro 7, punto 3.5 Muestra Seleccionada del apartado 3. ALCANCE del presente Informe.

### b.1) Obra Arzobispo Espinosa 351.

#### Aclaraciones.

Este inmueble, en el período auditado fue objeto de una Contratación Directa adjudicada a la empresa AJIMEZ. Durante el desarrollo de la obra aparecieron numerosas deficiencias que fueron puestas en conocimiento del IVC, que motivaron una modificación sustancial del objeto contractual que sumadas a otras contingencias motivaron que, por las presentaciones efectuadas se sustanciaron órdenes de pago reconocidas bajo la figura del Legítimo Abono (4 en total). Esta obra en su conjunto tuvo crédito devengado también en los programas 9 y 109, con lo cual se describen a continuación todas las obras en su conjunto. (Pp 105, 9 y 109).

**Cuadro 58: Obra Arzobispo Espinosa 351.**

Nota	Características OBRA	Acta de Directorio N°	Tipo de Contratación	N° Orden de Pago	Monto	Proveedor	PP
10.573//2010 Alc 3	A) Refacción General 55 viviendas, SUM Y Espacios Exteriores del edificio existente Arzobispo Espinosa 351. Monto total \$ 1.760.978,05	2421	Contratación Directa 52/10	1448 Cert N° 1	\$424.008,69	Ajimez S.A	105
10.573/2011 Alc 6				1446 Cert N° 2	\$168.069,14		105
10.573/2011 Alc 17				1930 Cert N° 3	\$95.592,71		105
10.573/2011 Alc 18				2934 Cert N° 4	\$ 9.928,46 \$711.181,04		105
10.573/21/2011 Alc 21				3931 Liquidación Final	\$ 2.40		105
10.573/2011 Al 10	B) Remodelación de una unidad tipo de PB de la obra Arzobispo Espinosa 351	2430	Legítimo Abono	1928	\$ 21.919	Ajimez S.A	105
10.573/2011 Alc 9	C) Trabajos adicionales que se generaron en rubro Herrajes de la obra Arzobispo Espinosa 351	2432	Legítimo Abono	2346	\$11.379,18	Ajimez S.A	105
10.573/2011 Alc 7	D) Reparación Cubierta Arzobispo Espinosa 351	2438	Legítimo Abono		\$ 414.984,60	Ajimez S.A	9
6373/2011	E) TRES FACTURAS OBRAS EN Arzobispo Espinosa 351.	2439	Legítimo Abono	3755	\$156.249,31	Royal Group technologies del Sur S.A	109
<b>Total Arzobispo Espinosa \$ 2.013.314,75</b>							

Fuente: Elaboración AGCBA de acuerdo a información relevada y suministrada por el organismo.

### **Antecedentes<sup>93</sup>.**

La parcela fue comprada en el año 1999 en el marco de la Operatoria de “Terreno, Proyecto y Construcción”, con la finalidad de construir viviendas para los afectados al programa.

*A tal fin se realizó la Licitación Pública n° 01/99, adjudicando a través de la misma la construcción de sesenta y nueve unidades de vivienda con un plazo de veinticuatro meses a la empresa LOIMAR S.A. El formato aprobado consistía en una construcción del tipo torre con una planta baja, once plantas y un piso superior de servicios. Con posterioridad, se decidió desde la administración local suspender dicha obra, argumentando que el propósito del legislador fue mantener en ese barrio una altura de construcción que no supere los tres pisos de elevación....*

*En atención a ello, en el mes de julio de 2001 la empresa LOIMAR S.A. desistió de llevar a cabo esa obra, realizando una cesión del contrato a favor de AJIMEZ S.A., quedando la misma supeditada a la aprobación del Ejecutivo. La cesionaria presentó un nuevo proyecto de obra que implicaba la construcción de las unidades de vivienda a desarrollarse en una planta baja y dos pisos.*

*Sin embargo, el I.V.C. mediante Acta Directorio n° 2168 del día 30 de mayo de 2006 desestimó la cesión del contrato y rescindió el mismo de mutuo acuerdo con la empresa LOIMAR S.A. Mientras tanto, una empresa canadiense se encargó de ejecutar un proyecto de obra que incluyó la construcción de cincuenta y seis viviendas en dos plantas y que fue finalizado en el mes de noviembre de 2007<sup>94</sup>.*

*El día 18 de septiembre de 2007 esta Defensoría del Pueblo llevó a cabo una visita al inmueble a fin de verificar el estado del mismo. En esa oportunidad se destacó que el proyecto de obra incluye la construcción de cincuenta y seis viviendas en dos plantas y que las unidades se encontraban en ese momento próximas a su conclusión. Asimismo, el I.V.C. informó que el edificio tiene como finalidad funcionar como Hogar de Tránsito, debiendo albergar a los residentes de Rocha 1031/33, Suárez 1061 y Suárez 479/81/83/85<sup>95</sup>, empero y aún a pesar del avanzado estado de la construcción no se ha trasladado al edificio a las familias que habitan en esos conventillos. Un segundo relevamiento del estado de obra realizado en el mes de mayo de 2010 permitió constatar que las unidades habitacionales se encuentran finalizadas y que hasta la fecha continúan deshabitadas<sup>96</sup>.*

<sup>93</sup> Respuesta Defensoría del Pueblo de la Ciudad, Nota AGCBA N° 390/12.

<sup>94</sup> Actuación n° 5372/07, fs. 95.

<sup>95</sup> Actuación n° 5372/07, fs. 18 a 20.

<sup>96</sup> Actuación n° 5372/07, fs. 92.

*Finalmente, resulta dable mencionar que con fechas 21 y 30 de marzo de 2007 el I.V.C. acordó con miembros de la movilización vecinal de Catalina Sur y alrededores suspender la obra por lapsos breves -siete y quince días respectivamente- y los traslados y adjudicaciones. A ello se sumó la discusión respecto de darle al edificio un nuevo destino final (actuación nº 5372/07, fs. 6 y 7). Finalmente, el día 3 de mayo de 2007 las partes arribaron a un nuevo acuerdo que determinó la suspensión definitiva de la obra, salvo por la correspondiente a la fachada del inmueble y a la vereda (Actuación nº 5372/07, fs. 8).*

## **Año 2011.**

**Nota 10.573/IVC/2011, alc<sup>97</sup>. 3, 6, 17,18 y 21. Refacción General 55 viviendas, SUM y Espacios Exteriores del edificio existente Arzobispo Espinosa 351.**

**Monto Total \$ 1.760.978.**

**Contratación Directa 52/10.**

**Acta de Directorio Nº 2421/2011.**

**Proveedor: AJIMEZ S.A**

El 21 de diciembre de 2010 mediante Acta de Directorio 2421/D/2010 punto 3 con el marco jurídico previsto por el Decreto 556/GCBA/10 se dispuso *aprobar como gasto de imprescindible necesidad la adjudicación a la firma Ajimez S.A para la obra “Estudio económico, reparación y mantenimiento Obra Arzobispo Espinosa Nº 351 por un monto de \$1.760.978,05.-*

Por este “Estudio”, se convino los trabajos que se expresan a continuación:

Los trabajos contratados tuvieron que ver con:

- 1.- TAREAS PRELIMINARES: Instalación de obrador, cartel de obra, seguridad e higiene.
- 2.- LIMPIEZA GENERAL: Limpieza general durante y final de obra. Volquetes y fletes.
- 3.- REVISIÓN DE INSTALACIONES SANITARIAS, AGUA: Cambio de tanques, Desobstrucción de desagües pluviales, Prueba y puesta en funcionamiento de provisión e instalación de bombas de agua.
- 4.- TAREAS DE COLOCACIÓN Y REPARACION DE PISOS: Demolición de solado y carpeta existente, carpeta 2cm bajo solado, juntas de dilatación, colocación de piso cerámico en SUM, Zócalos, Reparación de pisos en galerías y depto.
- 5.- REPARACIONES DE HERRERIA Y CARPINTERIAS: Arreglos en cerraduras y otras tareas de reparación de carpinterías existentes.
- 6.- REPARACION DE PINTURA EXISTENTE: Reparación de pintura existente, Pintura de Látex interior en locales comunes, Pintura General de SUM (Exterior) y Pintura Sintética en Herrerías (barandas).
- 7.- INSTALACIÓN ELECTRICA: Instalación Eléctricas revisión internas de áreas, revisión internas viviendas, reparación y reposición de artefactos y tramite y alta de medidor de servicios generales.
- 8.- INSTALACION DE GAS INTERNA Y EXTERNA: Instalación gas distribución de cañerías internas, planta reguladora, tramite aprobatorio, obra civil medidores y provisión de anafes.

<sup>97</sup> Alc= alcance= Los expedientes del IVC se componen de un cuerpo principal y cada agregado constituye un alcance. En este sentido un expediente tiene tantos alcances como intervenciones tenga.

9.- CUBIERTAS: Reparación de cubiertas de chapas, reclavador, reposición de piezas dañadas, zinguerías, reemplazo de las existentes y ejecución de ventilaciones sombreretes.

El desarrollo contractual de la obra se instrumentó a través de cuatro certificados de obra que dieron origen a las órdenes de pago que se detallan a continuación conforme las distintas presentaciones de facturación que realizó la empresa Ajimez S.A durante los meses de febrero, marzo, mayo y julio totalizando la suma de \$ 1.760.975,05 discriminada de la siguiente manera:

- 1.- OP 1448-11-A Nota 10573 IVC 2010 alc 3 de fecha 2 de febrero de 2010 recibida en el IVC 10 de febrero de 2011 con un total de fs. 70 presenta la facturación por el importe \$ 530.010,86 correspondiente a certificado de obra 1
- 2.- OP 1446-1-1A Nota 10573 IVC 2010 alc 6 de fecha 30 de marzo de 2011 con un total de fs. 77 presenta la facturación por el importe de \$ 210.075,17 correspondiente al certificado 2
- 3.- OP 1930-11-F Nota 10573 IVC 2010 alc 17 de fecha 27 de de mayo 2011 en fs. 66 presenta la facturación por el importe de \$119.490,89 correspondiente a certificado 3
- 4.- OP 2934 -11-A NOTA 10573 IVC 2010 alc 18 de fecha 11 de julio de 2011 en fs. 72 presenta la facturación por el importe de \$ 901.398,13 correspondiente al certificado 4

Posteriormente a los expedientes administrativos mencionados, la firma Ajimez SA presentó la liquidación final de obra que dio origen a la orden de pago OP 3931-11-A NOTA 10573 IVC 2010 alc 21 sobre liquidación final de Refacción general de 55 viviendas del edificio existente en Arzobispo Espinosa 351. Comprende la liquidación final de los alcances 3, 6, 17 y 18 IMPORTE \$ 1.760.975,05 correspondiente a liquidación definitiva de fecha 20 de septiembre de 2011.

**Nota N° 10.573/IVC/2011, alc 9. Trabajos adicionales que se generaron en rubro Herrajes de la obra Arzobispo Espinosa 351.**

**Monto Total \$11.379,18.**

**Legítimo Abono.**

**Acta de Directorio N° 2430.**

**Proveedor: AJIMEZ S.A.**

### **Memoria Descriptiva<sup>98</sup>.**

*Al realizar la visita a obra previa a la cotización, se pudo comprobar que el edificio se mantenía a resguardo bajo una custodia permanente la que, ubicada en un local oficiaba de oficina cercana al acceso principal que da sobre la calle Arzobispo Espinosa, vigilaba y controlaba el ingreso al conjunto.*

<sup>98</sup> Nota N° 10.573/IVC/2011, alcance 9.

*El resto de los locales, o casi la totalidad, se encontraba cerrado bajo llave, salvo una vivienda cuya puerta de ingreso se encontraba abierta y sin llave. Por tal motivo la visita se restringió a recorrer el exterior, patios, circulaciones horizontales, escaleras y terrazas e interiormente reconocer el estado de la única vivienda que se mantenía accesible.*

*Nada se dijo en la visita de la carencia de llaves de acceso, por lo que se cotizó suponiendo que las llaves del resto de las unidades se encontraban en poder de alguna dependencia y de manera preventiva se incluyó en la cotización, hacer algunos duplicados de llaves y reparar algunas cerraduras.*

*Es así que el ítem cotizado correspondiente al Punto 5 dice “Arreglos en cerraduras y otras tareas de cerrajería “*

*No bien se dio inicio a la Obra, notamos la dificultad que tenía ese IVC en proveer las llaves de las puertas de ingreso a las viviendas, problema que se agudizaba para el caso de los locales complementarios como Sala de Medidores de Luz SUM, ETC hecho que dejamos asentado desde las primeras notas de comunicación como la NC N°3.*

*Por tal motivo y a fin de no dañar más carpinterías existentes, debimos contratar servicios de una cerrajería de la zona para la apertura de las cerraduras.*

*Pasado algún tiempo el problema de la falta de llaves, lejos de resolverse, dejó de ser un inconveniente supuestamente transitorio, para constatarse que se debía encarar la solución del ingreso por otras vías*

*Las cerraduras instaladas corresponden a cerraduras de pomo, importadas de baja calidad que al intentar desarmarlas saltan los resortes internos y resulta imposible a partir de allí repararlas o realizar nuevamente las llaves situación que fue puesta en conocimiento de la Inspección de LA Obra por Nota NC N°8.*

*Por otro lado, las perforaciones realizadas en las carpinterías impiden la colocación de otro tipo de cerraduras, tipo caja, por lo que se debió encarar la provisión de todas las cerraduras de entrada más los originales, duplicados y triplicado correspondientes”.*

*Según surge a fs 15, en relación a la obra de referencia, dice que “Por Acta de Directorio 2421/D/10 y en el marco jurídico previsto por el Decreto 556/GCBA/10 (Acta de Directorio 2411/D/10), se aprobó como gasto de imprescindible necesidad la obra Estudio Económico, reparación y mantenimiento Obra Arzobispo Espinosa N° 351 por un monto de \$ 1.760.978,05.*

*Dado que la norma aplicada agota sus efectos con el pago del gasto oportunamente autorizado, no se contempla la posibilidad de ampliar el mismo o de autorizar adicionales, motivo por el cual dado que , al momento de llegar las actuaciones a esta Gerencia de Asuntos Jurídicos, los trabajos ya se encuentran realizados y a fin de no incurrir en la figura del enriquecimiento sin causa por parte de la Administración Pública, esta área de asesoramiento legal entiende que corresponde declarar el gasto como legítimo abono.*

Asimismo, la Gerencia de Asuntos Jurídicos del IVC entiende en su dictamen jurídico sobre la figura del legítimo abono los siguientes considerandos: “...Por todo lo expuesto y dado que al momento de llegar las actuaciones a esta Gerencia de Asuntos Jurídicos, los trabajos ya se encontraban ejecutados, por lo que a fin de no incurrir en la figura del enriquecimiento sin causa por parte de la Administración Pública, esta área de asesoramiento legal entiende que corresponde declarar el gasto como de legítimo abono” “... No obstante lo expuesto esta área legal entiende que en lo sucesivo deberá ceñirse la Administración Pública a los procedimientos vigentes de selección del contratista, absteniéndose de utilizar mecanismos de excepción reservados únicamente a soluciones impostergables de situaciones de imperiosa necesidad y manifiesta urgencia”.

En virtud de ello, por Acta de Directorio N° 2430, se aprueba el Legítimo abono, y se abona a la empresa AJIMEZ SA por Orden de Pago N° 2346.

**Nota 10.573/IVC/2011, alc 10. Remodelación de una unidad tipo de PB de la obra Arzobispo Espinosa 35. (4 de abril 2011).**

**Monto Total \$21.919.**

**Legítimo Abono.**

**Acta de Directorio N° 2430/2011.**

**Proveedor: AJIMEZ S.A.**

### **Memoria Descriptiva<sup>99</sup>.**

*A raíz de las visitas realizadas por las autoridades del Instituto y con el objetivo de establecer la real dimensión y características de las unidades que se están reacondicionando, ese Instituto solicitó a nuestra empresa, que realizara como trabajo adicional y simultáneamente con el avance de los trabajos básicos del contrato, las tareas de terminación y equipamiento de un “Departamento Modelo”. Asimismo, aprovechando la intervención en temas de terminaciones no contempladas en el pliego, ordenó mejorar las condiciones de diseño interior de esta unidad que funcionaría como prototipo y/o guía de solución integral por parte de los futuros destinatarios del edificio.*

<sup>99</sup> Respuesta Nota AGCBA N°1138/12 y 1504/12.

*En efecto, la incorporación del equipamiento primario, ponía en crisis algunas cuestiones del diseño arquitectónico tanto en el aprovechamiento del espacio, el cruce de circulaciones disposición de mobiliario, etc.*

*A todo esto, había que sumar la aparición de algunos problemas constructivos típicos de la construcción industrializada, en especial la limitación para resolver los problemas de encuentro con construcciones existentes, la complejidad en la solución de núcleos húmedos, la insuficiencia de las aislaciones hidráulicas, etc.*

*A modo de ejemplo y resumen de los problemas detectados podemos mencionar:*

#### *Problemas generales de funcionalidad de la unidad por Diseño y Distribución*

- a) La ubicación del artefacto heladera presentaba serios inconvenientes a la utilización del resto del espacio del estar cocina. En efecto, por la disposición de mesada y cocina, la colocación de la heladera impedía el cómodo acceso a la unidad, o de lo contrario, este artefacto debía ubicarse suelto, restringiendo o incomodando la disposición de los otros muebles como mesa, sillas o sillones.*
- b) La mesada de cocina, que contenía la piletta, estaba realizada sin mueble, soportada por dos tabiques portantes prefabricados en PVC rellenos de Hormigón son mueble bajo mesada ni cajoneras, ubicados ambos bajo la ventana de la unidad*
- c) La unidad no contaba con alacena ni aparecía un lugar propio para agregarla*
- d) El termotanque eléctrico, si bien se encuentra provisto en todas las unidades, se disponía bajo mesada apoyado simplemente en el piso. Esto no solo representa serias dificultades para operarlo habitualmente, (encenderlo y controlarlo a ras del piso) sino que además por su ubicación inhabilita el espacio bajo mesada para otro uso.*

#### *Problemas generales de origen técnico constructivo:*

- a) La solución estructural adoptada en el proyecto original, consistía en tabiques portantes compuestos por un encofrado de PVC que queda como terminación y contiene un relleno de Hormigón alivianado. Para cubrir la Planta Baja, sobre estos tabiques se apoya la losa que actúa como entrepiso y está constituida por una serie de vigas Tipo Vipret. El conjunto del sistema sigue en el 1º piso con una fila de paneles portantes de PVC y Hormigón, terminando por cubrir el conjunto sobre 1º piso, ahora una cubierta de chapa y cielorraso suspendido.*
- b) El problema más importante es el que se presenta a nivel del solado del 1º piso por la unión de materiales diferentes. En efecto, en particular en los baños se producen filtraciones hacia los mismos locales de planta baja. La*

permeabilidad se ve favorecida por la presencia de una carpeta con pendiente incorrecta, con una débil aislación hidráulica a lo que se suma la falta de zócalos.

- c) Por otra parte dentro de los locales sanitarios se encuentran moquetas que alojan en su interior montantes y/o bajadas de agua y/o cañerías cloacales. Estas moquetas se han realizado con un cierre de PVC sobre una estructura de hierro galvanizado, cuyo encuentro con los solados resultó malogrado ya que al utilizarse los receptáculos de ducha, parte del agua se desliza por estas moquetas hasta el piso inferior.
- d) Además el bordillo del duchador ha sido realizado también utilizando un perfil de PVC, simplemente apoyado en la cerámica, esto favorece que el agua de la ducha penetre y se deslice, inundando el sector de inodoro y lavatorio.
- e) Para agravar más aún la situación, no existían revestimientos sanitarios sobre mesada y finalmente la gravedad de las filtraciones pudo ser comprobada por la Inspección de Obra, haciendo necesario una renovación total de su pintura interior, así como la renovación de carpinterías.

A los efectos de renovar las instalaciones, terminaciones y equipamiento, se realizaron las siguientes tareas:

- a) Traslado de la zona de mesadas a nueva ubicación, lateralmente a la ventana del local, permitiendo un ingreso cómodo y la colocación correcta del artefacto heladera, adosado a la mesada de cocina.
- b) Modificación de las instalaciones de agua y descarga cloacal a nueva posición relativa de la pileta de cocina, grifería de cocina y termo-tanque que fue ubicado a nivel de alacena.
- c) Provisión y colocación de nuevos muebles bajo mesada, alacena y artefacto cocina de 4 hornallas más horno.
- d) Colocación de solado en dormitorio y estar comedor- cocina, en cerámicas con zócalos de madera y solas divisorias de ambientes.
- e) Colocación de revestimiento de cerámicas en sector sobre mesada y cocina
- f) Modificación de la instalación eléctrica para termo eléctrico y tomas de heladera y sobre mesada.
- g) Colocación de cerámicos en acceso exterior a la unidad.
- h) Pintura de hojas de puertas de entrada, dormitorio y baño y pintura de cielorraso y paredes de medianera.
- i) Colocación de acometida para futura extensión de gas natural para artefacto cocina.
- j) Provisión y colocación de cortina en ventana y botiquín en baño. Retiro de los solados existentes y artefactos.
- k) Retiro de PVC perimetral en zócalos  $h=0.20$
- l) Ejecución de nuevo bordillo de  $h= 0.10$  en material.

- m) *Ejecución de nueva carpeta hidrófuga con pendientes hacia rejillas existentes.*
- n) *Bordillo de material en moquetas de PVC H= 0.20 M*
- o) *Provisión y colocación de nuevo solado y zócalos de cerámica 20x20*

De acuerdo a lo que se expresa a fs. 14 de la Gerencia General a la Gerencia Técnica “las tareas encomendadas a la empresa corresponden a instrucciones impartidas por la Presidencia del Organismo (20 de abril del 2011).

A fs. 32 surge “Conforme que las tareas realizadas por la contratista no están comprendidas dentro de la Contratación Directa 52/10, que la realización de las mismas fue encomendada por la superioridad y que la Subgerencia Inspección de Obras a fs. 13 informa que fueron realizadas adecuadamente y con las técnicas apropiadas...”.

A fs. 33 surge nota firmada por de la Gerencia Técnica y la Gerencia de Coordinación General Legal y Técnica por la cual se justifica la contratación bajo la modalidad de legítimo abono.

*“De conformidad con lo ordenado por las Autoridades del Organismo en visita al predio de la obra de referencia con fecha 19 de enero del presente, se le encomendó a la Empresa Ajimez SA la realización de las tareas necesarias para adecuar las viviendas al propósito manifestado por el Sr Jefe de Gobierno, luego de haber relevado la totalidad de las viviendas.*

*Por ello y en mérito a la oportunidad y conveniencia de realizar los trabajos en forma urgente antes de entregar las viviendas en estudio y la instrucción de la Presidencia del Organismo (fs. 14) se ordenaron las tareas necesarias a la Empresa que se encontraba trabajando en el lugar, extremos que ha sido realizados, conforme surge de los informes realizados por las Subgerencias de Inspección de Obras y de Planificación y Evaluación de Obras de Esta Gerencia”.*

A fs. 38/39 obra el dictamen jurídico por el cual, la Gerencia de Asuntos Jurídicos del Instituto de Vivienda entiende: “...Por todo lo expuesto y dado que al momento de llegar las actuaciones a esta Gerencia de Asuntos Jurídicos, los trabajos ya se encontraban ejecutados, por lo que a fin de no incurrir en la figura del enriquecimiento sin causa por parte de la Administración Pública, esta área de asesoramiento legal entiende que corresponde declarar el gasto como de legítimo abono”. “(...) No obstante lo expuesto esta área legal entiende que en lo sucesivo deberá ceñirse la Administración Pública a los procedimientos vigentes de selección del contratista, absteniéndose de utilizar mecanismos de excepción reservados únicamente a soluciones impostergables de situaciones de imperiosa necesidad y manifiesta urgencia”.

A fs. 41/42 obra el Acta de Directorio 2430/D/2011 punto 17 que procede a la aprobación de Legítimo Abono<sup>100</sup>.

**Nota 10.573/IVC/2010 alc 7. Reparaciones en cubierta Arzobispo Espinosa 351.**

**Monto \$ 414.984.60.-**

**Legítimo Abono.**

**Acta de Directorio N° 2438/2011.**

**Proveedor: AJIMEZ S.A.**

**Memoria Descriptiva<sup>101</sup>.**

*“Al realizar pruebas de estanqueidad en la cubierta del Conjunto se detectaron una serie de « problemas que dieron origen a importantes filtraciones que afectan la habitabilidad de las viviendas y la conservación del edificio.*

*a) En correspondencia al contacto entre los faldones de la cubierta inclinada de chapa y la mampostería, tanto en medianeras como frente y Contra-frente del edificio, se producían filtraciones al interior de las unidades de primer piso. Estas filtraciones son el resultado del deficiente estado de las babetas perimetrales. En efecto, se observa la presencia de fisuras, llegando incluso al desprendimiento del revoque impermeable de las cargas de mampostería, que se muestran fisurados en su contacto con la superficie metálica de la cubierta (...)*

*b) En correspondencia al contacto de la cubierta de chapa con los tabiques portantes se verificó que la incompatibilidad de los materiales (plástico con mortero) han desprendido el contacto entre ambas superficies, aconsejando la Colocación de babetas y zinguería de protección en los tramos inclinados en contacto de los ‘paramentos exteriores de las paredes con el SUIM como en los laterales de los tabiques de cerramientos de los cuatro lavaderos existentes.*

*(...)Por lo tanto, aprovechando el cambio de posición relativa de la canaleta de la circulación sobre PA, se decidió cambiar la zinguería correspondiente al drenaje de la terraza, adaptándola a la modificación de pendientes a realizar en el sector. De este modo, se garantiza que el solado de la terraza empalme correctamente y drene de manera eficiente y sin filtraciones a la nueva canaleta colocada en las circulaciones.- Por lo tanto se decidió la realización de las siguientes taras adicionales: a) Sector medianeras, frente y contrafrente: 1.- Retiro de la zinguería de terminación existente. 2.- Ejecución de nuevo revoque impermeable en las cargas, y posterior ejecución de i revoque a la cal a manera de protección. 3.- Provisión y colocación de membrana 4mm a de los encuentros entre cubierta y cargas de mampostería.”*

Este legítimo abono se aprueba por obra el Acta de Directorio 2438/D/2011.

<sup>100</sup> Aclaración: en la visita a obra realizada por la AGCBA el día 4 de julio, no pudo verificarse la obra en esta unidad funcional.

<sup>101</sup> Nota 10.573/IVC/2010, alcance 7.

**Nota 6373/2011/0. Facturas de obra a cobrar por la empresa Royal Group Technologies del Sur S.A.**

**Monto \$ 46.900 (Factura 0001-00002008).**

**Monto \$ 89.890 (Factura N° 0001-00001980).**

**Monto \$ 19.458,31 (Factura N° Factura N° 0001-00001983)**

**Legítimo Abono.**

**Acta de Directorio N° 2439/2011.**

**Factura 0001-00002008.**

Fs. 6 Detalle:

1. Por modificación de 2º piso para ubicación de lavaderos comunes consistente en continuación de 4 escaleras hasta el 2º piso, desplazamiento de tanques de reserva y armado de lavaderos comunes para la obra de la calle Arzobispo Espinosa N° 351 del barrio de la Boca.

