

INFORME FINAL DE
AUDITORIA
Con Informe Ejecutivo

Proyecto N° 1.15.08

**REHABILITACIÓN DE
COMPLEJOS URBANOS**

Auditoría de Gestión

Período 2014

Buenos Aires, Septiembre 2016

AUDITORÍA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Av. Corrientes 640 - Piso 5° - Capital Federal

Presidente

Lic. Cecilia Segura Rattagan

Auditores Generales

Lic. Mariela Coletta

Ing. Facundo Del Gaiso

Dr. Jorge Garayalde

Lic. Raquel Herrero

Dra. María Victoria Marcó

Lic. Hugo Vasques

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

CÓDIGO DEL PROYECTO: 1.15.08

NOMBRE DEL PROYECTO: REHABILITACIÓN DE COMPLEJOS URBANOS

PERÍODO BAJO EXAMEN: 2014

EQUIPO DESIGNADO:

Directores de Proyecto: Dr. Eduardo Jáuregui (hasta el 1°/1/2016)
Dr. Pablo Togneri
Dra. Carolina García Pusino (a partir del 21/12/2015)
Lic. Adriana Giovanetti (a partir del 1°/2/2016)
Arq. Gerardo López Arrojo (a partir del 1°/6/16)

Auditora Supervisora: Arq. María Alejandra Olivarez

FECHA DE PRESENTACIÓN DEL INFORME: 26 de noviembre de 2015

FECHA APROBACIÓN DEL INFORME: 21/09/2016

NÚMERO DE RESOLUCIÓN: 313/16

FORMA DE APROBACIÓN: Por unanimidad

OBJETIVO: Evaluar en términos de eficiencia, eficacia y economía el cumplimiento de los objetivos del programa con relación a los recursos asignados y la normativa vigente.

JURISDICCION : 65 Ministerio de Desarrollo Económico			
PROGRAMA : 106 Rehabilitación de Conjuntos Urbanos			
INCISO AUDITADO : 4 Bienes de Uso			
	Crédito del programa		Crédito del inciso
Sancionado	\$ 162.144.170,00	Total inciso 4	\$ 151.178.100,00
Vigente	\$ 179.404.635,00		\$ 166.147.474,00
Definitivo	\$ 169.914.177,68		\$ 158.974.462,93
Devengado	\$ 169.914.177,68		\$ 158.974.462,93

Fuente: Cuenta de Inversión 2014

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión	Buenos Aires, septiembre de 2016									
Código del Proyecto	1.15.08									
Denominación del Proyecto	Rehabilitación de Complejos uRBANOS									
Período examinado	Año 2014									
Programa auditado	Programa N° 106, Rehabilitación de Conjuntos Urbanos									
Unidad Ejecutora	IVC									
Objetivo de la auditoría	Evaluar en términos de eficiencia, eficacia y economía el cumplimiento de los objetivos del programa con relación a los recursos asignados y la normativa vigente.									
Presupuesto	<p style="text-align: center;">Cuadro 1: Ejecución Presupuestaria Inciso 4 - Programa N° 106 “Rehabilitación de Conjuntos Urbanos”</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th colspan="3" style="text-align: center;">Ejecución Financiera</th> </tr> <tr> <th style="text-align: center;">Sanción</th> <th style="text-align: center;">Vigente</th> <th style="text-align: center;">Ejecución Financiera</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">\$151.178.100,00</td> <td style="text-align: center;">\$166.147.474,00</td> <td style="text-align: center;">\$158.974.462,93</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: center;">Fuente: Cuenta de Inversión 2014</p>	Ejecución Financiera			Sanción	Vigente	Ejecución Financiera	\$151.178.100,00	\$166.147.474,00	\$158.974.462,93
Ejecución Financiera										
Sanción	Vigente	Ejecución Financiera								
\$151.178.100,00	\$166.147.474,00	\$158.974.462,93								
Alcance	<p>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.</p> <p>De acuerdo a las diversas notas enviadas y recibidas al Programa 106 se lo menciona como <i>Rehabilitación de Conjuntos Urbanos</i> o <i>Rehabilitación de Complejos Habitacionales</i>. En este sentido la AGCBA toma por válido ambas acepciones.</p>									
Período desarrollo tareas auditoría	El presente informe se inició el 19 de marzo y las tareas de campo culminaron el 1° de septiembre del 2015.									
Aclaraciones previas	<p>Durante el transcurso de las tareas operativas de esta auditoría, aconteció el accidente en el barrio de Soldati (3 de septiembre 2015) que le costara la vida a un adolescente al caer de un sexto piso desde un núcleo vertical.</p> <p>Debido a ello y considerando que la AGCBA había estado visitando el</p>									

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
 de la
 Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

	<p>complejo el 1 de septiembre, se presentó conforme al reglamento de la AGCBA (art 3.6.2 Oportunidad, de las Normas Básicas de Auditoría) un Informe Previo Parcial¹, dando cuenta de lo relevado durante la visita el cual fuera aprobado por el Colegio de Auditores en sesión del 9 de septiembre de 2015 y puesto a conocimiento de las autoridades del Poderes Ejecutivo y Legislativo pertinentes.</p>
<p>Comentarios y Observaciones principales</p>	<p>5.7.7 De la visita a los Conjuntos Urbanos: Luis Piedrabuena, Soldati y Barrio Castex. Fecha de la visita: Martes 01 de septiembre de 2015 / 9:30hs.</p> <p>Para la visita a los Complejos el equipo de Auditoría seleccionó por los antecedentes de auditoría previos², visitar los Complejos PiedraBuena y Soldati.</p> <p>Respecto al barrio Castex, el mismo no formaba parte inicial de la Muestra pero el día 3 de julio del 2015, se recibió de la Dirección General de Legales de la AGCBA copia del amparo presentado por “Bernardis Lilia Beatriz y otros contra GCBA sobre AMPARO EXPTE N° A600-2014/0”.</p> <p>Los demandados son el GCBA y el IVC. El objeto de la demanda es que se ordene a las codemandadas a presentar y ejecutar las obras necesarias a fin de lograr la total recuperación del Complejo Habitacional “Mariano Castex”, en resguardo de los derechos a la vivienda y al hábitat adecuado, a la salud, a gozar de un ambiente sano, a la preservación del espacio público, a la protección de los espacios verdes y a la dignidad.</p> <p>La especificación de la demanda tiene que ver con el plan de obras a realizar y se fundamenta en la ley N° 3.199 y en las obligaciones asumidas por el IVC mediante la organización del “Programa de Rehabilitación y Mantenimiento de Conjuntos y Barrios Construidos por la ex Comisión Municipal de la Vivienda”.</p> <p>En función de ello, el equipo de auditoría que se encontraba realizando las tareas operativas, incluyó al mismo en el relevamiento ocular realizado en fecha 1 de septiembre de 2015.</p> <p style="text-align: center;">A) Conjunto Comandante Luis Piedrabuena.</p> <p>El conjunto se sitúa en la Av. Gral. Paz, Goleta Santa Cruz, Zuviría y Av. Piedrabuena, en el barrio de Villa Lugano, ocupa 14,4ha y reúne 188.819 m² que totalizan 2.100 viviendas con 10.500 habitantes aproximadamente.</p> <p>Fue construido en dos etapas (1957 y entre 1975 y 1980). La parte antigua del barrio es un conjunto de casas unifamiliares y dos monoblocks bajos. El sector más reciente es un complejo de</p>

¹ Dicho Informe se encuentra publicado en la página WEB de la AGCBA www.AGCBA.gov.ar.

² Informes Finales AGCBA N° 584 y 982.

	<p>monoblocks de mayor escala, parte del Plan Alborada encarado por la Secretaría de Vivienda de la Nación.³</p> <p>Cuenta con 58 bloques de diez pisos, 40 de uno y dos pisos, dos centros comerciales, 48 locales, un supermercado, dos escuelas primarias, una secundaria, una iglesia y una unidad asistencial. Están en construcción una escuela de nivel inicial y otra para chicos con capacidades diferentes⁴.</p> <p>Lo componen dos tipos de edificios: una serie de 3 tiras de edificios altos de 12 pisos, de disposición semicircular (hemiciclos), interconectados por puentes peatonales, y otra serie de 7 conjuntos de edificios bajos, de 2 o 3 pisos, encerrados por los hemiciclos delimitados por las construcciones altas. Estas últimas se caracterizan por sus núcleos de geometría cilíndrica.</p> <p>De la visita al Complejo esta AGCBA verificó:</p> <p>Caminos y senderos peatonales en mal estado⁵, instalaciones pluviales rotas, discontinuadas, ausencia de tapas de cámaras de inspección, instalaciones contra incendio inexistentes o rotas, enjambres de cables exteriores correspondientes a servicios de tv por cable e internet (Anexo Fotos Piedrabuena N° 6 y 14); instalaciones eléctricas en cajas generales en mal estado, algunas cámaras de medidores de gas sin puertas, suciedad, abandono, configuran el contexto.</p> <p>Los medios de salida en caso de emergencias se encuentran, en algunos casos, con basura acumulada y escombros. Matafuegos, esclusas, bocas, lanzas y mangueras contra incendio, insuficientes y en algunos casos inexistentes.</p> <p>Existe un grado de abandono⁶ y precariedad que podría implicar riesgos, por ejemplo en el servicio de ascensores. En general en todo el complejo se denota falta de mantenimiento⁷.</p>
--	---

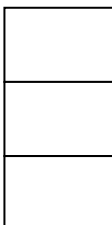
³ Se financió con créditos del Banco Hipotecario Nacional, y posteriormente mediante el FONAVI. Se construyó con el principal objetivo de relocalizar en viviendas pagables con plazos flexibles a habitantes de la villa de emergencia conocida como Ciudad Oculta.

⁴ El proyecto fue ganado mediante licitación pública N° 1699 de la Secretaria de Vivienda por el estudio de arquitectos de Flora Manteola, Javier Sánchez Gómez, Josefina Santos, Justo Solsona y Rafael Viñoly, con Carlos Sallaberry, Felipe Tarsitano y Aslan y Ezcurra y Asociados como arquitectos asociados. Las empresas constructoras fueron Aslan y Ezcurra S.A., Dycasa S.A. y Petersen, Thiele y Cruz.

⁵ El barrio alberga aproximadamente 2400 adultos mayores y 210 personas con capacidades motrices disminuidas.

⁶ Existe un gran número de vehículos abandonados, escasos contenedores de basura, escombros y basura acumulada a pie de las sendas peatonales y en cualquier lugar.

⁷ Definimos al mantenimiento como las acciones tendientes a asegurar que todo activo físico continúe desempeñando las funciones deseadas, planteando objetivos medibles, cuantificables, que aseguren la disponibilidad y confiabilidad planeadas para la función deseada, cumpliendo además con los requisitos del



En las fachadas se observa, tanto en muros como en carpinterías (marcos de ventanas, hojas y postigos), que se limitó a una exigua mano de pintura (Anexo VI Fotos Piedrabuena N° 3, 5 y 7), con escaso poder de recubrimiento para conservar la calidad y seguridad buscadas. Se ha pintado, en algunos casos, sobre superficies que no recibieron un trato especial⁸, por ejemplo, vigas que muestran sus hierros y que no fueron tapados con concreto antes de ser pintadas (Anexo VI Fotos Piedrabuena N° 8). Por otro lado, se han visto edificios pintados en el año 2012, con su pintura ya deteriorada (Anexo VI Fotos Piedrabuena N° 10) y edificios altos que todavía no han recibido pintura alguna (Anexo VI Fotos Piedrabuena N° 9). Cabe aclarar que, durante la recorrida, no se pudo verificar la idoneidad y/o complementariedad entre la elección del procedimiento o tratamiento contratado y el material base.

La labor de mantenimiento de ascensores⁹, de los que estaban en funcionamiento, parece correcta en cuanto a arranque, parada y deslizamiento pero no cumplen con la Ordenanza N°49.308¹⁰ ya que los coches no contienen planillas donde figure (sellado y firmado) el mantenimiento y conservación estipulada por mes¹¹. En varios edificios, los ascensores no funcionaban, y sus habitantes tienen que subir todos los días hasta 12 pisos por escalera.

Las luminarias de calle se encontraban encendidas en el momento de la recorrida, martes 01 de septiembre aproximadamente 10.15hs de la mañana. (Anexo VI Fotos Piedrabuena N° 4 y 13).

B) Conjunto habitacional *Dr. Mariano CASTEX*.

El Barrio Mariano Castex (concebido como Conjunto San Pedrito y llamado así en homenaje al destacado médico Mariano Rafael Castex) es un complejo habitacional compuesto por 9 monoblocks bajos y 8 torres residenciales. Fue construido en etapas durante la década de 1970. Se encuentra ubicado en la avenida San Pedrito, calle Balbastro y Crisóstomo Álvarez (barrio de Flores).

El Conjunto Urbano San Pedrito fue planificado por la Comisión Municipal de la Vivienda (CMV) hacia el año 1969. La primera etapa del proyecto contempló la construcción de 9 monoblocks de planta

sistema de calidad y con todas las normas de seguridad y medio ambiente, al menor costo o máximo beneficio global. Fuente: *European Federation of National Maintenance Societies*.

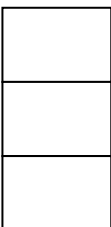
⁸ El Convenio, que el IVC firma con la Cooperativa de Trabajo El Sur en Marcha Limitada, N° CONVE-2014-10915805-IVC del 05 de agosto de 2014, especifica en su Clausula Primera: Objeto, ver Anexo I Clausulas Particulares, Especificaciones Técnicas, Punto 2) Trabajos de Albañilería: “*Se taparán todas las grietas, fisuras, agujeros y defectos.....posteriormente se complementará el llenado con morteros idem al existente.*”

⁹ Contrato con Ascensores Bianchi por orden judicial, \$ 143.840,00

¹⁰ Ordenanza N° 49.308. **Dispone el mantenimiento mensual obligatorio y asistencia técnica de elevadores, ascensores, montacargas, monta coches, etc.**

¹¹ Seguridad en el uso de ascensores: Ordenanza N° 49.308. **Dispone el mantenimiento mensual obligatorio y asistencia técnica de elevadores, ascensores, montacargas, monta coches, etc.**

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Audiencia Gral. de la Ciudad de Bs. As.



	<p>baja y 3 pisos que se iniciaron en abril de dicho año y terminaron en enero de 1970. Serían en total 1.048 viviendas inauguradas en 2 etapas, la segunda hacia 1973. Posteriormente se comenzaron a construir las 8 torres de 14 pisos que completaron el conjunto, siendo finalizadas a fines de los años '70.¹²</p> <p>Hoy, el conjunto reúne 1055 viviendas (77% escrituradas) y alberga aproximadamente 5000 habitantes.</p> <p>En la visita, esta Auditoría verificó:</p> <p>Las fachadas, por lo general, presentan en toda su superficie un grado importante de humedad (Anexo VI Fotos Mariano Castex N° 15).</p> <p>Los muretes de contención de tierra, se encuentran apuntalados desde hace ya un año y medio según dichos de vecinos del barrio (Anexo VI Fotos Mariano Castex N° 4 y 5).</p> <p>Referente al convenio firmado entre el IVC y la Cooperativa de trabajo El Porvenir Limitada, donde la Cooperativa se compromete al...<i>“hidrolavado de paredes y columnas; en veredas con desinfectante en forma semanal; mantenimiento de pintura de los cordones; limpieza de pasillos, circulaciones, entre los horarios de 8hs y 12hs”</i>... podemos decir que el día de la recorrida, martes 01 de septiembre aproximadamente 11hs, no hemos visto persona alguna realizando estas tareas. Si se pudo ver poca limpieza en los lugares comunes, veredas, circulaciones internas y zona de juegos (Anexo VI Fotos Mariano Castex N° 6, 8, 9, 10 y 13).</p> <p>Con respecto a los trabajos que debía realizar el IVC, según lo que estipula el Artículo 2¹³, y que en su Artículo 1 dispone la creación del “Plan de Recuperación y puesta en valor del Barrio Mariano Castex”:</p> <ul style="list-style-type: none">a) <i>Recuperación de los espacios públicos.</i>b) <i>Recuperación de los espacios destinados a la recreación.</i>c) <i>Construcción de patios de juegos infantiles.</i>d) <i>Reparación de veredas externas e internas.</i> No se vieron en la recorrida, veredas, externas o internas nuevas (Anexo VI Fotos Mariano Castex N°6, 8 y 12).e) <i>Construcción de rampas para personas con movilidad reducida.</i> No se vieron rampas en las entradas de los edificios, tampoco en los caminos internos que comunican a espacios públicos comunes entre sí (Anexos VI Fotos Mariano Castex N° 14 y 18).
--	---

¹² El 24 de septiembre de 2009 fue aprobado en la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires el proyecto presentado por el legislador Daniel Amoroso, LEY N° 3.199, que impulsaba la puesta en valor del Barrio Castex, brindando un plazo de 360 días para colocar cestos de basura, bancos de plaza, refugios en las paradas de colectivos y la restauración de las fachadas de los edificios.

¹³ Ley N°3199 Art.2: “A los fines del cumplimiento del Art.1 de la presente Ley, el Poder Ejecutivo a través de los Organismos Técnicos que correspondan, procederá a realizar los siguientes trabajos en el término de 360 días a partir de la publicación de la presente Ley.” (BOCBA N°3286 del 26/10/09).



- f) *Instalación de bancos en espacios públicos y recreativos.*
Los espacios públicos recorridos no parecen haberse recuperado; los pocos juegos infantiles encontrados no son juegos nuevos; no se advierten bancos nuevos en los espacios públicos y recreativos (Anexo VI Fotos Mariano Castex N° 9, a 11).
- g) *Instalación de refugios peatonales en paradas de colectivos.*
Las dos paradas y/o refugios de colectivos (únicos en el barrio) presentan roturas en sus cubiertas y laterales (Anexo VI Fotos Mariano Castex N° 4).
- h) *Enrejado perimetral del Barrio.*
No se ha realizado este enrejado en todo el perímetro del Barrio (Anexo VI Fotos Mariano Castex N° 1, 5, 6 y 17).
- i) *Enrejado perimetral de cada uno de los edificios del barrio.*
Hay solamente dos edificios altos que tienen un alambrado perimetral, de aproximadamente 1.10m de altura, pero no enrejado. Todos los demás edificios no llevan ninguna de las dos cosas (Anexo VI Fotos Mariano Castex N° 1, 2, 3, 7, 14 y 18).

C) Conjunto Urbano *Barrio SOLDATI.*

Este conjunto urbano¹⁴ ocupa un predio de 19 hectáreas, y está compuesto por dos tipos de edificios intercalados.¹⁵ El primero de ellos se denomina “tira” debido a su desarrollo horizontal lineal, y tiene entre 3 y 4 plantas comunicadas por escalera. El segundo de ellos es la torre, también llamada “nudo”, es de mayor altura y existe en versiones de 8 y de 16 plantas, comunicadas con ascensores que se detienen sólo en ciertos pisos. Se encuentra en el barrio de Villa Soldati y sus límites actuales son: Avenida Mariano Acosta, Avenida Coronel José Segundo Roca, Avenida Coronel Martin Lacarra y calle Rodrigo de Triana.

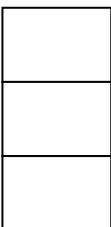
El conjunto consta de 3.201 viviendas, 1.400 se distribuyen en tiras¹⁶ y 1.800 en las torres 50 edificios altos y 69 edificios bajos¹⁷. Tiene una superficie construida de 266.913 m², albergando una población estimada de 17.870 habitantes. El barrio posee además una

¹⁴ La construcción del barrio fue planificada por la Secretaría de Vivienda, dependiente del Ministerio de Bienestar Social de la Nación, financiada por el Banco Hipotecario Nacional. El proyecto elegido en 1972 por concurso fue el del Estudio STAFF, formado por los arquitectos Ángela Bielus, Jorge Goldemberg y Olga Wainstein-Krasuk (creadores del Barrio Ejército de los Andes). Las empresas constructoras participantes fueron Aslan y Ezcurra S.A., Dycasa S.A. y Petersen, Thiele y Cruz S.A. Aunque originalmente se había dividido el proyecto en 7 licitaciones, finalmente fueron adjudicadas todas al mismo equipo. Fue finalizado en 1978.

¹⁵ El objetivo del Conjunto Soldati no solo se limitaba a paliar el déficit habitacional, sino que buscaba incluir socialmente a la población de las villas miseria, utilizando la planificación como marco de control y transformación de sus hábitos a las modernas pautas urbanas, aunque manteniendo continuidad e integridad con el resto del barrio.

¹⁶ 640 de dos dormitorios, 480 de tres dormitorios, 220 de cuatro dormitorios y 60 de cinco dormitorios.

¹⁷ 810 de dos dormitorios, 630 de tres dormitorios, 270 de cuatro dormitorios y 90 de cinco dormitorios.



	<p>escuela, 2 centros comerciales de 3.000 m² cada uno (con estacionamiento) y 7 centros sociales, dejando 13.600 m² para estacionamiento de automóviles (540 espacios)¹⁸.</p> <p>Para el período auditado, el IVC a través de un mail del área de Regularización Consorcial correspondiente a un informe titulado Objetivos y Plan de Acción, segundo semestre 2014-2015), pudo conocer que sobre el Estado de situación del edificio, el IVC expresa:</p> <p><i>“El estado de mantenimiento del conjunto habitacional es muy precario, observándose en líneas generales deterioro en escaleras, instalaciones de gas, provisión de agua filtraciones y funcionamiento de los ascensores entre otras cosas.</i></p> <p><i>Hay gran cantidad de construcciones clandestinas en diversos espacios comunes de las que se quejan los vecinos. Además los vecinos refieren que taxis, remises, ambulancias y personal de empresas de servicios no quieren entrar en el conjunto porque aducen falta de seguridad. Por otro lado, otro problema que manifiestan es que hay grupos que se dedican al comercio de la droga ocasionando estragos en el sector más joven de la población.</i></p> <p><i>Respecto al Instituto de Vivienda los vecinos mantienen una relación muy ambivalente, por un lado está la representación de que todas las reparaciones deben ser realizadas por el organismo y, por el otro lado, se quejan de malas intervenciones y de ocupación por parte de los organismos</i></p> <p>De la visita al Barrio Soldati el 1 de septiembre del 2015.</p> <p>El barrio presenta diferentes patologías -ya conocidas y denunciadas-, deficiencias en las instalaciones de agua, de gas, en los ascensores y escaleras.</p> <p>Se evidencia un alto grado de deterioro de los núcleos de circulación vertical. Muchos se encuentran colapsados, esto es: con estructuras de hormigón exponiendo sus hierros y estribos, perfiles metálicos corroídos y ausencia de hasta 4 escalones o pedadas. En algún caso han sido apuntalados pero constituyen un riesgo de vida cierto, son intransitables.</p> <p>Especial mención merecen los palieres y halls de acceso a los edificios y las áreas de ascensores y escaleras; al despintado, eflorescencias, evidencias de filtraciones pluviales y cloacales y carpinterías podridas, se adicionan huecos de ascensores (puertas)</p>
--	--

¹⁸ La falta de estacionamiento constituye otra de las falencias del conjunto, estimándose un déficit de 2.600 espacios.

	<p>tapiados y clausurados con mamposterías, pisos, cerramientos y barandas rotas e inexistentes. En general de los cuatro (4) ascensores originales de cada núcleo, solo funcionan, en el mejor de los casos, dos (2) y, en alguno, ninguno. Las instalaciones se encuentran todas fuera de la reglamentación vigente, con ambas puertas tipo tijera e incluso algunas que abren en cualquier sentido y aún faltantes. Las cabinas presentan reparaciones precarias (soldaduras) en sus esquinas y pisos y, en algún caso oquedades que permiten visualizar el exterior.</p> <p>Algunos medios de salida en caso de emergencias se encuentran bloqueados por basura acumulada y escombros.</p> <p>Faltan Matafuegos, esclusas, bocas, lanzas y mangueras contra incendio.</p> <p>En cuanto a las obras objeto del examen se verificó:</p> <ul style="list-style-type: none"> Las tareas de pintura exterior denotan un grado de realización más cercano a criterios técnicos de rehabilitación, aunque sin lograrlo.¹⁹ No ha asociado una intervención general que incluyera un tratamiento integral y abarcara las carpinterías (marcos de ventanas, hojas y postigos) limitándose a la pintura de los paramentos -de colores brillantes, aunque no los originales- con un poder de recubrimiento para conservar la calidad y seguridad buscadas. No se pudo verificar la idoneidad y/o complementariedad entre la elección del procedimiento o tratamiento contratado y el material base ya que no fue entregada información de control de obra. <p style="text-align: center;">6 EVALUACIÓN DE LA GESTIÓN DEL PROGRAMA</p> <p>El Programa tuvo una importante valorización económica considerando los montos sancionados y finalmente ejecutados, en función del resto de los programas del IVC, tal como se analizó en el punto 5.3.</p> <p>Considerando los aspectos a evaluar, los criterios y objetivos de evaluación explicitados en el punto 3.2 y lo presentado en todo el punto 5, se verifica:</p> <p>Debilidad en el sistema de Rendición de Cuentas. No se puede emitir opinión fundada sobre: la planificación del programa, las metas físicas,</p>
--	---

¹⁹ Se observan asperezas, fisuras, rellenos y alguna eflorescencia; no puede verificarse la neutralización de alcalinidad, esto es la utilización de productos que saturan los poros con una capa inerte para formar una película aislante entre la pintura y la alcalinidad o salubridad, teniendo en cuenta que 12 es el PH máximo admitido.

	<p>recursos humanos afectados al programa y las actividades que desempeñan; las deudas por expensas; los diagnósticos que originan las obras, controles de ejecución de las obras, etc.</p> <p>Idéntica situación reviste la Transparencia e Integralidad de la información puesta a disposición encontrándose debilidades estructurales en la conformación de los datos y bajo nivel de integralidad y consistencia, tal cual fuera expuesto a lo largo del presente Informe de auditoría.</p> <p>En lo que concierne a la verificación de cumplimiento normativo, se verifica en proceso el cumplimiento de la Regularización Dominial, Ley CABA N°3902, los manuales de procedimiento analizados en el punto 5.5 y la regularización consorcial; no hay acciones claras que permitan identificar en proceso el cumplimiento de la normativa que fundamenta el programa, sobre todo en lo concerniente a las obras y servicios realizados en el período, referenciadas a tareas de mantenimiento y mejoras exteriores y en lo que respecta a las Contrataciones, se autorizan pagos bajo una modalidad caduca en la Administración actual: Legítimo Abono.</p> <p>Respecto a la Viabilidad Institucional, la Gerencia de Regularización Dominial y la Gerencia Operativa de Regularización Consorcial, presentaron mejores capacidades, instrumentos y gestión en los aspectos referidos a su responsabilidad. Por contraposición, no se puede emitir opinión fundada de la Gerencia de Coordinación General Gestión Social del Hábitat y la Gerencia de Desarrollo ya que no pusieron a disposición información sustantiva inherente a sus responsabilidades y parte de la presentada fue difusa e imprecisa.</p> <p>La Calidad Técnica en construcción y servicios no pudo ser evaluada por no contar el organismo con elementos que verifiquen su calidad.</p> <p>A continuación se explicitan consideraciones particulares de aspectos evaluados.</p> <p>6.1 De la definición del Programa.</p> <p>a) El problema y su delimitación.</p> <p>Los problemas que dan origen al programa se identifican como:</p> <ul style="list-style-type: none">• Perdida de patrimonio en los barrios construidos por el IVC.• Inadecuadas condiciones de habitabilidad de sus ocupantes.• Inadecuadas condiciones físicas, ambientales estructurales y
--	--

	<p>de infraestructura.</p> <ul style="list-style-type: none">• Falta de mantenimiento y atención de emergencias.• Inadecuadas condiciones físicas de unidades habitacionales de propiedad del IVC. <p>A su vez, las leyes mencionadas, incorporan otro problema no mencionado de manera explícita en el programa, considerado para esta AGCBA como uno de los factores críticos del problema: la regularización dominial y consorcial de los complejos urbanos.</p> <p>Estos problemas están delimitados, de acuerdo a lo que define la normativa en:</p> <ul style="list-style-type: none">• Villas y núcleos habitacionales transitorios (N.H.T), (Ley 148).• Lafuente, Cardenal Samoré, Donizetti, Rivadavia II, Illia, Consorcio 16, Savio III y Copello, (Ley 177).• Soldati (Ley 623).• Presidente Illia (ley 625). <p>A su vez explicita el programa que el alcance esta referenciado a “(...) acuerdos posteriores entre el IVC, la Legislatura porteña y delegados barriales, tendientes a la recuperación física ambiental, estructural y de infraestructura, mejorando de esta manera las condiciones socio-ambientales. (...)”</p> <p>Luego, solicitada la información de los barrios atendidos por el programa en el año 2014 surge un listado de 46 Conjuntos Urbanos tal cual ya fuera presentado y en ningún caso se presentan datos de población afectada, diagnósticos de situación, variables, indicadores, factores explicativos etc. que permitan caracterizar la problemática.</p> <p>Esta indefinición inicial del/los problemas, caracterización y su alcance debilita la correcta planificación: en este sentido, hay múltiples problemas presentados que afectan a determinada población y presentan diferentes características.</p> <p>Si todos estos datos se expusieran, y se planificara en función de ellos, el Programa, o los que pudieran surgir, tendrían un plan de ejecución verificable y la capacidad del equipo de gestión en lo que</p>
--	--

hace a recursos, viabilidad, etc. debería estar analizada y programada.

b) La temporalidad del Programa.

El programa que surge como tal en el año 2001 pero que encuentra antecedentes en la ex Comisión Municipal de la Vivienda, en el mantenimiento de los barrios construidos por dicho organismo y por la ex Municipalidad de Buenos Aires, no manifiesta temporalidad en la resolución y por contraposición incorpora demanda sin resolver prioridades manteniendo la precariedad: tiempo, costo y calidad son características básicas en programas / proyectos exitosos.

c) El objetivo del Programa.

Habiendo explicitado los problemas, los conjuntos que integran el Programa, las “metas físicas” toman como indicador de resultado el “metro cuadrado (m2)”, lo que no se identifica con ningún dato del Programa. A su vez, se desconoce la conformación y origen de los m2 informados.

La correcta definición de metas de resultado permite la evaluación de la ejecución y del impacto del Programa.

6.2 Los productos del Programa.

Esta AGCBA identificó como tales: a) Regularización dominial; b) regularización consorcial; c) obras y servicios.

a) De la regularización dominial.

Identificada esta actividad como crítica dentro del proceso que posibilita el acceso a la vivienda digna, la sanción de la Ley N° 3902 constituye un avance relevante unificando el proceso regulado en una única norma para todos los barrios y /o complejos habitacionales construidos por el IVC contribuyendo al cumplimiento de la Ley Nacional 24.464 “Creación del Sistema Federal de la Vivienda”.

A partir de la norma, el área pertinente desarrollo un sistema integrado donde se identifican: áreas involucradas, responsabilidades, flujogramas de acción, actividades y productos lo que posibilita la ejecución y control de la gestión.

A los fines de evaluar la efectividad para los complejos habitacionales del Programa 106, se consideró el Informe Final AGCBA N° 862 (proyecto N° 1.06.23) “Gestión Instituto de la Vivienda, 2006”, en el cual se expone información referida a las viviendas construidas y faltantes de escriturar de los Conjuntos Urbanos que se corresponden

	<p>con la Ley 177: Lafuente, Cardenal Samoré, Donizetti, Rivadavia, II, Illia, Consorcio XVI, Copello y Savio III.</p> <p>En consecuencia se concluye para los Conjuntos Urbanos que forman parte de la Ley 177 que:</p> <p><u>Año 2006</u></p> <ul style="list-style-type: none">Sobre 5324 UF construidas, se encontraban escrituradas 1884 UF, es decir 35%. <p><u>Año 2014</u></p> <ul style="list-style-type: none">Sobre 5.324 UF construidas, se encuentran escrituradas 3580 UF, es decir 67 %. <p>En ocho años se escrituraron 1358 UF, apróx. 170 escrituras por año. Y en el año 2014, se escrituraron 302 UF, lo que eleva la efectividad en 177%.</p> <p>Morosidad en créditos, la información de deuda en 36 conjuntos urbanos implica un monto aproximado de \$ 24.109.954, lo que equivale por ejemplo a 5 veces el presupuesto sancionado para el Programa 110 “Créditos 1ra vivienda” y 7 veces el presupuesto sancionado para el Programa 108 “Mejor Vivir” (Ver los guarismos en el punto 5.3).</p> <p>Cabe resaltar que el recupero de la cartera de crédito forma parte del Patrimonio y Recursos que integran el IVC de acuerdo al art. 7 de la Ley CABA N° 1251²⁰.</p>
--	--

²⁰ Ley CABA N° 1251 **Artículo 7º.- Patrimonio y Recursos.** Constituyen el patrimonio del IVC:

- La totalidad del patrimonio con que actualmente cuenta la Comisión Municipal de la Vivienda.
- Los fondos que a tal efecto destine la Ley de Presupuesto Gastos y Recursos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Los aportes que para el desarrollo de sus programas y acciones destine el Estado Nacional en sus presupuestos anuales.
- La participación que corresponde a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en la distribución del Fondo Nacional de la Vivienda (FO.NA.VI) o el que los sustituya o complemente en el futuro, en calidad de organismo de ejecución en jurisdicción de las políticas de vivienda.
- El 70% de las utilidades establecidas en el Art. 24 de la Ley 538.
- Las donaciones y legados.
- Los fondos provenientes de convenios que celebre el IVC con el Estado Nacional, provincias o municipios.
- Los bienes muebles e inmuebles que el Estado Nacional, organismos nacionales, descentralizados, del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de las provincias o municipios transfieran al IVC.
- El recupero de la cartera de crédito y los resultados que obtiene el IVC como consecuencia de sus operaciones.
- Los demás bienes, en los términos del artículo 2312 del Código Civil, que produzca o adquiera, por cualquier título, el IVC.



b) De la regularización consorcial y deuda de expensas.

La conformación de los consorcios es alta, considerando que de los 35 barrios y/o conjuntos urbanos sobre los que se otorgó información:

- El 77,14% de los barrios y/o complejos habitacionales poseen conformados los consorcios y subconsorcios²¹,
- El 14,29% de los barrios y/o complejos habitacionales poseen parcialmente conformados los consorcios y subconsorcios,
- El 2,86% de los barrios y/o complejos habitacionales tienen en proceso la conformación de los consorcios pero sin reglamento de copropiedad,
- El 2,86% de los barrios y/o complejos habitacionales no poseen los consorcios conformados y tampoco cuentan con reglamento de copropiedad,
- Por último, el 2,86% de los barrios y/o complejos habitacionales no poseen los consorcios conformados dado que las unidades funcionales se encuentran pendientes de escrituración (UPE).
- En unidades funcionales, el 35% (10556 UF construidas) se encuentra sin intervención IVC o con Consorcios Parcialmente Conformados.

Sin embargo, la misma información brindada por el organismo da cuenta de un alto nivel de conflictividad social y cultural respecto a conformación de los consorcios y las responsabilidades que deben asumir los copropietarios de los conjuntos urbanos evaluados.

Luego, no pudo ser evaluada la correspondencia entre consorcios y pagos de expensas ya que la información brindada fue insuficiente.

c) De las obras seleccionadas del Programa.

c.1) Legalidad de la modalidad de contratación en las obras seleccionadas en la Muestra.

- a. El 62% de las contrataciones destinadas a la realización de mejoras y/o mantenimiento en los barrios y/o complejos habitacionales del Programa 106 que integran la Muestra

- Cualquier otro recurso que genere el IVC, en el marco de la presente o que se resuelva incorporar por ley.

fueron pagadas por la figura del “legítimo abono”.

- b. El 23% de las contrataciones destinadas a la realización de mejoras y/o mantenimiento en los barrios y/o complejos habitacionales del Programa 106 que integran la Muestra fueron contratadas con Cooperativas de Trabajo, en el marco del "Programa de Puesta en Valor, Recuperación y Mantenimiento de Inmuebles y Espacios Comunes a través de Cooperativas de Trabajo" (PPVCT).
- c. Sólo el 15% de las contrataciones (Licitaciones Públicas N° 26/11 y 27/11) fueron ejecutadas por la modalidad de Licitación Pública, y aun así, el proceso data de los ejercicios 2011/2012 (no se informan llamados a Licitación Pública durante 2014).

En este sentido y considerando las obras de la Muestra, solo el 18% de lo ejecutado se ajustó a procedimientos formales de controles técnicos habida cuenta la modalidad de contratación, Licitación Pública (Licitaciones Públicas N° 26/2011 y 27/2011).

c.2) De la evaluación Técnicas de las obras.

Planificación de las obras.

La AGCBA no tuvo acceso a ningún informe del área pertinente que permitiera inferir el desarrollo de evaluación diagnóstica sobre el conocimiento del estado de situación de los conjuntos habitacionales que integraron el programa en el año 2014, previo a la ejecución de las obras, ni tampoco al finalizar las mismas.

Tampoco se tuvo acceso a los elementos previos a la contratación de una obra o servicio, que sirven a la definición de un proyecto, selección de la modalidad de contratación, definición de objetivos, tareas, actividades.

En función de ello, se desconoce el criterio de selección de las obras seleccionadas en función de la definición del programa y de las leyes que lo sustentan.

Del control de las obras.

Desde la planificación del programa no se evidencia el diseño del control de las obras en ejecución independientemente del régimen de contratación que las sustente.

En este sentido y considerando las obras de la Muestra solo el 18% de lo ejecutado se ajustó a procedimientos formales de controles técnicos habida cuenta la modalidad de contratación: Licitación

Pública.

Respecto a las obras contratadas por Cooperativas y Legítimo Abono, el único elemento que certifica la ejecución de las mismas, es la Autorización de Pago firmada por el Gerente de Coordinación y/o Gerente de Desarrollo Habitacional.

6.3 Del control financiero y contable de las obras.

De la suficiencia y confiabilidad de la información financiera.

La AGCBA recibió la base de transacciones cuatro (4) meses después de iniciada la auditoria y de la misma no surge ni el contratista ni la modalidad de contratación.

La información previa enviada en respuesta a Nota AGCBA N° 492/15 careció de información básica como: N° de obra, N° de NOTA, N° de ALCANCE, concepto al cual refiere el importe informado (sancionado, vigente, devengado etc).

El cruce de información solo pudo llevarse a cabo a partir de tareas operativas de la AGCBA haciendo la salvedad del riesgo de detección por los motivos expresados anteriormente (ver punto 3.4).

7 OBSERVACIONES

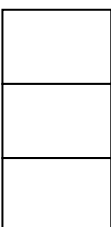
7.1 Inadecuada definición y diseño del Programa, lo cual surge como consecuencia del bajo nivel en la definición del/los problema/s, su caracterización y delimitación.

7.1.1 Desactualizada definición del problema que da origen al Programa y su correspondiente caracterización.

7.1.2 Imprecisa delimitación geográfica de los problemas presentados, toda vez que pueden ser conjuntos y/o barrios mencionados explícitamente (leyes) como los que puedan surgir de futuros acuerdos entre la Legislatura porteña y delegados barriales, como aquellos que se entregan sin la debida regularización dominial (Barrio San Francisco y Padre Múgica). Esta imprecisión dificulta una adecuada planificación y ejecución del Programa en todos sus aspectos.

Asimismo se evidencia en:

- Inexistencia de criterios de focalización, y de planificación temporal para la resolución de los problemas.
- Inadecuado elemento de medición de metas referenciando a m2 y no a conjuntos urbanos.
- Inexistencia de elementos que permitan referenciar la definición de las metas “m2”.



- La información puesta a disposición solo muestra lo ejecutado a través del desarrollo de obras cuyos criterios de selección, planificación, evaluación del gasto, impacto esperado etc., se desconoce. Esta AGCBA no tuvo acceso a evaluaciones diagnósticas actualizadas de los conjuntos urbanos que integran el Programa.

De la Planificación de ejecución de las Obras.

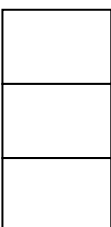
7.2 Falta de planificación para la detección, definición y priorización de las obras, servicios y trabajos a realizar en los edificios y/o conjuntos habitacionales atendidos en el marco del Programa.

No hay evidencia de que exista un diagnóstico específico y una planificación sistemática y cuantificada de las distintas tareas a realizar por la Gerencia Coordinación General Gestión Social de la Vivienda del IVC. Al no existir una planificación, difícilmente puede existir un control y evaluación del plan de acción, objetivos y metas. Esto constituye un gran déficit en el ambiente de control interno.

De la contratación de las Obras y Servicios.

7.3 Debilidades en el "Programa de Puesta en Valor, Recuperación y Mantenimiento de Inmuebles y Espacios Comunes a través de Cooperativas de Trabajo", instruido por Actas de Directorio Nº 2501-IVC-2013 y ACDIR-2014-2776-IVC, que se evidencian en:

- Inexistencia de requisitos de publicidad de los actos administrativos. Ninguno de los dos regímenes para la implementación del Programa prevén el requisito de publicidad, que hace al elemento "forma" de los actos administrativos y , que debe regir para todas las contrataciones que se encaren desde cualquier organismo de la administración pública centralizada o descentralizada del GCBA.
- Inexistencia de requisitos diferenciados en función de la envergadura, monto y complejidad de los trabajos a contratar. Ambos regímenes instauran el mismo sistema para todos los trabajos a encomendar, sin tener en cuenta la envergadura y monto de los mismos.
- Ambos regímenes carecen de:
 - Precisión del criterio aplicado por el IVC para la selección de la Cooperativa a cuyo cargo se ponen los trabajos a realizar en el



	<p>marco del PPVCT.</p> <ul style="list-style-type: none">○ Elaboración de un sistema que contemple el control de las obras, tareas o servicios a realizar por las Cooperativas de Trabajo seleccionadas en la etapa de ejecución, que contemple como requisito mínimo el llevado formal de la documentación técnica correspondiente.● El procedimiento instruido por Acta de Directorio N° ACDIR-2014-2776-IVC:○ Flexibiliza la exigencia contenida en su antecesora 2501-2014, Anexo I Modelo de Convenio, Cláusula Quinta, punto F), que obligaba a la Cooperativa a nombrar un profesional y/o técnico con matrícula vigente ante el organismo correspondiente; ya que omite el requisito de la matriculación, por cuanto el Anexo II, Cláusula segunda, punto C) sólo requiere el "Nombramiento de un responsable de los trabajos encomendados".○ Elimina la exigencia contenida en su antecesora 2501-2014, Anexo I Modelo de Convenio, Cláusula Quinta, punto H), que obligaba a la Cooperativa a informar al IVC durante la vigencia del Convenio, cualquier baja, incorporación y/o cambio en la nómina del personal afectado de manera fehaciente con una antelación no menor a las 48 hs., quedando a discreción del IVC su aprobación. <p>De las Obras por Legítimo Abono²².</p> <p>7.4 Inadecuada aplicación de la modalidad “Legítimo Abono” que se verifica en el 62% de las obras de la Muestra. En este marco, y dado el uso recurrente de esa figura, corresponde precisar que las normas del GCBA que habilitan a funcionarios a aprobar gastos y pagos de imprescindible necesidad durante el ejercicio examinado, son los Decretos N° 556-GCBA-2010 y modificatorio N° 572-GCBA-2010. Los llamados “Decretos de autorización del gasto” exigen el seguimiento de un mínimo de formalidades a cumplimentar -en comparación a las requeridas en la normativa aplicable a los procesos de contratación- para lograr el objetivo perseguido.</p> <p>7.5 Mediante el uso del legítimo abono, se implementa el pago de obras y servicios que pudieron haber sido previstos en una</p>
--	---

²² En el Informe Final N° 1343 "IVC. REHABILITACIÓN LA BOCA", la AGCBA observó: (Observación N° 22) "Inadecuada planificación de tareas contratadas originalmente que motivaron otros trabajos adicionales abonados bajo la figura del Legítimo Abono realizados (...) 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. "

	<p>adecuada planificación presupuestaria ya que, como surge de la simple lectura de los trabajos, el 100% de esos objetos se correspondían con tareas de mantenimiento de diversa índole (luminarias, saneamiento ambiental, pintura, etc.), resultando indiferente la circunstancia de que hubieran sido pagadas en función de mandas judiciales por procesos de amparo, ya que en todo caso el IVC debió prestar esos servicios u obras de manera regular, si hubieran sido debidamente planificados.</p> <p>Control de Obras.</p> <p>7.6 Inexistencia de procedimientos o instructivos que regulen los circuitos administrativos para la ejecución, control y fiscalización de las obras ejecutadas a través de Cooperativas de Trabajo.</p> <p>De la ejecución presupuestaria y metas físicas.</p> <p>7.7. Imposibilidad de verificación de las metas físicas previstas en el programa. La definición de los m2 como meta de cumplimiento en obras y servicios que no se identifican desde esa unidad métrica impide la verificación real de lo planificado y ejecutado debilitando la transparencia en la información.</p> <p>Del Control Interno²³.</p> <p>7.8 Incumplimiento del artículo 28 “Identificación de los</p>
--	--

²³ Informe COSO Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO): iniciativa de 5 organismos para la mejora de control interno dentro de las organizaciones. *El control interno es un proceso, ejecutado por la propia Administración, grupo directivo (gerencial) y por el resto del personal, diseñado específicamente para proporcionarles seguridad razonable de conseguir en la empresa las tres siguientes categorías de objetivos:*

- Efectividad y eficiencia de las operaciones.
- Suficiencia y confiabilidad de la información financiera.
- Cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables.

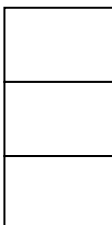
Esta definición enfatiza ciertos conceptos o características fundamentales sobre el Control Interno, como son:

- Es un proceso que parte de los demás sistemas y procesos de la empresa incorporando en la función de administración y dirección, no adyacente a éstos.
- Orientado a objetivos es un medio, no un fin en sí mismo.
- Es concebido y ejecutado por personas de todos los niveles de la organización a través de sus acciones y palabras.
- Proporciona una seguridad razonable, más que absoluta, de que se lograrán sus objetivos.

Componentes:

El control interno consta de cinco componentes interrelacionados, que se derivan de la forma como la administración maneja el ente, y están integrados a los procesos administrativos, los cuales se clasifican como:

- a) Ambiente de Control.
- b) Evaluación de Riesgos.
- c) Actividades de Control.
- d) Información y Comunicación.
- e) Supervisión y Seguimiento.

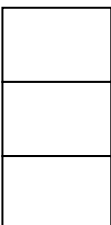


	<p>expedientes” del Decreto – Ley N° 1510-GCBA-1997. Las Notas mediante las que se sustancian los trámites relativos a pagos y contrataciones cuentan con Alcances que en algunos casos contienen documentación susceptible de alterar, modificar, ampliar o complementar los efectos jurídicos y contables de la Nota original, pero no existe modo de determinar la cantidad de dichos alcances y menos aún, de su contenido.</p> <p>Por lo tanto, se califica como insuficiente el sistema de control interno; lo cual dificulta el cumplimiento de objetivos básicos relacionados con: Objetivos de Cumplimiento²⁴, Objetivos de Operación y Objetivos de la Información Financiera²⁵.</p> <p>De las visitas a obras.</p> <p>PiedraBuena y Soldati.</p> <p>7.9 Inexistencia de una planificación integral para los complejos acorde a las patologías que ambos revisten desde hace tiempo y que fueran observadas por la AGCBA, previamente.</p> <p>Los deterioros edilicios de los complejos por vicios en la construcción y falta de mantenimiento, son de extrema gravedad y generan perjuicios a sus habitantes con consecuencias en la salubridad e integridad física.</p> <p>Las obras vistas no se corresponden con las prioridades verificadas.</p> <p>7.10 Incumplimiento de la Leyes N° 19.587 PEN, Ley CABA N° 1346, Código de la Edificación Capítulo 4.7 “De los medios de Salida” y 4.12 “Protección contra incendio”. Si bien los conjuntos fueron construidos con la normativa vigente de los años 70, en la actualidad no se verifica:</p> <ul style="list-style-type: none">• Señalamiento de los medios de salida en pasillos.• Matafuegos, esclusas, bocas, lanzas y mangueras contra incendio, insuficientes y en algunos casos inexistentes. <p>7.11 Incumplimiento de la Ordenanza N°49.308²⁶ del “Mantenimiento mensual obligatorio y asistencia técnica de elevadores, ascensores, montacargas” etc.</p> <p>7.12 Baja calidad técnica y de mano de obra de las obras realizadas en el período auditado.</p>
--	---

²⁴ Están dirigidos a la adherencia a leyes y reglamentos, así como también a las políticas emitidas por la administración.