Monto: \$ 46. 900.-

**Factura N° 0001-00001980.**

**Fecha 16/05/2011.**

Fs. 7 Detalle:

1. Provisión y Colocación de 82 m2 de cielorraso en sector SUM, BAÑO SUM Y OFFICE SUM
2. Provisión y Colocación de 108 m lineales de parapetos en lavaderos realizados con perfiles de PVC de 64 mm rellenos de hormigón.
3. Provisión, colocación montaje y armado de colectores de tanques de reserva para agua para los deptos de PB.
4. Pintura de 930 m2 de medianeras interiores con latex acrílico.
5. Pintura de columnas, bordes de losas, barandas y escaleras.
6. Ejecución de dos soportes metálicos para desplazar los tanques de reserva de agua del sector izquierdo al frente.

Monto \$ 89.890.-

**Factura N° 0001-00001983.**

**Fecha 16/05/2011.**

Fs. 8 Detalle:

1. Por tareas de reparación en baños oportunamente dañados por actos de vandalismo realizadas por la orden de la Dirección de Obra.
2. Proveer y Reemplazar 4 piletas de lavar exteriores. Colocar instalación completa en 4 baños debido al robo de los materiales ya instalados.
3. Proveer e instalar 13 duchas con sus respectivos caños y llaves de paso, provisión, retiro y reemplazo de 8 hojas de puertas.
4. Solucionar pérdida por fisura debido al asentamiento producido por el movimiento de las máquinas.
5. Reponer e instalar 32 canillas exteriores.

6. Repone 7 cerraduras y 20 picaportes.
7. Proveer y Colocar instalaciones eléctricas en 13 unidades.
8. Proveer e instalar 4 arañas de agua fría.

Monto \$ 19.458,31.

Fs. 26 Nota sin fecha de la GG que dice “... *teniendo en cuenta que la empresa prestataria ha cumplimentado con las tareas oportunamente encomendadas por la gestión anterior, resulta idóneo dar curso al pago de las facturas obrantes a fs 06/08. En ese orden, se remiten las presentes actuaciones instruyendo a esa área a iniciar las acciones tendientes a efectuar el pago en cuestión*”.

Fs. 29 nota Gerencia Técnica 20 de julio de 2011. “*Sobre el particular, cabe decir que en atención a lo manifestado por el Señor GG a fs 26, en el sentido de haberse cumplimentado el objeto de la contratación por el cual se emitieron las facturas pertinentes y que obran en las presentes actuaciones, esta Gerencia Técnica, no tiene observaciones que realizar, respecto de la prosecución del trámite de cancelación de deuda*”.

Fs. 31 Intervención de la Gerencia de Asuntos Jurídicos.

“*Por todo lo expuesto y dado que al momento de llegar las actuaciones a esta Gerencia de Asuntos Jurídicos, los trabajos ya que se encontraban ejecutados, por lo que a fin de no incurrir en la figura del enriquecimiento sin causa por parte de la Administración Pública, ésta área de asesoramiento legal entiende que corresponde declarar el gasto como de Legítimo abono*”.

Acta de Directorio N° 2439/D/2011, aprueba como legítimo abono el gasto en concepto de reparaciones efectuadas en inmueble sito en Arzobispo Espinosa 351 del barrio de la Boca.

#### **b.2) Martín Rodríguez 559/61.**

**Nota N° 12.479/2010. Trabajos de albañilería, pintura, cambios de sanitarios, conexiones artefactos a gas en Martín Rodríguez 559/61.**

**MONTO \$ 23.000.-**

**Legítimo Abono.**

**Acta de Directorio N° 2425/2011.**

**Proveedor: Raúl Benitez.**

Las actuaciones son iniciadas por el Sr. Raúl Benitez fundamentada en la realización de diversos trabajos realizados en el inmueble sito en Martín Rodríguez 559/61.

A fs. 13 de la Nota surge planilla de certificación de la obra por el IVC donde constan las tareas encomendadas con un grado de ejecución del 100%.

#### Instalación Sanitaria.

- Baños PB (sector duchas), arreglos de duchas con terminación de azulejos.
- Empotramiento de provisión de agua y cambio de puertas acceso con 2 manos de pintura y picaportes.
- Baños PB (sector inodoro) cambio de puertas de acceso con 2 manos de pintura y picaporte. Construcción de cielorraso aplicado a la cal.
- Baños PA: construcción de desagüe cloacal con nueva ubicación de rejilla de piso, cambio de solado, cambio de inodoros. Colocación de azulejos idem existente en lugares faltantes.
- Reforma de nicho para la colocación de lavarropa (desagüe y provisión de agua en PA).

#### Instalación de Gas.

- Provisión y colocación de nuevo anafe de dos hornallas en cocina PB.
- Reconexión de termotanque y su colocación a 1 m de altura sobre ménsulas, ejecución de nuevo gabinete con ventilaciones correspondientes.

#### Instalación Pluvial.

- Cambio de embudo de terraza perdida existente.

#### Limpieza de obra.

- Retiro y limpieza de escombros de obra.
- Volquetes.

Estas tareas encomendadas se dividen en dos facturas:

- *“Por trabajos realizados en inmueble sito en Martín Rodríguez N° 554/61, Pintura Albañilería, Cambios de Sanitarios, artefactos a gas.” \$ 17.000. FACTURA 0001-00000805 (Fs. 11).*
- *“Por trabajos complementarios realizados en Martín Rodríguez 559/61”. \$6.000. FACTURA 0001-00000803 (Fs. 12).*

Las tareas encomendadas son solicitadas por la Gerencia de Desarrollo Habitacional que fundamenta el pedido tomando como documentación respaldatoria el Informe de la Defensoría del Pueblo de la CABA correspondiente a la Resolución 1695/2010 donde se describe el estado del inmueble de Martín Rodríguez (fs. 20 a 22).

A fs. 23/24 surge el dictamen jurídico de la Gerencia de Asuntos Jurídicos del IVC. *“...Por todo lo expuesto y dado que al momento de llegar las actuaciones a esta Gerencia de Asuntos Jurídicos, los trabajos ya se encontraban ejecutados, por lo que a fin de no incurrir en la figura del enriquecimiento sin causa por parte de la Administración Pública, esta área de asesoramiento legal entiende que corresponde declarar el gasto como de legítimo abono”.*

*"... No obstante lo expuesto esta área legal entiende que en lo sucesivo deberá ceñirse la Administración Pública a los procedimientos vigentes de selección del contratista, absteniéndose de utilizar mecanismos de excepción reservados únicamente a soluciones impostergables de situaciones de imperiosa necesidad y manifiesta urgencia..."*

Luego el gasto es autorizado por el Directorio del IVC de acuerdo al Acta N° 2425/D/2011 punto 16 nota 12479/IVC/2010 que aprueba el legítimo abono por los montos \$17.000 y \$ 6000 a favor de la firma Refacciones en Gral. RB en concepto de trabajos de pintura, albañilería, cambios de sanitarios, artefactos de gas etc realizados en el inmueble sito en Martín Rodríguez 559/61(Fs. 30/31).  
Se abona por Orden de Pago N° 1096.

**b.3) Pedro de Mendoza N° 2393 CABA.**

**NOTA N° 11.648/2011. Trabajos realizado en inmueble sito en Pedro de Mendoza N° 2393 CABA material y mano de obra, realización de 400 m2 de techo para el conventillo de referencia.**

**MONTO \$ 240.000.-**

**Contratación bajo el régimen del Decreto N° 752/10<sup>102</sup>.**

**Proveedor: Claudio Córdoba.**

**Datos de la obra.**

Por Disposición 274/GG/2011 se autoriza y aprueba la realización de 400 m2 de techo para el Conventillo, de acuerdo a lo establecido en el Decreto 752/10, por un importe de \$ 240.000, a la empresa Demoliciones Córdoba.

En la carpeta puesta a disposición se verificó que:

A fs. 5 de la misma se presenta el detalle de los materiales a utilizar en la realización de 400 m2 de techo para el conventillo, sin especificar montos unitarios; a saber:

*100 chapas de 25"*

*50 perfiles 2" x 1.20 mts x6 mts*

*1000 Tornillos autoperforantes*

*2 rollos de membrana*

*2 baldes de pintura de 20 lts*

*400 mts de techo a realizar mano de obra incluida*

*Garantía por 5 años*

<sup>102</sup> El IVC mediante Acta de Directorio N° 2411, Punto 1, el IVC derogó el Punto del Acta 2410 y adhirió al Decreto N° 556/GCBA/10. Posteriormente con fecha 27 de Septiembre de 2010 se publicó en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires N° 3512 el Decreto N° 752 que modificó el Decreto N° 556/10 y para la aplicación de la citada norma en el ámbito del IVC este organismo adhirió mediante acta de Directorio N° 2424/D/2011 Punto N° 23 de fecha 17 de febrero de 2011.

Por estas tareas se presentó factura global de \$ 240.000.- factura Nro 0001-00000002.

A fs. 9, de acuerdo a lo que se transcribe del informe de la Inspección del IVC (Proyectos e Inspección de Obras y Servicio) se toma conocimiento de las tareas realizadas. A saber:

*“La empresa fue contratada para la realización de saneamiento en la cubierta del inmueble, cambiando chapas, canaletas, pintura de la cubierta y otras tareas con el fin de terminar con las filtraciones de agua pluvial que se producían en distintas partes del inmueble.*

*Se observó lo que a continuación detallo:*

- 1. Coexisten en la cubierta chapas antiguas, chapas antiguas con membrana asfáltica y chapas aparentemente nuevas.*
- 2. La cubierta está pintada de color rojo en la totalidad de la superficie incluso los muros de carga y membrana con aluminio.*
- 3. La totalidad de las chapas se encuentran atornilladas a la madera mediante tornillos de cabeza exagonal, sellados y pintados en el total de la superficie de la cubierta.*
- 4. Las canaletas de desagüe se encuentran en buen estado y hay como en el caso de las chapas sectores anteriores a la obra y tramos nuevos, la totalidad está pintada.*
- 5. Se han colocado nuevos desagües verticales, unos en reemplazo de los existentes y algunos nuevos a fin de mejorar la evacuación de las aguas, de acuerdo a lo manifestado por el contratista.*
- 6. Se ha colocado un sombrerete nuevo a un conducto de ventilación.*
- 7. Se ha convenido el cambio de un codo de bajada ante la duda de su estanqueidad.”*

Fecha inicio de nota para el pago: 28/09/11.

Fecha de pago: diciembre 2011.

No se puso a disposición de la AGCBA la información correspondiente al procedimiento integral de la Contratación.

### **Hallazgo de auditoría:**

En la visita a este conventillo<sup>103</sup> pudo verificarse que se estaba terminando el cambio total de la cubierta en el predio de referencia, motivo por el cual la AGCBA envió Nota al organismo (Nº 1844/12) a efectos de solicitarle copia del “Plan de Trabajos y presupuesto de las tareas que se estaban desarrollando en el conventillo sito en Pedro de Mendoza 2393.

En este sentido, en su respuesta el organismo entregó el Plan de trabajos en cuyo ítem 21 se describe: fs 5 *“Ejecución de cubierta metálica completa con estructura de tubos metálicos estructurales como cavios y correas pintadas con convertidos*

<sup>103</sup> Ver apartado 5.4 “Visita a Conventillos y Hogares de Tránsito” del presente Informe.

de óxido dos manos. Cubierta metálica en chapa galvanizada sinusoidal fijada con bulones autoperforantes, ejecución de canaletas en chapa galvanizada y colocación de membrana con aluminio debajo de la cupertina y solape sobre chapa”, a realizar en el mes de julio por un monto total de \$ 288.000.-

**b.4) HT Olavarría 986.**

Como ya fuera informado en el presente Informe (puntos 1.3 a) Incendio en el HT Olavarría 986 y 1.6 Planificación y ejecución presupuestaria 2011, Momento 4 del apartado 5.1 Objetivo Específico 1) se aprobó una Caja Chica Especial para atender los gastos originados por el siniestro acaecido.

Luego, durante las tareas de auditoría, se tomó conocimiento que a los gastos imputados a la Caja Chica Especial, se le sumaron otros gastos por alojamientos y viandas imputados a otros programas presupuestarios, siendo explicitados en conjunto para un entendimiento integral, de acuerdo a lo que se señala en el cuadro adjunto.

**Cuadro 59: Gastos totales por HT Olavarría 986**

Proveedor	Acta N°	Fecha	Concepto	Nota N° (s/ Acta) - A.P.			Importe	Programa
Gonzalez Héctor Alejandro	Acta N° 2434/D/2011 - Punto N° 20	25-ago-11	Olavarría N° 986	8976	IVC	2011	\$ 47.745,60	9
	Acta N° 2438/D/2011 - Punto N° 13	4-oct-11		10356	IVC	2011	\$ 56.313,60	9
Lino José Capelo	Acta N° 2442/D/2011 - Punto N° 14	25-nov-11		14460	IVC	2011	\$ 6.125,00	9
	Acta N° 2442/D/2011 - Punto N° 14	25-nov-11		14460	IVC	2011	\$ 23.750,00	9
	Acta N° 2442/D/2011 - Punto N° 14	25-nov-11		14460	IVC	2011	\$ 47.775,00	9
Norberto José Raiela	Acta N° 2442/D/2011 - Punto N° 25	25-nov-11		14347	IVC	2011	\$ 26.334,00	9
<b>Total Actas Olavarría N° 986</b>							<b>\$ 208.043,20</b>	<b>9</b>
<b>Total Caja Chica Especial</b>	Disposición N° 373/GG/1 y Disposición N° 453/GG/11 - Caja Chica Especial	09/08/11 y 16/09/11	Olavarría N° 986	8291			<b>\$ 300.000,00</b>	<b>105</b>
<b>Total Olavarría N° 986</b>							<b>\$ 508.043,20</b>	

Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a información suministrada por el organismo.

En consecuencia el total de gastos devengados en concepto HT Olavarría es de \$ 508.043,20 compuestos por:

- \$ 300.000 (Caja Chica Especial, Pp 105) + \$ 208.043,20 (servicios de vianda y hotelería imputados al Pp 9).

**Caja Chica Especial. Disposición N° 353/GG/11 y Disposición N° 453/GG/11. \$ 300.000 y otros.**

Como antecedente normativo debemos destacar que en el ámbito del IVC, se aprobó por Resolución N° 272/PD/06 el régimen de Caja Chica Especial el cual contempla un régimen que solo podrá ser autorizada cuando circunstancias especiales lo ameriten, ya sea por la existencia de una necesidad urgente o imprevisible o bien por la tipología de la presentación que se requiere.

Asimismo se dejó establecido en dicha resolución que los fondos de la Caja Chica Especial se *“deben utilizar en las tareas que ameriten urgencia y que por su condición de tales no pueden esperar a la concreción de los procedimientos normales de contratación”*.

Dado los acontecimientos acaecidos con motivo del incendio que se produjo en el Hogar de Tránsito de la calle Olavarría 986/94, perteneciente al Programa de Rehabilitación del Hábitat en el Barrio La Boca, se hizo necesario cubrir gastos de fletes y traslados, materiales de construcción (eléctricos, sanitarios, de albañilería, maderas, carpintería) y elementos de seguridad a fin de paliar urgentemente algunos de los innumerables problemas que se han suscitado por tal motivo resultó necesario instrumentar la figura de “Caja Chica Especial” antes mencionada conforme así se resuelve por la Disposición N° 373/GG/11 de fecha 9 de agosto de 2011 por el monto de \$ 300.00 dejando establecido que será responsable de la administración y rendición de los fondos los Sres. Gustavo Alejandro Mola, Horacio Tejeiro y Jorge García.

Posteriormente mediante Disposición N° 453/GG/11 de fecha 16 de septiembre de 2011 se modificó el artículo 1 de la Disposición N° 373/GG/11 que solo contemplaba el alojamiento en hoteles de la Ciudad haciéndolo ahora extensivo a los fletes y traslados realizados con las pertenencias de las familias habitantes del hogar de Tránsito sito en la calle Olavarría 986/94, los matafuegos, que se adquirieron para reforzar la cantidad existente, las viandas de comida, que se proveen diariamente a las familias damnificadas que no cuentan con cocina, los gastos de alojamiento de aquellas familias damnificadas que se encuentran en hoteles u otras modalidades posibles (alquileres informales o formales, con convenio o acuerdos). También para financiar aquellos materiales de construcción necesarios y requeridos para resolver urgencias habitacionales impostergables, (eléctricos, sanitarios, de albañilería, maderas, carpintería y/o elementos de seguridad y otros), así como la mano de obra para realizar los trabajos de referencia.

“2013, Año del 30 Aniversario de la vuelta a la democracia”

Asimismo se volvió a dejar establecido que serán responsables de la administración y rendición de los fondos, los Sres. Gustavo Alejandro Mola, Tejeiro Horacio y García Jorge.

En virtud de ello a través de esta Caja Chica Especial se pagaron gastos de Hotelería, traslados, viandas, etc. de acuerdo a lo que se expresa en el cuadro subsiguiente:

**Cuadro N°60: Rendición de Caja Chica Especial, HT Olavarría 986.**

Proveedor/ Emisor Informe	Disposición / Factura/ Recibo rendido	Fecha	Objeto del gasto	Nota N° (s/ Acta) - A.P.			Precio x Cantidad/ Dif rendición	Importe (verificación agcba)
Gerencia General	Disposición N° 373/GG/1 y Disposición N° 453/GG/11	09/08 y 16/09/11	Gastos de fletes y traslados, matafuegos, viandas, materiales de construcción (eléctricos, sanitarios, de albañilería, maderas, carpintería y/o elementos de seguridad y otros	8291	IVC	2011		\$ 300.000,00
Industrias Mas S.R.L.	6-1245	22-jul-11	Matafuegos	8291	IVC	2011	\$ 5.977,40	\$ 5.977,40
Transporte acuario	1-540	16-ago-11	Mudanza	8291	IVC	2011	\$ 13.200,00	\$ 13.200,00
Mas Espacios	2-39	10-ago-11	Guardería de muebles	8291	IVC	2011	\$ 4.320,00	\$ 4.320,00
Gonzalez Héctor Alejandro	1-6	30-ago-11	Viandas	8291	IVC	2011	\$ 56.313,60	\$ 56.313,60
Gonzalez Héctor Alejandro	1-7	21-sep-11	Viandas	8291	IVC	2011	\$ 56.313,60	\$ 56.313,60
Gonzalez Héctor Alejandro	1-8	26-sep-11	Viandas	8291	IVC	2011	\$ 28.156,80	\$ 28.156,80
Norberto José Raiela	1-1	25-oct-11	Viandas	8291	IVC	2011	\$ 26.334,00	\$ 26.334,00
Norberto José Raiela	1-2	26-oct-11	Viandas	8291	IVC	2011	\$ 26.334,00	\$ 26.334,00
Norberto José Raiela	1-4	26-oct-11	Viandas	8291	IVC	2011	\$ 26.334,00	\$ 26.334,00
Norberto José Raiela	1-5	1-nov-11	Viandas	8291	IVC	2011	\$ 30.096,00	\$ 30.096,00
Norberto José Raiela	1-6	7-nov-11	Viandas	8291	IVC	2011	\$ 22.572,00	\$ 22.572,00
Rendición diferencia C.Chica Especial	0001-00000828	15-nov-11	Devolución dinero no gastado	8291	IVC	2011	\$ 4.048,60	\$ 4.048,60
Subgerencia Contable - Gcia. De Admi. Y Fzas.	Informe N° 1733/DLPel/II	16-dic-11	Rendición de la Caja Chica Especial					\$ 300.000,00

Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a información suministrada por el organismo.

**Nota 14.460/2011. Alojamiento en Hoteles por incendio en HT Olavarría 986.**

**Monto \$ 6.125; \$ 23.750 y \$ 47.750.-**

**Acta de Directorio N° 2442/2011.**

**Proveedor: Lino José Capelo.**

Alojamiento en Hotel San Antonio sito en Chacabuco 618, Hotel Abril sito en Av. Pte. Luis Saenz Peña 1486 y Hotel de Lino José Capelo sito en Venezuela 694 destinados a los damnificados del incendio de la calle Olavarría N° 986/994 CABA;

autorizando el pago a Lino José Capelo por la suma de \$ 77.650; imputación al programa 9 proyecto 0.

**Nota 8.976/2011 y 10.356/2011.**

**Viandas de Almuerzo y Cena damnificados Olavarría 986.**

**Monto \$ 47.745,00; \$ 56.315,60.**

**Acta de Directorio N° 2438/2011.**

**Proveedor: Héctor Alejandra Gonzalez.**

Servicios de viandas (almuerzo y cena) por la suma de \$ 56.313,60 realizados en la calle Olavarría N° 986/994 CABA; autorizando el pago a Héctor Alejandro González; imputación al programa 9 proyecto 0.

**c) Obras de Recuperación de Conventillos imputadas al Pp 9, Actividades comunes del IVC.**

Al Pp 9, se devengaron siete (7) obras y/o servicios que se desarrollan a continuación. Ver cuadro 8 del acápite 3. ALCANCE del presente Informe.

- Honorarios profesionales por anteproyecto solicitado para la calle Coronel Salvadores 825/827 y 829/831. Proveedor María Soledad Arrobas.
- Pago de Estudios de Suelo, cálculo estructural encomendado en la calle Coronel Salvadores 825/827 y 829/831, Proveedor María Soledad Arrobas.
- Reparaciones de cubierta de Arzobispo Espinosa 351. Proveedor Ajimez S.A<sup>104</sup>.
- Matafuegos en la Boca. Proveedor Premier Plus S.R.L.
- Alojamiento en Hoteles por incendio en Olavarría 986/994<sup>105</sup>.
- Viandas de almuerzo y cena por incendio en Olavarría 986/994<sup>106</sup>.
- Viandas Almuerzo y Cena Martín Rodríguez 559. Proveedor Norberto José Riela.

**c.1) Coronel Salvadores 825/827 y 829/831.**

**A) Nota 6848/2011. Honorarios profesionales por anteproyecto solicitado para la calle Salvadores 825/829.**

**Monto \$ 39.600.**

**Legítimo abono.**

**Acta de Directorio N° 2432/2011.**

**Proveedor: Arq María Soledad Arrobas.**

**Memoria Descriptiva<sup>107</sup>.**

<sup>104</sup> La obra que corresponde a Arzobispo Espinosa 351 fue analizada en el punto anterior de este apartado.

<sup>105</sup> Este servicio fue analizado en el punto anterior de este apartado.

<sup>106</sup> Este servicio fue analizado en el punto anterior de este apartado.

<sup>107</sup> Nota 6848/2011.

*En respuesta a las necesidades de las familias que quedaran sin viviendas por el desalojo con sentencia judicial del predio la Lechería, se conforma la cooperativa “Los Bajitos”, la que gestiona ante el IVC, la financiación para la construcción de unidades para cubrir dichas falencias.*

*Por lo que se realiza un proyecto unificando los predios sitios en Coronel Salvadores 825/27 y 829/31, ENTRE Vespucchio y Garibaldi, nomenclatura Catastral Cir: 4, Secc 10 Mz 104, Par 006 y 005 en el barrio de la Boca.*

*Preparamos este anteproyecto que consta de 47 viviendas de 2 dormitorios con superficie de 60 y 56 m<sup>2</sup> y un Salón de usos múltiples de uso común en planta baja. Buscamos dar vivienda a la mayor cantidad de familias posible, dentro de lo que nos permite la normativa y en condiciones de habitabilidad saludable y agradable. Apuntamos a que las familias tomen y cuiden de sus casas sintiendo verdadera pertenencia por el barrio y el conjunto. Para lo que proponemos armar jardines ya que estos dan calidez y escala humana a los espacios.*

*El conjunto se organiza en cuatro bloques separados por tres patios donde se ubican las escaleras que distribuyen a todos los niveles. Los patios se comunican por pasillo de acceso que los une a todos en planta baja. Buscamos evitar que se generen rincones cerrados aislados. No se instalarán ascensores para no depender del mantenimiento futuro.*

*La superficie cubierta a construir es de 2860 m<sup>2</sup>, APROXIMADAMENTE Y 280 M<sup>2</sup> SEMICUBIERTOS. El mismo propone que todas las familias cuenten con una expansión propia, por lo que se proyectó en planta baja jardín o patio y en los otros niveles terrada de uso propio.*

*En primer lugar será necesario ejecutar la demolición de lo existente en la parcela 006, reservando los materiales que puedan ser utilizados en la construcción.*

*Para su materialización, el criterio general será que pueda ejecutarse fácilmente, en poco tiempo y que el producto final necesite muy poco mantenimiento.*

*Al mismo tiempo el objetivo es que sea sustentable y ecológico, para lo que se utilizarán materiales aislantes y cerramientos herméticos para lograr bajo consumo de energía. Utilizando la orientación y ubicación de los bloques de manera más favorable. Se buscó agrupar núcleos húmedos para optimizar el tendido de cañerías de provisión y desagüe. Así como también generar que todos los locales tengan buena iluminación y vistas agradables, teniendo en cuenta que con el tiempo los usuarios podrían agregar tabiques divisorios. Es por eso que se plantea un partido longitudinal, para evitar posibles habitaciones sin ventilar.*

*Las unidades tendrán la cocina integrada al living comedor, estará totalmente equipada y se comunicará con el patio o terraza, los dormitorios tendrán armario empotrado y el baño estará equipado con inodoro, bidet, lavatorio y ducha.*

*Los cimientos están planteados con pilotes, la estructura portante de perfiles de hierro, losas huecas pretensadas, mampostería exterior de ladrillos, tabiques divisorios en paneles de yeso o ladrillo hueco y revoque proyectado. Carpinterías exteriores de aluminio, carpintería interior en MDF, mueble de cocina de MDF laminado, mesada de acero inoxidable o granito. Piso cemento alisado. Las escaleras de hierro y chapa perforada. Techo en paneles de chapa con aislante interior. Calefacción con piso radiante mediante conducción. Termotanque solar con refuerzo eléctrico.*

*El plan de trabajo es de aproximadamente 10 a 13 meses de obra. A lo que sumará el tiempo de definiciones de proyecto.*

A fs. 6 luce nota del 15 de junio 2011 de la Gerencia General a la Gerencia de Administración y Finanzas que dice:

*“Tomando conocimiento de la encomienda profesional que comprende la elaboración de un anteproyecto constructivo de viviendas en el marco de la ley 341, destinado a beneficiar a las familias que integran la Cooperativa “Los Bajitos”, resulta idóneo proceder a efectuar la reserva presupuestaria correspondiente. Fecho pase a la Gerencia de Asuntos Jurídicos a su intervención.*

A fs. 9 está la intervención de Gerencia de Asuntos Jurídicos que expresa:

*“Inicia las presentes actuaciones la Arq María Soledad Arrobas motivada en la elaboración de un anteproyecto instructivo de viviendas en Coronel Salvadores en el Barrio de la Boca en el marco de la Ley 341 destinado a beneficiar a las familias que integran la Cooperativa “Los Bajitos”.*

*La referida profesional acompaña a fs 2 factura C por un monto de \$ 39.600 en concepto de honorarios profesionales, realización de croquis preliminares y anteproyecto descripto.”*

*“Por todo lo expresado y dado que al momento de llegar las actuaciones a esta Gerencia de Asuntos Jurídicos, los servicios ya se encontraban prestados, por lo que a fin de no incurrir en la figura del enriquecimiento sin causa por parte de la Administración”.*

A fs. 10 luce Nota de la Gerencia General que dice:

*“Atento la solicitud informe requerido por esa instancia a fs 9, corresponde manifestar que lo actuado por esta Gerencia General, se enmarca dentro de las acciones tendientes a la posible construcción de soluciones habitacionales en el terreno sito en Coronel Salvadores 825/827 y 829/831, que resulta ser propiedad de este Organismo a los efectos del cumplimiento de las misiones y funciones asignadas por la Ley 1251 a este IVC.*

*Debe destacarse que la encomienda realizada a la arquitecta Arrobas se motiva en el cúmulo de tareas que se han asignado a la Gerencia Técnica del Instituto, la cual se encuentra avocada al desarrollo de las tareas que le son propias en el marco de las obras comprometidas en el marco del Programa ACUMAR.*

*Por ello y a los efectos de contar con los elementos necesarios para el posible desarrollo del proyecto constructivo de marras, esta Gerencia General procedió a requerir los servicios objeto de las presentes actuaciones.*

*Vale agregar, que lo actuado por esta administración ha considerado la necesidad de que las familias nucleadas por la Cooperativa Los Bajitos, arriben y concreten a una solución habitacional para cada uno de los grupos familiares que la integran, es dable destacar, que los socios de la Cooperativa de marras, eran habitantes del predio indebidamente ocupado denominado “La Lechería”, el cual fuera desalojado en forma ordenada y pacífica en las postrimerías del año 2008.*

*Tras el tiempo transcurrido desde el lanzamiento citado más arriba, las personas involucradas no han podido obtener una solución habitacional definitiva por circunstancias que han resultado ajenas a ellas, ello generó una instancia de diálogo con dicha entidad en aras de la consecución de sus fines y los de este IVC.”.*

A fs. 11 surge nuevamente la intervención de la Gerencia de Asuntos Jurídicos dictaminando sobre la aprobación de la factura correspondiente en el marco del Legítimo abono.