²⁵ Se refieren a la obtención de información financiera confiable.

²⁶ Ordenanza N° 49.308. Dispone el mantenimiento mensual obligatorio y asistencia técnica de elevadores, ascensores, montacargas, monta coches, etc.



	<p align="center">Conjunto habitacional <i>Dr. Mariano CASTEX.</i></p> <p>7.13 Cumplimiento parcial de los trabajos estipulados por la Ley Nº 3199/2009 “Plan de Recuperación y Puesta en Valor del Barrio Mariano Castex”, en lo que respecta a:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>Reparación de veredas externas e internas.</i> • <i>Construcción de rampas para personas con movilidad reducida.</i> • <i>Instalación de bancos en espacios públicos y recreativos.</i> • <i>Instalación de refugios peatonales en paradas de colectivos.</i> • <i>Enrejado perimetral del Barrio.</i> • <i>Enrejado perimetral de cada uno de los edificios del barrio.</i>
<p>Conclusiones</p>	<p>El Programa que naciera como tal en el año 2001, con el respaldo de diversas Leyes parcialmente cumplidas, ha evolucionado a través de los años en mayores complejidades y profundización de problemáticas preexistentes urbano ambientales y sociales.</p> <p>En función de ello es que esta AGCBA entiende que aún con la importante valorización económica, las posibilidades de éxito del mismo tal como fue planificado (desde su definición) y ejecutado en el período auditado, son débiles ya que en principio el programa adquirió mayores dimensiones, no tiene un universo cierto, los problemas asociados son diversos y en ese sentido solo puede realizar obras de mantenimiento que sostienen las problemáticas de base con riesgos latentes para la población afectada.</p> <p>Otro aspecto a considerar es el de la gestión propiamente dicha para ejecutar el programa evaluado verificando importantes debilidades en la información presentada, los tiempos de respuesta y la calidad de la documentación, lo que lleva a que no se pueda emitir opinión fundada sobre diversos aspectos ya expuestos.</p> <p>Mención aparte merece el Proceso de Regularización Dominial que, poniendo énfasis en la normativa vigente y en la metodología y procesos mejoró sustancialmente la productividad efectiva, reduciendo las brechas existentes. El derecho a una vivienda digna se cristaliza, entre otros aspectos, a través de la tenencia efectiva generando nuevas obligaciones y responsabilidades a los reales adquirientes que requieren capacitación, consenso y acompañamiento por parte de la Institución, profundizando lo que viene desarrollando.</p> <p>Además se verifica una falta de planificación integral para distintos complejos acorde a las graves patologías que revisten, deterioros edilicios, red de suministro de gas deficitaria y peligrosa por falta de ventilación, entre otras deficiencias que agravan la calidad de vida de los habitantes.</p>

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Audiencia Gral. de la Ciudad de Bs. As.

	En este sentido esta AGCBA entiende la importancia de realizar auditorías de seguimiento de este programa específico y de una evaluación integral de riesgos urbano-ambientales de los complejos habitacionales mantenidos por el IVC.
--	--

**INFORME FINAL DE AUDITORÍA
PROYECTO N° 1.15.08
“REHABILITACIÓN DE COMPLEJOS URBANOS”**

DESTINATARIO

**Señor
Presidente
Legislatura Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Cdor. Diego César Santilli**
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 2015, procedió a efectuar un examen en el ámbito del Instituto de la Vivienda, Programa 106 Rehabilitación de Complejos Urbanos.

1 OBJETO

Obras del Programa 106, Rehabilitación de Conjuntos Urbanos
Unidad Ejecutora 290; Instituto de Vivienda de la Ciudad

**Cuadro 1: Ejecución Presupuestaria
Inciso 4 - Programa N° 106 “Rehabilitación de Conjuntos Urbanos”**

Ejecución Financiera		
Sanción	Vigente	Ejecución Financiera
\$151.178.100,00	\$166.147.474,00	\$158.974.462,93

Fuente: Cuenta de Inversión 2014

2 OBJETIVO

Evaluar en términos de eficiencia, eficacia y economía el cumplimiento de los objetivos del programa con relación a los recursos asignados 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.

De acuerdo a las diversas notas enviadas y recibidas al Programa 106 se lo menciona como *Rehabilitación de Conjuntos Urbanos* o *Rehabilitación de Complejos Habitacionales*. En este sentido la AGCBA toma por válido ambas acepciones.

3.1 Procedimientos de Auditoria realizados.

- ✓ Solicitud y análisis de la información requerida al organismo auditado y otros como: Defensoría del Pueblo de la Ciudad, SIGEBA.
- ✓ Relevamiento de informes anteriores de auditoría: Finales AGCBA N° 584 proyecto 1.04.10) y N° 862 (proyecto 1.06.23).
- ✓ Relevamiento de información presupuestaria suministrada por:
 - Presupuesto sancionado 2014.
 - SIGAF.
 - Gerencia de Hacienda y Finanzas del IVC.
 - OGEPU.
 - Cuenta de Inversión 2014.
- ✓ Relevamiento del Universo de acciones desarrolladas por el programa.
- ✓ Determinación de las Muestras correspondientes.
- ✓ Entrevistas a responsables del Programa.
- ✓ Desarrollo de diversas tareas operativas de auditoría relacionadas con el objetivo de la auditoría.
- ✓ Visita a los complejos de Piedrabuena, Soldati y Barrio Castex.

3.2 Criterio de Auditoria e instrumentos de evaluación.

De acuerdo a la información recibida de las notas iniciales y considerando que se trata de una auditoría de gestión, la evaluación del programa se compondrá de dos fases principales:

- Evaluación de la Planificación.
- Evaluación de la Ejecución.

Los aspectos a evaluar involucran:

- ✓ Rendición de Cuentas
- ✓ Transparencia e integralidad de la Información
- ✓ Verificación de cumplimiento normativo
- ✓ Viabilidad Institucional
- ✓ Calidad Técnica en construcción y servicios

Para la evaluación del programa, se planificaron los criterios y objetivos que se explicitan a continuación:

Cuadro 2: Criterios y Objetivos de Evaluación.

Criterio Comparativo	<p>INCIDENCIA DEL PRESUPUESTO SANCIONADO Y EJECUTADO DEL IVC EN EL MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO; INCIDENCIA DEL PROGRAMA 106 EN EL PRESUPUESTO SANCIONADO Y EJECUTADO DEL IVC.</p> <p>Objetivo buscado: Determinar la relevancia del programa en el presupuesto `planificado y ejecutado del IVC.</p>
	<p>EVOLUCION DEL PROCESO DE REGULARIZACION DOMINIAL Y CONSORCIAL DE LOS COMPLEJOS</p> <p>Objetivo buscado: Tomando como línea de base los datos correspondientes a informes de auditorías anteriores, se evaluaron los grados de avances en la regularización dominial y consorcial</p>
Criterio de Efectividad	<p>Objetivo buscado: Relación entre metas de resultado alcanzado y metas planificadas, considerando a su vez el avance de cumplimiento de las leyes que originan el programa.</p>
Criterio de Eficacia	<p>Objetivo buscado: Metas de resultado efectivamente alcanzado y el tiempo previsto respecto de las metas previstas de resultado y tiempo real.</p>
Criterio de Eficiencia	<p>Objetivo buscado: Resultados alcanzados EN RELACION CON COSTOS Y TIEMPOS.</p>
Evaluación de Resultado	<p>EVALUACION DE IMPACTO DEL PROGRAMA</p> <p>Objetivo buscado: Relevancia de las actividades del Programa en función de la problemática que originó el mismo.</p>
Evaluación del Control Interno	<p>Objetivo buscado: Efectividad y eficiencia en las operaciones; suficiencia y confiabilidad en la información; cumplimiento de las leyes y regularizaciones aplicables.</p>

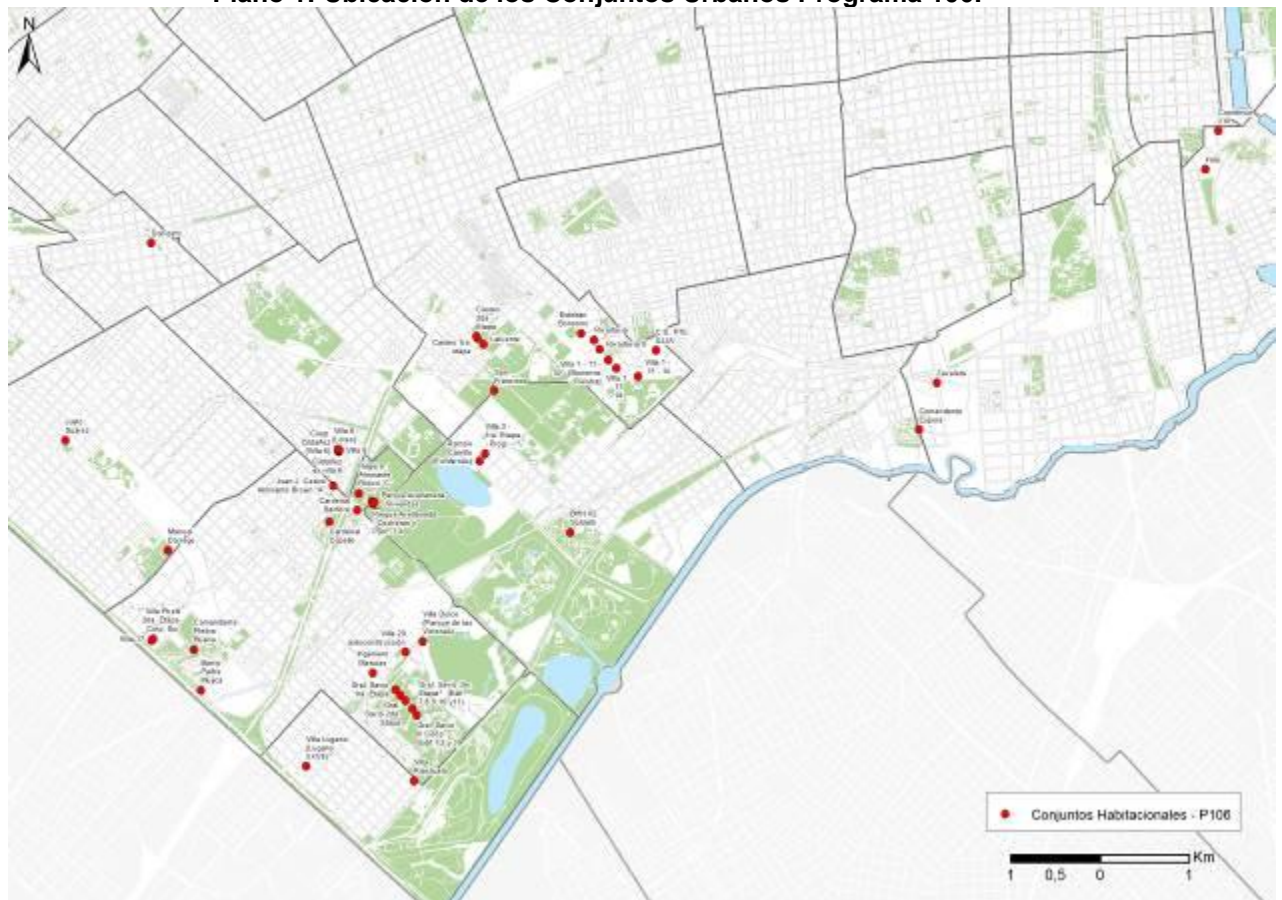
3.3 Universo de análisis y selección de la Muestra de obras y servicios.

3.3.1 Universo.

El Universo de análisis está integrado por los complejos habitacionales que integraron el programa 106 durante el período auditado.

De acuerdo a la información suministrada por el organismo en respuesta a la Nota AGCBA N°492/15, cuarenta y seis (46) complejos habitacionales integraron el programa en el año 2014, con un total de treinta mil trescientos veintidós unidades funcionales (30.322 uf).

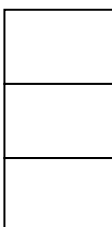
Plano 1: Ubicación de los Conjuntos Urbanos Programa 106.



Fuente: Dirección General de Planeamiento, Secretaría de Planeamiento, Ministerio de Desarrollo Urbano

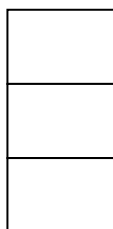
Cuadro 3: Complejos Habitacionales informados Programa 106.

Nº orden	Denominación Barrio	Ubicación	Total UF Construidas x Barrio
1	Lafuente	Av. San Pedrito - Balbastro - Av. Lafuente (FLORES)	412
2	Cardenal Samoré	Av. Dellepiane, Av. Escalada, Castañares	1233



Nº orden	Denominación Barrio	Ubicación	Total UF Construidas x Barrio
3	Donizetti	Rivadavia y Donizetti	761
4	Rivadavia II	Bonorino - Calle E - Av. Riestra	456
5	C.U. PTE. ILLIA	Av. Riestra - Torres y Tenorio - Barros Pazos - Agustín de Vedia (Nueva Pompeya)	633
6	Consortio XVI	Brasil - Azopardo - Av. Paseo Colón - Pi y Margall (La Boca)	234
7	Gral. Savio 1ra. Etapa	Roca, Larrazábal, Fernández de la Cruz, Cafayate y Lisandro de la Torre.	4073
8	Gral. Savio 2da. Etapa	Roca, Larrazábal, Fernández de la Cruz, Cafayate y Lisandro de la Torre.	2475
9	Gral. Savio 2da. Etapa Asociación Bancaria	Roca, Larrazábal, Fernández de la Cruz, Cafayate y Lisandro de la Torre.	169
10	Gral. Savio 3er. Etapa (Edif. 7,8,9,10 y11)	Roca, Larrazábal, Fernández de la Cruz, Cafayate y Lisandro de la Torre.	680
11	Gral. Savio III Coop. (Edif. 1,2 y 3)	Roca, Larrazábal, Fernández de la Cruz, Cafayate y Lisandro de la Torre.	407
12	Cardenal Copello	Av. Dellepiane - Santander - Miralla - Basualdo (Villa Lugano)	1188
13	Rivadavia	Camilo Torres y Tenorio, Riestra, Bonorino, Castañares	1314
14	Irala	Irala - Pi y Margall - Del Valle Iberlucea - Pilcomayo (La Boca)	640
15	Comandante Piedrabuena	Av. Gral. Paz - Goleta Santa Cruz Zuviría - Av. Piedrabuena.	2200
16	Castex 1ra, etapa	San Pedrito - Balbastro - Crisóstomo Álvarez (Flores)	577
17	Castex 2da. Etapa	San Pedrito - Balbastro - Crisóstomo Álvarez (Flores)	478
18	Justo Suarez	Av. Lisandro de la Torre - Bragado - Timoteo Gordillo (Mataderos)	128
19	BHN 02 Soldati	Mariano acosta - Av. Roca - Rodrigo Triana - Av. Lacarra	3257
20	San Francisco	Portela, Castañares y Lafuente	171
21	Barrio Padre Mujica	General Paz y Castañares	362
22	Cildañez ex villa 6	White, Zuviría	52
23	Coop. Cildañez (Villa 6)	White, Zuviría	127
24	Villa 6	White, Zuviría	32
25	Villa 6 (Lotes)	White, Zuviría	51
26	Comandante Espora	Osvaldo Cruz, Pepirí, Santo Domingo, Iguazú	820
27	Esteban Bonorino	Bonorino y Oceanía	108
28	Ingeniero Mascías	Fernández de la Cruz, M. Chilavert, Murgiondo y Lisandro de la Torre	415
29	Juan J. Castro Almirante Brown "A"	Escalada, Crisóstomo Álvarez, Santander, Dellepiane	400
30	Manuel Dorrego	Eva Perón, Lisandro de la Torre, Bilbao	1090
31	Nágera Almirante Brown "C"	Dellepiane, Escalada, Saraza, Mozart	1302
32	Parque Avellaneda	Castañares, Escalada, Saraza	213

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
 de la
 Aulitoria Gral. de la Ciudad de Bs. As.



Nº orden	Denominación Barrio	Ubicación	Total UF Construidas x Barrio
33	Parque Avellaneda - Cocheras y Parcela 3-4	Castañares, Escalada, Saraza	154
34	Parque Avellaneda - Viviendas	Castañares, Escalada, Saraza	469
35	Ramón Carrillo (Ex Warnes)	Castañares, Mariano Acosta, Pasaje K y Lacarra	691
36	Villa 1 - 11 - 14		653
37	Villa 1 - 11 - 14 (Bonorino - Riestra)	Bonorino, Riestra	106
38	Villa 1 - 11 - 14	Bonorino, Riestra	86
39	Villa 17	Gral. Paz, Echeandía, José León Suarez, Zuviría	191
40	Villa Pirelli 2da. Etapa - Corp. Sur	Gral. Paz, Echeandía, José León Suarez, Zuviría	118
41	Villa 20 autoconstrucción	Fernández de la Cruz, Fonrouge	144
42	Villa 3 - 1ra. Etapa - Prog	Lacarra, Pasaje K, Calle s/m, Riestra	327
43	Villa Dulce (Parque de las Victorias)	Fernández de la Cruz 5012 (Aprox)	126
44	Villa Lugano (Lugano XXVII)	Fernández de la Cruz, Saladillo, José León Suarez y Chilavert.	307
45	Villa Riachuelo	Lisandro de la Torre, Ferre, Timoteo Gordillo	287
46	Zavaleta	Iriarte y Zavaleta	215
Totales			30.332

Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a Respuesta Nota N 492/1.

3.3.2 Determinación de la Muestra de análisis²⁷.

De acuerdo a los criterios planificados para la presente auditoría la evaluación del Programa se centró en: a) en la evaluación del estado de regularización dominial y consorcial de los Conjuntos Urbanos; b) las obras realizadas en los Conjuntos Urbanos.

a) De la Regularización dominial y consorcial.

Respecto a esta actividad, la auditoría solicitó el estado de situación dominial y consorcial de todos los complejos / barrios informados dentro del programa con el objetivo de establecer un estado de situación; conocer los problemas que impiden

²⁷ Cabe aclarar, que la Muestra se determinó teniendo en cuenta el cuadro que informó el IVC respecto a las obras ejecutadas durante el período 2014, indicando un importe, sin especificar a qué concepto corresponde. Teniendo en cuenta ese cuadro el equipo técnico de auditoría determinó la Muestra, solicitando toda la información relacionada a la misma.

Posteriormente, se recepcionó el 22/07/15 por parte del IVC la base de transacciones SIGAF (solicitada en ABRIL/15).

Ambas documentaciones se cruzaron con la información puesta a disposición de donde surge que el IVC, puso a disposición documentación correspondiente al ejercicio 2013, 2014 y al 2015, con lo cual, sólo se tuvo en cuenta para el análisis la documentación concerniente al período auditado, o sea, 2014.



la regularización definitiva y realizar una comparación con informes anteriores. Se trabajó con la totalidad de la información entregada por el organismo.

Asimismo, se solicitó el estado de deuda por créditos y expensas considerándose esta información como un subproducto directo del estado de regularizaciones analizadas.

b) Obras y servicios realizados en los Conjuntos Urbanos.

Con respecto a las obras, para seleccionar la Muestra, se tuvo en cuenta la respuesta de la Nota AGCBA N° 699/15 donde se informó un listado de obras y servicios sin ninguna referencia presupuestaria, poniendo de manifiesto el riesgo de detección sobre el Universo considerado y las obras seleccionadas (Ver el listado en el Anexo I del presente Informe)

De acuerdo a ello, en el período auditado de los 46 complejos informados, se realizaron obras/servicios en 22; siendo ellos:

1. Lafuente
2. Cardenal Samoré
3. Rivadavia I
4. Rivadavia II
5. Illia
6. Savio III
7. Copello
8. Comandante Luis Piedra Buena
9. Castex
10. Justo Suarez
11. Nágera
12. Soldati
13. Cildañez (ex villa 6)
14. Comandante Espora
15. Bonorino
16. Castro
17. Manuel Dorrego
18. Parque Avellaneda
19. Ramón Carrillo
20. Villa 17 , Pirelli
21. Villa Lugano XVII
22. Zavaleta

Asimismo, posteriormente informaron obras en otros “Conjuntos” no informados en la Nota inicial. Con lo cual a la lista mencionada previamente se le agregan los que se detallan a continuación:

1. Acumar - Villa 21 - 24
2. Playón Chacarita

3. Lujan
4. Lacarra
5. Calaza
6. Bajo Flores
7. Asentamiento Lamadrid – La Boca
8. Cruz

En consecuencia,

- ✓ El total de obras/servicios informadas fueron 30.
- ✓ El Monto total informado de obras ejecutadas fue de \$ 136.463.870,41 (respuesta a Nota AGCBA 699/2015).
- ✓ El Monto total informado de obras en ejecución fue de \$ 5.140.389,22 (respuesta a Nota AGCBA 699/2015).

De la información disponible al momento de seleccionar la Muestra, el equipo de auditoría pudo inferir que las acciones principales relacionadas a este programa en el período auditado tuvieron que ver con:

- a) Pintura exterior de conjuntos y mantenimiento de espacios públicos.
- b) Regularización dominial y consorcial.

La modalidad de contratación se correspondió con obras “Por convenio con Cooperativas de Trabajo”, “Legítimo Abono²⁸” y “Licitaciones públicas”. El mayor porcentaje de obras y servicios fue realizado por Cooperativas de Trabajo, ya sea por Convenios o en concepto de Legítimo Abono.

De acuerdo a la información inicial enviada por el organismo, en total, intervinieron 10 Cooperativas y los datos principales se presentan a continuación:

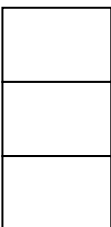
Cuadro 3: Cooperativas intervinientes en Prog. 106, 2014²⁹.

	Contratistas	\$	Conv./LP/Otros	Contr. Urgente
1	OPERYS SRL	2.175.868,00	237.500,00	1.938.368,00
2	ASCENSORES BIANCHI	283.040,00	-	283.040,00
3	COOP. EL SUR EN MARCHA	14.834.702,33	5.418.714,72	9.415.987,61
4	Servicios Ibarra SRL	13.782.713,00	3.764.520,00	10.018.193,00
5	COOP ANTONIO NAME	959.469,20		959.469,20
6	Coop 8 de Marzo	11.896.111,97	7.080.544,30	4.815.567,67
7	CIS SA	571.371,20		571.371,20
8	KOPAR SA	6.752.733,95	-	6.752.733,95
9	Coop EL HOGAR	2.421.629,00	1.290.960,00	1.130.669,00
10	COOP EL PORVENIR	11.652.690,00	9.732.690,00	1.920.000,00
11	COOP 4 de SEPTIEMBRE	4.835.435,48	3.745.807,98	1.089.627,50
12	COOP SANTA CATALINA	4.835.435,48	3.745.807,98	1.089.627,50
13	ASHIRA SA	6.893.920,29	1.368.845,00	5.525.075,29
14	COOP LA ESPERANZA del SUR	49.296.276,01	38.866.113,00	10.430.163,01
15	COOP LA SOLIDARIDAD	2.100.000,00	-	2.100.000,00
16	COOP LAS 4 A	3.172.474,50	2.445.155,52	727.318,98
	Totales	136.463.870,41	77.696.658,50	58.767.211,91

Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a información relevada

²⁸ Las Actas de Directorio aprueban las obras invocando el “Legítimo Abono”.

²⁹ Este cuadro tomó como fuente de información la respuesta Nota AGCBA N° 492/15. Los valores y la información se toman como indicativos, considerando que dicha información no pudo ser cotejada en la base de transacciones.



Las obras y servicios estuvieron referenciadas a:

- ✓ Mantenimiento de Espacios Semipúblicos
- ✓ Servicio de Poda
- ✓ Suministro de Agua potable
- ✓ Pintura exterior
- ✓ Mantenimiento Eléctrico
- ✓ Otros conceptos

Respecto a la Muestra, recién pudo ser consolidada en el mes de agosto cuando el organismo entregó la información financiera solicitada en el mes de marzo.

Al respecto, el programa en total tuvo un devengado equivalente a \$169.914.177,68 y las obras ejecutadas a través del inciso 4 se correspondieron con un devengado de \$ 158.974.462,93.

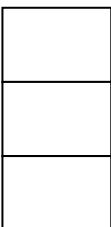
Cuadro 4: Devengado inciso 4

Obra	Devengado
51	\$ 41.667.006,54
52	\$ 50.770.641,37
56	\$ 3.553.374,74
58	\$ 23.901.273,28
62	\$ 15.007.258,99
69	\$ 2.852.177,27
72	\$ 17.250.712,65
77	\$ 3.972.018,09
Total general	\$ 158.974.462,93

Cuadro 5: Ejecución Financiera IVC 2014.

Prog	Descripción	Crédito de Sanción	%	Modificaciones Introducidas	Crédito Vigente	Definitivo	Devengado
	INSTITUTO PARA LA VIVIENDA	\$ 958.076.900,00	100%	\$ 55.622.370,00	\$ 1.013.699.270,00	\$ 686.307.850,43	\$ 686.301.775,43
	INSTITUTO DE LA VIVIENDA LEY 1251	\$ 958.076.900,00	100,00%	\$ 55.622.370,00	\$ 1.013.699.270,00	\$ 686.307.850,43	\$ 686.301.775,43
	ACTIVIDADES COMUNES A LOS PROGRAMAS 100,105,106,108,109 Y 110	\$ 240.734.611,00	25,13%	\$ 6.154.555,00	\$ 246.889.166,00	\$ 222.526.857,09	\$ 222.520.782,09
50	HOTELADOS	\$ 40.500.000,00	4,23%	-\$ 35.428.000,00	\$ 5.072.000,00	\$ 72.000,00	\$ 72.000,00
100	CRÉDITOS LEY 341/964	\$ 112.700.510,00	11,76%	\$ 159.624,00	\$ 112.860.134,00	\$ 96.846.217,11	\$ 96.846.217,11
102	COLONIA SOLA	\$ 1.000.000,00	0,10%	-\$ 816.600,00	\$ 183.400,00	\$ 183.385,46	\$ 183.385,46
104	REINTEGRACIÓN, INTEGRACIÓN Y TRANSFORMACIÓN DE VILLAS	\$ 54.582.800,00	5,70%	-\$ 54.070.232,00	\$ 512.568,00	\$ 352.057,69	\$ 352.057,69
105	REHABILITACIÓN LA BOCA	\$ 92.706.480,00	9,68%	\$ 14.925.601,00	\$ 107.632.081,00	\$ 90.098.946,69	\$ 90.098.946,69
106	REHABILITACIÓN CONJUNTOS URBANOS	\$ 162.144.170,00	16,92%	\$ 23.212.497,00	\$ 185.356.667,00	\$ 169.914.177,68	\$ 169.914.177,68
108	MEJOR VIVIR	\$ 3.350.000,00	0,35%	\$ 8.144.563,00	\$ 11.494.563,00	\$ 728.161,92	\$ 728.161,92
109	VIVIENDAS CON AHORRO PREVIO	\$ 245.686.179,00	25,64%	\$ 83.989.827,00	\$ 329.676.006,00	\$ 96.328.212,65	\$ 96.328.212,65
110	CREDITOS 1RA VIVIENDA	\$ 4.672.150,00	0,49%	\$ 9.305.535,00	\$ 13.977.685,00	\$ 9.257.834,14	\$ 9.257.834,14

Fuente: Cuenta de Inversión 2014.



La Muestra seleccionada se correspondió con el 82.75 % del total del devengado informado conformada por 12 obras/servicios seleccionadas conforme los montos implicados, el tipo de contratación y los diferentes conceptos referenciados para las obras/servicios.

Cuadro 6: Total obras Muestra \$ 131.546.367,72 y su relación con el total del inciso 4 (Bienes de Uso).

Obras muestra	Devengado obras muestra	Relación del devengado de cada obra de la muestra respecto al Total obras muestra	Relación total obras muestra con relación al Total del Inciso 4
Total 51	\$ 41.667.006,54	31,67%	
Total 52	\$ 50.710.641,41	38,55%	
Total 58	\$ 24.161.460,78	18,37%	
Total 62	\$ 15.007.258,99	11,41%	
Total devengado en obras muestra	\$ 131.546.367,72	100,00%	
Total general INCISO 4	\$ 158.974.462,93		100,00%

Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a información respuesta AGCBA N° 962/15.

Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a información relevada.

Cuadro N° 7: Muestra de Obras.

N°	Obra	Muestra según incisos punto 3 Nota N° 962/AGCBA/2015 - Objeto contratado/pagado	Notas y Alcances puestos a disposición	Adjudicatarios
1/2	52	a) Illia y Rivadavia I, Mantenimiento de Luminarias meses de mayo, junio, julio 2014.	Nota 3786-IVC-2014, Alc. 00. Nota 4939. Alc. 00	OPERYS SRL
		Illia y Rivadavia I, Mantenimiento de Luminarias mes de agosto 2014.	Nota 4939-IVC-2014	
3	62	c) Obra de pintura exterior en edificios 15A y 17A del Barrio Comandante Piedrabuena - Amparo Testa, Camilo	Nota 5334-IVC-2014, Alc. 00	COOP EL SUR EN MARCHA
4	62	d) Pintura exterior en Barrio Piedrabuena, Edificios 7B y 8B - Amparo Testa, Camilo	Nota 6473-IVC-2014 - Alc. 00.	COOP EL SUR EN MARCHA
5	51	f) Mantenimiento Eléctrico Barrios Piedrabuena y Soldati	Nota 3813, Alc. 00	KOPAR S.A
6	52	g) Contratación Servicio de Saneamiento, Mantenimiento y Mejoras en los Complejos Urbanos "Manuel Dorrego" - "Los Perales y "Mariano Castex"	Nota 1743-IVC-2014, Alcances 00, 3 y 9	COOP. LAS CUATRO A

Nº	Obra	Muestra según incisos	Notas y Alcances	Adjudicatarios
7	58	h) Barrios Varios, Saneamiento, Licitación Pública Nº 26/11.	Nota 5426-IVC-2014, alcances 00, 8, 9, 12, 14 a 38, 40 a 42, 44 a 45 y 48 a 49,	ASHIRA
8	58	i) Barrios Varios, Licitación Pública 27/11. Alquiler maquinaria vial.	Nota 6259-IVC-2014, Alcances 00, 6 al 9, 14 a 15, 17 a 18, 20 a 23, 32 a 33, 35, 37 y 39.	SERVICIOS IBARRA
9	51	k) Pintura exterior Soldati Nudo 2 Parte B y Sector 29	Nota 2540-IVC-2014, Alcance 00.	COOP. LA ESPERANZA DEL SUR
10	51	l) Programa de Puesta en Valor, Recuperación y Mantenimiento de Inmuebles y Espacios Comunes a través de Cooperativas de Trabajo - Pintura Exterior de los Nudos 9, 10 y Sector 31b de Villa Soldati.	Nota 3177-IVC-2014, alcances 00 y 3.	COOP. LA ESPERANZA DEL SUR
11	62	n) La Boca, Mantenimiento de Espacios Semipúblicos.	Nota 3651, Alcance 00.	COOP. LA SOLIDARIDAD
12	52	o) Servicio de Saneamiento, Mantenimiento y Mejoras en los Complejos Urbanos "Parque Avellaneda" y "General Savio III"	Se sustancia en tres Notas puestas a disposición: a) Nota 1208-IVC-2014- Alcance 00; b) Nota 1557-IVC - Alc. 00; c) Nota 1745-IVC-2014, Alcances 00, 1, 2, 3, 7 y 9.	COOP LAS CUATRO A

Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a información relevada

- Para la evaluación financiero-contable de las obras se seleccionó una Muestra aleatoria de carpetas de pago, que se correspondieron con el 12.87% de lo devengado.
- Para la visita a los Complejos se seleccionaron tres: PiedraBuena, Soldati y Mariano Castex.

3.4 Del Riesgo de Auditoria.

Esta Auditoría entiende la existencia del riesgo considerando dos aspectos principales: a) La falta de integralidad de la información y b) la información incompleta puesta a disposición.

a) De la integralidad de la información.

La información puesta a disposición presentó imprecisiones, contradicciones como por ejemplo en el listado de los conjuntos urbanos que integraban el programa, la base de transacciones, el listado de los recursos humanos, el listado de deudas por expensas, la normativa aplicable al programa, entre otros, lo cual se irá mostrando a lo largo del proceso de la evaluación.

b) La información incompleta puesta a disposición.

- ✓ De las Actas de Directorio.

El organismo auditado no puso a disposición del equipo auditor la totalidad de las Actas de Directorio emitidas en los ejercicios 2013-2014, tal cual se evidencia de la falta de respuesta al punto 5 de la Nota N° 496/AGCBA/2015 pese a las reiteraciones plasmadas en la Nota N° 1065/AGCBA/2015. En este sentido, las Actas de Directorio puesta a Disposición, fueron seleccionadas por el Organismo. Esta situación tiene como desenlace la configuración del riesgo, dado que no se puede determinar a priori la existencia de potenciales normas internas que pudieran extinguir y/o modificar las puestas a disposición, así como crear nuevas, y con ello, la alteración del resultado del Informe Final de Auditoría.

✓ **De las Notas y Alcances.**

Las obras/ servicios se tramitan a través de “Notas” (expedientes) y estas se componen de una cantidad de “Alcances” (agregados). El IVC omitió informar la cantidad de Alcances que cada Nota pueda contener y puso a disposición sólo algunos de esos “Alcances”.

3.5 Fecha de las tareas de auditoría.

El presente informe se inició el 19 de marzo y las tareas de campo culminaron el 1º de septiembre del 2015.

4 LIMITACIONES AL ALCANCE

El organismo no puso a disposición ni envió información respecto a:

- ✓ Agrupamiento (Administrativo, profesional, técnico, etc.) del personal afectado al programa N° 106 para el año 2014, solicitado por Nota AGCBA N° 492/2015 punto 14 b) y su reiteratoria Nota AGCBA N° 1065/2015, impidiendo realizar el relevamiento y la clasificación por agrupamiento de los agentes que componen la planta orgánica funcional de la Gerencia Coordinación General Gestión Social de la Vivienda y de todas las áreas que la conforman.
- ✓ Copia de los Convenios y/o Acuerdos vigentes celebrados con Universidades Nacionales y/o con cualquier otra institución, solicitado por Nota AGCBA N° 492/2015 punto 7, impidiendo realizar el relevamiento y verificación del encuadre normativo correspondiente de los 74 agentes informados cuya situación de revista es “Convenio Universidad”³⁰, los cuales integraron la dotación de personal hasta el 31/12/2014.
- ✓ Dictamen jurídico acerca de la vigencia de la Ley N° 3902. (Solicitado en entrevista 6 de julio con el Gerente de Asuntos Jurídicos).
- ✓ Documentación escrita de algún tipo de instrumentos (partes diarios, registros, libros de órdenes de servicios, informes internos) que permitan

³⁰ “Convenio Universidad”: fuente de información, respuesta a la Nota AGCBA N° 492/2015 punto 14 b).

verificar el control, por parte del organismo gestor, de las obras seleccionadas, limitándose solamente a un registro fotográfico.

5 ACLARACIONES PREVIAS

El presente Informe se desarrolla considerando los siguientes acápités:

- 5.1 Del Programa 106 Rehabilitación de Conjuntos Urbanos.
 - 5.2 Estructura Orgánica Funcional.
 - 5.3 De los recursos económicos financieros del Programa.
 - 5.4 Recursos Humanos del IVC. Dotación de personal de la Gerencia de Coordinación Gral.
 - 5.5 De los Manuales de Procedimientos.
 - 5.6 Aspectos vinculados al desarrollo del Programa.
 - 5.7 Evaluación de las obras y servicios seleccionados en la Muestra.
 6. Evaluación de la Gestión del Programa.
 7. Observaciones.
 8. Recomendaciones.
 9. Conclusión.
- Anexos.

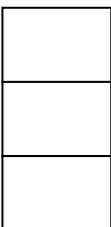
Durante el transcurso de las tareas operativas de esta auditoría, aconteció el accidente en el barrio de Soldati (3 de septiembre 2015) que le costara la vida a un adolescente al caer de un sexto piso desde un núcleo vertical. Debido a ello y considerando que la AGCBA había estado visitando el complejo el 1 de septiembre, se presentó conforme al reglamento de la AGCBA (art 3.6.2 Oportunidad, de las Normas Básicas de Auditoría) un Informe Previo Parcial³¹, dando cuenta de lo relevado durante la visita el cual fuera aprobado por el Colegio de Auditores en sesión del 9 de septiembre de 2015 y puesto a conocimiento de las autoridades del Poderes Ejecutivo y Legislativo pertinentes.

5.1 Del Programa 106 Rehabilitación de Conjuntos Urbanos.

De acuerdo a la definición del Programa correspondiente a la Ley de Presupuesto 2014³², *“El Programa de Rehabilitación de Conjuntos Urbanos IVC nace con el fin de recuperar el patrimonio de los barrios construidos por el IVC y así mejorar las condiciones de habitabilidad de sus ocupantes. Responde a los convenios tripartitos Ley 148, 621-623-625-177 y acuerdos posteriores entre el IVC, la Legislatura porteña y delegados barriales, tendientes a la recuperación física ambiental, estructural y de infraestructura, mejorando de esta manera las condiciones socio-ambientales. Junto con las tareas de mantenimiento y la*

³¹ Dicho Informe se encuentra publicado en la página WEB de la AGCBA www.AGCBA.gov.ar.

³² Ley 4809.



atención de emergencias también se lleva a cabo la recuperación física de unidades habitacionales de propiedad del Instituto que fueran recuperadas a través del programa de Regularización Dominial y Financiera y que posteriormente serán adjudicadas a nuevos beneficiarios”.

De la descripción del Programa, se desprende que, a priori, las leyes aplicables son las allí mencionadas:

- Ley N° 148;
- Ley N° 177.
- Ley N° 621;
- Ley N° 623;
- Ley N° 625;

Como primera aproximación, se analizan las normas mencionadas en el párrafo precedente, sus reglamentaciones, prórrogas y actualizaciones, si las hubiera.

Ley 148. Sancionada el 15 de abril de 1999.

Declara de atención prioritaria la problemática social y habitacional en las villas y núcleos habitacionales transitorios. El artículo 2 habilita al Poder Ejecutivo a extender el ámbito de aplicación de la Ley a los barrios o sectores de barrios por carencia de infraestructura, situación de irregularidad en la posesión de terrenos o viviendas, o condiciones de deterioro o precariedad en las mismas.

Mediante el artículo 3° crea una Comisión Coordinadora Participativa (C.P.P.) para la elaboración de un diagnóstico y propuesta de solución de la problemática habitacional que afectaba a los barrios dentro de los ciento ochenta días de constituida. Asimismo, debe enviar informes mensuales al Poder Ejecutivo y a la Legislatura de la Ciudad donde dé cuenta de la evolución de sus tareas. Todos los otros organismos del Gobierno de la Ciudad que sean convocados por la Comisión deberán prestar su colaboración en el plazo que ésta se los requiera.

Las funciones son las establecidas en el artículo 3°, punto I) a VI).³³

³³ Ley 148, art 3 I) Diseñar los lineamientos generales de un programa integral de radicación y transformación definitiva de las villas y núcleos habitacionales transitorios realizable en un plazo máximo de 5 (cinco) años, que contemplará:

- a. un relevamiento integral que describa las condiciones poblacionales de los barrios afectados;
- b. la regularización dominial de las tierras e inmuebles afectados;
- c. la urbanización integral y la integración de estos barrios al tejido social, urbano y cultural de la ciudad, mediante la apertura de calles, el desarrollo de infraestructura de servicios, la regularización parcelaria, la creación de planes de vivienda social,
- d. el fortalecimiento de la infraestructura de servicios y la recuperación de las áreas urbanas adyacentes;
- e. el desarrollo de políticas sociales activas e integrales y el equipamiento social, sanitario, educacional y deportivo;
- f. la planificación participativa presupuestaria de los recursos que se determinen como necesarios para la ejecución del programa; y



En lo que hace al objeto del presente Proyecto de Auditoría, cabe destacarse que la norma otorgaba a la Comisión un plazo de cinco años para tomar las acciones conducentes a la regularización dominial (artículo 3º, punto I) b) de las tierras e inmuebles afectados por la norma, enunciados en el artículo 1º. Al respecto, corresponde señalar que no sólo el plazo se encuentra ampliamente vencido, sino que se han dictado diversas normas que autorizan prórrogas para regularización dominial, algunas por barrios, como la Ley Nº 177 y sus prórrogas por resoluciones y otras, como la Ley Nº 3902, que estipulan facilidades y plazos tendientes a promover la regularización dominial de todas las unidades funcionales construidas por el I.V.C. o Corporación del Sur (conf. art. 1º Ley Nº 3902).

Durante ciento ochenta días contados desde la constitución de la Comisión Técnica, el Poder Ejecutivo debía abstenerse de iniciar cualquier clase de acción legal a favor de la Comisión Municipal de la Vivienda contra los adjudicatarios de las unidades habitacionales sitas en los barrios y complejos señalados en el artículo 1º, por deudas referidas al precio de venta de las unidades. Durante este plazo no se podría intimar a escriturar a los adjudicatarios. La Comisión fue constituida mediante artículo 1º del Decreto Nº 2359-GCBA-1999 del 23 de junio de 1999.

Ley Nº 177. Sancionada el 15 de abril de 1999.

El Poder Ejecutivo deberá constituir dentro de los quince (15) días de promulgada la presente una Comisión técnica destinada a formular propuestas de solución para los problemas que afectan el proceso de escrituración de los complejos urbanos y barrios denominados Lafuente, Cardenal Samoré, Donizetti, Rivadavia II, Illia, Consorcio 16, Savio III y Copello, construidos por la Comisión Municipal de la Vivienda. Dicha Comisión debía estar conformada por vecinos de los complejos incluidos en la norma; representantes de la entonces CMV y representantes de cada bloque de la Legislatura de la CABA. Además, la Comisión debía elaborar un diagnóstico de la situación de los complejos y proponer las medidas tendientes a la solución de los problemas.

g. la incorporación, a través de metodologías autogestionarias, de los pobladores afectados al proceso de diagramación, administración y ejecución del programa.

II) Elevar a la Legislatura de Ciudad Autónoma de Buenos Aires y, simultáneamente, a la población de los barrios afectados, informes bimestrales sobre la ejecución del programa.

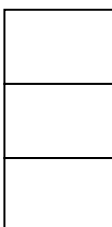
III) Proponer las medidas necesarias para el desarrollo y cumplimiento efectivo del programa.

VI) Garantizar a través de la representación vecinal el adecuado ajuste entre las necesidades de los pobladores y las respuestas conducentes para la satisfacción de las mismas y un adecuado mecanismo de gestión y promoción social.

V) Coordinar la planificación y ejecución de todas las acciones tendientes a una rápida y efectiva prevención y atención de las emergencias que se presenten con los distintos organismos del Poder Ejecutivo que tomen intervención.

VI) Emitir opinión sobre toda iniciativa o proyecto normativo vinculado con la aplicación de la presente ley.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.



La Comisión fue conformada por Decreto N° 1315-GCBA-1999 de fecha 22 de junio de 1999 y mediante Ley N° 1360 del 17 de junio de 2004, se ordena al Poder Ejecutivo a constituir una Comisión Técnica en el marco de la Ley 177, para la continuación de los objetivos previstos por dicha ley.

En cuanto a la regularización dominial de las viviendas integrantes de los barrios comprendidos en la Ley N° 177, varias fueron las normas que los pusieron en marcha. Como ejemplo, se pueden citar las Resoluciones N° 367/SS/01 y N° 666/SS/01. El plazo originalmente estipulado en esas disposiciones fue prorrogado por Resolución N° 88-SS-2003 de fecha 25 de febrero de 2003, que lo amplió al 31 de marzo de 2003.

No obstante estas prórrogas, con posterioridad, la Legislatura de la CABA sanciona en fecha 15/09/11, la Ley N° 3902, que uniforma el proceso de regularización dominial a todos los barrios y/o complejos habitacionales; lo cual es analizado en el apartado 5.6.3 del presente Informe.

Ley N° 621. Sancionada el 02 de agosto de 2001.

La inclusión de esta norma en la descripción del Programa N° 106 se debe a un error, dado que regula la habilitación de establecimientos educativos, materia que ninguna relación guarda con dicho Programa.

Ley N° 623. Sancionada el 09 de agosto de 2001.

Declaraba la emergencia edilicia y ambiental al complejo habitacional Soldati por el plazo de trescientos sesenta y cinco (365) días a partir de la promulgación de la presente ley. Este plazo fue prorrogado por un año de acuerdo al artículo 1° de la Ley N° 831. Por otro lado, el Poder Ejecutivo debía constituir dentro de los ciento veinte días de promulgada la ley, una Comisión Técnica destinada a formular una propuesta para la realización y conclusión del proceso de escrituración de las unidades habitacionales del complejo habitacional Soldati, ubicado entre las calles Mariano Acosta, Lacarra, Av. Roca y vías del ex - FF.CC Belgrano, conformada por cinco vecinos, dos funcionarios de la entonces Comisión Municipal de la Vivienda (CMV), y por los diputados integrantes de la Comisión de Vivienda de la Legislatura CABA.

Ley N° 625. Sancionada el 23 de agosto de 2001.

Declara en emergencia edilicia y ambiental al complejo habitacional Presidente Illia por el plazo de trescientos sesenta y cinco días. Dentro de ese lapso, el Poder Ejecutivo debía implementar, y con carácter previo a los procesos de escrituración, las as medidas necesarias para la solución de fallas estructurales, vicios de construcción, mejoras en infraestructura, saneamiento ambiental y toda otra cuestión que surja del relevamiento socio-ambiental requerido en el marco de la Ley N° 177.



La emergencia fue prorrogada en varias oportunidades (Ley N° 1266 del 04 de marzo de 2004 y Ley 1654 del 10 de marzo de 2005), siendo la última dispuesta mediante Ley N° 1812 del 13 de octubre de 2005, que ampliaba el plazo a un año más computado a partir de la promulgación de dicha norma, que tuvo lugar el 25 de noviembre de 2005.

5.1.1 Conjuntos Urbanos del Programa 106.

Mediante Nota N° 492/AGCBA/2015, punto 2, se solicitó al organismo que aportara el “Listado de edificios y/o conjuntos habitacionales atendidos por el Programa N° 106 “Rehabilitación de Conjuntos Urbanos” durante el período comprendido entre el 1º/01/2014 y el 31/12/2014.

Del cotejo de las leyes que conforman la formulación del Programa 106 así como de la información reseñada en el párrafo precedente, surge que los barrios y complejos atendidos por el IVC durante el ejercicio examinado son los que se detallan a continuación:

- 1) San Francisco.
- 2) Barrio Padre Mugica.
- 3) BHN 02 Soldati.
- 4) BHN Piedrabuena.
- 5) C.U. Presidente Illia.
- 6) Cardenal Copello.
- 7) Cardenal Samoré.
- 8) Cildañez ex Villa 6.
- 9) Comandante Espora.
- 10) Consorcio 16.
- 11) Cooperativa Cildañez (Villa 6).
- 12) Donizetti.
- 13) Esteban Bonorino.
- 14) General Savio 1º Etapa.
- 15) General Savio 2º Etapa.
- 16) General Savio 2º Etapa Asociación Bancaria.
- 17) General Savio 3º Etapa (Edificios 7, 8, 9, 10 y 11).
- 18) General Savio III Cooperativa (Edificios 1, 2 y 3).
- 19) Ingeniero Mascías.
- 20) Irala.
- 21) Juan J. Castro Almirante Brown “A”.
- 22) Justo Suárez.
- 23) Lafuente.
- 24) Manuel Dorrego.
- 25) Mariano Castex 1º Etapa.
- 26) Mariano Castex 2º Etapa.
- 27) Nágera Almirante Brown C.
- 28) Parque Avellaneda.
- 29) Parque Avellaneda – Cocheras y Parcela 3 y 4.
- 30) Parque Avellaneda – Viviendas.