Por Acta de Directorio N° 2432/2011, se aprueba el legítimo abono correspondiente.

Al respecto esta AGCBA informa que, de acuerdo a información suministrada por el organismo, la Gerencia Técnica es la responsable del Proyecto sobre el cual se está realizando en la actualidad la Licitación Pública. Dicho proyecto fue entregado a esta AGCBA y no se corresponde con el abonado a través de esta contratación.

**Nota 12.539/2011. Pago de Estudio de suelos y cálculo estructural Proyecto Coronel Salvadores 825/31.**

**Monto \$ 26.257,00.**

**Legítimo abono.**

**Acta de Directorio N° 2446/2011.**

**Proveedor: Arq María Soledad Arrobas.**

### **Memoria Descriptiva**

Presentando la memoria descriptiva, vista en la Nota anterior, de fs. 3 a 35 se presentan el Estudio de suelos realizado por Ing Eugenio Mendiguren SA.

Con las debidas intervenciones de las Gerencias intervinientes a fs. 46 luce el Acta de Directorio N° 2432/2011 que aprueba y declara el legítimo abono.

**c.2) Matafuegos en la Boca.**

**Nota 11.679/2011.**

**Monto: \$ 5.775.**

**Legítimo Abono.**

**Acta de Directorio N° 2425/2011.**

**Proveedor: Premier Plus SRL.**

Con fecha 5 de noviembre de 2009 por un pedido de la Gerencia de Logística se solicita la recarga y adquisición de matafuegos destinados a los Conventillos y Hogares de Tránsito del Programa de la Boca.

Luego de solicitar y presentarse tres presupuestos<sup>108</sup>, a fs. 10 se da cuenta que por presentar el presupuesto más conveniente se asigna a Premier Plus S.R.L

Con fecha 7 de mayo de 2010 la Gerencia de Desarrollo Habitacional fundamenta la recarga y adquisición de matafuegos.

A fs. 16 la Subgerencia Económica Financiera da cuenta que se procedió a la reserva preventiva correspondiente.

A fs. 17/9 obra el dictamen legal previo que fundamenta el legítimo abono.

Por Acta de Directorio N° 2425/D/2011 punto 22 nota 11679/IVC/2009 se aprueba el legítimo abono y se autoriza el pago correspondiente.

**c.3) Martín Rodríguez 559. Nota 14.347/2011.**

**Viandas de Almuerzo y Cena por corte de gas en Martín Rodríguez 559.**

**Monto \$ 34.276.-**

**Legítimo Abono.**

**Acta de Directorio N° 2442/2011.**

**Proveedor: Norberto José Riela.**

Por corte de gas en el inmueble, se solicita el servicio de 820 viandas para almuerzo y cena del 22/10/2011 al 31/10/2011.

**d) Obras de Recuperación de Conventillos imputadas al Pp 106, Conjuntos Urbanos.**

A continuación se desarrollan las 3 obras y/o servicios imputados al Pp 106.

- Servicio de emergencia en Hogar de Tránsito en calle Santiago del Estero 1040. Reparación Montaje y puesta en marcha tablero general de Bombas, Puesta a tierra. Incluye materiales y Mano de obra. Proveedor Operys S.A

<sup>108</sup> Firma Premier Plus S.R.L por un monto de \$ 5.755 con fecha 18 de diciembre de 2009; Firma Mozart SRIL por un monto de \$ 4.165 para matafuegos de 10kg y de \$ 2.998,60 para recargas de 10kg con fecha 21 de diciembre de 2009; Firma Metalúrgica Larraude S.A por un monto de 45 recargas y servicios de polvo 10kg a \$ 59 c/u y 14 matafuegos de polvo de 10kg a \$ 312 c/u.

- Desmonte de Instalación eléctrica obsoleta y provisión de materiales y mano de obra para la nueva red .20 de septiembre 332. Proveedor Uribe Gerardo Javier.
- Impermeabilización De medianeras y Terrazas en Santiago del Estero 1042. Proveedor Uribe Gerardo Javier.

**d.1) HT Santiago del Estero 1040.**

**Nota 12.311/2011. Servicio de emergencia en Hogar de Tránsito en calle Santiago del Estero 1040. Reparación Montaje y puesta en marcha tablero general de Bombas, Puesta a tierra. Incluye materiales y Mano de obra.**

**Monto \$ 55.000.**

**Legítimo Abono.**

**Acta de Directorio N° 2439/2011.**

**Proveedor: OPERYS.**

A fs. 27 surge la nota de la Gerencia de Desarrollo Habitacional para la justificación de las tareas encomendadas a la empresa.

*“... La petición se efectuó en virtud de las instrucciones brindadas por esa Gerencia al personal encargado de atender los servicios y emergencias en Barrios y Conjuntos Urbanos, en este caso en modo especial dado que se trata del tablero a través del cual se provee de electricidad a las bombas que elevan el agua potable a los tanques (Población estimada 35 habitantes).*

*La esencia de las funciones que debe desarrollar esta Subgerencia se encuentran en la instrumentación de toda medida que tienda a atender y/o prevenir las emergencias , brindando una adecuada respuesta a las Urgencias dentro del Programa de Mejoras, Mantenimiento y Saneamiento en Barrios Carenciados, Conjuntos Urbanos y Asentamientos...*

*En el marco reseñado y ante lo previsible de los problemático que habría sido demorar la reparación, se procedió acorde la situación y se encomendó a la empresa OPERYS la reparación evitando problemas ulteriores de una dimensión mucho mayor...”*

A fs. 34 surge el Acta de Directorio N° 2439/2011, que declara como legítimo abono el gasto en concepto de servicio de reparación, montaje y puesta en marcha del tablero general de la bomba elevadora de agua del HT sito en Santiago del Estero 1040.

**d.2) HT 20 de septiembre N° 332. Nota 13.405/2011.**

**Desmonte de la instalación eléctrica obsoleta y la provisión de materiales y mano de obra para la instalación de la nueva red domiciliaria.**

**Monto \$ 380.000.**

**Legítimo Abono.**

**Acta de Directorio N° 2441/2011.  
Proveedor: Uribe, Gerardo Javier.**

**Justificación de la obra.**

A fs. 1, se inicia el expediente con la Nota 13405/IVC/2011 de fecha 2 de noviembre de 2011 la cual expresa que se realizaron trabajos urgentes en el inmueble de la calle 20 de Septiembre N° 332 para el desmonte de la instalación eléctrica obsoleta y la provisión de materiales y mano de obra para la instalación de la nueva red domiciliaria.

A fs. 3 el IVC certifica que las obras fueron realizadas.

A fs. 12 obra planilla de trámite para pagos o cancelación de facturas, la cual se encuentra suscripta por la Gerencia Técnica.

A fs.13 luce la correspondiente imputación presupuestaria la cual tramita mediante formulario Nro 2466/11 por un monto de \$ 380.000.

A fs. 15/16 obra el dictamen jurídico previo realizado por la Gerencia de Asuntos Jurídicos.

A fs. 17/18 se encuentra el Acta de Directorio N° 2441/D/2011 punto 13 por la cual con fecha 22 de noviembre de 2011 se declara como legítimo abono el gasto por el monto de \$ 380.000 a favor de la empresa Uribe Gerardo Javier.

**d.3) HT Santiago del Estero 1040/1042. Nota 13.406/2011.**

**Impermeabilización de medianeras Linderas con el Colegio Santa Colomba como así también impermeabilización total de las terrazas, colocación de membranas y nuevas carpetas hidrófugas, recambio de chapas en los techos, demolición de tanques de agua obsoletos y limpieza total de áreas afectadas en HT Santiago del Estero 1040/1042.**

**Monto \$ 388.000.**

**Legítimo Abono.**

**Acta de Directorio N° 2441/2011.**

**Proveedor: Uribe, Gerardo Javier.**

A fs. 1 se inicia el expediente con la Nota N° 13406/IVC/2011 de fecha 2 de noviembre de 2011 la cual expresa que se realizaron trabajos en el inmueble de la calle Santiago del Estero 1040/1042 motivada en trabajos surgidos con carácter de urgente en el Hogar de Tránsito sito en la calle Santiago del Estero N° 1040/1042 correspondientes a tareas de impermeabilización de medianeras Linderas con el Colegio Santa Colomba como así también impermeabilización total de las terrazas, colocación de membranas y nuevas carpetas hidrófugas, recambio de chapas en los techos, demolición de tanques de agua obsoletos y limpieza total de áreas afectadas.

A fs. 3 el IVC certifica que las obras fueron realizadas.

A fs. 13 luce la correspondiente imputación presupuestaria la cual tramita mediante formulario Nro 2467/11 por un monto de \$ 388.000.

A fs. 15/16 obra el dictamen jurídico previo realizado por la Gerencia de Asuntos Jurídicos.

A fs. 17/18 surge el Acta de Directorio N° 2441/D/2011 punto 6, por la cual con fecha 22 de noviembre de 2011 se declara legítimo abono por un monto de \$ 388.000 en concepto de trabajos de reconstrucción e impermeabilización de terraza y medianera (mano de obra y materiales) de la calle Santiago del Estero 1040/42 de la CABA a favor de la empresa Uribe Gerardo Javier.

#### **d.4) Obra Alvar Núñez 245<sup>109</sup>.**

La obra del conventillo de Alvar Núñez 245, inició su proceso en el año 2002 a través de la Nota N° 4333-CMV-2002.

El proyecto y construcción se compone de 8 unidades de viviendas. A saber: 3 viviendas de 1 dormitorio, 4 viviendas de 2 dormitorios y 1 vivienda de 3 dormitorios.

#### **Memoria Descriptiva y reseña de la obra<sup>110</sup>.**

Esta obra está ubicada entre las calles Alfredo Palacios y Coronel Salvadores, tiene una superficie de terreno de 284,60 m<sup>2</sup>. La zonificación del lote corresponde al Distrito E3, con un FOT máximo para viviendas de 3. Este proyecto se ha desarrollado dentro del marco de la Ordenanza N° 43.319 y 45.232, sin contemplar el límite impuesto por la línea de frente interno, lo que permite la edificación en la totalidad del predio, sin superar los 9 m de altura.

El proyecto tiene una circulación lateral donde se articula tres bloques de unidades de viviendas y dos patios intermedios, donde el último, es totalmente comunitario. Esta circulación que une los patios y los bloques, da también acceso a dos escaleras, la primera conduce a los dos pisos superiores y la del patio trasero al primer piso del tercer cuerpo dónde está ubicado el nivel inferior del Dúplex de 3 dormitorios. Por último, los servicios están ubicados en la planta baja a excepción del ayudante de portería proyectado en el primer piso del tercer bloque.

La obra fue licitada en el año 2004 por Licitación Pública 09/2003 y adjudicada a la empresa AJIMEZ S.A por Acta de Directorio N° 1828/IVC/05 de fecha 18 de marzo de 2005 firmándose la contrata el 26 de mayo de 2005 por un monto inicial de \$ 658.784,17.

La obra tuvo distintas etapas, como se traduce en el cuadro precedente, y finalmente después de un proceso de 118, 5 meses, desde que se inició la obra el 26/06/02, se firmó la recepción provisoria con fecha del 15 de mayo del 2012.

<sup>109</sup> Esta obra se reinició en el período auditado, se terminó y se entregó a sus habitantes en el período auditado. Sin embargo no tuvo reflejo presupuestario en el mismo.

<sup>110</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 838/12.

**Cuadro 61: Síntesis del proceso de construcción de Alvar Núñez 245.**

Nº de orden		Fechas	Meses
2	Compra del Terreno.	04/06/99	
3	Inicio de los Trámites.	26/06/02	16
4	Llamado a Licitación.	24/10/03	
4	Llamado a Licitación.	24/10/03	6
5	Acta de preselección, Apta a la oferta N° 1.	22/03/04	
6	Resolución aprobando el Acta de preselección.	12/04/04	
7	Licitación Pública. Apertura del sobre N° 2.	13/04/04	13
7	Licitación Pública. Apertura del sobre N° 2.	13/04/04	
9	Preadjudicación.	19/05/04	12
13	Acta de Adjudicación.	18/03/05	
14	Contrata.	26/05/05	1,5
14	Contrata.	26/05/05	
15	Acta de entrega del Terreno.	06/09/05	24
16	Acta de Inicio de Obra.	29/05/06	
16	Acta de Inicio de Obra.	29/05/06	39
18	Planos de Obras Registrados.	12/07/06	
18	Planos de Obras Registrados.	12/07/06	7
21	Predeterminación Contrato y Reliquidación Certificados de Obra del 1 al 16.	12/12/07	
23	Avance Físico a octubre/2007 (50,85 %).	30/07/08	7
23	Avance Físico a octubre/2007 (50,85 %).	30/07/08	
24	La Contratista alerta sobre un “estado de semiparalización de obra”.	04/03/09	118,5
25	Actuados al Archivo por carecer de actualidad.	05/04/11	
26	Acta de Reinicio de Obra (Avance Físico abril/09: 68,92%).	03/10/11	7
26	Acta de Reinicio de Obra (Avance Físico abril/09: 68,92%).	03/10/11	
27	Compromiso a terminar la obra el 30 de abril de 2012.	21/03/12	118,5
28	Solicitud de suscripción de Acta de Recepción Provisional de Obra.	15/05/12	
	<b>Nº de ORDEN de 3 al 25</b>		<b>118,5</b>

Fuente: Elaboración AGCBA de acuerdo a información suministrada.

### **Monto Inicial y redeterminados.**

Como se indicara anteriormente, esta obra fue contratada por un monto inicial de \$ 658.784,17.

En el año 2011, por Acta de Directorio N° 2446/2011 se aprobaron 4 redeterminaciones de precios correspondientes a junio 2006, febrero 2007, agosto 2007 y mayo 2008.

**Cuadro 62: Monto inicial y redeterminado a mayo 2008**

Monto Contrata 26/05/05	<b>\$658.784,17</b>	
Primera redeterminación jun 2006	\$230.215	Acta Directorio 2446/2011 punto 23
Segunda redeterminación feb 07	\$88.208,15	idem
Tercera redeterminación ago 07	\$61.667,08	idem
Cuarta redeterminación may 08	\$55.622,67	idem
<b>TOTAL</b>	<b>\$1.094.497,17</b>	

Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a información suministrada por el organismo.

A la fecha, la empresa reclama: redeterminación de precios de obra de 2008 al 2011 + Adicional de modificación de Proyecto (Ley 962 Discapacidad) + su respectiva Redeterminación.

#### **5.4 Objetivo Específico 4: Visitas a Conventillos y Hogares de Tránsito.**

El equipo de auditoría visitó los siguientes Conventillos y Hogares de Tránsito: Arzobispo Espinosa 351, Rocha 1031/1033, Pedro de Mendoza 2393, Cerri 1150, Palacios 744, Irala 1935, HT 20 de septiembre 332, HT Martín Rodríguez 559/561, Ver las fotos respectivas en el Anexo Fotográfico del presente Informe.

#### **Arzobispo Espinosa 351.**

El 4 de julio de 2012, realizamos una visita conjuntamente con personal de la Gerencia General del Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires a fin de relevar el edificio de Arzobispo Espinosa 351 en el Barrio de La Boca.

Este edificio consta de 55 unidades habitacionales (6 monoambiente, 48 de 1D y 1 de 2D) 28 en PB<sup>111</sup> y 27 en PA<sup>112</sup>, dos de estas unidades son monoambiente en PB preparadas para Discapacitados<sup>113</sup>. Además existe un local de vigilancia/portería con baño, un lugar utilizado para depósito en PB, un SUM y un local para Administración en PA.

La estructura del edificio es de columnas y vigas de hormigón armado<sup>114</sup>, la losa sobre PB es una losa premoldeada realizada en este caso con viguetas pretensadas rellenas con bloques de telgopor<sup>115</sup>, por debajo de esta losa lleva cielorraso suspendido de laminas de PVC.

Los tabiques interiores están compuestos por un encofrado de PVC que queda como terminación y contiene un relleno de hormigón alivianado. Sobre el 1º piso lleva un cielorraso suspendido de láminas de PVC<sup>116</sup> e inmediatamente después

<sup>111</sup> Ver Plano Planta Baja en el Anexo Fotográfico del presente Informe.

<sup>112</sup> Ver Plano Planta Alta en el Anexo Fotográfico del presente Informe.

<sup>113</sup> Ver Foto N° 3 en el Anexo Fotográfico del presente Informe.

<sup>114</sup> Ver Foto N° 4 en el Anexo Fotográfico del presente Informe.

<sup>115</sup> Ver Foto N° 5 en el Anexo Fotográfico del presente Informe.

<sup>116</sup> Ver Foto N° 6 en el Anexo Fotográfico del presente Informe.

una cubierta de chapa galvanizada<sup>117</sup> trapezoidal con un baño de zinc, sin ningún tipo de aislación térmica.

Lo primero que se ve al entrar a cualquiera de las unidades de vivienda, es el riesgo a causa de un posible incendio. Con este tipo de sistema constructivo el fuego no tendría inconvenientes para pasar entre esas paredes ya que el PVC no sería impedimento por su falta de contención. Asimismo una conexión eléctrica mal hecha, tanto como uso de los anafes<sup>118</sup> cerca de las paredes lo que incrementa los riesgos de incendio<sup>119</sup>.

El PVC es un material combustible y que al arder desprende gases volátiles y tóxicos. Todo aquel elemento que se comercializa y es un derivado del poliéster como el PVC y manifiestan que es ignífugo debemos entender que el material en si arde y el producto ofrecido posee algún tipo de recubrimiento o mezcla de otros elementos que le permite retardar las acciones de la llama pero indefectiblemente en caso de incendio el material arderá. Por lo tanto se debe entender que un material que posea tratamiento de retardación de llama (mal denominado ignífugo) no implica que no posea efectos o no arderá ante la presencia de una fuente de calor.

Para determinar el grado de seguridad de un material hay que revisar la certificación obtenida, el laboratorio que la expide y las normas bajo las cuales se realiza el ensayo.

Los termotanques eléctricos<sup>120</sup> son chicos para la población que recibirá en algún momento. Estos artefactos son de 35 litros, el consumo de una ducha es de 11lts/min y una canilla es de 8lts/min: esto supone que una persona debe disponer para bañarse de 3 minutos.

Por otro lado, se dispone de gas para alimentar un anafe de 2 hornallas<sup>121</sup> y el gas para el sistema de calefacción no fue previsto considerando a futuro el uso de calefacción eléctrica. Esto conlleva varios inconvenientes: el primero el gasto por el uso de calefactores eléctricos que resultan menos eficientes que los de gas; el mayor tiempo requerido para calefaccionar un ambiente y la sobre carga del sistema eléctrico pues no se observaron tomas especiales para equipos de alto consumo aumentando el riesgo de incendios.

### **Hogar de Tránsito 20 DE SEPTIEMBRE 332 (en obra).**

Al momento de la visita, se pudo relevar: a personal de la Empresa Contratista haciendo mezcla para revoque en la vía pública (Foto N° 1); El tablero eléctrico general, NO contaba con la instalación de cable a tierra (Foto N° 2); Cables saliendo y entrando de diferentes sectores del inmueble (Foto N° 3); Llave de luz detrás de un caño de agua de un Termotanque (Foto N° 4); Falta de seguridad en

<sup>117</sup> Ver Foto N° 7 en el Anexo Fotográfico del presente Informe.

<sup>118</sup> Ver Foto N° 8 en el Anexo Fotográfico del presente Informe.

<sup>119</sup> Considerando que los incendios en un 40%<sup>119</sup> se inician por acciones de la electricidad y dado estos números ya se trabajan en el país desde hace años en proyectos de casa segura por ONGs y APSE (Asociación para la Promoción de la Seguridad Eléctrica).

<sup>120</sup> Ver Foto N° 9 en el Anexo Fotográfico del presente Informe.

<sup>121</sup> Ver Foto N° 10 en el Anexo Fotográfico del presente Informe.

el trabajo en el personal de altura (Foto N° 5); Una de las cocinas terminadas de PB no cuenta con ventilación e iluminación natural (Foto N° 6), incumpliendo con el Título 4, Capítulo 7 Locales, Art. 1.4.7.5.3 Iluminación y Ventilación de locales de segunda clase del Código de la Edificación de la CABA; Hay una escalera interna que lleva a un tercer piso donde actualmente habita una familia, es una escalera que no reúne las medidas mínimas para su uso (1.4.7.45 Escaleras secundarias. Código de la Edificación de la CABA) (Fotos N° 7 y 8).

### **Hogar de Tránsito MARTIN RODRIGUEZ 559/561.**

Se puede ver a simple vista antes de entrar sobre la Línea Municipal que, el nicho que guarda el gabinete de gas no contaba con su Medidor correspondiente y tampoco tenía su puerta protectora tal cual lo exige Enargas (Norma NAG137/98 "Norma de aprobación para conjuntos puerta-marco de gabinetes o nichos que alojan al sistema de regulación-medición." Art. 3.5 y 5.3), si contaba con su respectiva llave de cuadro (Foto N° 9).

- Según el Plan de Contingencia<sup>122</sup>:
  - Albañilería está terminada.
  - Instalación de Gas se han retirado las cañerías pero NO se proveyeron los Anafes Eléctricos (Foto N° 10), por este motivo todavía siguen con anafes a gas alimentados por garrafas (Foto N° 11).
  - Instalación Eléctrica, la Puesta a Tierra, si bien estaba realizada, no se encontraba conectada, dejando esto para el final del cableado. NO es lo aconsejable, es muy importante que el primer paso a realizar, sobre cualquier intervención al cableado, sea la conexión a puesta a tierra. Otro de los temas encontrados es la falta de cerradura en los gabinetes de medidores<sup>123</sup> (Foto N° 12). La escalera que va a la terraza NO cuenta con artefacto de iluminación. Esto hace muy peligroso su uso, ya que es utilizado en horas nocturnas para colgar o descolgar la ropa de las familias que habitan los Hogares. Se pueden ver cables aéreos sin ningún tipo de fijación a alguna canaleta porta cable o similar (Foto N° 13).
  - Instalación Sanitaria, Está terminada.
  - Instalación contra Incendio, NO se cumple en este Hogar lo que dice el Plan de Contingencia. Se pudo ver solamente un matafuego debajo de una mesada de pileta de lavar apoyado en el piso.
  - Vidrios y Espejos, NO se encontraron espejos en los núcleos sanitarios<sup>124</sup> (Foto N° 14).
  - Señalización, NO se han visto señalizaciones reglamentarias.

<sup>122</sup> “**Plan de Contingencia:** Consiste en el Plan de trabajos que se realizará en el curso del año 2012, con una duración de tres a seis meses desde el momento en que empiece cada obra. La finalidad del mismo es garantizar un estándar mínimo de habitabilidad, seguridad, electricidad, agua y cloacas a todas aquellas familias que estén habitando los conventillos y hogares de tránsito del Instituto de la Vivienda. Incluye limpieza de tanques, desratización y desinsectación, reposición y recarga de matafuegos y provisión de camiones hidrocineéticos para desobstrucción de las instalaciones sanitarias.”

<sup>123</sup> Resolución ENRE N° 336/09.

<sup>124</sup> Según Plan de Contingencia: “*Vidrios y Espejos: colocación de espejos en núcleos sanitarios, vidrios en aberturas que poseen imperfecciones o daños.*”

Equipamiento, Hay Termotanques eléctricos pero NO Anafes.

Impermeabilización, Se realizó la impermeabilización en azotea y muros. Pero hay dos sectores de la terraza cercano a los embudos de descarga de agua pluvial, que estaban con agua de varios días, esto es por una mala pendiente que no termina de desagotar plenamente hacia los embudos y el agua filtra hacia las paredes internas del 1º piso (Foto N° 15, 16 y 17)<sup>125</sup>.

- Baranda en terraza, Se recomienda colocar alambrado de seguridad en la zona de barandas de terraza (Foto N° 18) ya que habitan en el Hogar gran cantidad de niños deambuladores e infantes que pueden treparse a las barandas o en algunos casos intentar pasar entre los barrotes.
- Falta limpieza final de obra.

### **ROCHA 1031**

Con respecto al Plan de Contingencia se pudo notar que el Apuntalamiento preventivo se había realizado y finalizado (Foto N° 19 a 23).

Se verificó la realización de la instalación de tendido eléctrico, Cableado, y Tablero General y Medidores. NO así la instalación eléctrica de las unidades de vivienda, de servicios comunes, iluminación y bomba elevadora.

NO se verificó la provisión de Artefactos eléctricos, termotanques, anafes, y artefactos de iluminación.

### **PEDRO DE MENDOZA 2393**

Se pudo ver en este edificio, la terminación del recambio de la cubierta del techo en su totalidad. Esto incluye muro de carga perimetral, cambiar todas las canaletas que dan al patio central con sus respectivos embudos y de los sombreretes que sobresalen en dicha cubierta. Esta obra está en un porcentaje de obra muy avanzado (Foto N° 24, 25 y 26). Luego, de acuerdo en el punto b.3) *Pedro de Mendoza N° 2393 CABA* esta sería la 2º Contratación en menos de un año y medio para el mismo objeto. Ver punto Proyecto 2 “Recuperación de Conventillos” Obras devengadas al Pp 105<sup>126</sup>.