- 31) Ramón Carrillo (ex Warnes).
- 32) Rivadavia I.
- 33) Rivadavia II OB 1 Boletó.
- 34) Villa 1-11-14.
- 35) Villa 1-11-14 (Bonorino – Riestra).
- 36) Villa 1-11-14 (Manzana 3w).
- 37) Villa 17 (B° Pirelli).
- 38) Villa 20 Autoconstrucción.
- 39) Villa 3 – 1era. Etapa- Prog.
- 40) Villa 6 – Manzana 102 M – Parc.
- 41) Villa 6 (lotes).
- 42) Villa Dulce (Parque de las Victorias).
- 43) Villa Lugano (Lugano XXVII).
- 44) Villa Pirelli 2° etapa – Corp. Sur.
- 45) Villa Riachuelo.
- 46) Zavaleta.

5.1.2 Otras Normas aplicables al programa 106, según el IVC y AGCBA.

En respuesta a la Nota N° 492/AGCBA/2015, punto 5, mediante la que se solicitó al IVC que aportara “Listado y copia de la normativa general y específica vigente que regula las actividades que desarrolla el ‘Instituto de la Vivienda’ para el ejercicio 2014” respecto al Programa 106, el organismo citó las siguientes normas:

- Ley CABA N°1251.
- Ley CABA N° 2095.
- Decreto N° 752-GCBA-2010.
- Ley Nacional N°13.064.
- Ley CABA N° 3902.
- Ley Nacional N° 13.512.

Luego, esta AGCBA, determinó un marco normativo integral cualitativo aplicable al Programa 106 durante el ejercicio 2014 en donde se agrupan las normas relacionadas por tema.

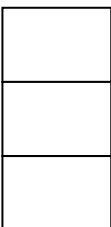
1. Derecho a una vivienda digna.

Art. 14 bis de la Constitución Nacional, "Derecho a la Vivienda Digna".

Capítulo 5°, "Hábitat", art. 31 Constitución CABA. Derecho a la Vivienda y hábitat dignos.

2. Creación del Instituto de la Vivienda de la Ciudad.

Ley CABA N° 1251. Crea el IVC.



3. Estructura Orgánico Funcional.

Ley CABA N° 4013 de Ministerios.

Decreto N° 660-GCABA-2011 Aprueba la estructura orgánico funcional del GCBA.

Decreto 149-GCABA-2013. Modifica la estructura organizativa del Ministerio de Desarrollo Económico.

Acta de Directorio IVC N° 2501-IVC-13. Regula las misiones y funciones de las distintas áreas y dependencias del IVC.

4. Contrataciones en general, de obra pública y normas de autorización del gasto.

Ley Nacional N° 13.064 de Obra Pública.

Decreto N° 911-PEN-1996 de Higiene y Seguridad en el Trabajo.

Ley 2095 de Compras y Contrataciones en el ámbito de la CABA.

Decreto N° 2143-GCBA-2007. Faculta a funcionarios a autorizar pagos y gastos de imprescindible necesidad.

Decreto N° 400-GCBA-2008. Complementario del Decreto N° 2143-GCBA-2007.

Decreto N° 752-GCBA-2010 de autorización del gasto.

Decreto N° 556-GCBA-2014. Faculta a funcionarios a autorizar pagos y gastos de imprescindible necesidad.

Acta de Directorio N° 2501-IVC-2013. Implementación del "Programa de Puesta en Valor, Recuperación y Mantenimiento de Inmuebles y Espacios Comunes a través de Cooperativas de Trabajo" (contrataciones con Cooperativas de Trabajo).

Acta de Directorio N° 2776-IVC-2014. Implementación del "Programa de Puesta en Valor, Recuperación y Mantenimiento de Inmuebles y Espacios Comunes a través de Cooperativas de Trabajo" (contrataciones con Cooperativas de Trabajo).

5. Ejecución presupuestaria.

Ley CABA N° 4809 de Presupuesto 2014.



Decreto N° 2-GCBA-2014. Aprueba normas de ejecución presupuestaria para 2014.

6. Regularización Dominial y Consorcial.

Ley Nacional N° 13.512 de Propiedad Horizontal.

Ley CABA N° 941 de Registro de Administradores de Consorcios de Propiedad Horizontal.

Ley CABA N° 3254, modificatoria de diversos artículos de la Ley N° 941.

Ley CABA N° 3291, modificatoria de la Ley 941. Agrega sanciones al Régimen de Infracciones establecido en dicha Ley.

Ley CABA N° 3902. Regularización Dominial de inmuebles construidos por ex Comisión Municipal de la Vivienda, IVC y Corporación Buenos Aires Sur.

Decreto N° 512-GCBA-2012. Reglamentario de la Ley CABA N° 3902

7. Emergencia en barrios y complejos habitacionales comprendidos en el Programa N° 106.

Ley CABA N° 148. Ordena al Ejecutivo a constituir una Comisión Técnica destinada a formular propuestas de solución para los problemas que afectan el proceso de escrituración de los complejos urbanos y barrios denominados Lafuente, Cardenal Samoré, Donizetti, Rivadavia II, Illia, Consorcio 16, Savio III y Copello.

Decreto N° 123-GCBA-1999. Promulga la Ley CABA N° 148.

Ley N° 177. Ordena al Poder Ejecutivo a constituir dentro de los quince días de promulgada una Comisión Técnica destinada a formular propuestas de solución para los problemas que afectan el proceso de escrituración de los complejos urbanos y barrios denominados Lafuente, Cardenal Samoré, Donizetti, Rivadavia II, Illia, Consorcio 16, Savio III y Copello.

Decreto N° 1315-GCBA-1999. Conformación Comisión Técnica Ley N° 177.

Ley CABA N° 527. Prorroga plazo de la Ley N° 177.

Decreto N° 2359-GCBA-2000. Promulga Ley CABA N° 527.

Ley CABA N° 623. Declara la emergencia edilicia y ambiental del complejo habitacional Soldati.

Ley CABA N° 625. Declara en emergencia edilicia al complejo habitacional Presidente Illia.



Ley CABA N° 831. Prorroga por un año el plazo de la Ley CABA N° 623.

Ley CABA N° 920. Prorroga la declaración de emergencia del Complejo Habitacional Presidente Illia.

Ley CABA N° 1266. Prorroga el plazo de la emergencia declarada en el marco de la Ley N° 625.

Ley CABA N° 1360. Ordena al Ejecutivo a constituir una Comisión Técnica para la continuación de los objetivos previstos en la Ley CABA N° 177.

Ley CABA N° 1654. Prorroga el plazo de la emergencia declarada en el marco de la Ley N° 625.

Ley CABA N° 1812. Prorroga en un año más el plazo de la emergencia declarada en el marco de la Ley N° 625.

Ley CABA N° 3199. Crea el Plan de Recuperación y puesta en valor del Barrio Mariano Castex.

5.2 Estructura Orgánico Funcional.

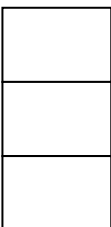
En la respuesta a Nota AGCBA N° 492/2015 punto 14 a) la Jefatura del Departamento de Seguimiento, Control y Acceso a la Información del IVC, adjuntó en soporte papel, como Anexo IX de la respectiva Nota, el Acta de Directorio N° 2501/IVC/2013, mediante la cual se aprobó la estructura orgánico funcional del Organismo, las misiones y funciones de las Unidades de Organización integrantes del pertinente organigrama, y en particular lo concerniente a la Gerencia Coordinación General de Gestión Social de la Vivienda y sus áreas dependientes, con su correspondiente organigrama.

5.2.1 Dependencia Funcional del IVC - Normativa y Estructura.

Con la sanción de la **Ley de Ministerios N° 4013/11**³⁴ de fecha 17/11/2011, y del **Decreto N° 660-GCABA-11**³⁵ de fecha 10/12/11, que en su Art. 1º aprueba la estructura orgánico funcional dependiente del Poder Ejecutivo del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y en el Art. 2º aprueba los objetivos y responsabilidades primarias de las unidades de organización integrantes del organigrama aprobado por el artículo 1º, el Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC) se instala como organismo fuera de nivel del Ministerio de Desarrollo Económico dependiendo de la Secretaría de Hábitat e Inclusión, de acuerdo al organigrama que se detalla a continuación (Figura 1):

³⁴ BOCBA N° 3807.

³⁵ BOCBA N° 3811 de fecha 14/12/11.



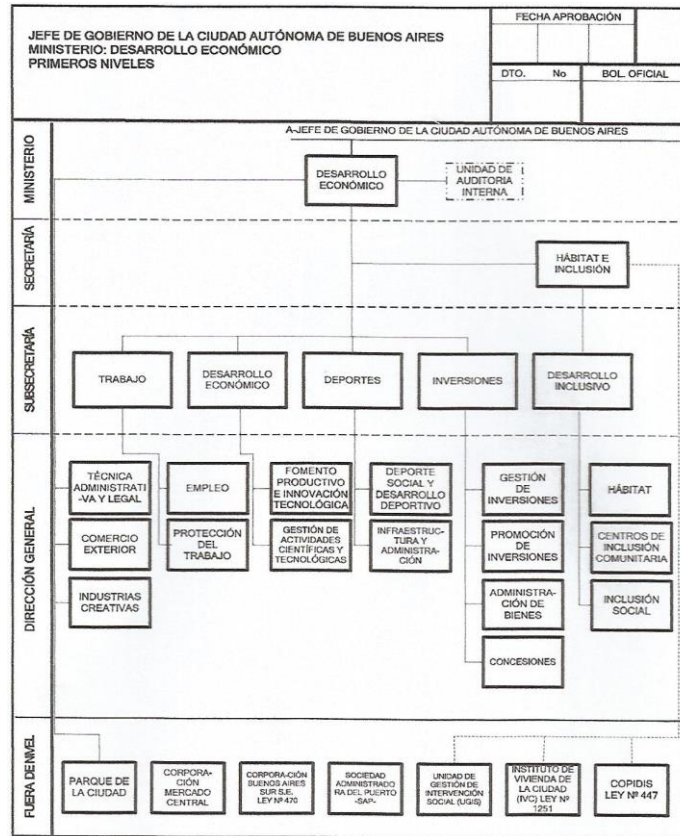
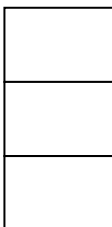


Figura 1 – Fuente: Decreto Nº 660-GCABA-11.

Con posterioridad, el **Decreto Nº 149-GCABA-13** de fecha 25/04/2013, modifica parcialmente, a partir del 1 de marzo de 2013, la estructura organizativa del Ministerio de Desarrollo Económico, quedando modificado el Decreto Nº 660/11, de conformidad con lo establecido en los Anexos I (Organigrama) y II (Responsabilidades Primarias, Acciones y Objetivos), creando la Dirección General de Planeamiento y Desarrollo Estratégico (Art. 2º), la Dirección General de Desarrollo Territorial dependiente de la Secretaría de Hábitat e Inclusión del Ministerio de Desarrollo Económico (Artículo 3º) y suprime la Dirección General Centros de Inclusión Comunitaria dependiente de la Subsecretaría de Desarrollo Inclusivo de la Secretaría de Hábitat e Inclusión (Artículo 4º).

Cabe aclarar que dicha modificación parcial de la estructura organizativa del Ministerio de Desarrollo Económico, no afectó la dependencia organizacional del IVC de la Secretaría de Hábitat e Inclusión, como organismo fuera de nivel del Ministerio (Figura 2):



Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
 de la
 Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

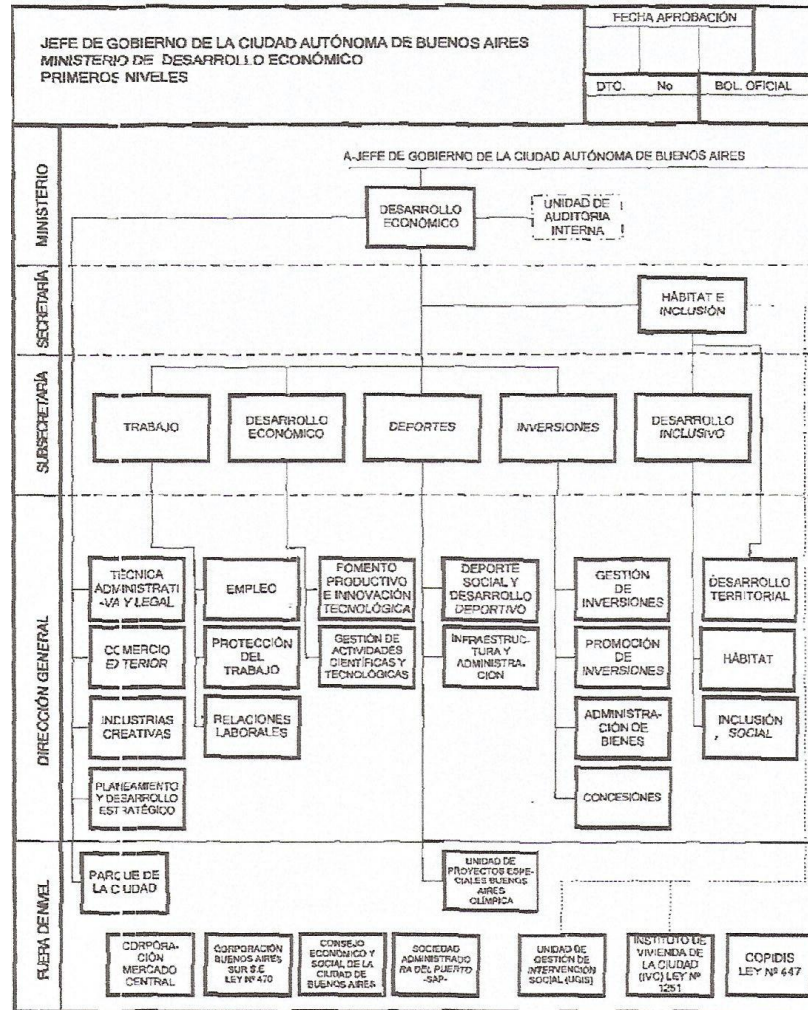


Figura 2 – Fuente: Decreto Nº 149-GCABA-13.

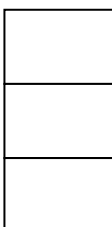
5.2.2 Acta de Directorio Nº 2501 del día 5 de Abril de 2013, Punto Nº 2.

Considerandos:

Por la **Ley Nº 1251**³⁶ de fecha 04/12/2003, se transformó a la ex Comisión Municipal de la Vivienda en el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IVC), modificando la normativa contenida en la Ley Nº 17.714 a fin de adecuarla a la Constitución y Leyes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El cuarto párrafo del Artículo 14 de la Ley Nº 1251 prevé como deber y atribución del Directorio “Establecer la estructura orgánico funcional del Instituto”, considerándola como una herramienta funcional de carácter técnico para la implementación de políticas públicas y por lo tanto, debe tener la flexibilidad necesaria para modificarse en pos de los objetivos de bien público que se persigue conseguir.

³⁶ BOCBA Nº 1853 de fecha 04/12/2003.



Que resulta conveniente dotar al Organismo de una estructura organizacional que dé prioridad a los fundamentos del modelo de gestión, con una clara identificación de las misiones y funciones de cada área.

Que dicho modelo está basado principalmente en tres ejes de gestión, a saber. **a) Gestión de Obras:** comprende en planeamiento, construcción y entrega de las viviendas correspondientes a cada programa habitacional; **b) Gestión de Créditos:** incluye la administración del acceso al crédito como principal solución habitacional para sectores de ingresos bajos y medios; c) **Gestión Social:** su tarea consiste en brindar asistencia social a las familias en los distintos programas del Instituto como ser los procesos de relocalización, regularización dominial, y la formación y administración de consorcios.

Que en este orden de ideas, se considera oportuno y conveniente establecer los puntos detallados como los lineamientos estratégicos primordiales.

Por ello se resuelve:

1º) Aprobar la estructura orgánica funcional del Organismo, que como Anexo I, forma parte integrante de la presente.

2º) Aprobar las misiones y funciones de la Unidades de Organización integrantes del Organigrama aprobado por el artículo 1º, según se detalla en el Anexo II, que a todos efectos forma parte integrante del presente.

3º) Aprobar y ratificar las designaciones pertinentes, según corresponda en orden con lo establecido en el Anexo III, que a todos efectos forma parte integrante de la presente.

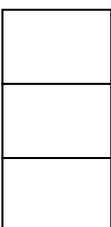
Ver Figura 3 del presente Informe.

5.2.3 Estructura Orgánica Funcional de la Gerencia Coordinación General de Gestión Social de la Vivienda.

La Estructura Orgánica Funcional, vigente al momento de cierre de las tareas de campo del presente Informe, conforme lo establece el Acta³⁷ de Directo IVC N° 2501, está conformada por:

- Gerencia Coordinación General
- 3 Gerencias:
 - a) Gerencia Desarrollo Habitacional
 - b) Gerencia Regularización Dominial
 - c) UPE Relocalización Urbanización de Villas
 - 7 Subgerencias:
 - a. 1) Rehabilitación y Renovación Urbana
 - a. 2) Regularización Consorcial

³⁷ AD IVC N° 2501-13: Suministrada en respuesta a Nota AGCBA N° 492/2015 punto 14 a).



- a. 3) Soporte Habitacional
- b. 1) Regularización Financiera
- b. 2) Registros y Escrituraciones
- b. 3) Regularización Dominial
- c. 1) Intervención Social y Hábitat

Dicha estructura es la que se expone a continuación:

Acta de Directorio IVC Nº 2501-13.

Organigrama Gerencia de Coordinación General Gestión Social de la Vivienda.

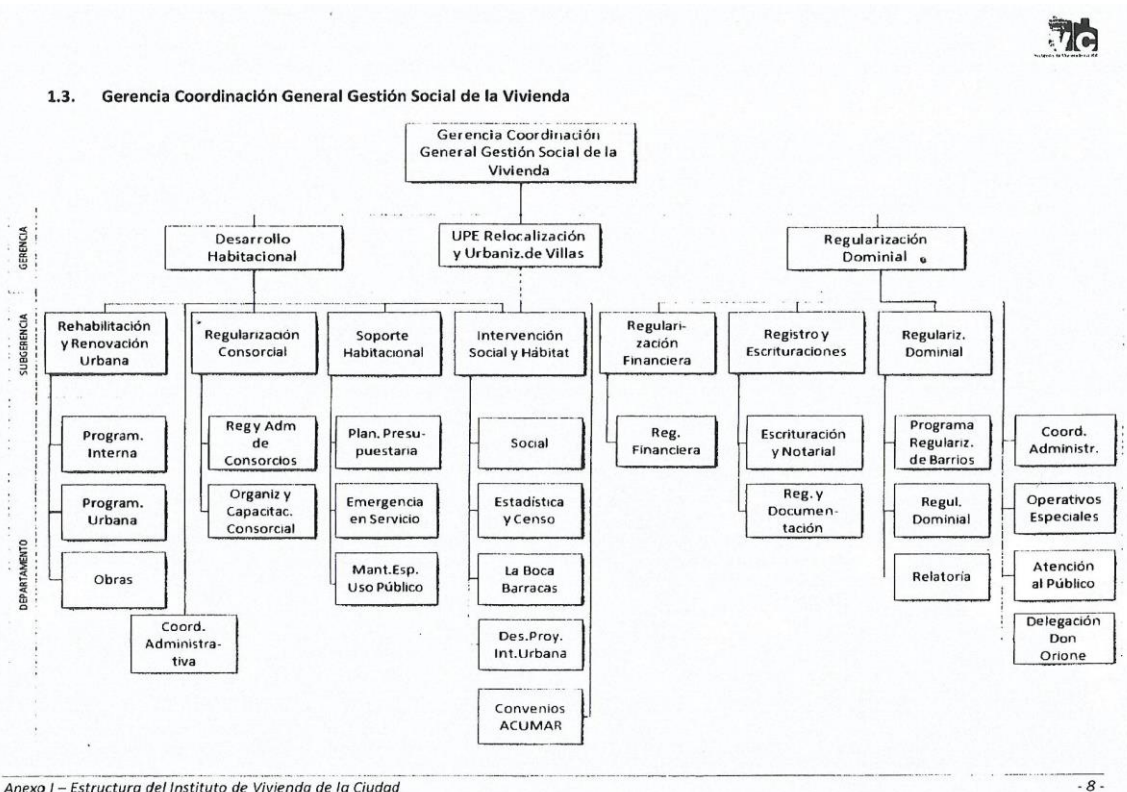


Figura 3 – Fuente: Acta de Directorio IVC Nº 2501-13 – Anexo I.

De acuerdo a la descripción y objetivos del Programa Nº 106 “Rehabilitación Conjuntos Urbanos”, las áreas principales relacionadas con el mismo son: la Gerencia de Desarrollo Habitacional y la Gerencia de Regularización Dominial, integrantes de la Gerencia Coordinación General de Gestión Social de la Vivienda del IVC, por consiguiente esta auditoría centró su análisis en las mismas.

Respecto a las áreas involucradas en el programa de referencia, esta auditoría reconoce como áreas de Primer y Segundo Nivel a las siguientes:

Cuadro 8: Principales Áreas involucradas en el Programa 106.

Primer Nivel	a) Gerencia de Coordinación General, Gestión Social de la Vivienda
Segundo Nivel	b) Gerencia de Desarrollo Habitacional
Segundo Nivel	c) Gerencia de Regularización Dominial

A continuación se transcriben las responsabilidades primarias de las áreas consideradas como de Primer y Segundo Nivel de relación, encontrando en el Anexo II del presente Informe, la descripción del resto de las áreas.

5.2.4 Responsabilidades Primarias y Funciones de la Gerencia Coordinación General Gestión Social de la Vivienda y sus áreas dependientes.

De acuerdo al Acta de Directorio N° 2501- 13 (Anexo II), las responsabilidades primarias y funciones de la Gerencia Coordinación General Gestión Social de la Vivienda y sus áreas dependientes son:

a) Gerencia Coordinación General Gestión Social de la Vivienda

Descripción de Responsabilidades Primarias

Desarrollar y coordinar una política que permita abordar de manera integral las necesidades habitacionales de los sectores más vulnerables; promoviendo iniciativas que permitan gozar en forma efectiva del derecho al hábitat. Ejecutar mecanismos de participación ciudadana y gestionar, conjuntamente con la población involucrada, acciones que brinden seguridad jurídica en la tenencia, una ubicación adecuada con acceso a servicios públicos, buenas condiciones ambientales y de habitabilidad, el fortalecimiento del tejido social y de las relaciones con la Ciudad.