Se verificó que el Tablero General de Electricidad no contaba con el disyuntor diferencial (Foto N° 27).

### **DANIEL CERRI 1150/68.**

<sup>125</sup> Según Nota N° 12479/10 Se ha realizado un pago por Legítimo Abono al Sr. Raúl Benítez Factura 0001-00000801=\$17000 y Factura 0001-00000805=\$5000 donde este trabajo ya se había realizado y pagado.

<sup>126</sup> “Se tiene conocimiento de una Nota N° 11648/11 donde se contrató una 1º refacción de la cubierta y que se realizó bajo el régimen del Decreto N° 752/11 / Monto \$ 240.000 / Proveedor, Sr. Claudio Cabrera. / Material y mano de Obra para el recambio de 400m2 de techo. / Garantía 5 años.

*El detalle sin especificar montos unitarios sobre esta 1ra contratación:*

100 chapas de 25”

50 perfiles 2” x 1.20 mts x6 mts

1000 Tornillos autoperforantes

2 rollos de membrana

2 baldes de pintura de 20 lts

400 mts de techo a realizar mano de obra incluida”

El único avance de obra que se pudo constatar en este conventillo es la colocación de Tableros Eléctricos nuevos (Foto N° 28).  
Lo demás está igual que en la última visita que hizo la AGCBA en el año 2005<sup>127</sup>.

#### **PALACIOS 744**

Pegado a este conventillo, se produjo un incendio (Foto N° 29 y 30) el 24 de mayo de 2012. Al momento de la visita, solo dos operarios estaban realizando la construcción de una escalera metálica (Foto N° 31) que irá a reemplazar a la existente de madera y que se encuentra en muy mal estado (Foto N° 32).  
Cabe señalar que esta escalera es la que fue reclamada en fecha 24/03/2011, de acuerdo a lo visto en el informe previamente, en el punto Proyecto 2 “Recuperación de Conventillos, Obras de Mantenimiento”.

#### **IRALA 1935**

Este es otro de los conventillos que encontramos prácticamente igual que en nuestra visita del año 2005. Solo encontramos una arreglo de cambio de caños pluviales que van del interior del inmueble a la calle (Foto N° 33).

### **5.5 Objetivo Específico 5: Resultados del PRHLB a diciembre 2011.**

**Cantidad de habitantes informados a marzo 2012 = 251.**<sup>128</sup>

#### **Proyecto 0 “Créditos La Boca”.**

- 50 créditos otorgados y escriturados<sup>129</sup> (2008/2011), de los cuales el 54% procede de HT y el 46% de conventillos.
- 36 beneficiarios con una morosidad total a diciembre 2011 equivalente a \$ 324.224,66.
- 37 créditos en trámite.

#### **Proyecto 1 “Obras en Casa Amarilla”.**

- 438 viviendas en construcción cuyos adjudicatarios no serán los habitantes de los conventillos y con prioridad de adjudicación de acuerdo a la Ley CABA N° 2.351/2007.
- Obras iniciadas con una demora promedio de 6 meses desde firmada el acta de inicio.

#### **Proyecto 2 “Recuperación conventillos”.**

#### **De los inmuebles afectados al programa<sup>130</sup>.**

<sup>127</sup> En la visita a obra, se informó que el Plan de Contingencia está por iniciar.

<sup>128</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 927/12.

<sup>129</sup> Se toma dato de la Respuesta Nota N° 924/12.

**Cuadro 64: Síntesis datos del informe.**

<b>Conventillos</b>	<b>22</b>
<b>Terrenos para obra nueva</b>	<b>4</b>
<b>Hogares de Tránsito</b>	<b>5<sup>131</sup></b>
<b>Conventillos recuperados</b>	<b>5<sup>132</sup></b>
<b>Conventillos y HT en Plan de Contingencia iniciado y/o iniciar</b>	<b>11</b>

Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a los datos vistos en el presente informe.

Se transcribe a continuación, el estado de los conventillos y Hogares de Tránsito, considerando los aspectos relevantes del Informe ya relatados.

<b>Pedro de Mendoza 2393</b> <b>Adquirido y reciclado en el período Recup- Boca 1984/1996.</b> <b>Unidades Habitacionales: 11</b> <b>Familias que habitan: 21<sup>133</sup></b>	
<b>1 Informe AGCBA N° 654 año 2005</b>	Ubicado en Distrito I <sup>134</sup> que no permite la construcción de vivienda colectiva al Código de Planeamiento (CPU) y sujeto a ensanches /P. De MENDOZA y California. Observado en sus aspectos físicos ambientales.
<b>2 Resolución 1695/2010 Defensoría del Pueblo de la Ciudad</b>	Contemplado en el punto 2 inc c Resolución 1965/2010 Defensoría del Pueblo de la Ciudad <sup>135</sup> .
<b>3 Acción de Amparo “AYALA, Fernando Damián y Defensoría del Pueblo de la Ciudad c/ GCBA s/ Amparo (art. 14 CCABA)” EXP N° 42311/0”. Respuesta Nota AGCBA N° 924/12.</b>	No alcanzado a diciembre 2011.
<b>4 Acciones IVC período auditado 2011</b>	Disposición N° 274/D/11, 21/06/11), aprueba la Contratación Directa por Decreto N° 752/10 para la realización de 400 m2 de techo. Monto de la Contratación \$ 240.000.-
<b>5 Acciones IVC en función del Amparo</b>	Sin datos (s/d)

<sup>130</sup> Ver punto 1.4 “Síntesis de los inmuebles propiedad del IVC afectados al PRHBLB a diciembre 2011” del apartado 5.1 Objetivo Específico 1 del presente Informe.

<sup>131</sup> Incluye Olavarría 986/994, incendiado 2011.

<sup>132</sup> Año 1997/2000 Palos 460, Suárez 501, Brandsen 626 y 660; Año 2012 Alvar Núñez 245.

<sup>133</sup> Según censo IVC Nota AGCBA N° 384.

<sup>134</sup> Código de Planeamiento Urbano (...) Distrito I Se permite la vivienda individual o colectiva en parcelas que tengan frente sobre la L.O. igual o menor a 10.00 m. En los casos de terrenos en esquina, el frente considerado será el ancho del lote medio entre la intersección de la prolongación virtual de las líneas oficiales de esquina y el eje medianero respectivo. Los parcelamientos de estos lotes deberán ser preexistentes al 01/11/96.

En parcelas con frente mayor a 10 m se admite la existencia de una vivienda por parcela, como uso complementario de los permitidos, con una superficie no mayor de 91 m2.

<sup>135</sup> Resolución 1965/2010, punto 2 c) efectuar las reparaciones correspondientes a fin de garantizar que todos los conventillos y Hogares de Tránsito propiedad de ese Instituto posean las condiciones mínimas de habitabilidad para adecuarse a las necesidades de las familias que las ocupan, cumpliendo asimismo el conjunto de condiciones de construcción, instalación y equipamiento exigido por la normativa vigente en materia de protección contra incendios y de seguridad.

<b>Pedro de Mendoza 2393</b> <b>Adquirido y reciclado en el período Recup- Boca 1984/1996.</b> <b>Unidades Habitacionales: 11</b> <b>Familias que habitan: 21<sup>133</sup></b>	
<b>6 Comentarios AGCBA</b>	Se mantiene la observación respecto al incumplimiento normativo del (CPU) informándose que desde el año 2004 por Nota IVC 12672/IVC/04 se está gestionando un convenio urbanístico a los fines de poner en valor (obra nueva) los conventillos de este Instituto que se encontraban en el Distrito I1 <sup>136 137</sup> .

<b>Suárez 625</b> <b>Adquirido y reciclado en el período Recup- Boca 1984/1996.</b> <b>Unidades Habitacionales: 5</b> <b>Familias que habitan: 6</b>	
<b>1 Informe AGCBA n° 654 AÑO 2005</b>	Ubicado en Distrito R2 a II No cumple normas de habilitabilidad del C.E siendo prácticamente imposible una transferencia regular de dominio.
<b>2 Resolución 1695/2010 Defensoría del Pueblo de la Ciudad</b>	Contemplado en el punto 2 inc. c Resolución 1965/2010.
<b>3 Acción de Amparo “AYALA, Fernando Damián y Defensoría del Pueblo de la Ciudad c/ GCBA s/ Amparo (art. 14 CCABA)” EXP N° 42311/0”. Respuesta Nota AGCBA N° 924/12.</b>	No alcanzado a diciembre 2011.
<b>4 Acciones IVC período auditado 2011</b>	s/d.
<b>5 Acciones IVC en función del Amparo</b>	s/d.
<b>6 Comentarios AGCBA</b>	Se mantiene la observación del incumplimiento normativo del C.E.

<b>Suárez 629</b> <b>Adquirido y reciclado en el período Recup- Boca 1984/1996.</b> <b>Unidades Habitacionales: 8</b> <b>Familias que habitan: 9</b>	
<b>1 Informe AGCBA n° 654 AÑO 2005</b>	Ubicado en Distrito R2 a II No cumple normas de habilitabilidad del Código de la Edificación (C.E) siendo imposible una transferencia regular de dominio.
<b>2 Resolución 1695/2010 Defensoría del Pueblo de la Ciudad</b>	Contemplado en el punto 2 inc. c Resolución 1965/2010
<b>3 Acción de Amparo “AYALA, Fernando Damián y Defensoría del Pueblo de la Ciudad c/ GCBA s/ Amparo (art. 14 CCABA)” EXP N° 42311/0”. Respuesta Nota AGCBA N° 924/12.</b>	No alcanzado a diciembre 2011
<b>4 Acciones IVC período auditado 2011</b>	s/d

<sup>136</sup> Distrito de Zonificación Industrial I1

<sup>137</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 754/2012.

<b>Suárez 629</b> Adquirido y reciclado en el período Recup- Boca 1984/1996. Unidades Habitacionales: 8 Familias que habitan: 9	
<b>5 Acciones IVC en función del Amparo</b>	s/d
<b>6 Comentarios AGCBA</b>	Se mantiene la observación respecto al incumplimiento normativo del C.E.

<b>Martín Rodríguez 865</b> Adquirido y reciclado en el período Recup- Boca 1984/1996 Unidades Habitacionales: 10 Familias que habitan: 14	
<b>1 Informe AGCBA nº 654 AÑO 2005</b>	Ubicado en Distrito R2 a II No cumple normas de habilitabilidad del Código de la Edificación (C.E) siendo imposible una transferencia regular de dominio.
<b>2 Resolución 1695/2010 Defensoría del Pueblo de la Ciudad.</b>	Contemplado en el inc. c Resolución 1965/2010.
<b>3 Acción de Amparo “AYALA, Fernando Damián y Defensoría del Pueblo de la Ciudad c/ GCBA s/ Amparo (art. 14 CCABA)” EXP Nº 42311/0”. Respuesta Nota AGCBA Nº 924/12.</b>	Integra la mesa de trabajo conformada en la audiencia del 12 del octubre del 2011 Informe de la Guardia de auxilio (24/11/2011) <sup>138</sup> . Se trata de un grupo de viviendas construidas con estructura de madera y chapas, en algún sector de muros de ladrillos cubierta de chapa que consta de PB y PA. Se observó que toda la instalación eléctrica es deficiente, en la vivienda Nº 1 hundimiento de solados sobre el muro de fachada, las dos escaleras de madera de acceso a la planta alta están en mal estado, la existencia de garrafas.
<b>4 Acciones IVC período auditado 2011</b>	Reclamo 10/06 2011 por escalera fuera de servicio.
<b>5 Acciones IVC en función del Amparo</b>	Con Plan de Contingencia en ejecución.
<b>6 Comentarios AGCBA</b>	No se pudo visitar por indicación de los responsables del programa.

<b>Martín Rodríguez 839/843</b> Adquirido período “Programa Renovación de Conventillos” (1997-2000). Unidades habitacionales: 9 Familias que habitan: 7	
<b>1 Informe AGCBA nº 654 AÑO 2005</b>	Observado en sus aspectos físicos ambientales. Licitación Púb. Nº 8/98, adjudicada a Vezzato. No se pudo ejecutar porque el predio estaba ocupado. Luego edificio intrusado empeoró la situación. SIN RESOLVER obra adjudicada no iniciada.
<b>2 Resolución 1695/2010 Defensoría del Pueblo de la Ciudad</b>	Contemplado en el punto 2 inc. c Resolución 1965/2010.

<sup>138</sup> Respuesta Nota AGCBA Nº 924/12.

<b>Martín Rodríguez 839/843</b> <b>Adquirido período “Programa Renovación de Conventillos” (1997-2000).</b> <b>Unidades habitacionales: 9</b> <b>Familias que habitan: 7</b>	
<b>3 Acción de Amparo “AYALA, Fernando Damián y Defensoría del Pueblo de la Ciudad c/ GCBA s/ Amparo (art. 14 CCABA)” EXP N° 42311/0”. Respuesta Nota AGCBA N° 924/12.</b>	Integra la mesa de trabajo conformada En la audiencia del 12 del octubre del 2011 Informe de la Guardia de auxilio (24/11/2011) <sup>139</sup> . “ 2- SE trata de un conjunto de viviendas precarias construido en PB y PA, la planta baja con estructura de hierro muros portantes, la planta alta con estructura de madera y chapas, cubiertas de chapas, consta de 7 viviendas. 3- Al momento de la verificación se observó la instalación eléctrica deficiente, la existencia de entresijos, fuera de normativa vigente. 4- Podemos decir que no existe riesgo de colapso estructural.”
<b>4 Acciones IVC período auditado 2011</b>	4 flías escrituraron viviendas por Operatoria 105/08 <sup>140</sup> .
<b>5 Acciones IVC en función del Amparo</b>	Se acordaron mudanzas y demolición. En Plan de Contingencia <sup>141</sup> . Con Plan de Obra Nueva 2011-2014.
<b>6 Comentarios AGCBA</b>	No visitado por indicación de los responsables del programa.

<b>Palacios 744/748</b> <b>Adquirido período “Programa Renovación de Conventillos” (1997-2000).</b> <b>Unidades habitacionales: 9</b> <b>Familias que habitan: 7</b>	
<b>1 Informe AGCBA n° 654 AÑO 2005</b>	Conventillo que da a dos calles y presenta dos zonificaciones de acuerdo al CPU diferenciadas: Palacios “Distrito I” y Pedro Grote Distrito “E 3”. Escriturado por error como 8.64 m de frente. Gestión de corrección Nota N° 9863 CMV-96. Licitación Pública N 12/98 adjudicada AJÍMEZ SA. Obra no iniciada y paralizada por los errores de escrituración y por la normativa correspondiente al Distrito de Zonificación I.
<b>2. Resolución 1695/2010 Defensoría del Pueblo de la Ciudad.</b>	Contemplado en el punto 2 inc. c Resolución 1965/2010.
<b>3 Acción de Amparo “AYALA, Fernando Damián y Defensoría del Pueblo de la Ciudad c/ GCBA s/ Amparo (art. 14 CCABA)” EXP N° 42311/0”. Respuesta Nota AGCBA N° 924/12.</b>	Integra la mesa de trabajo conformada en la audiencia del 12 del octubre del 2011.
<b>4 Acciones IVC período auditado 2011</b>	En fecha 24/03/11 se presentó reclamo por escalera fuera de servicio <sup>142</sup> , la cual está siendo

<sup>139</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 924/12.

<sup>140</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 384/12

<sup>141</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 924/12.

<b>Palacios 744/748</b> <b>Adquirido período “Programa Renovación de Conventillos” (1997-2000).</b> <b>Unidades habitacionales: 9</b> <b>Familias que habitan: 7</b>	
	resuelta según verificación in situ del 29/06/12. En la Planificación 2011-2012 se presenta que parte de las 87 unidades habitacionales a construir en el período, serían para realojar a las 6 familias que habitan Palacios 744/748 y que la elección de estos conventillos estaría determinada por el “estado edilicio de los inmuebles” <sup>143</sup> . Renegociación licitación previa.
<b>5 Acciones IVC en función del Amparo</b>	En respuesta Nota AGCBA N° 924/12 se informa que se realizará Contratación Directa por obra nueva para construir 16 unidades en PB + 4 pisos. Presupuesto aprox \$ 6.385.000. “Se estima que las obras estarán finalizadas para el mes de abril de 2013”. Plan de Contingencia a iniciar (s/d).
<b>6 Comentarios AGCBA</b>	Se mantiene la observación respecto al incumplimiento normativo informándose que desde el año 2004 por Nota IVC 12672/IVC/04 se está gestionando un convenio urbanístico a los fines de poner en valor (obra nueva) los conventillos de este Instituto que se encontraban en el Distrito I1 <sup>144</sup> .

<b>Rocha 1031/1033</b> <b>Adquirido en el período Recup Boca (1984 /1996)</b> <b>Unidades habitacionales: 5</b> <b>Familias que habitan: 6</b>	
<b>1 Informe AGCBA n° 654 AÑO 2005</b>	Ubicado en distrito de zonificación E3. Observado en sus aspectos físicos ambientales. Listo para licitar. A la espera de traslado de familias. Lic. Púb. N° 132/05.
<b>2 Resolución 1695/2010 Defensoría del Pueblo de la Ciudad</b>	Contemplado en el punto inc. b) <sup>145</sup> y c) Resolución 1965/2010.
<b>3 Acción de Amparo “AYALA, Fernando Damián y Defensoría del Pueblo de la Ciudad c/ GCBA s/ Amparo (art. 14 CCABA)” EXP N° 42311/0”. Respuesta Nota AGCBA N° 924/12.</b>	Integra la mesa de trabajo conformada en la audiencia del 12 del octubre del 2011. Informe de la Guardia de auxilio (24/11/2011) <sup>146</sup> . “...Se trata de una construcción típica de la Boca con estructura de madera y cerramientos de chapa. Al momento de la inspección se observó partes de la estructura degradada por la acción del

<sup>142</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 384/12.

<sup>143</sup> Respuesta AGCBA N° 924/12.

<sup>144</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 754/2012.

<sup>145</sup> Resolución 1965/2010 punto 2 b) ejecutar y/o completar los trabajos de demolición y obra nueva de los conventillos situados en Rocha 1031/33, Alvar Núñez 245, Coronel Salvadores 829/31 y Suárez 1061.

<sup>146</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 924/12.

<b>Rocha 1031/1033</b> <b>Adquirido en el período Recup Boca (1984 /1996)</b> <b>Unidades habitacionales: 5</b> <b>Familias que habitan: 6</b>	
	<i>tiempo en PB existe instalación eléctrica deficiente, la presencia de garrafas, la Planta Alta está deshabitada por haber sido afectada por un incendio.                  Por todo lo dicho podemos decir que la habilitación está gravemente comprometida. Rocha 1033 no se pudo ingresar por ausencia de moradores...”.</i>
<b>4 Acciones IVC período auditado 2011</b>	3 flías escrituraron por Operatoria 105/08 <sup>147</sup> . En fecha 24/06/11 se presentó reclamo por Instalación de Gas <sup>148</sup> y reclamo por cambio de tanque cisterna, construcción nicho tanque, contrapiso y carpertas, perdida cañería, limpieza. Sin informa ninguna respuesta al reclamo, según respuesta Nota AGCBA N° 1505/2012.
<b>5 Acciones IVC en función del Amparo</b>	Plan de Contingencia en ejecución <sup>149</sup> . Plan de Obra nueva, Lic. Púb. N° 132/05.
<b>6 Comentarios AGCBA</b>	Ver visita a obras.

<b>Suárez 951</b> <b>Adquirido período “Programa Renovación de Conventillos” (1997-2000).</b> <b>Unidades habitacionales: 12</b> <b>Familias que habitan: 13</b>	
<b>1 Informe AGCBA n° 654 AÑO 2005</b>	Ubicado en distrito de zonificación E3. Ordenanza derogada de ensanche pero mantiene la Línea de Ocupación de parcela (LOP) lo que implica una pérdida de 8.85 m desde la LM de la LOP, casi 1/3 de la superficie. Próxima a Licitar.
<b>2 Resolución 1695/2010 Defensoría del Pueblo de la Ciudad.</b>	Contemplado en el punto 2 inc. c Resolución 1965/2010.
<b>3 Acción de Amparo “AYALA, Fernando Damián y Defensoría del Pueblo de la Ciudad c/ GCBA s/ Amparo (art. 14 CCABA)” EXP N° 42311/0”. Respuesta Nota AGCBA N° 924/12.</b>	No contemplado a diciembre 2011.
<b>4 Acciones IVC 2011</b>	En fecha 4/04/11 se presentó reclamo por escalera con pedadas rotas fuera de servicio <sup>150</sup> . Trabajo realizado.
<b>5 Acciones IVC en función del Amparo</b>	s/d
<b>6 Comentarios AGCBA</b>	s/c

<sup>147</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 384/12.

<sup>148</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 384/12.

<sup>149</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 924/12.

<sup>150</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 924/12.

<b>Suárez 1061</b> <b>Adquirido período “Programa Renovación de Conventillos” (1997-2000).</b> <b>Unidades habitacionales= 10</b> <b>Familias que habitan= 10</b>	
<b>1 Informe AGCBA N° 654 AÑO 2005</b>	Ubicado en distrito de Zonificación E3. Observado en sus aspectos físicos y ambientales. Con proyecto listo para licitar. Licitación Pública N° 132/05.
<b>2 Resolución 1695/2010 Defensoría del Pueblo de la Ciudad</b>	Contemplado en el punto 2 inc b) y c) Resolución 1965/2010.
<b>3 Acción de Amparo “AYALA, Fernando Damián y Defensoría del Pueblo de la Ciudad c/ GCBA s/ Amparo (art. 14 CCABA)” EXP N° 42311/0”. Respuesta Nota AGCBA N° 924/12.</b>	Integra la mesa de trabajo conformada en la audiencia del 12 del octubre del 2011.
<b>4 Acciones IVC período auditado 2011</b>	Planificación 2011-2012 se presenta que parte de las 87 unidades habitacionales a construir en el período, serían para realojar a las 11 familias que habitan Suarez 1061 2 familias escrituraron por Operatoria 105/08 <sup>151</sup> <u>Obras de mantenimiento:</u> En fecha 7/04/2011 se presentó reclamo por instalación de gas antirreglamentaria (realizar instalación en caño epoxi). En fecha 5/05/2011 se presentó reclamo por cubierta de chapa perforada (en curso contratación directa) <sup>152</sup> .
<b>5 Acciones IVC en función del Amparo</b>	Plan de Contingencia a iniciar s/d. Plan de Obra Nueva 2011/2014. Licitación Pública 132/05.
<b>6 Comentarios AGCBA</b>	Se mantiene la observación al incumplimiento normativo encontrándose sin resolver la Gestión del Convenio Urbanístico.

<b>Cerri 1150/1152</b> <b>Adquirido período “Recup – Boca” 1984/1996.</b> <b>Unidades habitacionales= 15</b> <b>Familias que habitan= 20</b>	
<b>1 Informe AGCBA n° 654 AÑO 2005</b>	Ubicado en distrito de zonificación Industrial <sup>153</sup> , Observado en sus aspectos físicos ambientales.
<b>2 Resolución 1695/2010 Defensoría del Pueblo de la Ciudad</b>	Contemplado en el punto 2 inc. c Resolución 1965/2010.

<sup>151</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 384/12.

<sup>152</sup> En respuesta Nota AGCBA N° 1505, se informa que “De acuerdo a lo solicitado en Memo N° 33/SGSyHLB/2011, dentro del plan de contingencia en el marco del amparo establecido, se acuerda no realizar el trabajo, dado que se efectuará con empresa privada.”.

<sup>153</sup> Se permite la vivienda individual o colectiva en parcelas que tengan frente sobre la L.O. igual o menor a 10.00 m. En los casos de terrenos en esquina, el frente considerado será el ancho del lote medio entre la intersección de la prolongación virtual de las líneas oficiales de esquina y el eje medianero respectivo. Los parcelamientos de estos lotes deberán ser preexistentes al 01/11/96.

En parcelas con frente mayor a 10 m se admite la existencia de una vivienda por parcela, como uso complementario de los permitidos, con una superficie no mayor de 91 m2.

<b>Cerri 1150/1152</b> <b>Adquirido período “Recup – Boca” 1984/1996.</b> <b>Unidades habitacionales= 15</b> <b>Familias que habitan= 20</b>	
<b>3 Acción de Amparo “AYALA, Fernando Damián y Defensoría del Pueblo de la Ciudad c/ GCBA s/ Amparo (art. 14 CCABA)” EXP N° 42311/0”. Respuesta Nota AGCBA N° 924/12.</b>	Integra la mesa de trabajo conformada en la audiencia del 12 del octubre del 2011. Se ordenó informe de Guardia de Auxilio en la audiencia del 21/12/2012 s/d para la AGCBA.
<b>4 Acciones IVC período auditado 2011</b>	El 2/08/2011 se presentó un reclamo por demolición <sup>154</sup> cuyo alcance y resultado no fue respondido <sup>155</sup> .
<b>5 Acciones IVC en función del Amparo</b>	Plan de Contingencia a iniciar s/d. Plan de Obra nueva 2011/2014.
<b>6 Comentarios AGCBA</b>	Se mantiene la observación respecto al incumplimiento normativo informándose que desde el año 2004 por Nota IVC 12672/IVC/04 <i>se está gestionando un convenio urbanístico a los fines de poner en valor (obra nueva) los conventillos de este Instituto que se encontraban en el Distrito I1</i> <sup>156</sup> . Ver visita a obra.

<b>Cerri 1168</b> <b>Adquirido período “Recup – Boca” 1984/1996.</b>	
<b>1 Informe AGCBA n° 654 AÑO 2005</b>	Ubicado en distrito de zonificación Industrial I1 que no permite vivienda colectiva. Observado en sus aspectos físicos ambientales, que no admite la vivienda colectiva.
<b>2 Resolución 1965/2010 Defensoría del Pueblo de la Ciudad</b>	Contemplado en el inc. c Resolución 1965/2010.
<b>3 Acción de Amparo “AYALA, Fernando Damián y Defensoría del Pueblo de la Ciudad c/ GCBA s/ Amparo (art. 14 CCABA)” EXP N° 42311/0”. Respuesta Nota AGCBA N°</b>	Integra la mesa de trabajo conformada en la audiencia del 12 del octubre del 2011. Se ordenó informe guardia de auxilio en la audiencia del 21/12/2012 s/d para la AGCBA.

<sup>154</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 384/12.

<sup>155</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 1505/12.

<sup>156</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 755/12.