Descripción de Funciones

- *Asegurar que los proyectos de construcción del Instituto respondan a las necesidades sociales de la población involucrada, considerando la necesidad de espacios comunitarios, las fuentes de trabajo, el acceso a la educación y la salud, la localización y acceso al transporte, la seguridad, entre otros factores que hacen al hábitat adecuado.*
- *Diseñar y coordinar mecanismos de participación ciudadana y promover el fortalecimiento comunitario en el marco de las actividades de construcción, mantenimiento y mejoras de las viviendas y del hábitat de la Boca, en las acciones de puesta en valor y rehabilitación de Complejos Urbanos, en los procesos de relocalización de villas y asentamientos.*
- *Promover el acceso de la población involucrada en las acciones del Instituto, a la oferta institucional del gobierno, así como a nuevos bienes y servicios que mejoren sus condiciones de vida.*
- *Establecer y supervisar la implementación de estrategias de comunicación para afianzar los vínculos entre el Instituto y la población involucrada en cada acción.*
- *Planificar y asegurar el desarrollo de programas de organización consorcial en los Complejos Urbanos, facilitando de este modo la corresponsabilidad en un entorno de legalidad (manejos de los espacios comunes, pago de servicios públicos y reglamentos de copropiedad, entre otros).*
- *Promover la ejecución de proyectos participativos en Complejos Urbanos, destinados a resolver la precariedad habitacional y a mejorar la calidad del entorno y las oportunidades de inserción social de sus habitantes.*

- Supervisar las gestiones con empresas concesionarias de servicios públicos involucradas en los programas desarrollados y en las acciones de emergencia que se emprendan.
- Asegurar una intervención social de calidad en todos los procesos previos a los realojos, conteniendo incertidumbres, respondiendo a expectativas, y manteniendo una presencia estable en el terreno.
- Generar espacios de formación para futuros propietarios involucrados en realojos, fortaleciendo su capacidad de adaptación a la nueva situación habitacional, y la apropiación adecuada de las futuras viviendas junto con una inserción saludable en el nuevo entorno.
- Asegurar una coordinación permanente entre las acciones de vivienda urbanización (relocalización de villas y asentamientos, puesta en valor y rehabilitación de Complejos Urbanos, conventillos), y la correspondiente regularización dominial.

b) Gerencia Desarrollo Habitacional

Descripción de Responsabilidades Primarias

Ejecutar acciones destinadas a atender la problemática de los barrios, conjuntos urbanos y hogares de tránsito. 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 participación ciudadana. Promover la activa participación y la organización comunitaria en las actividades de construcción, mantenimiento y mejoras de las viviendas y del hábitat del barrio de la Boca, en conjunto con la Gerencia de Relocalización y Urbanización de Villas.

Descripción de Funciones

- 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.
- 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 carencia en materia de vivienda.
- Articular las acciones necesarias como tras áreas de Gobierno tendientes a la erradicación de Villas, Barrios carenciados y asentamientos, que se encuentren dentro de la órbita de incumbencia.
- Realizar gestiones ante empresas concesionarias de servicios públicos tendientes a suministrar los servicios básicos de infraestructura en función de la implementación de los programas de urbanización y las emergencias que surjan, de acuerdo con las instrucciones que establezca la superioridad del Instituto.
- Elaborar estrategias para la atención de emergencias en Barrios, Conjuntos Urbanos, Asentamientos, Conventillos y Hogares de Tránsito.
- Planificar y ejecutar trabajos de recuperación y mantenimiento de la infraestructura de los espacios privados de uso público, y en las situaciones de emergencia que se generen en los mismos.
- Administrar y controlar el registro sobre las actuaciones, notas e informes concluidos por la Gerencia y las áreas a su cargo.
- Promover la organización consorcial de los Complejos Urbanos dentro del régimen de la Ley de Propiedad Horizontal.



c) Gerencia Regularización Dominial

Descripción de Responsabilidades Primarias

Planificar, implementar y administrar las operatorias de escrituración y/o hechos o actos administrativos que impliquen administración y/o disposición de las unidades otorgadas por el Instituto, e implementar y controlar políticas de acción tendientes a la regularización dominial y financiera.

Descripción de Funciones

- Definir criterios de administración y resguardo de documentación que respalda las actuaciones en los registros de beneficiarios y de escrituraciones, para asegurar que se cumpla la normativa establecida garantizando la disponibilidad de la información para su tratamiento.
- Dirigir y controlar las actuaciones administrativas relativas a la celebración de actos notariales vinculados a inmuebles construidos a través de operaciones del Instituto, así como el control y el inventario de los registros escriturales.
- Entender en todo lo relacionado con la toma de conocimiento de situaciones que afecten, modifiquen o supriman derechos y obligaciones vinculados con la adjudicación de viviendas.
- Proponer políticas de acción tendientes a la regularización dominial y financiera permanente de las propiedades adjudicadas por el Instituto, estableciendo criterios generales y generando los mecanismos e instrumentos correspondientes.
- Plan de Acción.
- Elaborar y ejecutar todas las acciones tendientes a la regularización dominial de las propiedades construidas y entregadas por el Instituto y que no registren escritura traslativa de dominio y que no fuera incluidas en el Plan de Acción y/o cuya regularidad haya sido solicitada a pedido de particulares.
- Gestionar en los casos que presenten controversias de intereses, y/o irregularidades administrativas.

5.3 De los recursos económicos financieros del Programa.

5.3.1 Ministerio de Desarrollo Económico, el IVC y el Programa.

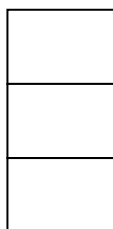
Para el período de análisis el presupuesto sancionado del Instituto de Vivienda de la Ciudad tuvo una incidencia en el Presupuesto del Ministerio de Desarrollo Económico, equivalente al 39.75%, verificándose posteriormente que en el crédito vigente se correspondió con el 36.31% .

Cuadro 9: Relación entre el crédito asignado al IVC respecto al total del Ministerio de Desarrollo Económico.

Jur	Ent	Descripción	Crédito de Sanción	%
65		MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO	\$ 2.409.979.305,00	100,00%
65	219	INSTITUTO PARA LA VIVIENDA	\$ 958.076.900,00	39,75%

Jur	Ent	Descripción	Crédito Vigente	%
65		MINISTERIO DE DESARROLLO ECONOMICO	\$ 2.791.767.657,00	100,00%
65	219	INSTITUTO PARA LA VIVIENDA	\$ 1.013.699.270,00	36,31%

Fuente: elaboración AGCBA, de acuerdo a información presentada por el organismo y cuenta de inversión 2014.



Luego, el programa 106 en el IVC tuvo una incidencia en su presupuesto sancionado general equivalente al 16.92%, que posteriormente en el crédito vigente significó el 18.92% del programa.

Cuadro 10: Relación entre el crédito asignado al Programa N° 106, objeto de la presente auditoría, respecto al total del IVC.

Jur	Ent	UE	Prog	Descripción	Crédito de Sanción	%
65	219			INSTITUTO PARA LA VIVIENDA	\$ 958.076.900,00	
65	219	290		INSTITUTO DE LA VIVIENDA LEY 1251	\$ 958.076.900,00	100,00%
65	219	290	106	REHABILITACIÓN CONJUNTOS URBANOS	\$ 162.144.170,00	16,92%

Jur	Ent	UE	Prog	Descripción	Crédito Vigente	%
65	219			INSTITUTO PARA LA VIVIENDA	\$ 1.013.699.270,00	
65	219	290		INSTITUTO DE LA VIVIENDA LEY 1251	\$ 1.013.699.270,00	100,00%
65	219	290	106	REHABILITACIÓN CONJUNTOS URBANOS	\$ 185.356.667,00	18,29%

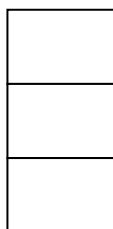
Fuente: elaboración AGCBA, de acuerdo a información presentada por el organismo y cuenta de inversión 2014.

Cabe señalar que en el crédito de sanción y vigente, este programa tuvo una significatividad dentro del IVC que lo ubica en el tercer lugar de importancia luego del Programa 109 de “Viviendas con ahorro previo” y el Programa 9 de “Actividades Comunes a los Programas 100, 105, 106, 108, 109 y 110”³⁸.

Cuadro 11: Proporciones de cada uno de los programas del IVC respecto al total asignado al mismo, ordenado por significatividad, teniendo en cuenta el crédito de sanción.

Ordenado por significatividad del crédito de sanción de los programas asignados a la U.E. 290							
Fuente de información: PRESUPUESTO 2014 - Distribución de Créditos y cuenta de inversión 2014							
Jur	SJur	Ent	UE	Prog	Descripción	Crédito Sancionado	%
65	0	219			INSTITUTO PARA LA VIVIENDA	\$ 958.076.900,00	100%
65	0	219	290		INSTITUTO DE LA VIVIENDA LEY 1251	\$ 958.076.900,00	100,00%
65	0	219	290	109	VIVIENDAS CON AHORRO PREVIO	\$ 245.686.179,00	25,64%
65	0	219	290	9	ACTIVIDADES COMUNES A LOS PROGRAMAS 100,105,106,108, 109 Y 110	\$ 240.734.611,00	25,13%
65	0	219	290	106	REHABILITACIÓN CONJUNTOS URBANOS	\$ 162.144.170,00	16,92%
65	0	219	290	100	CRÉDITOS LEY 341/964	\$ 112.700.510,00	11,76%
65	0	219	290	105	REHABILITACIÓN LA BOCA	\$ 92.706.480,00	9,68%
65	0	219	290	104	REINTEGRACIÓN, INTEGRACIÓN Y TRANSFORMACIÓN DE VILLAS	\$ 54.582.800,00	5,70%
65	0	219	290	50	HOTELADOS	\$ 40.500.000,00	4,23%

³⁸ Programa 9, DESCRIPCIÓN: Reúne todas las actividades necesarias para llevar adelante las tareas de conducción, Apoyo Administrativo y demás servicios instrumentales inherentes a todo organismo, incluyendo en estos las actividades de Auditoría Interna, Informática, Regularización Dominial y Financiera.



65	0	219	290	110	CREDITOS 1RA VIVIENDA	\$ 4.672.150,00	0,49%
65	0	219	290	108	MEJOR VIVIR	\$ 3.350.000,00	0,35%
65	0	219	290	102	COLONIA SOLA	\$ 1.000.000,00	0,10%

Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a información relevada del IVC, SIGAF y Cuenta de Inversión 2014.

Cuadro 12: Proporciones de cada uno de los programas del IVC respecto crédito vigente ordenado por significatividad.

CREDITO VIGENTE							
Ordenado por significatividad del crédito vigente de los programas asignados a la U.E. 290							
Fuente de información: Cuenta de Inversión 2014							
Jur	SJur	Ent	UE	Prog	Descripción	Crédito Vigente	%
65	0	219			INSTITUTO PARA LA VIVIENDA	\$ 1.013.699.270,00	100%
65	0	219	290		INSTITUTO DE LA VIVIENDA LEY 1251	\$ 1.013.699.270,00	100,00%
65	0	219	290	109	VIVIENDAS CON AHORRO PREVIO	\$ 329.676.006,00	32,52%
65	0	219	290	9	ACTIVIDADES COMUNES A LOS PROGRAMAS 100,105,106,108, 109 Y 110	\$ 246.889.166,00	24,36%
65	0	219	290	106	REHABILITACIÓN CONJUNTOS URBANOS	\$ 185.356.667,00	18,29%
65	0	219	290	100	CRÉDITOS LEY 341/964	\$ 112.860.134,00	11,13%
65	0	219	290	105	REHABILITACIÓN LA BOCA	\$ 107.632.081,00	10,62%
65	0	219	290	110	CREDITOS 1RA VIVIENDA	\$ 13.977.685,00	1,38%
65	0	219	290	108	MEJOR VIVIR	\$ 11.494.563,00	1,13%
65	0	219	290	50	HOTELADOS	\$ 5.072.000,00	0,50%
65	0	219	290	104	REINTEGRACIÓN, INTEGRACIÓN Y TRANSFORMACIÓN DE VILLAS	\$ 512.568,00	0,05%
65	0	219	290	102	COLONIA SOLA	\$ 183.400,00	0,02%

Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a información relevada Cuenta de Inversión 2014.

5.3.2 De la ejecución del programa 106.

De acuerdo a la información presupuestaria presentada en la Cuenta de Inversión 2014, el programa tuvo un grado de ejecución del 91.67% (\$ 169.914.177,68)

Cuadro 13: Ejecución Financiera IVC 2014.

Prog	Descripción	Crédito de Sanción	%	Modificaciones Introducidas	Crédito Vigente	Definitivo	Devengado
	INSTITUTO PARA LA VIVIENDA	\$ 958.076.900,00	100%	\$ 55.622.370,00	\$ 1.013.699.270,00	\$ 686.307.850,43	\$ 686.301.775,43
	INSTITUTO DE LA VIVIENDA LEY 1251	\$ 958.076.900,00	100,00%	\$ 55.622.370,00	\$ 1.013.699.270,00	\$ 686.307.850,43	\$ 686.301.775,43
9	ACTIVIDADES COMUNES A LOS PROGRAMAS 100,105,106,108, 109 Y 110	\$ 240.734.611,00	25,13%	\$ 6.154.555,00	\$ 246.889.166,00	\$ 222.526.857,09	\$ 222.520.782,09
50	HOTELADOS	\$ 40.500.000,00	4,23%	-\$ 35.428.000,00	\$ 5.072.000,00	\$ 72.000,00	\$ 72.000,00
100	CRÉDITOS LEY 341/964	\$ 112.700.510,00	11,76%	\$ 159.624,00	\$ 112.860.134,00	\$ 96.846.217,11	\$ 96.846.217,11
102	COLONIA SOLA	\$ 1.000.000,00	0,10%	-\$ 816.600,00	\$ 183.400,00	\$ 183.385,46	\$ 183.385,46
104	REINTEGRACIÓN, INTEGRACIÓN Y TRANSFORMACIÓN DE VILLAS	\$ 54.582.800,00	5,70%	-\$ 54.070.232,00	\$ 512.568,00	\$ 352.057,69	\$ 352.057,69
105	REHABILITACIÓN LA BOCA	\$ 92.706.480,00	9,68%	\$ 14.925.601,00	\$ 107.632.081,00	\$ 90.098.946,69	\$ 90.098.946,69
106	REHABILITACIÓN CONJUNTOS URBANOS	\$ 162.144.170,00	16,92%	\$ 23.212.497,00	\$ 185.356.667,00	\$ 169.914.177,68	\$ 169.914.177,68
108	MEJOR VIVIR	\$ 3.350.000,00	0,35%	\$ 8.144.563,00	\$ 11.494.563,00	\$ 728.161,92	\$ 728.161,92
109	VIVIENDAS CON AHORRO PREVIO	\$ 245.686.179,00	25,64%	\$ 83.989.827,00	\$ 329.676.006,00	\$ 96.328.212,65	\$ 96.328.212,65
110	CREDITOS 1RA VIVIENDA	\$ 4.672.150,00	0,49%	\$ 9.305.535,00	\$ 13.977.685,00	\$ 9.257.834,14	\$ 9.257.834,14

Fuente: Cuenta de Inversión 2014.

5.3.3 Ejecución del programa de acuerdo a las obras y servicios, inc 4.

Las obras y servicios imputados al inciso 4, equivalieron a un total \$ 158.974.462,93.

Las denominaciones generales de las obras 51, 52, 56, 58, 62, 69, 72, y, 77, de acuerdo a la cuenta de inversión, se corresponden con agrupaciones genéricas que las relacionan en los siguientes aspectos:

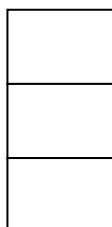
Cuadro 14: clasificación de las obras.

Obra n°	Característica
51	Obras menores en barrios
52	Obras de emergencia
56	Construcción en bienes de dominio privado
58	Atención domiciliaria
62	Piedrabuena
69	Ramón Carrillo
72	Obras de seguridad
77	Mantenimiento y mejoras en Conjuntos Urbanos

Fuente: Cuenta de Inversión 2014.

Cuadro: 15: Ejecución del Programa de las obras inciso 4.

Obra	Sanción	Vigente	Definitivo	Devengado	Pagado
Total 0	\$ 0,00	\$ 145.600,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Total 51	\$ 5.463.000,00	\$ 41.906.048,00	\$ 41.667.006,54	\$ 41.667.006,54	\$ 41.667.006,54
Total 52	\$ 3.000.000,00	\$ 51.714.802,00	\$ 50.770.641,37	\$ 50.770.641,37	\$ 50.770.641,37



Obra	Sanción	Vigente	Definitivo	Devengado	Pagado
Total 56	\$ 0,00	\$ 3.571.535,00	\$ 3.553.374,74	\$ 3.553.374,74	\$ 3.553.374,74
Total 58	\$ 39.715.100,00	\$ 25.958.194,00	\$ 23.901.273,28	\$ 23.901.273,28	\$ 23.901.273,28
Total 62	\$ 0,00	\$ 15.629.118,00	\$ 15.007.258,99	\$ 15.007.258,99	\$ 15.007.258,99
Total 69	\$ 0,00	\$ 4.365.944,00	\$ 2.852.177,27	\$ 2.852.177,27	\$ 2.852.177,27
Total 72	\$ 33.000.000,00	\$ 17.250.714,00	\$ 17.250.712,65	\$ 17.250.712,65	\$ 17.250.712,65
Total 77	\$ 70.000.000,00	\$ 5.605.519,00	\$ 3.972.018,09	\$ 3.972.018,09	\$ 3.972.018,09
Total General	\$ 151.178.100,00	\$ 166.147.474,00	\$ 158.974.462,93	\$ 158.974.462,93	\$ 158.974.462,93
Relación respecto al total del programa	93 %	93 %	94 %	94 %	94 %

Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a la información relevada.

La ejecución de las obras y servicios seleccionados en la Muestra se presentan en el punto 5.7 del presente Informe.

Las fuentes de financiamiento utilizadas para el Programa fueron las siguientes:

Cuadro 16: Fuentes de Financiamiento del Programa³⁹.

Fuente de Financiamiento		Crédito Vigente	%
Nº	Denominación		
11	Tesoro de la Ciudad	\$ 12.401.060,00	7,46%
12	Recursos Propios	\$ 38.065.833,00	22,91%
15	Transferencias Internas	\$ 115.680.581,00	69,63%
Total general		\$ 166.147.474,00	100,00%

Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo al catálogo de clasificación de cuentas.

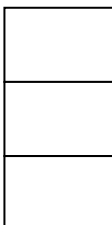
5.3.4 Metas físicas.

De acuerdo a la información brindada por el IVC, para el período auditado se planificaron 45.496 m2 a ejecutar en el programa, los cuales en los cuatro trimestres se cuantificaron de la siguiente manera.

³⁹ 11 Tesoro de la Ciudad: Recursos originados en los ingresos de rentas generales. Se caracterizan por ser de libre disponibilidad y sin cargo de devolución, por lo que excluye las transferencias afectadas a programas específicos de la Administración Central y el uso del crédito interno o externo.

12 Recursos propios: Recursos de entes autárquicos y organismos descentralizados, empresas y sociedades del Estado. Proviene, entre otras fuentes, de la venta de bienes y servicios, la renta de la propiedad, la venta de activos, los aportes provenientes de la jurisdicción nacional, el recupero de créditos, el cobro de tasas, derechos y fondos que se originan como variaciones de los distintos tipos de activos financieros.

15 Transferencias internas: Se caracterizan por constituir recursos provenientes de una entidad descentralizada destinados al financiamiento de otra entidad descentralizada o de un organismo de la Administración Central.



Cuadro 17: Metas físicas planificadas y ejecutadas según IVC.

METAS FISICAS PLANIFICADAS 2014			EJECUCION				
PROGRAMA	CANTIDAD	UNIDAD DE MEDIDA	1ER. TRIMESTRE	2DO. TRIMESTRE	3RO. TRIMESTRE	4TO. TRIMESTRE	OBRA
106	45.495	M2	19.128	SIN DATOS	48.881	59.186	SOLDATI
						75.600	DORREGO
							CARRILLO
						2.851.258	MANT.Y MEJORAS EN BARRIOS
						210.183	PIEDRABUENA
						5.380	ATENCION DOMICILIARIA (EXPRESADO EN HS)
						5.116.380	OBRAS MENORES EN BARRIOS

Fuente: elaboración AGCBA, respuesta Nota AGCBA N° 492/15.

5.4 Recursos Humanos del IVC. Dotación de personal de la Gerencia de Coordinación Gral.

Con el objetivo de poder determinar la eficiencia del programa en relación a las acciones/ recursos humanos, se solicitó la información correspondiente en Nota AGCBA N° 492/2015 punto 14 b), reiterada por Nota AGCBA N° 1065/2015, y recibida en fecha 24/06/2015 por parte del Gerente Coordinador General de Gestión Social de la Vivienda del IVC.

En la misma, se indicaba que el total de dotación de personal ascendía a 190 agentes.

Como en la Nota de referencia, se advirtió que:

✓ El IVC no informó el detalle con la nómina del personal discriminando la situación de revista (Planta Permanente, Planta de Gabinete, Contratos de locación, Pasantes, etc).

✓ En la nómina de personal enviada, se identificó personal que durante el año 2014 no prestó servicios en el organismo, con lo cual se solicitó que se indique los agentes que durante el año 2014 se encontraban con licencia, es decir que pertenezcan a la planta permanente del IVC por ejemplo y no hayan prestado servicio en el organismo, ya sea por cargos de mayor jerarquía, etc.

Habiendo efectuado las aclaraciones y solicitud correspondiente, se recibió con fecha 14/08/2015, por parte del Gerente Coordinador General de Gestión Social de la Vivienda del IVC, información donde constaban los siguientes datos: Legajo, Apellido y Nombre, Revista; Cargo, Gerencia, Subgerencia, Departamento, CUIL, Licencias, concerniente a la dotación de personal que conforma la Gerencia Coordinación General de Gestión Social de la Vivienda y sus áreas dependientes del IVC. Del relevamiento de dicha planilla surgió que la cantidad total de agentes que conformaron la planta orgánica funcional de la Gerencia Coordinación General de Gestión Social de la Vivienda del IVC al 31/12/2014, integrada por la Gerencia Coordinación General, Gerencia Desarrollo Habitacional, Gerencia Regularización Dominial y la UPE Relocalización y Urbanización de Villas, ascendía a 255. Luego, a los fines del presente proyecto el relevamiento y análisis

de la información respecto a los agentes que componen la planta orgánica funcional se efectuó en 2 partes:

a) Contemplando la Gerencia Coordinación General de Gestión Social de la Vivienda del IVC y a todas sus áreas dependientes.

b) Contemplando la Gerencia Coordinación General de Gestión Social de la Vivienda del IVC y en particular a la Gerencia de Desarrollo Habitacional y la Gerencia de Regularización Dominial, áreas que llevan a cabo las acciones para el cumplimiento de lo contemplado en el Programa N° 106, cuyo objeto y alcance corresponden al presente Informe de Auditoría.

a) Dotación de la Gerencia Coordinación General de Gestión Social de la Vivienda del IVC y todas sus áreas dependientes.

(Contempla la Gerencia Coordinación General de Gestión Social de la Vivienda del IVC, las 3 Gerencias y todas sus áreas dependientes).

La planta orgánica funcional de la Gerencia Coordinación General de Gestión Social de la Vivienda del IVC al 31/12/2014, estuvo integrada por 255 agentes, cuya distribución por área de prestación de servicios fue la siguiente:

- Gerencia Desarrollo Habitacional 53%
- Gerencia Regularización Dominial 40%
- Gerencia UPE Relocalización y Urbanización de Villas 5%
- Gerencia Coordinación General Gestión Social de la Vivienda 2%.

Cuadro 18: Distribución agentes por área de prestación de servicios - Gerencia de Coordinación General de Gestión Social de la Vivienda del IVC.

Dependencia	Cantidad de Agentes	
Gerencia Coordinación Gral. Gestión Social de la Vivienda	4	2%
Gerencia Desarrollo Habitacional	136	53%
Gerencia UPE Relocalización y Urbanización de Villas	14	5%
Gerencia Regularización Dominial	101	40%
Total	255	100%

Fuente: elaboración propia de acuerdo a información suministrada en respuesta a Nota AGCBA N° 1065/2015.

Los 255 agentes se encontraron agrupados en seis (6) modalidades de revista:

- Planta Permanente 53%,
- Convenio con Universidades – Pasantías Educativas 29%,
- Locación de Servicios 10%,
- IERIC⁴⁰ 5%,

⁴⁰ IERIC: Modalidad de contratación que deviene de la transformación de planes sociales en mano de obra bajo el régimen de la industria de la construcción.

- Responsable Dependencia⁴¹ 2% y
- Planta Gabinete 1%.

Cuadro 19: Agentes Gerencia de Coordinación General de Gestión Social de la Vivienda del IVC según situación de revista.

Situación de Revista - Agentes de la Gerencia Coordinación General Gestión Social de la Vivienda IVC - Año 2014		
Situación de Revista	Cantidad Agentes	% Agentes/Situación Revista
Responsable Dependencia	4	2%
Planta Permanente	135	53%
Planta Gabinete	4	1%
IERIC	12	5%
Locación de Servicios	26	10%
Convenio Universidades Pasantías Educativas	74	29%
TOTAL	255	100%

Fuente: elaboración propia de acuerdo a información suministrada en respuesta a Nota AGCBA N° 1065/2015.