<b>Cerri 1168</b> <b>Adquirido período “Recup – Boca” 1984/1996.</b>	
<b>924/12.</b>	
<b>4 Acciones IVC período auditado 2011</b>	04/04/2011 se presentó reclamo por “circulación de 1er piso fuera de servicio, solicitando el “recambio de viguetas de sostén y entablados”. Se informó que se encuentra en curso de contratación directa. En fecha 2/08/11, se presentaron dos reclamos: 1) puerta de ingreso descalzada, solicitando la colocación de puerta nueva. Figura como solicitado. <u>Obra Nueva:</u> anteproyecto y se espera cambio de normativa <sup>157</sup> En Planificación 2011-2012 se presenta que parte de las 87 unidades habitacionales a construir en el período, serían para realojar a las...15 familias que habitan Cerri 1168...”
<b>5 Acciones IVC en función del Amparo</b>	Plan de Contingencia iniciado. Plan de Obra Nueva 2011/2014.
<b>6 Comentarios AGCBA</b>	Se mantiene la observación respecto al incumplimiento normativo informándose que desde el año 2004 por Nota IVC 12672/IVC/04 se está gestionando un convenio urbanístico a los fines de poner en valor (obra nueva) los conventillos de este Instituto que se encontraban en el Distrito I1 <sup>158</sup>

<b>Río Cuarto 1257/1271</b> <b>Adquirido período “Recup – Boca” 1984/1996.</b> <b>Unidades habitacionales= 12</b> <b>Familias que habitan= 18</b>	
<b>1 Informe AGCBA n° 654 AÑO 2005</b>	Ubicado en distrito de zonificación Industrial I1 que no permite vivienda colectiva. Observado en sus aspectos físicos ambientales.
<b>2 Resolución 1695/2010 Defensoría del Pueblo de la Ciudad</b>	Contemplado en el punto 2 inc c Resolución 1965/2010.
<b>3 Acción de Amparo “AYALA, Fernando Damián y Defensoría del Pueblo de la Ciudad c/ GCBA s/ Amparo (art. 14 CCABA)” EXP N° 42311/0”. Respuesta Nota AGCBA N° 924/12.</b>	Integra la mesa de trabajo conformada en la audiencia del 12 del octubre del 2011.
<b>4 Acciones IVC período auditado 2011</b>	En fecha 25/05/11 se presentó un reclamo por falta de escalera y filtraciones, solicitándose la Provisión y colocación de escalera y provisión y

<sup>157</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 384/12.

<sup>158</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 754/12.

<sup>159</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 384/12.

<b>Río Cuarto 1257/1271</b> <b>Adquirido período “Recup – Boca” 1984/1996.</b> <b>Unidades habitacionales= 12</b> <b>Familias que habitan= 18</b>	
	colocación de membrana <sup>159</sup> . Figura “solicitado”. Obra Nueva: anteproyecto y se espera cambio de normativa <sup>160</sup> .
<b>5 Acciones IVC en función del Amparo</b>	En Plan de Contingencia iniciado.
<b>6 Comentarios AGCBA</b>	Se mantiene la observación respecto al incumplimiento normativo informándose que desde el año 2004 por Nota IVC 12672/IVC/04 <i>se está gestionando un convenio urbanístico a los fines de poner en valor (obra nueva) los conventillos de este Instituto que se encontraban en el Distrito I1</i> <sup>161</sup> .

<b>Hernandarias 1937</b> <b>Adquirido período “Recup – Boca” 1984/1996.</b> <b>Unidades habitacionales= 5</b> <b>Familias que habitan= 5</b>	
<b>1 Informe AGCBA nº 654 AÑO 2005</b>	Ubicado en distrito de zonificación Industrial I1 que no permite vivienda colectiva. Observado en sus aspectos físicos ambientales.
<b>2 Resolución 1695/2010 Defensoría del Pueblo de la Ciudad</b>	Contemplado en el punto 2 inc c Resolución 1965/2010
<b>3 Acción de Amparo “AYALA, Fernando Damián y Defensoría del Pueblo de la Ciudad c/ GCBA s/ Amparo (art. 14 CCABA)” EXP Nº 42311/0”. Respuesta Nota AGCBA Nº 924/12.</b>	No contemplado a diciembre 2011.
<b>4 Acciones IVC período auditado 2011</b>	1 flia escrituró por Operatoria 105/08.
<b>5 Acciones IVC en función del Amparo</b>	s/d
<b>6 Comentarios AGCBA</b>	Se mantiene la observación respecto al incumplimiento normativo informándose que desde el año 2004 por Nota IVC 12672/IVC/04 <i>se está gestionando un convenio urbanístico a los fines de poner en valor (obra nueva) los conventillos de este Instituto que se encontraban en el Distrito I1</i> <sup>162</sup> .

<b>Irala 1935</b> <b>Adquirido período “Recup – Boca” 1984/1996.</b> <b>Unidades habitacionales= 17</b> <b>Familias que habitan= 20</b>	
<b>1 Informe AGCBA nº 654 AÑO 2005</b>	Ubicado en Distrito Industrial 1 que no permite vivienda colectiva. Observado en sus aspectos físicos ambientales
<b>2 Resolución 1695/2010 Defensoría del</b>	Contemplado en el inc. c Resolución

<sup>160</sup> Respuesta Nota AGCBA Nº 384/12.

<sup>161</sup> Respuesta Nota AGCBA Nº 754/12.

<sup>162</sup> Respuesta Nota AGCBA Nº 754/12.

<b>Irala 1935</b> <b>Adquirido período “Recup – Boca” 1984/1996.</b> <b>Unidades habitacionales= 17</b> <b>Familias que habitan= 20</b>	
<b>Pueblo de la Ciudad</b>	1965/2010.
<b>3 Acción de Amparo “AYALA, Fernando Damián y Defensoría del Pueblo de la Ciudad c/ GCBA s/ Amparo (art. 14 CCABA)” EXP N° 42311/0”. Respuesta Nota AGCBA N° 924/12.</b>	<p>Integra la mesa de trabajo conformada en la audiencia del 12 del octubre del 2011 Informe de la Guardia de auxilio (24/11/2011):</p> <p>“Se trata de una construcción en PB y PA del tipo conventillo con muros de cerámicos cubierta de chapa, en algunas habitaciones existen entresijos no reglamentarios; sobre la fachada hay una construcción de estructura de madera y cerramientos de chapa.</p> <p>Se observó instalación eléctrica deficiente. La existencia de garrafas. Sobre la vivienda de la fachada así como en algunas viviendas del interior está gravemente comprometida la habitabilidad (21/10/2011).”</p>
<b>4 Acciones IVC período 2011</b>	s/d
<b>5 Acciones IVC en función del Amparo</b>	Plan de Contingencia iniciado 2012 con bajo nivel de ejecución.
<b>6 Comentarios AGCBA</b>	Se mantiene la observación respecto al incumplimiento normativo informándose que desde el año 2004 por Nota IVC 12672/IVC/04 <i>se está gestionando un convenio urbanístico a los fines de poner en valor (obra nueva) los conventillos de este Instituto que se encontraban en el Distrito I</i> <sup>163</sup> .

<b>Coronel Salvadores 825/829</b> <b>Demolido</b>	
<b>1 Informe AGCBA n° 654 AÑO 2005</b>	Ubicado en distrito de zonificación residencia de densidad media, R 2 a II. Observado en sus aspectos físicos ambientales. Listo para licitar.
<b>2 Resolución 1695/2010 Defensoría del Pueblo de la Ciudad</b>	Contemplado en el punto 2 inc. b Resolución 1965/2010.
<b>3 Acción de Amparo “AYALA, Fernando Damián y Defensoría del Pueblo de la Ciudad c/ GCBA s/ Amparo (art. 14 CCABA)” EXP N° 42311/0”. Respuesta Nota AGCBA N° 924/12.</b>	No contemplado.
<b>4 Acciones IVC período auditado 2011</b>	Planificación 2011-2012 se presenta que se construirán 30 viviendas entre los 2 terrenos. En el 2011 se pagó por Legítimo abono anteproyecto, cálculo estructural, estudio de

<sup>163</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 754/12.

“2013, Año del 30 Aniversario de la vuelta a la democracia”

	suelos. Sin embargo la GT está desarrollando el proyecto definitivo para el llamado a Licitación.
<b>5 Acciones IVC en función del Amparo</b>	No contemplado.
<b>6 Comentarios AGCBA</b>	Sin comentarios.

**Alvar Núñez 245.**  
Obra iniciada en el año 2002 y luego de sucesivas suspensiones y reinicios, se terminó y entregó a sus habitantes en julio 2012.  
En el año 2011, el reinicio de la obra no tuvo reflejo presupuestario.

**Arzobispo Espinosa 351**

Obra terminada en el año 2007.  
Problemas de índole normativo, constructivo y de habilitación.  
Se espera solución para las 55 unidades funcionales.

**Hogares de Tránsito**

<b>H T Martín Rodríguez 559</b> Adquirida en el período 1997-2000 Unidades habitacionales : 17 Familias que habitan: 11	
<b>1 Informe AGCBA nº 654 AÑO 2005</b>	Ubicado en distrito de zonificación de residencia media, R 2 a II. Observado en sus aspectos físicos ambientales.
<b>2 Resolución 1695/2010 Defensoría del Pueblo de la Ciudad</b>	Contemplado en el punto 2 inc. c Resolución 1965/2010.
<b>3 Acción de Amparo “AYALA, Fernando Damián y Defensoría del Pueblo de la Ciudad c/ GCBA s/ Amparo (art. 14 CCABA)” EXP Nº 42311/0”. Respuesta Nota AGCBA Nº 924/12.</b>	El juez ordenó cautelarmente la clausura en fecha 29/09/11. Integra la mesa de trabajo conformada en la audiencia del 12 del octubre del 2011.
<b>4 Acciones IVC período auditado 2011</b>	Una flia escrituró vivienda por Operatoria 105/08. En fecha 24/06/11 se presentó reclamo por filtraciones en PB provenientes de PA <sup>164</sup> . Legítimo Abono por obras de albañilería, pintura, cambios de sanitarios, conexiones artefactos a gas.
<b>5 Acciones IVC en función del Amparo</b>	Plan de Contingencia 2012 iniciado.
<b>6 Comentarios AGCBA</b>	Ver visita a obras.

<sup>164</sup> Respuesta Nota AGCBA Nº 384/12.

<b>HT Santiago del Estero 1040/1042</b> <b>Adquirida en el período 1997-2000</b> <b>Unidades habitacionales : 17</b> <b>Familias que habitan: 11</b>	
<b>1 Informe AGCBA nº 654 AÑO 2005</b>	Ubicado en distrito de zonificación residencial de densidad media, R 2 a II. Observado en sus aspectos físicos ambientales.
<b>2 Resolución 1695/2010 Defensoría del Pueblo de la Ciudad</b>	Contemplado en el punto 2 inc c Resolución 1965/2010.
<b>3 Acción de Amparo “AYALA, Fernando Damián y Defensoría del Pueblo de la Ciudad c/ GCBA s/ Amparo (art. 14 CCABA)” EXP Nº 42311/0”. Respuesta Nota AGCBA Nº 924/12.</b>	El juez ordenó cautelarmente la clausura en fecha 29/09/11. Integra la mesa de trabajo conformada en la audiencia del 12 del octubre del 2011.
<b>4 Acciones IVC período auditado 2011</b>	5 flias escrituraron por Operatoria 105/08. Planificación 2011-2012 se presenta que parte de las 87 unidades habitacionales a construir en el período, serían para realojar a las 9 familias que habitan Santiago del Estero 1040/1042. Liberado el terreno se podrían construir 15 viviendas (Planificación 2013-2014). Legítimo Abono por reparación y puesta en marcha tablero general de bombas, puesta a tierra. Incluye materiales y mano de obra.
<b>5 Acciones IVC en función del Amparo</b>	Plan de Obra nueva 2011/2014.
<b>6 Comentarios AGCBA</b>	Sin comentarios.

<b>HT 20 de septiembre 332/334</b> <b>Adquirida en el período 1997-2000</b> <b>Unidades habitacionales : 13</b> <b>Familias que habitan: 13</b>	
<b>1 Informe AGCBA nº 654 AÑO 2005</b>	Ubicado en distrito de zonificación residencial de densidad media, R 2 a II. Observado en sus aspectos físicos ambientales.
<b>2 Resolución 1695/2010 Defensoría del Pueblo de la Ciudad</b>	Contemplado en el punto 2 inc. c Resolución 1965/2010.
<b>3 Acción de Amparo “AYALA, Fernando Damián y Defensoría del Pueblo de la Ciudad c/ GCBA s/ Amparo (art. 14 CCABA)” EXP Nº 42311/0”. Respuesta Nota AGCBA Nº 924/12.</b>	El juez ordenó cautelarmente la clausura en fecha 29/09/11. Integra la mesa de trabajo conformada en la audiencia del 12 del octubre del 2011. Informe Guardia de Auxilio 25/10/2011 <sup>165</sup> : Se trata de una vivienda construída entre linderos sobre línea oficial con estructura de hierros portantes, entre piso y cubierta con perfilaría de hierro y ladrillos (bovedilla). Al momento de la

<sup>165</sup> Respuesta Nota AGCBA Nº 924/12.

<b>HT 20 de septiembre 332/334</b> <b>Adquirida en el período 1997-2000</b> <b>Unidades habitacionales : 13</b> <b>Familias que habitan: 13</b>	
	inspección se pudo observar instalación eléctrica deficiente y humedad de vieja data en algunos sectores. Se observaron 5 habitaciones en PB con entre pisos de madera que se ajustan a las normativas vigentes. En planta alta existen 6 habitaciones también con entre pisos que no cumplen con la normativa vigente. La instalación eléctrica es deficiente y se comprobó la existencia de garrafas. Por todo lo expuesto podemos decir que no existe riesgo de colapso estructural.
<b>4 Acciones IVC período auditado 2011</b>	Planificación 2011-2012 se presenta que parte de las 87 unidades habitacionales a construir en el período, serían para realojar a las 13 familias que habitan en 20 de septiembre 332/334. Liberado el terreno se podrían construir 15 viviendas (Planificación 2013-2014) <sup>166</sup>
<b>5 Acciones IVC en función del Amparo</b>	Plan de Contingencia 2012 en ejecución. Plan de Obra nueva 2011/2014.
<b>6 Comentarios AGCBA</b>	Ver visita a obras.

<b>HT Brasil 1340</b> <b>Adquirida en el período 1997-2000</b> <b>Unidades habitacionales : 13</b> <b>Familias que habitan: 13</b>	
<b>1 Informe AGCBA nº 654 AÑO 2005</b>	Ubicado en distrito de zonificación residencial de densidad media, R 2 a II. Observado en sus aspectos físicos ambientales.
<b>2 Resolución 1695/2010 Defensoría del Pueblo de la Ciudad</b>	Contemplado en el punto 2 inc. c Resolución 1965/2010.
<b>3 Acción de Amparo “AYALA, Fernando Damián y Defensoría del Pueblo de la Ciudad c/ GCBA s/ Amparo (art. 14 CCABA)” EXP Nº 42311/0”. Respuesta Nota AGCBA Nº 924/12.</b>	El juez ordenó cautelarmente la clausura en fecha 29/09/11. Integra la mesa de trabajo conformada en la audiencia del 12 del octubre del 2011. Informe Guardia de Auxilio 25/10/2011 <sup>167</sup> : Se trata de una vivienda construída entre linderos sobre línea oficial con estructura de hierros portantes, entre piso y cubierta con perfilaría de hierro y ladrillos (bovedilla). Al momento de la inspección se pudo observar instalación eléctrica deficiente y humedad de vieja data en algunos sectores.

<sup>166</sup> Respuesta Nota AGCBA Nº 924/12.

<sup>167</sup> Respuesta Nota AGCBA Nº 924/12.

<b>HT Brasil 1340</b> <b>Adquirida en el período 1997-2000</b> <b>Unidades habitacionales : 13</b> <b>Familias que habitan: 13</b>	
	Se observaron 5 habitaciones en PB con entre pisos de madera que se ajustan a las normativas vigentes. En planta alta existen 6 habitaciones también con entre pisos que no cumplen con la normativa vigente. La instalación eléctrica es deficiente y se comprobó la existencia de garrafas. Por todo lo expuesto podemos decir que no existe riesgo de colapso estructural.
<b>4 Acciones IVC período auditado 2011</b>	11 flías obtuvieron crédito por Operatoria 105/08. Planificación 2011-2012 se presenta que parte de las 87 unidades habitacionales a construir en el período, serían para realojar a las 13 familias que habitan en 20 de septiembre 332/334. Liberado el terreno se podrían construir 15 viviendas (Planificación 2013-2014) <sup>168</sup> .
<b>5 Acciones IVC en función del Amparo</b>	Plan de Contingencia 2012 en ejecución.
<b>6 Comentarios AGCBA</b>	No pudo ser visitado por la AGCBA por problemas sociales en el inmueble.

<b>HT Olavarría 986</b> <b>Adquirida en el período 1997-2000</b> <b>Incendiado en 13 de julio 2011</b>	
<b>1 Informe AGCBA nº 654 AÑO 2005</b>	Ubicado en distrito de zonificación residencial de densidad media, R 2 a II. Observado en sus aspectos físicos ambientales.
<b>2 Resolución 1695/2010 Defensoría del Pueblo de la Ciudad</b>	Contemplado en el punto 2 inc. c Resolución 1965/2010.
<b>3 Acción de Amparo “AYALA, Fernando Damián y Defensoría del Pueblo de la Ciudad c/ GCBA s/ Amparo (art. 14 CCABA)” EXP Nº 42311/0”. Respuesta Nota AGCBA Nº 924/12.</b>	Por el incendio acontecido, originante del amparo.
<b>4 Acciones IVC período auditado 2011</b>	4 flías obtuvieron crédito por Operatoria 105/08. Planificación 2011-2012 “... terminado el trámite judicial, se comenzaría la demolición de Olavarría 986/94 (6 unidades de vivienda). Caja chica Especial por alojamiento, traslados, viandas, etc.
<b>5 Acciones IVC en función del Amparo</b>	Originante de la acción de amparo.
<b>6 Comentarios AGCBA</b>	Sin comentarios.

<sup>168</sup> Respuesta Nota AGCBA Nº 924/12.

### Conventillos construídos por la ex CMV (1998-2000).

De acuerdo al Informe Final AGCBA N° 654 año 2005: Ubicados en el distrito de zonificación residencial de densidad media R2 a II<sup>169</sup>. Tienen recepción definitiva y del total de 93 unidades se encontraban escrituradas 74.

Ubicación	Total unidades	Informe Guardia de Auxilio 25/10/11 <sup>170</sup>
Brandsen 626,	12	Se trata de un conjunto de viviendas construídas con estructura de H <sup>a</sup> A <sup>a</sup> , Tabiquería tradicional en PB, 1º y 2DO piso; dicho complejo consta de 12 unidades y son de construcción reciente. Podemos decir que no hay al momento de la inspección riesgo estructural.
Brandsen 660	29	Sin datos recientes (s/d recientes).
Palos 460	30	Informe guardia de auxilio 25/10/11: Se trata de un conjunto de 31 viviendas construídas en altura con estructura de H <sup>a</sup> A <sup>a</sup> , tabiquería tradicional que consta de PB, 1 y 2DO piso.No existe riesgo de colapso estructural.
Suárez 501/525	22	s/d recientes.
Total unidades	93	

## 6. OBSERVACIONES

### 1 Bajo nivel de Control Interno de las actividades y acciones desarrolladas por el PRHBLB y de las otras áreas que realizan acciones en el ámbito del programa.

Esto se verifica en un débil ambiente de control, que involucra a los responsables de la organización; la falta de evaluación de riesgos; la debilidad de las actividades de control evidenciadas en la inexistencia de procedimientos específicos para el cumplimiento de los objetivos, orientados primordialmente hacia la prevención y neutralización de los riesgos; la debilidad en la información y la débil supervisión de todas actividades involucradas, lo que se evidencia en las observaciones que se presentan a continuación.

<sup>169</sup> CPU distrito R2 a II.

<sup>170</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 924/12.

## **2 Inadecuada descripción y planificación del Programa Presupuestario que se manifiesta en:**

### **a) Descripción del Problema actual.**

El Programa presupuestario 105 no presenta una descripción adecuada a la realidad toda vez que fundamenta su accionar en una descripción generalizada de “los problemas habitacionales de los habitantes de los conventillos”, vigente desde que se compraron los conventillos en las décadas pasadas y se iniciaron las primetas operatorias, sin definir a la actualidad aspectos concretos y obras necesarias en inmuebles que pertenecen al Estado.

Esto se verifica y ratifica con la Resolución de la Defensoría del Pueblo de la ciudad N° 1965/2010 y la Acción de Amparo presentada, que determinaron un cambio radical en la planificación.

### **b) La meta definida como “familia beneficiaria”.**

La descripción de la meta en “familias beneficiadas”, es inadecuada toda vez que el organismo tiene como “elemento de producción” la vivienda y en este programa en particular, la cantidad de inmuebles a recuperar debería ser la medida adecuada y el escenario posible a modificar.

Esta definición de meta pone fuera de la ejecución el producto primario del IVC, y a su vez se pierde de vista la recuperación del patrimonio existente que diera origen a toda la política pública aplicada en los conventillos desde sus comienzos.

### **c) El 100% de las obras de recuperación se realizaron bajo la modalidad del Legítimo Abono<sup>171</sup>.**

## **3 Baja relación entre la descripción del Programa Presupuestario y el presupuesto asignado por Proyecto.**

Si la definición del programa pone énfasis en “dar respuesta a los habitantes de los conventillos” a nivel presupuestario las relaciones indican que: el mayor presupuesto asignado fue para las obras en casa amarilla 81%, cuyos destinatarios no son los habitantes de los conventillos; luego en los créditos por Operatoria 105 (13%) y por último en las obras de recuperación de conventillos (6%). Esto se verifica en el Presupuesto Sancionado, Vigente y en las metas planificadas.

## **4 Bajo nivel de eficiencia y eficacia entre el presupuesto sancionado y el crédito vigente que se verifica principalmente en el alto grado de modificación presupuestaria entre el presupuesto sancionado y el crédito vigente (-75%).**

Esto puede manifestarse como consecuencia de:

- La inadecuada planificación y descripción de las obras a desarrollar.

<sup>171</sup> La declaración de legítimo abono hace referencia a la legitimidad de un pago que debe enfrentar la Administración, pese a que el mismo no ha sido anteriormente presupuestado, pero cuyo fundamento surge de que, no reconocerlo, implicaría un enriquecimiento sin causa del Estado, quien se ha visto beneficiado por una prestación ya efectuada, habiendo permitido la misma.

- Como una valorización institucional desmedida de lo que el programa con sus recursos puede desarrollar.

### **5 Inadecuada valorización y distribución de los recursos económicos en función de las necesidades reales.**

Esto se verifica en la ejecución del Proyecto 2 “Recuperación de conventillos “. En este sentido, lo ejecutado a través de los Programas 105, 9, 109 y 106 demuestra que si bien es alto el porcentaje ejecutado en obras (84% del total):

- El 64% se destinó al edificio de Arzobispo Espinosa 351 edificio que, estando terminado, el IVC desconoce su destino final.
- El 14% se destinó a la ejecución de servicios de emergencia por el incendio en HT Olavarría 986 y el 2% restante en un proyecto para Coronel Salvadores 825/827/829.

### **6 Bajo nivel de gobernabilidad<sup>172</sup> de los responsables del programa en las acciones que planifican y se desarrollan en el ámbito del PRHBLB.**

Esto se verifica principalmente en:

- La inobservancia de la planificación desarrollada por los responsables en la planificación sancionada, y la finalmente ejecutada.
- El mayor índice del presupuesto sancionado se correspondió para las obras de casa amarilla no destinadas al PRHBLB.
- La alta ejecución de obras en conventillos y HT a través de otras gerencias y devengadas a otros programas presupuestarios.
- El bajo nivel de cumplimiento del circuito correspondiente a las obras de mantenimiento solicitadas a la Gerencia de Logística.
- La falta de indicadores.

### **7 Falta de documentación integral e integrada de todas las actividades (obras/ servicios) que desde distintas áreas del IVC se realizan en los Conventillos y HT de la Boca.**

La información primaria suministrada por los responsables del área no demostró en su totalidad todas las acciones desarrolladas por el IVC en los conventillos.

Así, por ejemplo, las obras de recuperación devengadas a través de otros programas presupuestarios fueron conocidas por la AGCBA, a través del relevamiento de las Actas de Directorio del IVC. Esto es así porque las mismas no se realizaron bajo la responsabilidad del PRHBLB.

### **8 La falta de integridad en la información de ejecución presupuestaria suministrada por el auditado.**

Esto se verifica en:

<sup>172</sup> Ámbito de Gobernabilidad: es la capacidad que tiene el equipo de gestión o la institución ejecutora del programa para incidir en un problema social específico. SIEMPRO, UNESCO (1999). Manual Metodológico para la Planificación y Evaluación de Programas Sociales.

- a) Si se considera la ejecución a nivel de lo presentado en el Pp 105, la misma es baja considerando el 45,79% del crédito vigente al Pp 105.  
El mayor componente de la subejecución está dado en el Proyecto 1 “Obras La Boca”, relacionado con la construcción de viviendas en Casa Amarilla, que como se dijera anteriormente está fuera de la órbita de los responsables del Programa.
- b) Si se considera la ejecución a nivel del Proyecto 0 “Créditos La Boca”, es alta ya que de este programa se subejecutó un 26% y sus niveles de ejecución dependen un 60% de factores externos al programa.
- c) Si se considera el Proyecto 2 “Recuperación de Conventillos” la ejecución es alta, considerando que sólo subejecutó el 12% de lo presupuestado.
- d) Luego, considerando la ejecución a través de otros Pp el proyecto 2 de Recuperación de Conventillos, llegó a una ejecución superadora del planificado desde el Pp 105 de \$ 3.678.099,91.

### **De la Estructura Organizativa y Recursos Humanos.**

**9 Imposibilidad de determinar si los recursos humanos son o/no suficientes al desarrollo del programa** considerando que no existe una planificación de recursos por actividades y que a su vez hay actividades, que se resuelven desde otras áreas como ser: mantenimiento, que se desarrolla a través de la Gerencia de Logística; Proyecto y Dirección de Obras que se desarrolla a través de la Gerencia Técnica.

### **Proyecto 0 “Créditos La Boca”.**

#### **10 Falta de integridad en la información suministrada por el IVC y por la Dirección General Operativa Notarial.**

Esto se verificó en la diferencia de datos suministrados por ambas reparticiones ante el mismo requerimiento (escrituras del período 2011 y escrituras otorgadas desde el 2008).

#### **11 Inadecuado resguardo de la información que desarrolla el procedimiento del otorgamiento del Crédito.**

Esto se verificó en la falta de cumplimiento metodológico del manual de procedimiento y en la falta de foliatura de documentación que componen las carpetas en la etapa de proceso del crédito.

### **Proyecto 1 “Obras La Boca”**

#### **Generales para las licitaciones 13/10,14/10 y 15/10.**

**12 Las inhabilitaciones previstas en el Pliego de Condiciones Generales, numeral 1.2.6 inciso D) restringen las oportunidades de presentación de diversos oferentes.**<sup>173</sup>

**13 Incumplimiento de los artículos 29 y 30 del Decreto 1510/97 de Procedimientos Administrativos.**

Del análisis de los tres expedientes relevados surge que no contienen la totalidad de la información que se requiere para que estos sean autosuficientes y permitan a través de su compulsada dar sustento a la normativa que se aplica<sup>174</sup>.

**14 Incumplimiento del numeral 1.4.4<sup>175</sup> del Pliego de Condiciones Generales referido a que no se encuentra acreditado en el expediente que el adjudicatario hubiere integrado la garantía de adjudicación, no obstante haberse suscrito el acta de inicio de obra.**

**15 Incumplimiento de la normativa vigente art. 4º Ley de Obras Públicas 13.064, Ley CABA 1747 y Documentación requerida por el GCBA, Registro de Planos de Obra Nueva y Ampliación.**

Los Pliegos no se ajustan a la normativa vigente en los requerimientos solicitados a las empresas al momento de iniciar las obras y/o firmar el contrato que hacen ineficiente la gestión de la documentación y las obligaciones del contratista en tiempo y forma.

**16 Incumplimiento del plazo de comienzo de obra estipulado en el Pliego de Condiciones Particulares numeral 2.6.1 “Orden de comienzo: Dentro de los treinta (30) días de firmado el contrato y con una antelación mínima de cinco**

<sup>173</sup> Pliego de condiciones Generales: Numeral 1.2.6 Inhabilitaciones: Inhabilitaciones: A) No podrán ser Oferentes, los que habiendo sido Contratistas de la Comisión Municipal de la Vivienda y/o del I.V.C., mantuvieran deudas pendientes con alguno de ellos, con motivo de la ejecución de un Contrato de Obra Pública o cuando las obras ejecutadas fueran objeto de algún reclamo no satisfecho en debida forma a juicio de la Comisión Municipal de la Vivienda y/o I.V.C., o hubieran incumplido, parcial o totalmente, Contratos de Obra Pública. B) No se preadjudicarán obras a empresas cuando la suma de los montos de sus Ofertas para otras obras aun no iniciadas, pero que se encuentren preadjudicadas, adjudicadas y/o Contratadas, más los saldos a certificar de las Obras en construcción con este I.V.C. y la ex CMV por año; superen el veinte (20) por ciento del presupuesto promedio de los dos últimos años del Organismo. Cuando el procedimiento licitatorio trate de obras cuyo comienzo fuese previsto para el ejercicio siguiente, la base de cálculo estará determinada por el presupuesto del ejercicio en curso y el anteproyecto del presupuesto del ejercicio siguiente, el que será informado oportunamente por el I.V.C. C) No haber ejecutado y entregado satisfactoriamente, en el período de los cinco años anteriores al presente año, una o más obras que en conjunto representen, como mínimo, tres veces la superficie cubierta total de la obra objeto de la presente licitación. D) No haber certificado en un año corrido dentro del período de los cinco años anteriores al presente año un equivalente al 70 % del Presupuesto Oficial de la presente licitación.

<sup>174</sup> El expediente licitatorio finaliza como última actuación con una copia de la contrata que carece de firma debiendo el equipo de auditoría recabar en otras áreas el instrumento original y las actuaciones posteriores.

<sup>175</sup> Dentro de los seis (6) días hábiles de notificado de la adjudicación, el Adjudicatario deberá integrar la garantía de adjudicación equivalente al cinco por ciento (5%) de su Oferta económica.

Si el Adjudicatario no integrara en el plazo debido la garantía de adjudicación el I.V.C. podrá dejar sin efecto aquella, en cuyo caso el Oferente perderá la garantía de Oferta.

Es facultad del I.V.C. proceder en esta forma o acordar, si mediaren razones atendibles, un plazo adicional para integrar la garantía de adjudicación.

Esta garantía podrá constituirse en alguna de las formas previstas para la garantía de Oferta en el Art. 1.3.5. del P.C.G.

Esta carencia genera una cuestión grave dado a que su falta de integración dentro del plazo establecido será causa suficiente para dejar sin efecto la adjudicación con pérdida de la garantía de Oferta.

**(5) días, el I.V.C. dará la orden de comienzo, estableciendo la fecha exacta para el mismo.”**

Las obras pudieron iniciarse después de registrados los planos de acuerdo a:

- Licitación 13/10, planos registrados 8 meses después de la firma de contrata.
- Licitación 14/10, planos registrados 7 mese después de la firma de contrata.
- Licitación 15/10 planos registrados 5 meses después de la firma de contrata.

**Proyecto 2 “Recuperación de conventillos”.**

**Obras de mantenimiento.**

**17 Bajo nivel de integridad en la información suministrada por la Gerencia de Logística en la ejecución de las obras de mantenimiento.**

Esto se verifica en la falta de información disponible y en las contradicciones de las respuestas enviadas.

**18 Incumplimiento del circuito informado por la Gerencia de Logística en la ejecución de las obras de mantenimiento.**

De las carpetas solicitadas no se verificó ningún informe final tal como se describe en el procedimiento.

**19 Inexistencia de registros disponibles de los recursos aplicados en la ejecución de las obras de mantenimiento.**

**Obras de Recuperación devengadas al Pp 105.**

**Arzobispo Espinosa 351.**

**20 Problemas generales de Funcionalidad, Técnicos y Constructivos verificados en la visita del 4 de julio 2012** (Ver Anexo Fotográfico del presente Informe). Cabe marcar que el proyecto original incumple la normativa vigente del Código de la Edificación respecto a las condiciones mínimas de habitabilidad que deben reunir los locales destinados a vivienda<sup>176</sup>, como así tampoco ha sido aprobado por la Gerencia Técnica del IVC.

<sup>176</sup> Ley 962 4.6.1.0. Clasificación de los locales AD 630.25

4.6.1.1. Criterio de clasificación de locales

a) Locales de primera clase: Dormitorio; comedor; sala; sala común

b) Locales de segunda clase: Cocina; baño; retrete; orinal; lavadero

4.6.2.2. Alturas mínimas de locales y distancias mínimas entre solados

CLASE DE LOCAL	ALTURA LIBRE MINIMA DEL LOCAL	EXIGIBLES EN LOCALES
Primera clase	2.60m	Todos
	2.40m	Cocina
Segunda clase	2.10m	Baño; retrete; orinal ; lavadero

- La ubicación del artefacto heladera presenta serios inconvenientes a la utilización del resto del espacio del estar cocina.<sup>177</sup>
- La mesada de cocina, no tiene mueble bajo mesada ni cajonera.<sup>178</sup>
- El termotanque eléctrico, si bien se encuentra provisto en todas las unidades, está ubicado bajo la mesada apoyada simplemente en el piso (sobre la carpeta de cemento). Esto representa dificultades para operarlo, (encenderlo y controlarlo a ras del piso) además por su ubicación inhabilita el espacio bajo mesada para otro uso.<sup>179</sup>
- Bajo la cubierta de chapa se puede ver que no cuenta con ningún tipo de aislante térmico.<sup>180</sup>
- Existe en los baños una ineficiente aislación hidrófuga (desprolijidad de las juntas en los azulejos) a lo que se suma la falta de zócalos.<sup>181</sup>
- En los baños se encuentran mochetas que alojan en su interior montantes de bajadas de cañerías cloacales. Estas mochetas se han realizado con un cierre de PVC sobre una estructura de hierro galvanizado, que al encontrarse con el piso cerámico y no tener zócalo perimetral, el agua de la ducha se desliza por estas mochetas hasta el piso de abajo.<sup>182</sup>
- Los receptáculos de ducha no tienen un bordillo que pueda contener el agua por lo tanto la misma se desliza inundando el sector del inodoro y lavatorio.<sup>183</sup>
- Los dormitorios, estar-comedor y cocina, solo cuentan con una carpeta de cemento y arena (en algunos sectores, desnivelados) como para recibir algún tipo de piso cerámico. Tampoco tienen zócalos.<sup>184</sup>
- No tienen sobre la mesada de la cocina, revestimiento cerámico o azulejos.<sup>185</sup>
- Los baños no cuentan con su respectivo botiquín.<sup>186</sup>

4.6.3.0. Áreas y lados mínimos de locales y comunicaciones (1). AD 630.26

1) Ver Art. 36 de la Ordenanza N° 44.095, B.M. 18.717

4.6.3.1. Áreas y lados mínimos de los locales de primera y tercera clase.

El lado mínimo de los locales de primera clase en vivienda permanente se mide con exclusión de los armarios o roperos empotrados. La superficie mínima incluye armarios o roperos empotrados. Locales de primera clase de vivienda permanente.

En caso de tratarse del segundo dormitorio en una vivienda con dos dormitorios la dimensión del lado mínimo será 2,30 m y su superficie 8,60 m<sup>2</sup>; mientras que si se trata de una vivienda con tres o cuatro dormitorios, el segundo deberá cumplir con lado mínimo igual 2,50 m; superficie mínima = 9 m<sup>2</sup>.

4.6.3.2. Áreas y lados mínimos de las cocinas, espacios para cocinar, baños, retretes, lavaderos y secaderos (Texto s/Ord. 44.095 B.M. 18.717).

**Cocinas:** Una cocina debe tener un área mínima de 3,00 m<sup>2</sup> y lado no inferior a 1,50 m.

**Espacio para cocinar:** Un espacio para cocinar debe tener un área inferior a 3,00 m<sup>2</sup>. Sus lados responderán a la relación  $b/2$  a siendo  $a$  = profundidad que no rebasará de 1,25 m.

**Baños y retretes:** Los baños y los retretes tendrán área y lados mínimos, de acuerdo con los artefactos que contengan.

<sup>177</sup> Ver Foto N° 11 en el Anexo Fotográfico del presente Informe.

<sup>178</sup> Ver Fotos N° 11 y 10 en el Anexo Fotográfico del presente Informe.

<sup>179</sup> Foto N° 9 y 10

<sup>180</sup> Foto N° 12

<sup>181</sup> Foto N° 13

<sup>182</sup> Foto N° 13 / ANEXO Fotográfico

<sup>183</sup> Ver Foto N° 14 en el Anexo Fotográfico del presente Informe.

<sup>184</sup> Ver Foto N° 15 en el Anexo Fotográfico del presente Informe.

<sup>185</sup> Ver Fotos N° 10 y 11 en el Anexo Fotográfico del presente Informe.

- Faltan sombreretes en los conductos de ventilación que salen sobre la cubierta de chapa galvanizada en azotea.<sup>187</sup> Cabe señalar que esta misma foto que verifica el estado de los sombreretes fue presentada en idéntica situación por la empresa en la NOTA N° 10573/IVC/2010/Alcance 7 Folio 8 del 31 de marzo de 2011, como prueba de la necesidad de la reparación.
- Se pueden ver láminas de PVC sueltas o desencajadas en los cielorrasos.<sup>188</sup>
- Falta de Señalización de emergencia (Salida) en patios y corredores.<sup>189</sup>

### **21 Incorrecto uso del Decreto N° 556/10 y su modificatorio N° 752/10 para la aprobación de gasto referido a la contratación de la obra.**

Bajo la forma de un gasto de imprescindible necesidad y urgencia para un “Estudio económico, reparación y mantenimiento Obra Arzobispo Espinosa N° 351” se aprueba la contratación de una obra que, además, resultó ser mal planificada considerando que, posteriormente se necesitaron 4 obras adicionales abonadas por legítimo abono para solucionar aspectos no contemplados en el “Estudio”.

### **22 Inadecuada planificación de tareas contratadas originalmente que motivaron otros trabajos adicionales abonados bajo la figura del Legítimo Abono realizados.**

En efecto se desprende del confronto del contenido de las obras ejecutadas y certificadas en las ordenes de pago 1448-11-A, 1446-1-1A, 1930-11-F y 3931-11-A, correspondientes a la Contratación Directa 52/10 con las de legítimo abono contenidas en las órdenes de pago Nros 1928, 2346, 2438 y 3755 que en definitiva demuestran que se fue adecuando la instrumentación legal de la obra sobre la marcha en forma totalmente imprevisible a una suerte de prueba y error implicando también una ausencia de control técnico de la misma.

### **De las obras de recuperación en conventillos.**

**Pedro de Mendoza 2393. “Trabajo realizado en inmueble sito en Pedro de Mendoza material y mano de obra para la realización de 400 m2 de techo para el conventillo de referencia”.**

### **23 Pago de tareas no correspondidas por el trabajo efectivamente realizado.**

Esto se verifica en lo expresado por la inspección, la visita realizada por el equipo auditor de la AGCBA y el hallazgo de auditoría informado en el punto b.3) del título 3.3 apartado 5.3 Objetivo Específico 3 del presente Informe.

<sup>186</sup> Ver Fotos N° 3 y 14 en el Anexo Fotográfico del presente Informe.

<sup>187</sup> Ver Foto N° 16 en el Anexo Fotográfico del presente Informe.

<sup>188</sup> Ver Foto N° 17 en el Anexo Fotográfico del presente Informe.

<sup>189</sup> Ley N° 962 “Accesibilidad física para todos”, Art. 4.7.1.4 Señalización de los medios exigidos de salida: “...se colocarán señales de dirección para servir de guía a la salida, cuya colocación en cada nivel de piso será claramente indicada en corredores largos, en superficies abiertas de piso y en toda situación necesaria.”

**Nota 6848/2011. Honorarios profesionales por anteproyecto solicitado para la calle Salvadores 825/829. Monto \$ 39.600. Nota 12539/2011 Pago de Estudio de suelos y cálculo estructural. Proyecto Coronel Salvadores 825/831 Monto \$ 26.257.**

**24 Los trabajos abonados a través de este legítimo abono, a criterio de esta AGCBA carecen de legitimidad por los siguientes aspectos.**

1) El inmueble de referencia pertenece al PRHBLB. De modificarse su destino debiera realizarse a través de la aprobación del Directorio del IVC. En consecuencia, la Gerencia General no puede solicitar un proyecto para un inmueble de otra operatoria (Ley 341)<sup>190</sup>.

2) El anteproyecto entregado por la profesional y aceptado por el organismo no cumple con la normativa vigente del Código de Planeamiento Urbano<sup>191</sup> ni del Código de la Edificación<sup>192</sup> en sus aspectos más esenciales.

**Visita a conventillos y HT<sup>193</sup>.**

**25 En la visita surgieron aspectos a ser observados:**

- Falta de matafuegos y/o instalaciones contra incendios.
- Falta de puesta a tierra de acuerdo a los elementos de peligrosidad (Lavarropas, heladeras, motores de agua, etc) según cálculo por matriculado.
- Precariedad de las instalaciones eléctricas afectando la integridad de las personas.
- Desagües cloacales desbordados y tapas de cámaras rotas.
- Filtraciones y/o humedad en las paredes.
- Deficiencias estructurales con riesgos potenciales de colapso que afectan la seguridad de la integridad de las personas.
- Baños y zonas de piletas para lavado inadecuados para las condiciones de salubridad.
- Desprendimiento de revoques en techos y paredes.
- Las escaleras no cumplen en su mayoría las mínimas normas de seguridad, precarias y a veces sin barandas.
- Los apuntalamientos o refuerzos de estructuras, pasan a ser de provisorios a definitivos.
- Acumulación de escombros o materiales de construcción.

<sup>190</sup> Cabe señalar que quienes habitaban Cnel Salvadores, fueron trasladados en el año 2005 al Hogar de Tránsito sito en la Avda. Brasil 1340, con fecha de 16 de diciembre del 2005 y continúan a la espera de su mudanza definitiva a Cnel. Salvadores.

<sup>191</sup> Sección 4 “Normas Generales sobre Tejido Urbano”.

<sup>192</sup> Ley 962, “Accesibilidad, artículo 4.6.2.2 altura mínima de locale, 4.6.3.2 Areas y lados mínimos del locales; 4.6.3.4 Escaleras principales.

<sup>193</sup> El equipo de auditoría visitó los siguientes Conventillos y HT: Arzobispo Espinosa 351, HT 20 de septiembre 332, HT Martín Rodríguez 559/561, Rocha 1031/1033, Pedro de Mendoza 2393, Cerri 1150, Palacios 744, Irala 1935.

- Nivelación de patios contra pendientes, esto hace que el agua de lluvia se estanque.
- Pasillos oscuros y en mal estado, afectan la integridad de las personas.
- Falta grifos de acuerdo a la población de las viviendas.
- Balcones internos y externos con pisos y barandas en muy mal estado (Incumplimiento Ley 257).
- Terrazas con ondulaciones y/o poca caída a los desagües provocando el estancamiento de las aguas de lluvias y a posteriori, filtraciones.

## 7. RECOMENDACIONES

**1 Ejercer el Control Interno en las actividades que desarrollan considerando al mismo como un proceso integrado a los procesos, diseñado con el objeto de proporcionar una garantía razonable para el logro de los objetivos incluidos en las siguientes categorías:**

- Eficacia y eficiencia de las operaciones.
- Confiabilidad de la información financiera.
- Cumplimiento de las leyes, reglamentos y políticas.

**2, 3, 5 y 9 Planificar el programa, las acciones y presupuesto del PRHBLB de acuerdo a las necesidades actuales, focalizadas en el mejoramiento concreto de las condiciones de habitabilidad hasta la concreción del producto final de la vivienda digna lo cual debe verificarse en: nueva descripción de la meta física, presupuesto asignado acorde a la descripción del Programa, contrataciones acordes a la normativa de la Obra Pública, distribución de recursos humanos en función de las necesidades reales.**

**4 Optimizar la ejecución del presupuesto asignado con la finalidad de no perder recursos y cumplir los objetivos planteados.**

**6 Fortalecer la capacidad institucional del PRHBLB de acuerdo a la descripción de sus funciones.**

**7 y 8 Integrar de manera transparente la documentación e información del PRHBLB generando registros que permitan la lectura fácil y el seguimiento de las acciones de los distintos organismos involucrados.**

**Proyecto 0 “Créditos La Boca”**

**10 Integrar la información entre el IVC y la DG Operativa Notarial a los fines de transparentar la información.**

**11 Optimizar la metodología de control sobre el procedimiento de otorgamiento de créditos.**

**Proyecto 1 “Obras La Boca”**

**Generales para las licitaciones 13/10,14/10 y 15/10.**

**12 Modificar la redacción del Pliego a los fines de no restringir, dentro de la legalidad, oportunidades de presentación de diversos oferentes.**

**13 Cumplir con Decreto 1510/97 de Procedimientos Administrativos en todos sus aspectos.**

**14 Mejorar la integración de los expedientes de licitación cumpliendo con las condiciones estipuladas en todos sus aspectos.**

**15 Modificar la redacción del Pliego de Condiciones Particulares en lo que respecta a la Documentación requerida en las obras en función a la normativa vigente, art. 4º Ley de Obras Públicas 13.064, Ley CABA 1747 y Documentación requerida por el GCBA, Registro de Planos de Obra Nueva y Ampliación.**

**16 Cumplir los plazos estipulados en los PCP optimizando todas las acciones que coadyuvan al mismo.**

**Proyecto 2 “Recuperación de conventillos”.**

**Obras de mantenimiento.**

**17, 18 y 19 Cumplir y optimizar la información de las acciones desarrolladas por la Gerencia de Logística generando registros integrales de las mismas con desarrollo de los datos que permitan inferir cumplimiento, origen y recursos afectados.**

**Obras de Recuperación devengadas al Pp 105.**

**Arzobispo Espinosa 351.**

**20 Desarrollar las viviendas acorde a la normativa vigente y resolver la problemática del edificio en su conjunto con el objetivo de darle finalidad de uso al mismo considerando sus características.**

**21 Aplicar la normativa correcta en materia de contratación de obra pública.**

**22 Adecuar la planificación de las obras en todos sus aspectos a lo establecido en la normativa vigente: Ley de Obras Públicas 13.064, Código de Planeamiento y Código de la Edificación.**

**De las obras de recuperación en conventillos.**

**Pedro de Mendoza 2393. “Trabajo realizado en inmueble sito en Pedro de Mendoza material y mano de obra para la realización de 400 m2 de techo para el conventillo de referencia”.**

**23 Velar para que los pagos efectuados se correspondan con lo debidamente realizado en concordancia con la normativa vigente, optimizando, entre otras cuestiones, la evidencia de la ejecución de los mismos; como por ejemplo: certificación fotográfica, entrega de remitos de compras de materiales, etc.**

**Nota 6848/2011. Honorarios profesionales por anteproyecto solicitado para la calle Salvadores 825/829. Monto \$ 39.600. Nota 12539/2011 Pago de Estudio de suelos y cálculo estructural. Proyecto Coronel Salvadores 825/831 Monto \$ 26.257.**

**24 Ídem 23.**

**Visita a conventillos y HT**

**25 Avanzar en los Planes de Contingencia que permitan mejorar las condiciones de habitabilidad de los conventillos y HT visitados.**

## **8. CONCLUSIÓN**

En términos generales, el modelo de gestión institucional del programa presenta hace varios periodos serias debilidades expresadas principalmente en el escaso cumplimiento de sus propios objetivos, bajo grado de ejecución y en escasos resultados: Alvar Núñez 245 en el año 2012 es la primera obra terminada después de aproximadamente 15 años de finalizados los conventillos anteriores de Brandsen 626 y 660, Palos 460 y Suárez 501, mientras persisten las condiciones de habitabilidad precarias ya expuestas por la AGCBA en el año 2005. Los principales hallazgos han tenido que ver con la inadecuada planificación, acorde a las necesidades reales de habitabilidad deficitaria presentada por los conventillos y HT que ya fuera presentada por la AGCBA (año 2005) y la Defensoría del Pueblo de la Ciudad (año 2010), entendiéndose en este sentido que el estado debe cumplir con los preceptos que hacen a la vivienda digna, es decir “aquella que comprende el ingreso a una vivienda

segura y salubre, y a los servicios básicos indispensables para el bienestar físico, psicológico, social y económico del ser humano. Durante el periodo 2011 la ejecución del Programa 105 fue de \$16.637.941,28 sobre el crédito vigente informado de \$ 36.332.136,00. Es decir el 45,79% mostrando una sub ejecución del 54,21%. Mientras en este contexto, se destinaron los mayores porcentajes del crédito vigente y ejecutando a obras que no pertenecen al Programa, como se las viviendas en Casa Amarilla y a un edificio en particular ubicado en Arzobispo Espinosa 351, que fuera construido en 2007, fuera de toda norma y cumplimiento administrativo por parte del organismo y que en la actualidad no tiene definido su destino final. El hecho trágico del incendio en Olavaria 698 y la intervención de la justicia a partir de la Acción de Amparo obligó al desarrollo de una nueva planificación que contempla hacia el año 2014 la terminación de la puesta en valor de los actuales conventillos pertenecientes al IVC desde la década del 80/90, lo cual debería ser seguido y monitoreado por la AGCBA. Asimismo se advierte la recurrente utilización de la figura del legítimo abono y de los Decretos 556/10 y 752/10 alegando necesidad y urgencia antes situaciones históricas y obras claramente planificables. Cabe destacar que estos instrumentos de excepción no fueron previstos para la gestión de obras, sino para autorizar pagos, entregas y transferencias de fondos, reintegros y devoluciones de impuestos, derechos y tasas para liquidar haberes y para aprobar rendiciones de cuentas. Finalmente considerando los hallazgos detectados el Colegio de Auditores resuelve remitir el presente Informe a la Procuración General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los fines del artículo 21 de la Ley 1218.

**ANEXO I**  
**Objetivo Específico 1**

**INFORME AGCBA N° 654**  
**Tabla extraída del Informe N° 654.**

**Tabla 6.3.1: Estado de situación urbano-edilicia de los conventillos de la Ciudad de Buenos Aires**

<b>2. Especificaciones</b>	<b>Conven-tillos detectados</b>	<b>%</b>	<b>Ubicación</b>
1.Falta de matafuegos y/ o instalaciones contra incendio	19/22	86.36	A. Palacios 760, 744, A. Núñez 245, D Cerri 1150, 1168, C. Salvadores 829, M.Rodríguez 839, 843, Río Cuarto 1257, Suarez 1061, 479,481,483,485., Rocha 1031, 1033, HT Martín Rodríguez 559, HT03 Olavarría 986/96, Pedro de Mendoza 2393
2. Falta de fumigación. Inmuebles plagados de cucarachas y roedores.	18/22	81.81	A Palacios 760,744, A Núñez 245, D Cerri 1150,1168, C Salvadores 829, M Rodríguez 839,843, Rocha 1031,1033, Suárez 1061, 479,481,483,485 HT Olavaria 986/94, HT01 m Rodríguez 559
3.Precariedad manifiesta de las instalaciones de gas, afectando la integridad de las personas	18/22	81.81	A. Palacios 760, 744, A. Núñez 245, D Cerri 1150, 1168, C. Salvadores 829, M.Rodríguez 839, 843, Río Cuarto 1257, Suarez 1061, 479,481,483,485., HT Martín Rodríguez 559, HT03 Olavarría 986/96
4. Precariedad manifiesta de las instalaciones eléctricas, afectando la integridad de las personas. Cables de electricidad al descubierto; con recortes mal aislados, a la intemperie sin protección alguna.	18/22	81.81	A. Palacios 760, 744, A. Núñez 245, D Cerri 1150, 1168, C. Salvadores 829, M.Rodríguez 839, 843, Río Cuarto 1257, Suarez 1061, 479,481,483,485., Rocha 1031, 1033, HT Martín Rodríguez 559, HT03 Olavarría 986/96
5. Desagües cloacales desbordados, con riesgo de contaminación. Cañerías agujereadas y rotas.	17/22	77.27	A. Palacios 760, 744, A. Núñez 245, D Cerri 1150, 1168, C. Salvadores 829, M.Rodríguez 839, 843, Río Cuarto 1257, Suarez 1061, 479,481,483,485., Rocha 1031, 1033, HT Olavaria 986/94
6. Filtraciones en techos y humedad ascendente de cimientos que generan condiciones insalubres de habitabilidad.	16/22	72.72	A Palacios 760,744, A Núñez 245, D Cerri 1150,1168, C Salvadores 829, M Rodríguez 839,843, Rocha 1031,1033, Suárez 1061, 479,481,483,485 HT Olavaria 986/94
7. Deficiencias estructurales con riesgo potencial de colapso que afecta la seguridad de la integridad de las personas.	14/22	63.63	A. Palacios 760, 744, A. Núñez 245, D Cerri 1150, 1168, C. Salvadores 829, M.Rodríguez 839, 843, Río Cuarto 1257, Suarez 1061, 479, 481, 483,485.
8.Tapas de cámaras cloacales rotas, dejando ver la ausencia de subtapa de seguridad	13/22	59.09	A. Palacios 760, 744, A. Núñez 245, D Cerri 1150, 1168, C. Salvadores 829, M.Rodríguez 839, 843, Río Cuarto 1257, Suarez 1061, 479,481,483,485
9. Baños y zona de piletones para lavado, pisos inadecuados para las condiciones de salubridad. Ausencia de	13/22	59.09	A Palacios 760,744, A Núñez 245, D Cerri 1150, C Salvadores 829, M Rodríguez 839,843, Río Cuarto 1257, Suarez 479, 481, 483,485.