La distribución del personal por situación de revista y dependencia es la exhibida en el siguiente cuadro:

Cuadro 20: Dotación de personal Gerencia de Coordinación Gral. Gestión Social de la Vivienda.

Dependencia	Dotación por situación de revista y dependencia de prestación de servicios al 31/12/2014						Total x Dependencia	
	Responsable Dependencia	Planta Permanente	Planta Gabinete	Contrato Locación de Servicios	Convenio Universidades	IERIC	Agentes	%
Gerencia Coordinación Gral. Gestión Social de la Vivienda	1	0	0	2	1	0	4	2%
Gerencia Desarrollo Habitacional	1	79	0	16	28	12	136	53%
Gerencia UPE Relocalización y Urbanización de Villas	1	2	3	2	6	0	14	5%
Gerencia Regularización Dominial	1	54	1	6	39	0	101	40%
Total x Situación de Revista	4	135	4	26	74	12	255	
	2%	53%	1%	10%	29%	5%		100%

Fuente: elaboración propia de acuerdo a información suministrada en respuesta a Nota AGCBA N° 1065/2015.

⁴¹ Responsable Dependencia Autoridades a cargo de la Gerencia Coordinación General Gestión Social de la Vivienda, Gerencia Desarrollo Habitacional, Gerencia UPE Relocalización y Urbanización de Villas y Gerencia Regularización Dominial.

b) Dotación de la Gerencia Coordinación General de Gestión Social de la Vivienda del IVC, en particular la Gerencia de Desarrollo Habitacional y la Gerencia de Regularización Dominial y todas sus áreas dependientes.

La planta orgánica funcional de la Gerencia Coordinación General de Gestión Social de la Vivienda del IVC al 31/12/2014, contemplando sólo la Gerencia de Desarrollo Habitacional y la Gerencia de Regularización Dominial con todas sus áreas dependientes, estuvo integrada por 241 agentes, cuya distribución por área de prestación de servicios es la siguiente:

- Gerencia Desarrollo Habitacional 56%,
- Gerencia Regularización Dominial 42%,
- Gerencia Coordinación General Gestión Social de la Vivienda 2%.

Cuadro 21: Distribución agentes por área de prestación de servicios - Gerencia de Coordinación General de Gestión Social de la Vivienda del IVC.

Dependencia	Cantidad de Agentes	
Gerencia Coordinación Gral. Gestión Social de la Vivienda	4	2%
Gerencia Desarrollo Habitacional	136	56%
Gerencia Regularización Dominial	101	42%
Total	241	100%

Fuente: elaboración propia de acuerdo a información suministrada en respuesta a Nota AGCBA N° 1065/2015.

Los 241 agentes se encontraron agrupados en seis (6) modalidades de revista:

- Planta Permanente 55%
- Convenio con Universidades – Pasantías Educativas 28%
- Locación de Servicios 10%
- IERIC 10%
- Responsable Dependencia 1%
- y Planta Gabinete 1%.

Cuadro 22: Agentes Gerencia de Coordinación General de Gestión Social de la Vivienda del IVC en particular la Gerencia de Desarrollo Habitacional y la Gerencia de Regularización Dominial y todas sus áreas dependientes según situación de revista.

Situación de Revista - Agentes de la Gerencia Coordinación General Gestión Social de la Vivienda IVC, Gcia. Desarrollo Habitacional y Gcia. Regularización Dominial - Año 2014		
Situación de Revista	Cantidad Agentes	% Agentes/ Situación Revista
Responsable Dependencia	3	1%
Planta Permanente	133	55%
Planta Gabinete	1	1%
IERIC	12	5%
Locación de Servicios	24	10%
Convenio Universidad - Pasantías Educativas	68	28%
TOTAL	241	100%

Fuente: elaboración propia de acuerdo a información suministrada en respuesta a Nota AGCBA N° 1065/2015.



La distribución del personal por situación de revista y dependencia es la exhibida en el siguiente cuadro:

Cuadro 23: Dotación por situación de revista.

Dependencia	Dotación por situación de revista y dependencia de prestación de servicios al 31/12/2014						Total x Dependencia	
	Responsable Dependencia	Planta Permanente	Planta Gabinete	Contrato Locación de Servicios	Convenio Universidad	IERIC	Agentes	%
Gerencia Coordinación Gral. Gestión Social de la Vivienda	1	0	0	2	1	0	4	2%
Gerencia Desarrollo Habitacional	1	79	0	16	28	12	136	56%
Gerencia Regularización Dominial	1	54	1	6	39	0	101	42%
Total x Situación de Revista	3	133	1	24	68	12	241	
	1%	55%	1%	10%	28%	5%		100%

Fuente: elaboración propia de acuerdo a información suministrada en respuesta a Nota AGCBA N° 1065/2015.

Corresponde además mencionar que catorce (14) agentes no prestaron servicios en el organismo durante el año 2014, siete (7) por encontrarse afectados a traslados en comisión de servicios o en colaboración, a otras áreas y organismos del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y del Gobierno Nacional y siete (7) por haber solicitado licencia sin goce de haberes.

5.5 De los Manuales de Procedimiento.

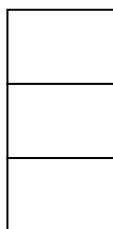
En respuesta a Nota AGCBA N° 492/2015 punto 9, de fecha 11/05/2015, el Gerente Coordinador General Gestión Social de la Vivienda del IVC informa que respecto a los manuales de procedimientos u otros reglamentos que regulen los circuitos administrativos, se deja constancia que cada área cuenta con sus misiones y funciones definidas y en cuanto al circuito administrativo se ciñe a la normativa general en cuanto a contrataciones, etc, no contando con un manual o reglamento específico que regule el programa.

Del relevamiento y análisis de la documentación e información suministrada por la Gerencia Coordinación General Gestión Social de la Vivienda del IVC surge que los procedimientos y/o circuitos aprobados formalmente para llevar a cabo las responsabilidades primarias encomendadas son los que a continuación se detallan:

✓ **Acta de Directorio N° 2542-2013-IVC.**

a) Implementación del Sistema de Administración de Documentos Electrónicos (SADE).

b) Procedimiento de Expedientes Electrónicos Externos, conforme IF-2013-05725123-IVC.



c) Procedimiento para Giro de Documentación Externa, conforme IF-2013-05725102-IVC.

d) Procedimiento Expediente Electrónico GRDN – Escrituración de Viviendas conforme IF-2013-05725066-IVC.

✓ **Acta de Directorio Nº 2776-2014-IVC.**

a) Implementación del “Programa de Puesta en Valor, Recuperación y Mantenimiento de Inmuebles y Espacios Comunes a través de Cooperativas de Trabajo”.

b) Procedimiento interno de ejecución del “Programa de Puesta en Valor, Recuperación y Mantenimiento de Inmuebles y Espacios Comunes a través de Cooperativas de Trabajo”.

c) Modelo de Convenio a celebrar con las Cooperativas de Trabajo en el marco del citado Programa.

d) Modelo de cláusulas particulares.

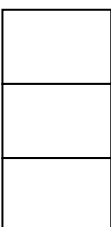
La evaluación de este Programa se encuentra en el punto 5.7.2 del presente Informe.

Asimismo, cabe resaltar que en la misma respuesta el responsable explicita *“En relación con los mecanismos de control y seguimiento de gestión, se informa que se implementó un sistema de control de gestión a través de un tablero unificado con el de Jefatura de Gabinete de Ministros. La finalidad del mismo es contribuir en el seguimiento de proyectos, programas e iniciativas y el monitoreo de resultados de los mismos, para asegurar la consecución de objetivos establecidos en los Planes Estratégicos de cada área y del Plan General de Acción de Gobierno.*

Desde Jefatura de Gabinete se implementa un Sistema de Evaluación y Monitoreo de la Gestión (SEMG). Su componente de evaluación ministerial es medir el desempeño de las Jurisdicciones y el impacto agregado de los proyectos y reformas que las mismas decidieron ejecutar.

De esta forma, el objeto de medición son indicadores de impacto y gestión y, dentro de estos últimos, los aspectos de eficacia y calidad. Las medidas clásicas de Eficacia corresponden a las áreas que cubren las metas u objetivos de una institución: cobertura, focalización, capacidad de cubrir la demanda y el resultado final. Y los indicadores de Calidad indican cuán oportunos y accesibles a los usuarios son los bienes y servicios entregados. Se evalúan factores tales como: oportunidad, accesibilidad, precisión y continuidad en la entrega de los servicios, comodidad y cortesía en la atención. Mensualmente se realizan reuniones de seguimiento con el Jefe de Gobierno y el Jefe de Gabinete en el cual se miden y evalúan el grado de avance de los principales programas del IVC.

Intentando replicar este modelo internamente, desde la Gerencia General, se realiza un seguimiento semanal a cada una de las gerencias Coordinadores para asistir a los gerentes en todo lo relacionado con la metodología necesaria para los proyectos oportunamente definidos en la planificación anual. A su vez, verificamos



la coherencia de ejecución de dichos proyectos y su contribución al avance del plan anual elaborado por el IVC. Otras funciones incluyen el análisis, impulso, coordinación, formulación y propuesta de distintos proyectos.

Por último, semanalmente en la reunión de Gabinete se realiza un seguimiento y control de los principales programas de cada Gerente Coordinador. El objetivo del mismo es poder evaluar y medir el avance semanal de cada proyecto, analizando los casos que se necesitan especial atención y enfoque.

Desde que implementamos internamente el Tablero de Control, hemos logrado enfocarnos de manera más directa en los objetivos propuestos por el Instituto. El monitoreo y seguimiento de los distintos temas desde una perspectiva de cumplimiento de metas y resultados generó un avance significativo en términos de eficacia y eficiencia.

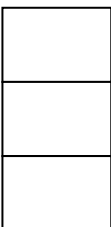
Luego, de la respuesta e información suministrada por la Gerencia Coordinación General Gestión Social de la Vivienda del IVC, no surge información estadística cierta y concreta, respecto al seguimiento del Programa 106 que permitan evaluar y respaldar tanto la proyección como los resultados obtenidos de la gestión para el período 2014.

5.6 Aspectos vinculados al desarrollo del Programa.

5.6.1 De los Conjuntos Urbanos del Programa 106.

De acuerdo a lo visto en el punto 5.1 y en función de la respuesta a Nota AGCBA N°492/15, se conoce que en el período 2014 los Conjuntos Urbanos atendidos por el Programa N° 106 “Rehabilitación de Conjuntos Urbanos” ascendieron a 46 y son los que a continuación se detallan:

- 1) San Francisco.
- 2) Barrio Padre Mugica.
- 3) BHN 02 Soldati.
- 4) BHN Piedrabuena.
- 5) C.U. Presidente Illia.
- 6) Cardenal Copello.
- 7) Cardenal Samoré.
- 8) Cildañez ex Villa 6.
- 9) Comandante Espora.
- 10) Consorcio 16.
- 11) Cooperativa Cildañez (Villa 6).
- 12) Donizetti.
- 13) Esteban Bonorino.
- 14) General Savio 1º Etapa.
- 15) General Savio 2º Etapa.
- 16) General Savio 2º Etapa Asociación Bancaria.
- 17) General Savio 3º Etapa (Edificios 7, 8, 9, 10 y 11).
- 18) General Savio III Cooperativa (Edificios 1, 2 y 3).
- 19) Ingeniero Mascías.



- 20) Irala.
- 21) Juan J. Castro Almirante Brown “A”.
- 22) Justo Suárez.
- 23) Lafuente.
- 24) Manuel Dorrego.
- 25) Mariano Castex 1º Etapa.
- 26) Mariano Castex 2º Etapa.
- 27) Nagera Almirante Brown C.
- 28) Parque Avellaneda.
- 29) Parque Avellaneda – Cocheras y Parcela 3 y 4.
- 30) Parque Avellaneda – Viviendas.
- 31) Ramón Carrillo (ex Warnes).
- 32) Rivadavia I.
- 33) Rivadavia II OB 1 Boleto.
- 34) Villa 1-11-14.
- 35) Villa 1-11-14 (Bonorino – Riestra).
- 36) Villa 1-11-14 (Manzana 3w).
- 37) Villa 17 (Bº Pirelli).
- 38) Villa 20 Autoconstrucción.
- 39) Villa 3 – 1era. Etapa- Prog.
- 40) Villa 6 – Manzana 102 M – Parc.
- 41) Villa 6 (lotes).
- 42) Villa Dulce (Parque de las Victorias).
- 43) Villa Lugano (Lugano XXVII).
- 44) Villa Pirelli 2º etapa – Corp. Sur.
- 45) Villa Riachuelo.
- 46) Zavaleta.

5.6.2 De la regularización dominial de los complejos habitacionales.

Como se viera en el punto 5.1, este programa nace con el “(...) *fin de recuperar el patrimonio de los barrios construidos por el IVC y así mejorar las condiciones de habitabilidad de sus ocupantes. Responde a los convenios tripartitos Ley 148, 621-623-625-177 y acuerdos posteriores entre el IVC, la Legislatura porteña y delegados barriales, tendientes a la recuperación física ambiental, estructural y de infraestructura, mejorando de esta manera las condiciones socio-ambientales. Junto con las tareas de mantenimiento y la atención de emergencias también se lleva a cabo la recuperación física de unidades habitacionales de propiedad del Instituto que fueran recuperadas a través del programa de Regularización Dominial y Financiera y que posteriormente serán adjudicadas a nuevos beneficiarios*”.

En este sentido la “Regularización Dominial, Consorcial y Financiera” es una de las actividades principales relacionadas con el programa en función de la construcción de los deberes y derechos de los adquirentes a partir de la tenencia del bien coadyuvando a la integración y equidad social.



Es por ello que el equipo auditor, incorporó en la evaluación los aspectos relacionados a las regularizaciones descriptas en los complejos que forman parte del programa.

En este sentido se consideraron como variables:

- 1) La cantidad de Conjuntos Urbanos que integran el Programa, sus unidades funcionales y la relación de las mismas con las unidades funcionales escrituradas.
- 2) Las deudas por morosidad en créditos y expensas.
- 3) La normativa aplicable para la regularización dominial.
- 4) Las causas de la “no regularización dominial” de algunos complejos.

5.6.3 Normas que ordenan llevar adelante procesos de escrituración en barrios y/o complejos habitacionales diversos atendidos por el IVC. Ley Nº 3902 y su Decreto Reglamentario Nº 512-GCBA-2012.

Tal como se reseñó en el punto 5.1, la Legislatura CABA emitió diversas normas que, entre otras cuestiones, tendían a la obtención de la escrituración de los barrios y complejos habitacionales atendidos por el IVC, para lo cual se estipulaban plazos para el cumplimiento de los objetivos propuestos.

Atento el fracaso en el cumplimiento de los objetivos en tales normas por el transcurso del tiempo sin la resolución de los conflictos que trataban de solucionar, se aprueba la Ley Nº 3902, que apunta a la Regularización Dominial de los barrios y/o complejos habitacionales atendidos en forma genérica por el IVC y la Corporación Buenos Aires Sur, con lo cual se unifica el proceso regulado en una única norma, a diferencia de sus predecesoras, que lo atomizaban en atención a que lo hacían por barrio específico.

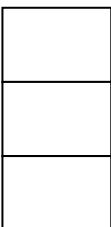
Así, la Ley Nº 3902 fue sancionada el 15 de septiembre de 2011, promulgada el automáticamente el 6 de octubre de 2011 y reglamentada por Decreto Nº 512-GCBA-2012 del 22/10/2012.

A continuación se transcribirán los aspectos más relevantes de la norma, a los efectos de permitir integrar los conceptos regulados en general, con el proceso de Regularización Dominial dispuesto por ACDIR-2013-2542-IVC.

El artículo 1º de la norma crea la operatoria de Regularización Dominial de los bienes inmuebles correspondientes a conjuntos urbanos abarcados en la órbita del Instituto de Vivienda de la Ciudad, la Comisión Municipal de la Vivienda u organismo o dependencia anterior y la Corporación Buenos Aires Sur S.E., que estén pendientes de escrituración a la fecha de promulgación de la presente Ley y cuya ocupación actual no sea ostentada por los adjudicatarios oficialmente registrados.

A los efectos del presente Proyecto de Auditoría, son relevantes los casos que abarcan los inmuebles encuadrados en el Programa 106.

El plazo máximo dispuesto por el instrumento normativo para proceder a la Regularización Dominial de los inmuebles incluidos, es de 720 días corridos



(artículo 13 de la Ley), quedando a criterio de la reglamentación el plazo específico y su cómputo.

Así, el Decreto N° 512-GCBA-2012 del 22 de octubre de 2012, publicado en BOCBA N° 4023 del 26/10/2012, dispone un plazo de 720 días corridos a partir de esa fecha.

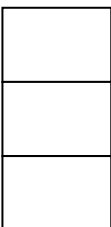
En virtud de ello, el plazo venció el 16 de octubre de 2014. Si bien el artículo 13 de la Ley permite al Poder Ejecutivo prorrogar el plazo por única vez, no se han encontrado normas que lo hagan (página web del GCBA www.buenosaires.gob.ar/normativa y www.cedom.gov.ar).

Asimismo, funcionarios de las áreas de soporte legal del IVC manifestaron de manera informal que el organismo ha elaborado un dictamen jurídico relativo a la vigencia de la norma que a la fecha de las tareas de campo, no fue puesto a disposición del equipo auditor.

La autoridad de aplicación es el IVC (artículo 2º de la Ley).

De acuerdo al artículo 4º con carácter previo al otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio, el IVC debe regularizar los aspectos técnicos administrativos de los inmuebles y proceder a su posterior adjudicación y/o venta en caso de corresponder, cuando se observen las siguientes situaciones:

- a. Ocupantes con contrato de depósito, cuidadores, tenedores y comodatarios que sean titulares de una autorización precaria para ocupar otorgada por el Instituto de Vivienda de la Ciudad.
- b. Ocupantes que hubieren suscripto un contrato de locación con el titular o los titulares de la unidad, o sean poseedores de un permiso otorgado por ellos para ocupar la vivienda sin autorización del Instituto de Vivienda de la Ciudad; salvo que este permiso haya sido otorgado transitoriamente por razones de fuerza mayor.
- c. Ocupantes que originalmente hayan integrado el grupo familiar declarado por el adjudicatario titular; o que formen parte del mismo hasta el primer grado de parentesco.
- d. Ocupantes de unidades que hubieran suscripto un contrato de locación con un segundo o ulterior ocupante de la misma, sin la autorización ni el consentimiento del Instituto de Vivienda de la Ciudad de la transferencia realizada al adjudicatario originario y/o de la celebración de dicho contrato de locación.
- e. Ocupantes sin título alguno, que acrediten la posesión actual de la vivienda mediante acto legítimo por el término de dos (2) años, conforme a los medios probatorios que por vía reglamentaria se establezcan y sobre los cuales no obren, a la fecha de la presente, reclamo formal alguno, por parte de los adjudicatarios originales.
- f. Ocupantes que hubiesen convivido con el adjudicatario originario por un lapso no menor a dos años y hayan recibido trato de familiar y/o concubino, siempre que no obste lo pautado en el inciso c).



Asimismo, el artículo 5º obliga a los ocupantes incluidos en el artículo 4º a dar cumplimiento a los siguientes requisitos:

- a. Argentinos nativos o por opción.
- b. No poseer vivienda propia ni ser adjudicatario de algún otro plan de viviendas.
- c. El grupo familiar deberá acreditar suficientes ingresos para solventar el pago de las cuotas. A su vez, este inciso de la norma autoriza al IVC para otorgar los plazos crediticios extraordinarios necesarios para el cumplimiento de este requisito.
- d. La ocupación debe revestir el carácter de continua, efectiva, actual, pública y pacífica del inmueble en carácter de vivienda única, familiar y permanente, habitar efectivamente el inmueble. Tampoco debe existir reclamo alguno de los adquirentes originales respecto del bien. Todas estas condiciones deberán ser verificadas por el IVC.

El IVC deberá notificar las disposiciones de la presente ley en el último domicilio registrado y publicar por al menos tres días en dos medios masivos de comunicación de alcance nacional (artículo 6º) Asimismo, determinará las formas y condiciones en que los ocupantes deberán acreditar el cumplimiento de los recaudos establecidos en la ley (artículo 7º).

De manera concomitante con la transferencia del dominio a favor del adjudicatario, se constituirá hipoteca en primer grado a favor del IVC (artículo 8º). El monto de la deuda será el que surja de descontar al precio definitivo de la vivienda determinado por el mismo IVC (artículo 9º), las sumas que hubieran sido efectivamente pagadas según las constancias de la repartición o que acredite el adjudicatario.

En relación a los vicios constructivos que pudieran tener las unidades objeto de la Ley, el artículo 10º pone en cabeza del IVC la subsanación de los mismos y el artículo 11º dispone que el organismo procederá por única vez a la regularización administrativa de las construcciones existentes.

En cuanto al registro de planos necesario para poder lograr la escrituración de los bienes comprendidos en la Ley, esta autoriza al Instituto de Vivienda de la Ciudad, a adoptar las medidas conducentes para facilitar el registro de planos pertinentes. En los casos en que sean afectados por una mensura particular y/o al régimen de la Ley Nacional 13512 (propiedad horizontal), en el plano a ejecutar en el respectivo trámite se volcarán solamente las construcciones financiadas por el IVC. Las ampliaciones y/o mejoras existentes al momento de la mensura se consignarán en las notas de los respectivos planos.

La autorización comprende a las siguientes:

- a. Registro del plano de mensura particular con subdivisión sin exigir el acotamiento de los perfiles de construcción y relevamiento de los hechos interiores existentes y en todos los casos en que estén involucradas construcciones de viviendas de interés social.
- b. Registro del plano de mensura y división por el régimen de la Ley Nacional 13.512 (propiedad horizontal) sin exigir el cotejo con el Plano de Obra en lo que respecta a las viviendas existentes, representándose solamente la silueta de los polígonos cubiertos, semicubiertos y descubiertos de las mismas, por lo que no será necesaria la representación de la distribución interna de la planta y en todos los casos en que estén involucradas construcciones de viviendas de interés social.

Respecto potenciales beneficiarios, el artículo 14º establece que las personas comprendidas dentro de las situaciones detalladas en el artículo 4º de la presente Ley y que pretendan acogerse a sus beneficios, previa comunicación fehaciente, por parte del Instituto de Vivienda de la Ciudad, en el domicilio del inmueble ocupado, deberán presentar por escrito ante el mismo organismo, la solicitud de regularización de las viviendas que ocupan en un lapso no superior a los trescientos sesenta y cinco (365) días de la reglamentación de la Ley por parte del Poder Ejecutivo.

Vencido dicho plazo, en los casos que no existiera controversia de derechos, el Instituto de Vivienda de la Ciudad deberá rescindir y/o revocar boletos de compraventa, adjudicaciones, tenencias, comodatos y/o cualquier acto administrativo en virtud del cual se haya entregado oportunamente las viviendas alcanzadas por la presente Ley a sus respectivos beneficiarios, facultándose a dicho Organismo para iniciar todas las acciones administrativas y/o judiciales tendientes a concretar la efectiva recuperación de la posesión del bien.

Finalmente, la autoridad de aplicación debe presentar en la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires un informe semestral detallado de los avances realizados a fin de dar cumplimiento a la operatoria de regularización dominial establecida por la presente Ley.

La Ley deja a criterio de la Reglamentación las formas y condiciones en que los ocupantes deban acreditar el cumplimiento de los recaudos establecidos en la Ley 3902 para proceder a la regularización dominial. En el caso, el Decreto Reglamentario N° 512-GCBA-2012 aprueba la reglamentación a la Ley en los términos establecidos en el Anexo I y autoriza al IVC a dictar las normas instrumentales, complementarias e interpretativas necesarias para una mejor y más adecuada aplicación de la Reglamentación.

Así, en las Disposiciones Generales del Anexo I, se establece que el IVC debe proceder a la regularización administrativa de las unidades funcionales susceptibles de ser escrituradas en cuanto a los aspectos técnico administrativos, y proceder a su posterior adjudicación y/o venta, en caso de corresponder.