2. Especificaciones	Conven-tillos detectados	%	Ubicación
revestimientos sanitarios y/ o revoques en los mismos.			
10. Desprendimiento de revoques en techos y paredes.	10/22	45.45	A Núñez 245, M Rodríguez 839, 843, Suárez 1061, 479,481,483,485, HT01 M Rodríguez 559, HT03 Olavarría 986/94
11. Las escaleras no cumplen con las normas de seguridad establecidas, precario cerramiento de barandas o sin barandas.	10/22	45.45	A. Palacios 760, 744, A. Núñez 245 Salvadores 829, Rocha 1031, Suarez 1061, 479,481,483,485.
12. Apuntalamientos o refuerzo de estructura de escaleras, pasan a ser de provisorio a definitivo.	8/22	36.36	A. Palacios 760, 744, C. Salvadores 829, , Suarez 1061, 479,481,483,485.
13. Acumulación de basura y/ o escombros, cartones y materias recogidas de la basura y acumulados en los patios centrales y/ o pasillos. ( Familias tratadas médicamente por contagio de sarnilla y micosis recurrentes)	8/22	36.36	A Palacios 744, A n(úñez 245, C Salvadores 829, Suarez 479,481,483,485.,
14. Nivelación de patios contrapendientes, esto hace que el agua de lluvia se estanque y se desprendan olores fétidos con la generación de gusanos.	8/22	36.36	A. Palacios 760, 744,D Cerri 1150, C. Salvadores 829, Suarez 1061, 479,481,483,485.,
15. Carpinterías. Puertas y ventanas en muy mal estado, sin manijas, sin bisagras, sin vidrios.	8/22	36.36	A Palacios 744, A. Núñez 245, D Cerri 1150, C Salvadores 829, M Rodríguez 839,843, Suárez 1061, HT Olavaria 986/94.
16. Pasillos superiores de circulación y balcones internos, con pisos y barandas en mal estado, afectando la integridad de las personas.	7/22	31.81	C. Salvadores 829,M. Rodríguez 839,843, Suarez 1061, 479,481,483,485.
17. Falta de grifos, de acuerdo a la población servida.	5/22	22.72	A. Palacios 760, A núñez 245, M Rodríguez 839, 843,
18. Balcones a la calle con riesgo de derrumbe (incumplimiento Ley 257).	4/22	18.18	Suarez 1061, 479, 481, 483,485.
19. Terrazas que se encuentran en mal estado con fisuras donde el agua estancada se filtra a pisos inferiores.	1/22	4.54	HT01 M Rodríguez 559

## ANEXO II Objetivo Específico 2

### ESTRUCTURA ORGANIZATIVA Y ORGANIGRAMA

#### Dependencia funcional jerárquica del IVC.

En el período auditado, el IVC se encontraba en la órbita de la Jefatura de Gobierno como órgano fuera de nivel<sup>194</sup>. Cabe resaltar, que esta situación se modificó en diciembre del 2011, donde de acuerdo al Decreto N° 660/11, el organismo pasó a depender como órgano fuera de nivel del Ministerio de Desarrollo Económico.

#### Dependencia funcional jerárquica del Programa.

Desde la conformación del Instituto de la Vivienda (Ley 1251), el organismo se organizó en diferentes Gerencias que atienden las distintas competencias de la Institución.

En principio se plantea como un organismo de dependencia funcional jerárquica de orden descendente conformado por:

1º Presidencia.

2º Directorio, del que dependen: 2 a) la Unidad Banco de Inmuebles y Tierras, 2b) la Unidad de Auditoría Interna y 2 c) la Unidad Cuerpo de Mandatarios.

3º Gerencia General de la que dependen: 3a) La Gerencia de Coordinación General Legal y Técnica, de la que a su vez dependen: Gerencia de Regulación Dominial y Notarial, la Gerencia de Asuntos Jurídicos, la Gerencia de Desarrollo Habitacional y la Gerencia Técnica; y 3b) la Gerencia de Coordinación Gral. de Planificación Administrativa y Financiera, de la que a su vez dependen: Gerencia de Recursos Humanos; Gerencia de Administración y Finanzas; Gerencia de Créditos; y Gerencia de Logística.

De la GG, también dependen 3c) la Unidad de Proyectos especiales; y 3d) la UPE Erradicación y Urbanización Villas y Asentamientos de la Cuenca Matanza Riachuelo.

Cada Gerencia tiene Subgerencias y en este sentido la Gerencia de Desarrollo Habitacional tiene bajo su órbita cuatro Subgerencias entre las que se encuentra la Subgerencia de Intervención Social y Hábitat La Boca, responsable del Programa 105 Rehabilitación La Boca.

<sup>194</sup> Ley de Ministerios N° 2.506/LCBA/07 (08/11/07) y su Decreto reglamentario N° 2.075/GCBA/07 de fecha 10/12/07.

De acuerdo al Acta de Directorio IVC N° 2424 de febrero 2011, se determinaron las responsabilidades primarias de las distintas Gerencias, entre las que se encuentra la Gerencia de Desarrollo Habitacional y las áreas bajo su dependencia. Los funcionarios responsables de las mismas fueron designados a través del mismo acto administrativo.

A continuación se transcriben las responsabilidades primarias de las unidades funcionales principales relacionadas con el objeto de la auditoría.

**Unidad Funcional: Gerencia Desarrollo Habitacional**  
**Responsabilidades Primarias:**

Coordinar, supervisar y articular acciones destinadas a atender la problemática de los barrios y conjuntos urbanos, hogares de tránsito y conventillos de la boca. Atender compromisos asumidos por el instituto respecto de los convenios relacionados con villas de emergencia y asentamientos (\*). Supervisar la planificación relacionada con la atención de situaciones de emergencia, asistencia comunitaria y la promoción de la participación ciudadana. Proponer, analizar y desarrollar programas u operatorias en las áreas de incumbencia de la Gerencia.

(\*) La responsabilidad sobre la atención en villas, queda sujeta a su tratamiento definitivo hacia otra reparación.

**Descripción De funciones:**

1. Proponer, planificar y analizar alternativas respecto al desarrollo de nuevas iniciativas programas u operatorias que atiendan las demandas existentes o emergentes de la población relacionadas con la problemática habitacional de la Ciudad.
2. Diseñar e implementar un sistema de monitoreo y control de gestión que permita evaluar el cumplimiento de los objetos estratégicos, la toma de decisiones para generar una retroalimentación, tendiente al logro de las metas operativas establecidas de la Gerencia.
3. Supervisar la implementación de metodologías de trabajo y técnicas de estudio e investigación con el fin de generar políticas que tiendan a cubrir los diferentes segmentos que padecen situaciones de carencias en materia de vivienda.
4. Articular las acciones necesarias con otras áreas de Gobierno tendientes a la radicación y urbanización de las villas, Barrios carenciados y asentamientos, que se encuentran dentro de la órbita de su incumbencia.
5. Promover la activa participación y la acción comunitaria en las actividades de construcción, mantenimiento y mejoras de las viviendas y del hábitat La Boca
6. Coordinar las gestiones necesarias ante las empresas concesionarias de servicios públicos a fin de suministrar los servicios básicos de

infraestructura en función de la implementación de los programas de urbanización desarrollados y las emergencias surgidas, de acuerdo a las instrucciones que establezcan el Directorio de Instituto.

7. Dirigir las actividades que efectúe el profesional letrado a los efectos de formular el primer análisis de legalidad de los asuntos atinentes a las operatorias y programas de esa Gerencia.
8. Administrar y controlar el registro sobre las actuaciones, notas e informes concluidos por la Gerencia y las áreas a su cargo.

### **Unidad Funcional: Subgerencia Intervención Social y Hábitat La Boca** **Responsabilidades Primarias:**

Evaluar y supervisar las distintas intervenciones sociales en campo, según la demanda de la Gerencia para la implementación de los planes habitacionales definidos por el Directorio del IVC.

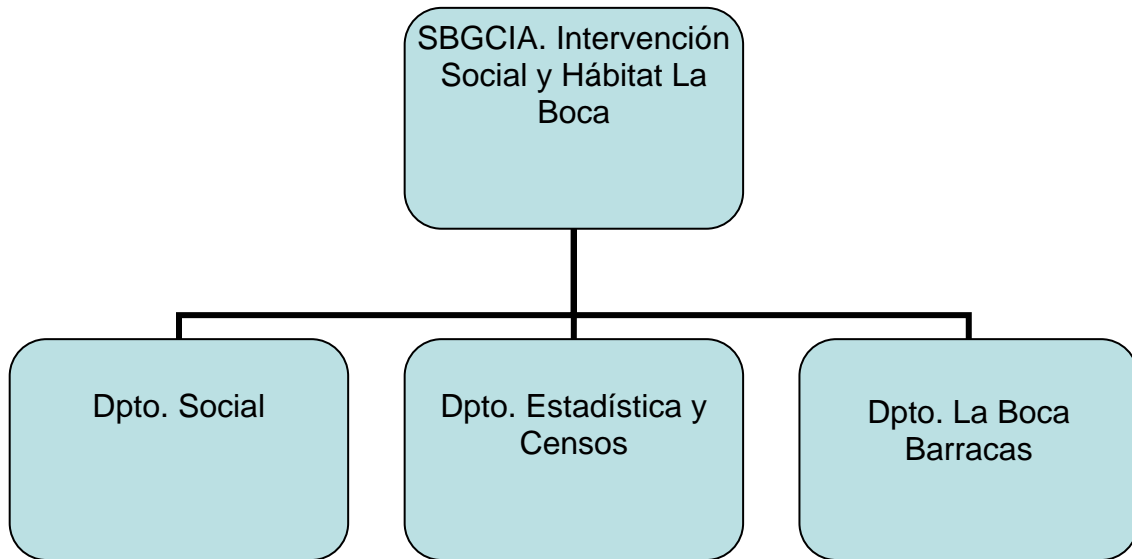
Supervisar las funciones relacionadas con el programa de Rehabilitación del hábitat La Boca-Barracas.

### **Descripción De Funciones:**

1. Supervisar la ejecución en campo de censos y relevamiento poblacional partiendo de las prioridades del área y en coordinación con el área estadística.
2. Supervisar el desarrollo de los programas concernientes a la renovación, revitalización y mantenimiento del hábitat La Boca.
3. Elaborar los cronogramas de intervención de acuerdo a la demanda y necesidades planteadas en coordinación permanente con las otras áreas de la Gerencia.
4. Supervisar la elaboración de diagnósticos situacionales y el desarrollo de metodologías de intervención social integrales e integradoras que promuevan la cohesión social y el desarrollo local.
5. Coordinar, supervisar y programar la metodología para la elaboración de relevamiento y censos como así también para la administración de información censal con el objeto de obtener información consistente para la definición de estrategias y el análisis de alternativas en los distintos escenarios posibles de estudio (indicadores y variables para la recopilación de datos).

De la Subgerencia de Intervención Social y Hábitat La Boca, dependen tres Departamentos. A saber:

- Departamento Social
- Departamento de Estadísticas y Censos
- Departamento La Boca Barracas.



#### **Unidad Funcional: Departamento Social**

##### **Responsabilidades Primarias:**

Elaborar, coordinar y supervisar la gestión de propuestas de intervención social que encuentren su justificación en un proyecto integral y que sean acordes a las necesidades y demandas de los grupos beneficiarios con el fin de acompañarlos en el trayecto a la vivienda definitiva.

##### **Descripción De Funciones:**

1. Ejecutar las estrategias para el desarrollo de tareas de promoción social, concientización y motivación de los habitantes de villas, barrios carenciados, asentamientos conjuntos urbanos, conventillos y hogares de tránsito de competencia del IVC.
2. Ejecutar los programas que surjan de la problemática habitacional existente en los asentamientos, conjunto urbanos, conventillos y hogares de tránsito de competencia del IVC y de las investigaciones socioeconómicas demográficas vinculadas con la vivienda.
3. Promover y generar las condiciones necesarias para mejorar la calidad de vida de los habitantes de las áreas los conjuntos urbanos, conventillos y hogares de tránsito de competencia del IVC.
4. Desarrollar y promover programas de emergencia en colaboración conjunta con otros organismos públicos y sociales con el objeto de dar soluciones inmediatas a la problemática habitacional de los sectores más vulnerables de la población.
5. Coordinar la administración y gestión de políticas que regulen de la estadía de las familias en los Hogares de Tránsito.
6. Confeccionar y realizar los informes socio-ambiental y otras acciones de seguimiento sobre casos individuales y/o familiares, de acuerdo a las particularidades de la población de las villas, barrios, asentamientos,

- conjuntos urbanos, conventillos y hogares de tránsito de competencia del IVC.
7. Generar respuestas respecto a la problemática del empleo, evaluando la pertinencia de incorporar y/o derivar a aquellas instancias del Gobierno de la Ciudad y/o Nacional que atiendan esa temática.
  8. Articular con las áreas técnicas el seguimiento de las refacciones técnico-edilicias acordes a la necesidad de las familias de las villas conjuntos urbanos, conventillos y hogares de tránsito de competencia del IVC.
  9. Mediar en casos de conflicto familiar y/o vecinal en la población de villas, barrios, asentamientos, conjuntos urbanos, conventillos y hogares de tránsito de competencia del IVC.
  10. Proveer de datos al padrón de beneficiarios de Programas y Operatorias, administrado por el Departamento de Proyectos y Operatorias de la Subgerencia de Desarrollo Urbano y Remanente de Villas.
  11. Coordinar las reuniones con los vecinos en campo y en el IVC, buscando acuerdos entre los mismos, con el fin de lograr, la participación activa y el compromiso de la población, la organización pre consorcial en obras nuevas y la organización de operativos de elecciones regulares de representantes vecinales.

#### **Unidad funcional: Departamento Estadísticas y Censos**

##### **Responsabilidades Primarias:**

Analizar, desarrollar y actualizar la base de datos de la población de villa, asentamientos, conjuntos urbanos, conventillos y hogares de tránsito de competencia del IVC.

##### **Descripción De Funciones:**

1. Confeccionar instrumentos de recolección de datos y seleccionar las variables y dimensiones a procesar en las distintas intervenciones.
2. Procesar los datos provenientes de los censos y relevamientos poblacionales para mantener actualizada la base de datos del organismo.
3. Confeccionar, y actualizar un banco de datos sobre las características de la población de los barrios, villas, asentamientos, conjuntos urbanos, conventillos y hogares de tránsito de competencia del IVC.
4. Identificar y evaluar las dimensiones cuantitativas, cualitativas y espaciales de la demanda.
5. Suministrar datos al Departamento de Programas y Operatorias para realizar cruces de datos disponibles de villas, barrios, asentamientos, conjuntos urbanos, conventillos y hogares de tránsito, respecto a las operatorias de subsidios, créditos y adjudicación de viviendas que se instrumenten desde el organismo.
6. Suministrar información estadísticas a pedido de otros organismos.

#### **Unidad funcional: Departamento la Boca Barracas**

### **Responsabilidades primarias:**

Determinar la factibilidad, formular y ejecutar los programas concernientes a la renovación, revitalización y mantenimiento del hábitat de La Boca-Barraca en general, hogares de tránsito y conventillos de incumbencia del IVC, como así también en el parque edilicio deteriorado del área La Boca –Barracas.

### **Descripción De Funciones:**

1. Determinar y supervisar los criterios de intervención tendientes a la transformación física y al mejoramiento ambiental La Boca con el fin de proponer a un desarrollo planificado acorde a los cambios de la Ciudad.
2. Coordinar y supervisar la administración y control de materiales, maquinas y equipos en las obras en ejecución del Programa de Recuperación Urbana de La Boca.
3. Coordinar con otros organismos prestadores de servicios públicos la realización de trabajos de mejoramiento y mantenimiento físico de los servicios de infraestructura.
4. Realizar relevamientos físicos del hábitat La Boca –Barracas.
5. Formular estrategias de intervención y planes de acción para el desarrollo e implementación de programas de renovación urbana, en el Programa de Recuperación Urbana de La Boca-Barracas.
6. Ejecutar y controlar las tareas de operatorias de crédito a los grupos familiares, que integren la Operatoria La Boca-Barracas.
7. Intervenir en las actividades de relocalización transitoria, que se realicen dentro de las operatorias a cargo del área.
8. Atender las necesidades emergentes de la población afectada a los planes de renovación edilicia.
9. Articular las actividades que promuevan conductas armónicas en los Hogares de Tránsito y Unidades Habitacionales del IVC en el área La Boca –Barracas.
10. Elaborar diagnósticos técnicos-sociales que lleven a concretar propuestas de intervención.
11. Instrumentar las acciones que determina la Operatoria normada por Resolución N° 105/PD/08.

A continuación se transcriben las responsabilidades de la Gerencia de Logística considerando que parte de las obras de mantenimiento del organismo se realizan desde esa dependencia.

### **Gerencia de Logística**

#### **Responsabilidades primarias:**

Coordinar la administración de los servicios generales, seguridad, automotores y suministro del Instituto.

#### **Descripción De Funciones:**

1. Coordinar y generar requerimientos de compras de suministros y servicios que atienda las necesidades de funcionamiento del IVC, tanto sobre demandas puntuales como para el plan anual de compras.
2. Supervisar e intervenir en la tramitación de contrataciones, incluyendo compras y locaciones de bienes, servicios, suministros técnicos e internos.
3. Supervisar la administración del inventario de materiales del IVC, realizando control de stock de los mismos ( Economato y Obrador Sabio)
4. Definir los controles de calidad de los materiales e insumos de acuerdo a los requerimientos, a fin de asegurar lo establecido en las Órdenes de Compra y en los pliegos licitatorios.
5. Coordinar y controlar los servicios de seguridad propios y contratados a terceros, avocados tanto en el resguardo de inmuebles del Instituto como en el resguardo del edificio utilizado por Instituto.
6. controlar la coordinación de los servicios del IVC, tales como telefonía, combustible, etc.
7. Asegurar las condiciones para el correcto mantenimiento del parque automotor y coordinar las tareas de los chóferes, asegurando un eficiente servicio de traslado de documentación y/o funcionarios del Instituto.
8. Coordinar la realización de las obras de mantenimiento en todas aquellas zonas que así lo requiera, según las prioridades.
9. Control de la administración y el registro sobre las actuaciones, notas e informes concluidos por la Gerencia y las áreas a su cargo.
10. Coordinar la Seguridad de bienes y personas del Organismo.
11. Coordinar la fiscalización y control de los servicios de seguridad privada.

## MODIFICACIONES PRESUPUESTARIAS INFORMADAS POR LA OGEPU DE ACUERDO NOTA AGCBA N° 768/12

Fuente de Información: LISTADO DE MODIFICACIONES PRESUPUESTARIAS POR NORMA APROBATORIA correspondiente a:

Jurisdicción	20
SubJurisdicción	27
Entidad	219
Unidad Ejecutora	290
Programa	105

Importe Positivo	Importe Negativo	Crédito Vigente
\$ 203.676.620,00	\$ 178.496.484,00	\$ 25.180.136,00
s/ogepu rta nota N° 768/12		\$ 36.332.136,00

Consecuentemente, teniendo en cuenta el Crédito Vigente informado por la OGEPU cuyo monto asciende a \$ 36.332.136, y siendo el devengado de \$ 16.637.941,28, surge un sub-ejecución del 51,21 %

Vigente	devengado	% de ejecución	% de subejecución
\$ 36.332.136,00	\$ 16.637.941,28	45,79%	54,21%

Cuadros por Proyecto, por Obra, con detalle de créditos sancionado, aumentos, disminuciones y crédito vigente:

Proyecto N° 0 - Partida 6.3.1.							
Tipo Norma Aprob	Número Norma Aprob	Fecha Norma Aprob	Obra	Importe Positivo	Importe Positivo	Importe Negativo	
28-LEY	3753	22/03/2011	0	\$ 13.400.000,00			
43-RESOL. MIN. HACIENDA	642-MHGC-11	02/05/2011					
	1288-MHGC-11	11/08/2011				-\$ 15.152.510,00	
	1337-MHGC-11	24/08/2011					
	1478-MHGC-11	09/09/2011					
	1933-MHGC-11	14/11/2011			\$ 2.645.600,00		
	1-MHGC-11	12/12/2011					
<b>Subtotales</b>				<b>\$ 13.400.000,00</b>	<b>\$ 2.645.600,00</b>	<b>-\$ 15.152.510,00</b>	
<b>Crédito Vigente al 31/12/11</b>				<b>\$ 893.090,00</b>			

“2013, Año del 30 Aniversario de la vuelta a la democracia”

Proyecto N° 1 - Partida 4.2.1.						
Tipo Norma Aprob	Número Norma Aprob	Fecha Norma Aprob	Obra	Importe Positivo	Importe Positivo	Importe Negativo
28-LEY	3753	22/03/2011	51	\$ 35.000.000,00		
			52	\$ 35.000.000,00		
			53	\$ 40.000.000,00		
			58	\$ 10.823.000,00		
<b>Subtotales</b>				\$ 120.823.000	\$ 63.794.140	-\$ 162.196.076
<b>Crédito Vigente al 31/12/11</b>				\$ 22.421.064		

Proyecto N° 1 - Partida 4.2.1.						
Tipo Norma Aprob	Número Norma Aprob	Fecha Norma Aprob	Obra	Importe Positivo	Importe Positivo	Importe Negativo
28-LEY	3753	22/03/2011	51	\$ 35.000.000,00		
43-RESOL. MIN. HACIENDA	642-MHGC-11	02/05/2011		\$ 9.706.984,00		\$ 10.259.740,00
	642-MHGC-11	02/05/2011				\$ 7.300.000,00
	887-MHGC-11	06/06/2011				
	970-MHGC-11	16/06/2011		\$ 9.706.984,00		
	999-MHGC-11	24/06/2011				\$ 3.468.000,00
	999-MHGC-11	24/06/2011				\$ 10.812.108,00
	999-MHGC-11	24/06/2011				\$ 9.634.160,00
	1288-MHGC-11	11/08/2011				\$ 3.232.979,00
	1879-MHGC-11	07/11/2011		\$ 230.969,00		
	107-MHGC-11	26/12/2011				\$ 3.077.382,00
<b>Subtotales</b>				\$ 35.000.000,00	\$ 19.644.937,00	-\$ 47.784.369,00
<b>Crédito Vigente al 31/12/11</b>				\$ 6.860.568,00		

Proyecto N° 1 - Partida 4.2.1.						
Tipo Norma Aprob	Número Norma Aprob	Fecha Norma Aprob	Obra	Importe Positivo	Importe Positivo	Importe Negativo
28-LEY	3753	22/03/2011	52	\$ 35.000.000,00		
43-RESOL. MIN. HACIENDA	642-MHGC-11	02/05/2011		\$ 13.713.880,00		
43-RESOL. MIN. HACIENDA	970-MHGC-11	16/06/2011				\$ 26.286.120,00
43-RESOL. MIN. HACIENDA	1478-MHGC-11	09/09/2011		\$ 9.418.657,00		
43-RESOL. MIN. HACIENDA	1933-MHGC-11	14/11/2011				\$ 18.000.000,00

Código del Proy.: 1.12.06. Nombre del Proyecto: “Rehabilitación La Boca”  
Corrientes 640, Piso 5º Ciudad Autónoma de Buenos Aires Tel. 4321-3700 / 4323-3388/6967/1796 –

“2013, Año del 30 Aniversario de la vuelta a la democracia”

43-RESOL. MIN. HACIENDA	142-MHGC-11	29/12/2011				\$ 4.276.712,00
<b>Subtotales</b>				<b>\$ 35.000.000,00</b>	<b>\$ 23.132.537,00</b>	<b>-\$ 48.562.832,00</b>
<b>Crédito Vigente al 31/12/11</b>				<b>\$ 9.569.705,00</b>		

<b>Proyecto N° 1 - Partida 4.2.1.</b>						
Tipo Norma Aprob	Número Norma Aprob	Fecha Norma Aprob	Obra	Importe Positivo	Importe Positivo	Importe Negativo
<b>28-LEY</b>	<b>3753</b>	<b>22/03/2011</b>		<b>\$ 40.000.000,00</b>		
43-RESOL. MIN. HACIENDA	642-MHGC-11	02/05/2011	<b>53</b>		\$ 10.508.333,00	
43-RESOL. MIN. HACIENDA	808-MHGC-11	23/05/2011				\$ 18.400.000,00
43-RESOL. MIN. HACIENDA	970-MHGC-11	16/06/2011			\$ 10.508.333,00	
43-RESOL. MIN. HACIENDA	1337-MHGC-11	24/08/2011				\$ 8.762.767,00
43-RESOL. MIN. HACIENDA	1478-MHGC-11	09/09/2011				\$ 23.345.566,00
43-RESOL. MIN. HACIENDA	142-MHGC-11	29/12/2011				\$ 4.902.742,00
<b>Subtotales</b>				<b>\$ 40.000.000,00</b>	<b>\$ 21.016.666,00</b>	<b>-\$ 55.411.075,00</b>
<b>Crédito Vigente al 31/12/11</b>				<b>\$ 5.605.591,00</b>		

<b>Proyecto N° 1 - Partida 4.2.1.</b>						
Tipo Norma Aprob	Número Norma Aprob	Fecha Norma Aprob	Obra	Importe Positivo	Importe Positivo	Importe Negativo
43-RESOL. MIN. HACIENDA	642-MHGC-11	02/05/2011	<b>54</b>			<b>-\$ 279.500,00</b>

<b>Proyecto N° 1 - Partida 4.2.1.</b>						
Tipo Norma Aprob	Número Norma Aprob	Fecha Norma Aprob	Obra	Importe Positivo	Importe Positivo	Importe Negativo
43-RESOL. MIN. HACIENDA	642-MHGC-11	02/05/2011	<b>55</b>			<b>-\$ 6.800,00</b>

<b>Proyecto N° 1 - Partida 4.2.1.</b>						
Tipo Norma Aprob	Número Norma Aprob	Fecha Norma Aprob	Obra	Importe Positivo	Importe Positivo	Importe Negativo

Código del Proy.: 1.12.06. Nombre del Proyecto: “Rehabilitación La Boca”  
Corrientes 640, Piso 5º Ciudad Autónoma de Buenos Aires Tel. 4321-3700 / 4323-3388/6967/1796 –



“2013, Año del 30 Aniversario de la vuelta a la democracia”

642-MHGC-11	02/05/2011	59			\$ 17.600,00
642-MHGC-11	02/05/2011	60			\$ 17.600,00
642-MHGC-11	02/05/2011	61			\$ 8.800,00
107-MHGC-11	26/12/2011	62		\$ 23.000,00	
142-MHGC-11	29/12/2011	62			\$ 23.000,00
642-MHGC-11	02/05/2011	62			\$ 12.200,00
642-MHGC-11	02/05/2011	63			\$ 17.600,00
1933-MHGC-11	14/11/2011	64		\$ 244.490,00	
1-MHGC-11	12/12/2011	64			\$ 244.490,00
642-MHGC-11	02/05/2011	64			\$ 17.600,00
642-MHGC-11	02/05/2011	65			\$ 22.000,00
642-MHGC-11	02/05/2011	66			\$ 17.600,00
<b>Subtotales</b>			<b>\$ 0,00</b>	<b>\$ 3.013.880,00</b>	<b>-\$ 1.147.898,00</b>
<b>Crédito Vigente al 31/12/11</b>			<b>\$ 1.865.982,00</b>		

## ANEXO III

### **Proyecto 0 Operatoria 105. Manual de Procedimientos Operatoria 105<sup>195</sup>**

#### **SOBRE LA DOCUMENTACIÓN DE LA FAMILIA**

Deben presentar la nota de solicitud del crédito hipotecario en Carabelas 258 de 9 a 14 hs. Con la siguiente documentación:

- Fotocopia del convenio suscripto oportunamente con el IVC.
- Compromiso de dejar la unidad de vivienda del conventillo libre firmado.

#### **SOBRE LOS CERTIFICADOS DEL REGISTRO DE LA PROPIEDAD**

Es condición para la prosecución del trámite que los certificados 01, 02 y 03 del Registro de la Propiedad estén en legal forma.

Si la propiedad estuviera hipotecada se necesita la conformidad del acreedor hipotecario para el levantamiento de la hipoteca en el momento de la escritura.

#### **SOBRE LA INMOBILIARIA**

En la prueba piloto de la operatoria, los honorarios pagados por los servicios inmobiliarios ascendieron al 4%. Pero de acuerdo al art. 77 de la Ley 2444, a diferencia de la provincia, el IVC no puede abonar una comisión inmobiliaria que supere el 1, 5% del valor de la propiedad.

Desde el Programa se ha iniciado una exhaustiva búsqueda de inmuebles aptos para este crédito en el barrio de La Boca, en los alrededores y también en algunos casos en el primer cordón del conurbano bonaerense. Asimismo se mantiene fluida relación con las inmobiliarias de la zona.

#### **SOBRE EL FOLIADO DE LA ACTUACIÓN**

El foliado se realiza cuando se completó toda la documentación mencionada previamente y antes de comenzar el circuito por el organismo.

#### **SOBRE EL PROCEDIMIENTO DEL CRÉDITO**

- I. La nota firmada por el Gerente de Desarrollo Habitacional pasa a la Mesa de Entradas de la Gerencia.
- II. De la Mesa de Entrada de la Gerencia de Desarrollo Habitacional pasa a la Mesa de Entradas de la Gerencia Financiera.
- III. De la Mesa de Entradas de la Gerencia Financiera pasa a la Subgerencia Económico Financiera para la afectación preventiva.
- IV. De la la Subgerencia Económico Financiera.
- V. De la la Subgerencia Económico Financiera pasa a la Mesa de Entradas de la Gerencia.
- VI. De la Mesa de Entrada de la Gerencia Financiera pasa a la Mesa de Entrada de la Gerencia de Asuntos Jurídicos.
- VII. De la Mesa de Entrada de la Gerencia de Asuntos Jurídicos pasa al Área para realizar el dictamen de otorgamiento de Crédito.

<sup>195</sup> Respuesta Nota AGCBA N° 384/12.

- VIII. De la Subgerencia pasa a la Gerencia de Asuntos Jurídicos para la firma.
- IX. De la Gerencia de Asuntos Jurídicos pasa a la Mesa de Entrada de la Gerencia.  
De la Mesa de Entrada de la Gerencia de Créditos pasa a la Gerencia para la firma.  
De la Gerencia de Créditos pasa al Directorio para la firma.
- X. Del Directorio pasa a la Subgerencia de Coordinación General Administrativa para registrar el Acta.
- XI. De la Subgerencia pasa a la Mesa de Entradas de la Gerencia de Desarrollo Habitacional.
- XII. De la Mesa de Entradas pasa al PRHBLB para la toma de conocimiento.
- XIII. Del PRHBLB pasa a la Mesa de Entradas de la Gerencia.
- XIV. De la Mesa de Entradas de la Gerencia de Desarrollo Habitacional pasa a la Mesa de Entradas de la Gerencia Financiera.
- XV. De la Mesa de Entradas de la Gerencia Financiera pasa a la Subgerencia Económico Financiera para la afectación definitiva.
- XVI. De a la Subgerencia Económico Financiera pasa a la Mesa de Entradas de Gerencia.
- XVII. De la Mesa de Entradas de la Gerencia Financiera pasa a la Subgerencia de Coordinación General Administrativa.
- XVIII. De la Subgerencia de Coordinación General Administrativa pasa a la Mesa General de Entradas del IVC.
- XIX. De la Mesa General de Entradas del IVC es llevada por mayordomía a la Escribanía General de Gobierno donde se asignará un escribano de la nómina de escribanos del Gobierno de la Ciudad.

### De los créditos escriturados

#### ESCRITURADOS

#### Notas con escrituración en el 2011

Notas remitidas por el IVC a la Dcción. Operativa Notarial			Datos de escrituración						Escriturado en 2011
Fechas de remisión	N° Nota		Escritura		Beneficiario	Precio	Hipoteca		
			N°	Fecha					
2011	608	2011	668	13/12/2011	De Marco samanta Micaela	\$ 156.000,00	\$ 171.600,00	\$ 171.600,00	
2011	1023	2011	592	20/12/2011	Véliz Liliana Mabel	\$ 143.000,00	\$ 152.159,03	\$ 152.159,03	
2011	1127	2009	86	20/10/2011	Fernández Néstor y Zardo Gabriela María de Luján	\$ 165.000,00	\$ 184.788,60	\$ 184.788,60	
2011	4960	2011	624	27/12/2011	Santos Gabriela y Prado Rafael Oscar	\$ 181.000,00	\$ 198.043,01	\$ 198.043,01	

“2013, Año del 30 Aniversario de la vuelta a la democracia”

2011	8651	2010	92	15/11/2011	Aranda, María Alejandra	\$ 132.000,00	\$ 142.703,84	\$ 142.703,84
2011	10820	2010		28/07/2011	De Cuadra Cristina Isabel y Luna Eduardo Esteban	\$ 152.000,00	\$ 160.691,92	\$ 160.691,92
Total						\$ 929.000,00	\$ 1.009.986,40	\$ 1.009.986,40

Informado por el IVC				
N°	año	Beneficiario	Monto del crédito s/ actas	Devengado s/ IVC
608	2011	De Marco Samanta Micaela	\$ 171.600,00	\$ 171.169,24
1023	2011	Véliz Liliana Mabel	\$ 152.159,03	\$ 151.744,00
1127	2009	Fernández Néstor y Zardo Gabriela María de Luján	\$ 184.788,60	\$ 184.679,70
4960	2011	Santos Gabriela y Prado Rafael Oscar	\$ 198.043,01	\$ 197.340,00
8651	2010	María Alejandra Aranda	\$ 142.703,84	\$ 142.302,12
10820	2010	De Cuadra Cristina Isabel y Luna Eduardo Esteban	\$ 160.691,92	\$ 160.266,00
Total			\$ 867.282,56	\$ 1.007.501,06

**Notas con escrituración en el 2012**

Notas remitidas por el IVC a la Dirección Operativa Notarial			Datos de escrituración				
Fechas de remisión	N° Nota		Escritura		Beneficiario	Precio	Hipoteca
			N°	Fecha			
2011	1975	2009	42	16/03/2012	Chejolam Rómula	\$ 177.000,00	\$ 193.851,90
2011	2058	2011	8	31/01/2012	Farias Mario Alejandro	\$ 160.000,00	\$ 171.747,40
2011	10541	2010	15	30/01/2012	Zárate, Susana Beatriz	\$ 132.000,00	\$ 141.165,84
2011	11296	2010	44	01/02/2012	Carvallo Gabriel Daniel y Borja Sandra Liliana	\$ 180.000,00	\$ 195.907,95
2011	11778	2008	2	03/01/2012	Soo Verón María Gabriela y Verón Angel Clemente	\$ 146.000,00	\$ 155.245,88

Informado por el IVC								
N°	año		Monto del crédito s/ actas	Acta N°	Fecha del acta	Devengado s/ IVC	Fecha registración devengado	Fecha de pago
1975	2009	Chejolam Rómula	\$ 193.851,90					
2058	2011	Farias Mario Alejandro y Barúa Teodina	\$ 171.747,40	N° 246/2011	15-nov-11	\$ 171.079,80	25-ene-12	31-ene-12
10541	2010	Zárate, Susana Beatriz	\$ 141.165,84	N° 128/2011	6-sep-11	\$ 140.522,12	30-ene-12	31-ene-12
11296	2010	Carvallo Gabriel Daniel y Borja Sandra Liliana	\$ 195.907,95	N° 249/2011	17-nov-11	\$ 195.793,00	20-ene-12	1-feb-12
11778	2008	Sooveron, M.Gabriela - Verón Angel Clemente		N° 261/2011	25-nov-11	\$ 154.585,22	<b>29-dic-11</b>	4-ene-12

**En trámite**

“2013, Año del 30 Aniversario de la vuelta a la democracia”

Detalle de notas remitidas por el IVC en el 2011 que informara la Dirección Operativa Notarial, en respuesta a la Nota AGCBA N° 1361/2012, **con escritura en trámite**.

Notas remitidas por el IVC a la Dirección Operativa Notarial			Beneficiario	Escritura en trámite
Fechas de remisión	N° Nota			
2011	212	2008	García Alicia	e/t
2011	1024	2011	Aire Cecilia	e/t
2011	1386	2009	Ribero Jorge Luis	e/t
2011	1722	2011	López Zárate Pastora	e/t
2011	11623	2008	Flores Estela	e/t
2011	12735	2009	Aquino Iratí	e/t

Detalle de notas remitidas mencionadas ut supra, con registración del devengado, **con escritura en trámite**

Informado por el IVC							Observación
N°	año	Beneficiario	Monto del crédito s/ actas	Registrado por el IVC	Fecha registración devengado	Fecha de pago	
1024	2011	Aire Cecilia	\$ 154.184,66	\$ 153.766,00	8-ago-11	11-ago-11	1) Registrado por parte del IVC y la escritura se encuentra en trámite
1722	2011	López Zárate Pastora	\$ 144.172,56	\$ 143.766,00	4-jul-11	7-jul-11	1) Registrado por parte del IVC y la escritura se encuentra en trámite
11623	2008	Flores Estela y Arias Enrique	\$ 149.714,19	\$ 149.183,00	8-jun-11	14-jun-11	1) Registrado por parte del IVC y la escritura se encuentra en trámite ; 2) Difieren los beneficiarios con el mismo N° de Nota
12735	2009	Aquino Iratí y Muñoz Oscar Rodolfo	\$ 160.923,50	\$ 160.500,00	1-ago-11	4-ago-11	1) Registrado por parte del IVC y la escritura se encuentra en trámite ; 2) Difieren los beneficiarios con el mismo N° de Nota

### Proyecto 1 “Obras Casa Amarilla”.

El GCBA a través de la Dirección General de Registro de Obras y Catastro exige la siguiente documentación para la obtención del primer registro como lo

#### Documentación necesaria:

Certificado de perímetro y ancho de calles

Certificado de nomenclatura parcelaria

Uso conforme

Solicitud

Certificado de nivel: en caso de corresponder.

Estadística y liquidación de derechos

Compromiso de instalación eléctrica

Compromiso de instalación sanitaria

Certificado de ochava: en caso de ser esquina, según corresponda puede ser con ocupación de volumen o sin ocupación de volumen

Plano anterior aprobado: si quedaran obras existentes

Plano de incendio visado o registrado. Plano de sala de máquinas de ascensor visado o registrado.

Enrases: la D.G.R.O.C. Solamente autorizará el caso a) sin medianeras expuestas. El caso a) con medianeras expuestas y los casos b) y c) serán remitidos a la dirección general de interpretación

urbanística para su evaluación y estudio (debiéndose aportar en todos los casos el perfil de los edificios lindero correspondientes medidas, todo esto firmado por agrimensor matriculado).  
Autorización del 100% de los copropietarios certificada ante escribano público, en caso de tratarse de una propiedad sometida al régimen de la ley 13.512 (el escribano deberá certificar que los fi

### **Estructura.**

- Cálculo, planos y planillas
- En caso de excavación: memoria de excavación, submuración y empuje y póliza de cobertura hacia los linderos.(de no poseerse dicha póliza, deberá agregarse un compromiso con carácter de declaración jurada firmada por el propietario y profesional de la obtención de la misma antes del comienzo de la excavación.
- Estudio de suelos
- Si el distrito requiere consulta por uso o distrito: disposición, providencia o informe emitido por la Dirección General de Interpretación Urbanística.
- Certificado de impacto ambiental si fuera necesario, emitido por la Dirección General de Evaluación de impacto ambiental.

Ver texto completo en pág. Web del GCBA, la guía, trámites.

### **Conventillos y Hogares de Tránsito en Plan de Contingencia a marzo 2012<sup>196</sup>**

#### **Plan de Contingencia:**

Consiste en el Plan de trabajos que se realizará en el curso del año 2012, con una duración de tres a seis meses desde el momento en que empiece cada obra.  
La finalidad del mismo es garantizar un estándar mínimo de habitabilidad, seguridad, electricidad, agua y cloacas a todas aquellas familias que estén habitando los conventillos y hogares de tránsito del Instituto de la Vivienda.  
Incluye limpieza de tanques, desratización y desinsectación, reposición y recarga de matafuegos y provisión de camiones hidrocinéticos para desobstrucción de las instalaciones sanitarias.

### **CONVENTILLOS**

#### **Martín Rodríguez 865**

Se realizó la mudanza de las 2 primeras flías que estaban viviendo en las viviendas transitorias a sus viviendas refaccionadas.

Se comenzaron los trabajos de reparación en otras dos viviendas del 2do bloque.

(En Ejecución a marzo 2012)

- Refuerzos estructurales necesarios de acuerdo a un análisis previo con perfilaría de hierro.
- Demolición retiro de las cubiertas, instalaciones, aberturas y pisos en mal estado.
- Construcción cubierta chapa.

<sup>196</sup> Informado en respuesta Nota AGCBA N° 924/12.

- Construcción en seco: ejecución de nuevos cielorrasos en placas de yeso. Cambio total de divisiones o tabique que presenten daños, en cocinas y baños colocación de placas para locales húmedos.
- Instalación de gas: retiro de todos los artefactos y cañería existente y reemplazo por artefactos eléctricos.
- Instalación eléctrica: Montaje tablero principal y seccionales para cada vivienda.
- Instalación sanitaria: se contempla la ampliación de nuevas unidades sanitarias. Provisión y montaje de Tanque Cisterna y Reserva. Cañería de agua fría y caliente.
- Instalación contra incendio: se colocarán matafuegos en cada unidad funcional y lugares comunes del conventillo.
- Carpinterías: se reemplazarán las que están en mal estado por nuevas de aluminio.
- Vidrios y Espejos: colocación de espejos en núcleos sanitarios, vidrios en aberturas que poseen imperfecciones o daños.
- Señalización para mantener el criterio de ordenamiento: se colocarán carteles de señalización reglamentarios en unidades y sectores comunes.
- Herrería: reparación de rejas dañadas y refuerzos.
- Pintura: pintura integral en látex.
- Equipamiento: termo tanques eléctricos y anafes.

### **Martín Rodríguez 839/843**

(En ejecución)

- Desarme del Primer y Segundo piso patio trasero.
- Demolición total, una vez realizada la reubicación de todos los habitantes.

### **Rocha 1031/1033**

Plan de Contingencia. Tareas realizadas informadas.

- Apuntalamiento preventivo paramentos exteriores de patios, pasillo, balcón y del interior de algunas unidades.
- Desarme instalación de gas.
- Instalación de tendido eléctrico, cableado, tableros en el interior de las unidades y líneas de alimentación hasta tablero y medidores. Insta eléctrica de servicios comunes, iluminación y bomba elevadora de agua.
- Provisión y colocación de artefactos eléctricos, termotanques, anafes y artefactos de iluminación exterior de zonas comunes.
- Instalación de distribución de agua fría y caliente en todas las unidades y tendido de alimentación de las mismas. vi) Cambio de tanque de bombeo, flotantes y reparación de tanque de agua de reserva. vii) Tapado de huecos en pisos exteriores.
- Limpieza de desagües cloacales y cámaras de inspección.
- Reparación de techos de chapa.

- Pintura exterior en general.

## HOGARES DE TRÁNSITO

### Martín Rodríguez 559/561

(En ejecución)

- Demolición: retiro de revoques, cubiertas, instalaciones, abertura en mal estado, cielorrasos, pisos.
- Construcción en seco: ejecución de nuevos cielorrasos en placas de yeso. Se realizará el cambio total de divisiones o tabiques que presenten daños con placas ignífugas. En cocinas y baños se utilizarán placas para locales húmedos.
- Albañilería: revoques gruesos y fino con su respectivo aislamiento hidrófugo.
- Instalación de gas: se retirará todos los artefactos y cañería existente y serán reemplazados por artefactos eléctricos.
- Instalación eléctrica: Montaje tablero principal (interruptor diferencial e interruptor termo magnético, barra de puesta a tierra) y seccionales para cada vivienda. Los tableros seccionales estarán equipados con un interruptor general y un interruptor termo magnético bipolar por cada uno de los circuitos, uno para el circuito de iluminación y otro para el circuito de toma corriente. Puesta a tierra de las instalaciones.
- Instalación Sanitaria: se contempla la ampliación de nuevas unidades sanitarias y reacondicionamiento de las mismas.
- Instalación contra incendio: se colocarán en cada unidad funcional y lugares comunes del conventillo.
- Carpinterías: se reemplazarán las que estén en mal estado por nuevas de aluminio, línea móderna.
- Vidrios y Espejos: colocación de espejos en núcleos sanitarios, vidrios en las aberturas que poseen imperfecciones o daños.
- Señalización para mantener el criterio de ordenamiento: se colocarán carteles de señalización reglamentaria en unidades y sectores comunes.
- Herrería: reparación de rejas dañadas.
- Pintura: pintura integral en látex.
- Equipamiento termo tanques eléctricos y anafes para cada unidad.
- Impermeabilización azotea y muros.

### Santiago del Estero 1040/1042

#### Tareas realizadas

- Reparación de revoque interiores y exteriores.
- Ejecución de revoque bajo revestimiento.
- Colocación de Membrana asfáltica en techos habilitaciones terraza.

- Reparación de carpinterías, colocación de puertas placa, colocación de baranda para niños en escalera, con puerta y cierre.
- Cambio de todos los vidrios de la carpintería metálica, en pasillo 1º piso por elementos de policarbonato.
- Reparación de cielorrasos deteriorados y ejecución de cielorrasos con placa de yeso.
- Retiro de la instalación de gas existente.
- Refacción de núcleos sanitarios, instalación de agua fría y caliente completa.
- Reparación de cañerías pluviales.
- Colocación de piletas de lavar en terraza y azulejo de mesada.
- Instalación de termo tanques eléctricos.
- Instalación de anafes y hornos eléctricos.
- Ejecución de instalación eléctrica nueva a todo el edificio.
- Pintura general del interior, muros, carpinterías, cielorrasos y patio.
- Limpieza de terraza-retiro de objetos acumulados.

#### **Brasil 1340**

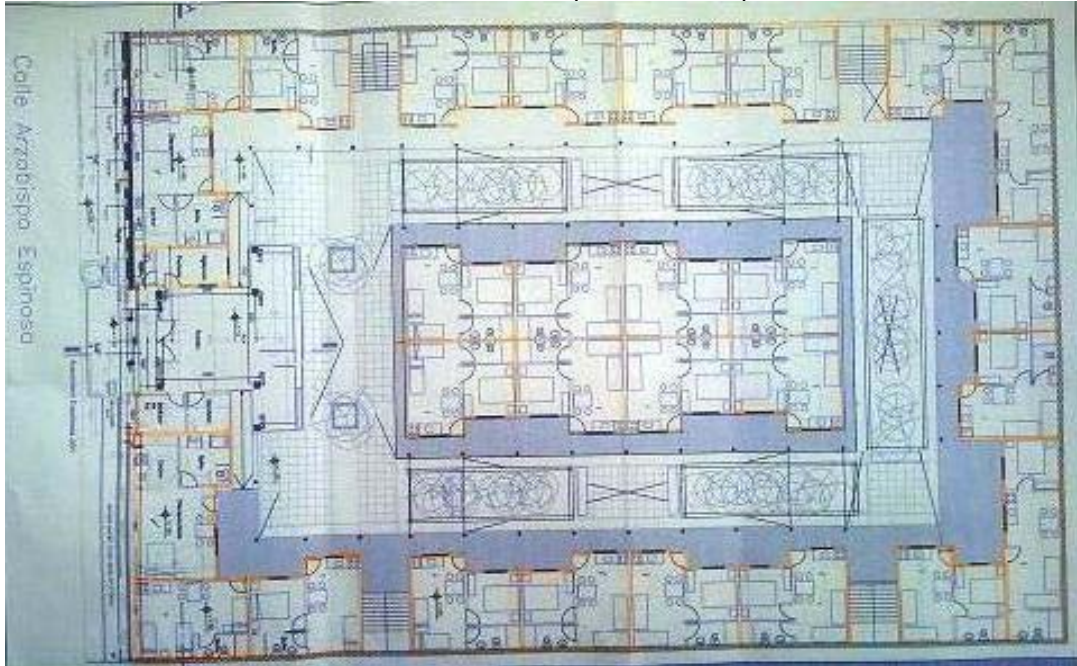
- Se tapearon unidades.
- Se reparó las pérdidas de aguas de la habitación 25.
- Actualmente están viviendo 4 flias.

#### **Cerri 1041**

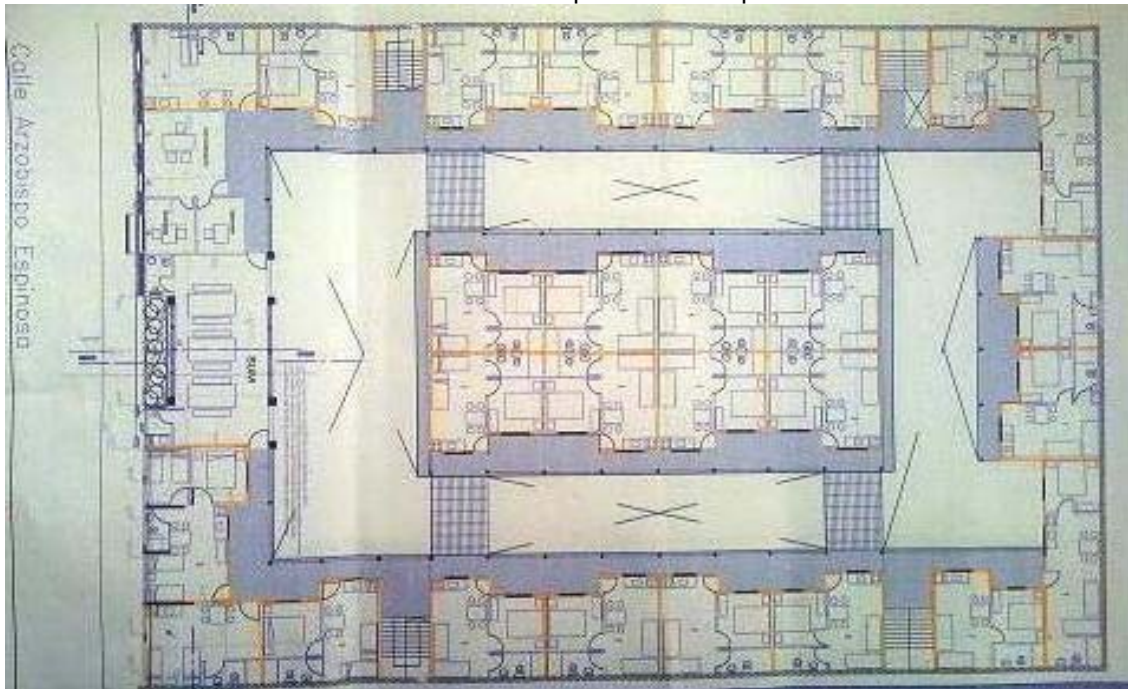
Se realizaron los trabajos de apuntalamiento. Las 4/5 viviendas transitorias se construirán el 29/02/12.

**ANEXO FOTOGRÁFICO**  
**Arzobispo Espinosa 351**

1. Plano de la PLANTA BAJA /Replanteo de Arquitectura/ N° AR1/ IVC



2. Plano de la PLANTA ALTA /Replanteo de Arquitectura/ N° AR2/ IVC



“2013, Año del 30 Aniversario de la vuelta a la democracia”

3. Baño para discapacitado 4. Estructura de H° A°



5. Losa premoldeada 6. Cielorraso de láminas de PVC



7. Cubierta de chapa galvanizada 8. Anafe pegado a las paredes de PVC



9. Termotanque eléctrico b/ mesada. 10. Anafe con conexión exterior de gas.



Código del Proy.: 1.12.06. Nombre del Proyecto: “Rehabilitación La Boca”.  
Corrientes 640, Piso 5º Ciudad Autónoma de Buenos Aires Tel. 4321-3700 / 4323-3388/6967/1796 –

“2013, Año del 30 Aniversario de la vuelta a la democracia”

11. Poco espacio p/ ubicar la Heladera 12. Sin aislante térmico b/ Techado



13. Sin zócalo en baños



14. Ducha sin bordillo y sin zócalo 15. Cocina, Comedor y Estar



16. Sin sombreretes en conductos de ventilación 17. Cielorraso de PVC suelto en corredor



Hogar de Tránsito 20 de septiembre 332<sup>197</sup>

Foto 1 Foto 2



Foto 3 Foto 4



Foto 5 Foto 6



Foto 7 Foto 8



<sup>197</sup> La referencia de la foto se encuentra en el cuerpo del presente Informe.

“2013, Año del 30 Aniversario de la vuelta a la democracia”

Hogar de Tránsito Martín Rodríguez 559/61<sup>198</sup>

Foto 9 Foto 10



Foto 11 Foto 12



Foto 13 Foto 14



<sup>198</sup> La referencia de la foto se encuentra en el cuerpo del presente Informe.

“2013, Año del 30 Aniversario de la vuelta a la democracia”

Foto 15 Foto 16



Foto 17 Foto 18



**Rocha 1031**<sup>199</sup>

Foto 19 Foto 20 Foto 21



<sup>199</sup> La referencia de la foto se encuentra en el cuerpo del presente Informe.

“2013, Año del 30 Aniversario de la vuelta a la democracia”

Foto 22 Foto 23



**Pedro de Mendoza 2393<sup>200</sup>**

Foto 24 Foto 25



Foto 26 Foto 27



<sup>200</sup> La referencia de la foto se encuentra en el cuerpo del presente Informe.

**Daniel Cerri 1150<sup>201</sup>**

Foto 28 Foto 29



**Alfredo Palacios 744<sup>202</sup>**

Foto 30 Foto 31



Foto 32 Foto 33



<sup>201</sup> La referencia de la foto se encuentra en el cuerpo del presente Informe.

<sup>202</sup> La referencia de la foto se encuentra en el cuerpo del presente Informe.

“2013, Año del 30 Aniversario de la vuelta a la democracia”

Irala 1935<sup>203</sup>

Foto 34



Alvar Núñez 245<sup>204</sup>

Antes (Foto 35) Después (Foto 36)



<sup>203</sup> La referencia de la foto se encuentra en el cuerpo del presente Informe.

<sup>204</sup> La referencia de la foto se encuentra en el cuerpo del presente Informe.

“2013, Año del 30 Aniversario de la vuelta a la democracia”

Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40



Foto 41



Foto 42



*“2013, Año del 30 Aniversario de la vuelta a la democracia”*

---

Foto 43



Foto 44



Foto 45