La regularización de los inmuebles detallados en el artículo 1° de la Ley se iniciará, en todos los casos, a través de su solicitud por parte del actual ocupante interesado ante el IVC (artículo 2° Anexo I Decreto reglamentario).

De acuerdo a los términos del artículo 3° de la reglamentación, la adjudicación puede ser y debe reunir los siguientes requisitos:

a. Adjudicación Directa: Regularización del inmueble a requerimiento de los ocupantes legítimos en los términos del inciso a) del artículo 4° de la Ley. Se debe cumplir con los requisitos del artículo 5° de la Ley (ser argentino, no poseer ningún otro bien inmueble, acreditación de ingresos familiares; ocupación continua y pacífica de la vivienda, etc.).

b. Readjudicación: Adjudicación del inmueble a favor de los ocupantes en los términos de los incisos b, c, d, e y f del artículo 4 de la Ley. Deberá contener: solicitud de Readjudicación; copia del Documento Nacional de Identidad autenticada por escribano o funcionario público; acta de constatación de la ocupación labrada por el IVC. En caso de corresponder, acreditación: del vínculo con el adjudicatario original; del fallecimiento del adjudicatario original; de la convivencia con el adjudicatario originario por un lapso no menor a dos (2) años con trato de familiar y/o concubino. Según el artículo 6° de la Reglamentación, adicionalmente, en caso de regularizar un inmueble por Readjudicación, el solicitante deberá presentar declaración jurada, con firma autenticada por escribano o funcionario público en la que declare: que ocupa el inmueble para vivienda; el acto mediante el que adquirió la posesión del inmueble; la fecha en que comenzó su posesión continua, efectiva, actual, pública y pacífica en carácter de vivienda única; las personas que habitan en dicho inmueble y su parentesco con el solicitante; que no existe litigio judicial o reclamo formal alguno que involucre al inmueble. En caso de existir, deberá detallar los alcances del mismo; que no posee vivienda propia ni es adjudicatario de otro plan de viviendas; en caso de que el pedido de regularización lo realice un ocupante que posee una porción indivisa de un inmueble, distinto a la vivienda sobre la cual se requiera su regularización: las razones por las que se encuentre imposibilitado de habitarlo con su grupo familiar y el valor potencial de venta de dicha porción.

En todos los casos, el IVC determinará las condiciones en que los ocupantes interesados deberán cumplir con los requisitos previstos en la Ley.

Cuando el pedido de regularización fuera efectuado por el cónyuge supérstite y/o los sucesores del adjudicatario originario que continúen con la ocupación efectiva de la vivienda, el IVC publicará edictos por tres (3) días en el Boletín Oficial a efectos de que en el plazo de treinta (30) días, aquellos que se crean con derechos sobre el inmueble los hagan valer. Vencido el plazo sin presentación formal, se procederá sin más trámite a otorgar la adjudicación del inmueble al solicitante (artículo 9° de la Reglamentación).

Controversia de derechos en los términos del artículo 4º de la Ley: Se da cuando existan dos peticiones formales provenientes de distintos solicitantes requiriendo la regularización dominial del mismo inmueble, o bien cuando exista reclamo o recurso administrativo, o impugnación judicial de un acto administrativo derivado de la aplicación de la Ley, en los términos de la Ley de Procedimientos Administrativos de la Ciudad de Buenos Aires, o exista una controversia judicial iniciada por alguna de las partes que se consideren con derecho sobre el inmueble en cuestión (artículo 10º de la Reglamentación).

Cuando se presente un pedido de regularización y el beneficiario demostrase no poder cumplir con lo normado en el inciso c) del artículo 5º de la Ley, de acreditar ingresos familiares suficientes, el IVC deberá realizar un informe socio ambiental a fin de constatar el cumplimiento de los requisitos para los plazos crediticios extraordinarios (artículo 11º de la Reglamentación).

5.6.4 Procedimiento de escrituración instaurado por ACDIR-2013-2542-IVC.

a. Breve reseña de las misiones y funciones de las áreas a cargo de llevar adelante el proceso.

A los efectos de facilitar la comprensión del Procedimiento de Escrituración de Viviendas, cabe citar de manera sucinta las principales misiones y funciones de la Gerencia de Regularización Dominial que, a través de sus áreas, es la encargada de llevar adelante dicho procedimiento.

Tal como surge del Acta de Directorio N° 2501 (Ver punto 5.2), la Gerencia de Regularización Dominial (dependiente de la Gerencia Coordinación Gestión Social de la Vivienda) tuvo a su cargo, durante el ejercicio examinado, tres Subgerencias, de las cuales, a su vez, se desprenden otras áreas: a) Subgerencia de Regularización Dominial, con sus Departamentos Programa de Regularización de Barrios y Relatoría; b) Subgerencia de Registros y Escrituraciones, con sus Departamentos de Escrituración y Notarial y Registro y Documentación; y c) Subgerencia de Regularización Financiera y su Departamento de Regularización Financiera.

De manera genérica, las responsabilidades primarias de la Gerencia de Regularización Dominial son:

- *"Planificar, implementar y administrar las operatorias de escrituración y/o hechos o actos administrativos que impliquen administración y/o disposición de las unidades otorgadas por el Instituto, e implementar y controlar políticas de acción tendientes a la regularización dominial y financiera".*

Las funciones que debe cumplimentar son las siguientes:

- *Definir criterios de administración y resguardo de documentación que respalda las actuaciones en los registros de beneficiarios y de escrituraciones, para asegurar que se cumpla la normativa establecida garantizando la disponibilidad de la información para su tratamiento.*
- *Dirigir y controlar las actuaciones administrativas relativas a la celebración de actos notariales vinculados a inmuebles construidos a través de operaciones del Instituto, así como el control y el inventario de los registros escriturales.*

- Entender en todo lo relacionado con la toma de conocimiento de situaciones que afecten, modifiquen o supriman derechos y obligaciones vinculados con la adjudicación de viviendas.
- Proponer políticas de acción tendientes a la regularización dominial y financiera permanente de las propiedades adjudicadas por el Instituto, estableciendo criterios generales y generando los mecanismos e instrumentos correspondientes.

b. Procedimiento GRDN - EE - Escrituración de Viviendas.

En primer lugar, es dable destacar que el IVC tiene facultades legales suficientes para instaurar este procedimiento en tanto, es la autoridad de aplicación de la Ley Nº 3902 (según el artículo 2º), y a su vez, el articulado del Decreto Reglamentario Nº 510-GCBA-2012 otorga al organismo amplias facultades para intervenir en el proceso de escrituración de viviendas.

En respuesta a la Nota Nº 903/AGCBA/2015, el IVC acompaña el Procedimiento de Escrituración de Viviendas aprobado por el punto 3º) del Acta de Directorio Nº ACDIR-2013-2542-IVC, el cual se detalla a continuación:

"El proceso Expediente Electrónico [EE] - Escrituración de Viviendas abarcará todos aquellos casos que estén en condiciones de ordenar la transmisión de dominio a los titulares originalmente adjudicados o regularizados por proceso paralelo y complementario.

Inicio: Se puede dar tanto por una presentación espontánea, por iniciativa del IVC o bien, como en la mayoría de los casos, por los relevamientos realizados en campo.

(...)

Fin: Envío del EE a la Escribanía General del GCBA quien designará a un escribano de nómina para realizar la transmisión de dominio pretendida, otorgándole al adjudicatario su título de propiedad."

El procedimiento se estructura en 7 subprocesos, cada uno de los cuales se nutre de distintas actividades.

Cuadro 24: Subprocesos y Actividades del Proceso de Escrituración.

Nº	Subproceso	Actividades del subproceso	Documentos incorporados al expediente en cada etapa
1.	Verificar situación dominial	a. Analizar legajo. b. Enviar a regularizar. c. Caratular expediente electrónico (EE). d. Crear Planilla Datos de Escrituración. e. Importar fotocopias de documentos requeridos para escrituración. f. Vincular la documentación. g. Realizar pase.	<ul style="list-style-type: none"> • Carátula "IVC – Escrituración de Viviendas". • Planilla de Datos de Escrituración. • Fotocopias de documentación requerida para la escrituración. • Providencia de pase.
2.	Incorporar datos catastrales.	a. Planilla de Datos Catastrales. b. Vincular documento a EE. c. Realizar pase.	<ul style="list-style-type: none"> • Planilla de Datos Catastrales. • Providencia de Pase.

Nº	Subproceso	Actividades del subproceso	Documentos incorporados al expediente en cada etapa
3.	Incorporar información financiera.	a. Crear documento "Plan Financiero". b. Crear documento "Convenio". c. Envío a firma. d. Firma de documento. e. Vincular documentos electrónicos. f. Realizar pase.	<ul style="list-style-type: none"> Plan financiero. Convenio de pago (en caso de corresponder). Providencia de Pase.
4.	Ordenar escrituración	a. Enviar a subsanar. b. Crear orden de escrituración. c. Realizar pase. d. Enviar a firmar. e. Firmar. f. Vincular documentos electrónicos. g. Realizar pase.	<ul style="list-style-type: none"> Orden de escrituración. Providencia de Pase.
5.	Autorizar escrituración	a. Archivar temporalmente. b. Aplicar tramitación conjunta. c. Revisar el EE y autorizar pase a EG. d. Realizar pase.	<ul style="list-style-type: none"> Providencia de Pase.
6.	Escriturar.	a. Desvincular "Tramitación Conjunta". b. Designar escribano. c. Imprimir EE. d. Crear providencia y designación de escribano. e. Vincular documento electrónico. f. Recibir documentación física. g. Crear giro documental para envío de documentación física. h. Vincular giro documental. i. Realizar pase.	<ul style="list-style-type: none"> Providencia de designación de escribano. Providencia de Pase.
7.	Entrega y archivo de títulos.	a. Crear documento electrónico Escritura + Convenio (si lo hubiera). b. Vincular documento electrónico. c. Entregar título original al propietario. d. Crear documento electrónico Recepción de Escritura. e. Vincular documento electrónico. f. Resguardar título original. g. Generar providencia x trámite finalizado.	<ul style="list-style-type: none"> Escritura digitalizada. Tarjeta digitalizada. Recepción de Escritura. Providencia de Trámite Finalizado.

Fuente: Elaboración propia AGCBA en base al Procedimiento de Escrituración instituido por Acta de Directorio Nº 2542.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
 de la
 Auloría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Luego, las áreas involucradas en el proceso de Escrituración, se detallan en el siguiente cuadro.

Cuadro 25: Áreas involucradas en el procedimiento de escrituración.

Abreviatura	Descripción
GRDN	Gerencia de Regularización Dominial y Notarial.
SGRD	Subgerencia de Regularización Dominial.
SGRF	Subgerencia de Regularización Financiera.
SER	Subgerencia de Registro y Escrituración.
DPRB	Departamento Programa de Regularización de Barrios.
DRF	Departamento de Regularización Financiera.
DARD	Departamento Administración de Registros y Documentación.
DEN	Departamento de Escrituración y Notarial
EG	(Área externa) Escribanía General GCBA.

Fuente: Elaboración propia AGCBA en base al Procedimiento de Escrituración instituido por Acta de Directorio N° 2542.

En el Anexo III se presenta una breve descripción de cada subproceso y actividad.

5.6.5 De las Escrituras realizadas en el período de evaluación en los Conjuntos Urbanos del Programa 106.

En respuesta a la Nota N° 1176/AGCBA/2015, la Dirección General Escribanía General remitió un listado del total de escrituras otorgadas durante el ejercicio 2014 en los barrios y/o complejos habitacionales atendidos por el Programa N° 106. Dicho listado contiene el detalle del objeto y fecha de otorgamiento de cada escritura celebrada por barrio.

Del análisis de la información surge que el mayor porcentaje de escrituras se refiere a ventas y ventas con hipoteca.

En algunos casos, se han detectado otros objetos, tales como "otros", "reconocimiento de hipoteca", "poder especial irrevocable" y "mutuo no hipotecario". Si bien el número de esta clase de instrumentos es relativamente bajo, mediante correo electrónico de fecha 21 de julio de 2015 se solicitó a Escribanía General brindase las aclaraciones pertinentes en los casos que correspondiese. A tal requerimiento, Escribanía General contesta sendos mails de fecha 21 de julio y 3 de agosto de 2015, en los que aclara los conceptos solicitados.

Con toda la información recabada se puede sintetizar que en el período auditado se realizaron 1089 escrituras.

- 759 ventas/ ventas con hipoteca.
- 140 cancelaciones de hipotecas.
- 127 Poderes Especiales Irrevocables a nombre del IVC⁴².
- 63 Mutuos no Hipotecarios.

A continuación, se expone la información cuantitativa (cantidad de escrituras celebradas) y cualitativa (objeto), por barrio y/o complejo habitacional

Cuadro 26: Total de Escrituras Otorgadas por Escribanía General relacionadas con el Programa 106.

Nº	Barrio y/o complejo habitacional	Ventas / Ventas con hipoteca	Cancelaciones ⁴³	Otros/indeterminados/ Poder irrevocable (PEI)	Mutuo no hipotecario (MNH)	Total escrituras otorgadas x barrio	Comentarios	
1	San Francisco	0	0	0	0	0	Barrio sin escrituras informadas en el ejercicio 2014	
2	Barrio Padre Mugica	0	0	120	0	120	PEI ⁴⁴ : No hay ETD ⁴⁵ por problemas en los planos de subdivisión pero el IVC entregó la posesión y por eso el adjudicatario le otorga poder a este para que en su momento suscriba la ETD	
3	BHN 02 Soldati	120	2	0	0	122		
4	BHN Piedrabuena	39	3	0	0	42		
5	CU Pte. Illia	20	0	0	0	20		
6	Cardenal Copello	23	20	0	0	43		
7	Cardenal Samoré	67	24	0	0	91		
8	Cildañez ex Villa 6	0	2	0	0	2		
9	Comandante Espora	16	3	0	0	19		
10	Consorcio 16	3	12	0	0	15		
11	Coop. Cildañez (Villa 6)	22	2	1	0	25		"Otro" que no pudo ser determinado por Escribanía por no tener a la vista el instrumento
12	Donizetti	6	22	0	0	28		

⁴² Se refiere a Poderes Especiales otorgados al IVC para que este escribure a favor del adjudicatario una vez subsanado algún problema técnico administrativo de la Propiedad.

⁴³ Se refiere a hipotecas ya canceladas en el periodo.

⁴⁴ PEI: Poder Irrevocable de Escritura.

⁴⁵ ETD: Escritura Traslativa de Dominio.

Nº	Barrio y/o complejo habitacional	Ventas / Ventas con hipoteca	Cancelaciones ⁴³	Otros/indeterminados/ Poder irrevocable (PEI)	Mutuo no hipotecario (MNH)	Total escrituras otorgadas x barrio	Comentarios
13	Esteban Bonorino	0	0	0	0	0	Barrio sin escrituras informadas en el ejercicio 2014
14	Gral. Savio Etapa 1º	15	1	0	0	16	
15	Gral. Savio Etapa 2º	11	0	0	0	11	
16	Gral. Savio 2º Etapa Asoc. Bancaria	0	3	0	0	3	
17	Gral. Savio 3º Etapa (Edificios 7, 8, 9, 10 y 11)	12	3	0	0	15	
18	Gral. Savio III Cooperativa (Edificios 1, 2 y 3)	16	4	0	0	20	
19	Ing. Mascias	7	0	0	0	7	
20	Irala	2	18	0	0	20	
21	Juan J. Castro Alte. Brown "A"	0	0	0	0	0	
22	Justo Suárez	0	0	0	0	0	Barrio sin escrituras informadas en el ejercicio 2014
23	Lafuente	36	7	1	0	44	1 escritura rectificatoria
24	Manuel Dorrego	1	0	0	0	1	
25	Mariano Castex 1º Etapa	12	1	0	0	13	
26	Mariano Castex 2º Etapa	8	0	0	0	8	
27	Nagera Alte. Brown C	5	0	0	0	5	
28	Parque Avellaneda	57	0	0	57	114	
29	Parque Avellaneda Cocheras y Parcelas 3 y 4	7	1	1	0	9	PEI: No hay ETD por problemas en los planos de subdivisión pero el IVC entregó la posesión y por eso el adjudicatario le otorga poder a este para que en su momento suscriba la ETD
30	Parque Avellaneda Viviendas	20	0	3	0	23	En "otros", 2 rectificatoria y 1 PEI.

Nº	Barrio y/o complejo habitacional	Ventas / Ventas con hipoteca	Cancelaciones ⁴³	Otros/indeterminados/ Poder irrevocable (PEI)	Mutuo no hipotecario (MNH)	Total escrituras otorgadas x barrio	Comentarios
31	Ramón Carrillo (ex Warnes)	0	0	0	0	0	Barrio sin escrituras informadas en el ejercicio 2014
32	Rivadavia I	2	0	0	0	2	
33	Rivadavia II OB 1 Boleto	40	1	0	0	41	
34	Villa 1 - 11 - 14	54	6	1	0	61	1 escritura rectificatoria
35	Villa 1 - 11 - 14 (Bonorino - Riestra)	1	0	0	0	1	
36	Villa 1 - 11 - 14 (Manzana 3 W)	4	0	0	0	4	
37	Villa 17 (Barrio Pirelli)	9	0	0	0	9	
38	Villa 20 Autoconstrucción	0	5	0	0	5	
39	Villa 3 - 1era. Etapa Prog.	0	0	0	0	0	Barrio sin escrituras informadas en el ejercicio 2014
40	Villa 6 - Manzana 102M - Parc.	14	0	0	0	14	
41	Villa 6 (lotes)	0	0	0	0	0	Barrio sin escrituras informadas en el ejercicio 2014
42	Villa Dulce (Parque de las Victorias)	1	0	0	0	1	
43	Villa Lugano (Lugano XXVII)	0	0	0	0	0	Barrio sin escrituras informadas en el ejercicio 2014
44	Villa Pirelli 2º etapa - Corp. Sur	0	0	0	0	0	Barrio sin escrituras informadas en el ejercicio 2014
45	Villa Riachuelo	103	0	0	6	109	MNH a favor del IVC para casos en los que se otorgó ETD con hipoteca a favor del Banco Ciudad. Para cubrir el resto del precio de venta, el IVC financió y x otra escritura celebró MNH
46	Zavaleta	6	0	0	0	6	
TOTALES		759	140	127	63	1089	

Fuente: elaboración propia AGCBA en base a información suministrada por Escribanía General, Nota N° 1176/AGCBA/2015 e información adicional suministrada.

Del cuadro precedente surge que existen barrios en los cuales, al cierre del ejercicio examinado, no se habían otorgado escrituras traslativas de dominio, o bien, las celebradas no fueron por causa de venta sino por otros conceptos.

La información brindada en este sentido por la Escribanía General coincide con la respuesta dada por el IVC en el marco de la Nota N° 1089/AGCBA/2015, respecto de la tipificación de las causales por las que se registran unidades funcionales con dificultades para la regularización dominial.

Así, el Organismo relató tres causas principales:

- a. Falta de registración del plano de Mensura Horizontal: Esto se da en los Barrios Ramón Carrillo (700 viviendas) y Padre Mugica (120 viviendas). Esta información es congruente con la remitida por la Escribanía General, que para el caso del Barrio Ramón Carrillo no informa ninguna escritura.
- b. En cuanto al Barrio Padre Mugica, Escribanía informa que, por problemas en los planos de Mensura Horizontal, los adjudicatarios otorgaron poderes especiales irrevocables a favor del IVC, para que éste celebre oportunamente la escritura correspondiente en nombre del adjudicatario una vez que se compongan los errores existentes en los planos de subdivisión, que es la causa por la cual no se pudo concretar la titularización del dominio en los términos legales correspondientes. El número de unidades en esta situación según el IVC coincide exactamente con la cantidad de escrituras por el concepto de Poder Especial Irrevocable invocadas por Escribanía (120 unidades).
- c. Impedimento técnico – jurídico del IVC: Dado por falta de títulos perfectos, como sucede con “un sector del barrio Padre Mugica”, o bien, por inmueble sin precio definitivo. En este último supuesto, el IVC relata que “en algunos casos se tiene el plano de Mensura Horizontal y reglamento otorgado e inscripto, lo cual permitiría la escrituración, desde el punto de vista técnico y jurídico (...)”, pero “Al día de la fecha no se cuenta con los precios definitivos”. En estos casos el IVC no acompaña nómina de barrios o unidades funcionales incluidas en esta situación.

5.6.6 Del Estado de situación general de la Regularización Dominial de los Conjuntos Urbanos: unidades funcionales totales y unidades funcionales escrituradas a diciembre 2014⁴⁶.

Del relevamiento y análisis de la información suministrada se obtienen los siguientes datos:

- ✓ El total de Unidades Funcionales construidas en los 46 barrios, asciende a 30.332.

⁴⁶ Como la información puesta a disposición tuvo que ser reiterada, esta AGCBA advierte sobre el riesgo de detección que podría tener la misma considerando que en primer término, la respuesta otorgada por la Jefatura del Departamento de Seguimiento, Control y Acceso a la Información del IVC, no fue completada en los términos solicitados

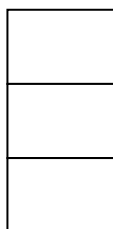


- ✓ El total de Unidades Funcionales escrituradas al 31/12/2014 asciende a 22.858.
- ✓ El total de Unidades Funcionales Pendientes de Escrituración asciende a 7.747, es decir al 24,64% respecto al total de UF construidas.
- ✓ Al 31/12/2014 se observa que hay seis (6) barrios que cuentan con el 100% de las Unidades Funcionales sin escriturar, a saber:
 - Barrio San Francisco (171 UF).
 - Barrio Padre Mugica (362 UF).
 - Villa 6 lotes (51 UF).
 - Barrio Ramón Carrillo (ex Warnes) (691 UF).
 - Barrio Villa Pirelli 2da Etapa – Corp. Sur (118 UF).
 - y Barrio Villa 3 – 1ra Etapa (327 UF.)

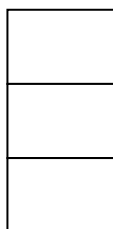
Dicha información se encuentra desagradada por Barrio, ordenado de mayor a menor respecto de las unidades funcionales escrituradas, en el cuadro que se expone a continuación:

Cuadro 27: Unidades funcionales construidas, escrituradas y pendientes de escriturar.

Fuente de Información. Rta. Nota AGCBA N° 492/2015 punto 2.				Elaboración: AGCBA	
Denominación Barrio	Ubicación	Total UF Construidas x Barrio	Total UF Escrituradas x Barrio	Total de UF PENDIENTES DE ESCRITURACION (Diferencia entre el total menos las escrituradas)	Diferencia en % x Barrio
Gral. Savio 1ra. Etapa	Roca, Larrazábal, Fernández de la Cruz, Cafayate y Lisandro de la Torre	4073	3935	138	3,39%
BHN 02 Soldati	Mariano acosta - Av. Roca - Rodrigo Triana - Av. Lacarra	3257	2546	711	21,83%
Gral. Savio 2da. Etapa	Roca, Larrazábal, Fernández de la Cruz, Cafayate y Lisandro de la Torre	2475	2399	76	3,07%
Comandante Piedra Buena	Av. Gral. Paz - Goleta Santa Cruz Zuviria - Av. Piedra Buena	2200	1914	286	13,00%



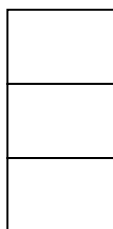
Fuente de Información. Rta. Nota AGCBA N° 492/2015 punto 2.				Elaboración: AGCBA	
Denominación Barrio	Ubicación	Total UF Construidas x Barrio	Total UF Escrituradas x Barrio	Total de UF PENDIENTES DE ESCRITURACION (Diferencia entre el total menos las escrituradas)	Diferencia en % x Barrio
Nagera Almirante Brown "C"	Dellepiane, Escalada, Saraza, Mozart	1302	1294	8	0,61%
Cardenal Copello	Av. Dellepiane - Santander - Miralla - Basualdo (Villa Lugano)	1188	1049	139	11,70%
Manuel Dorrego	Eva Perón, Lisandro de la Torre, Bilbao	1090	1017	73	6,70%
Cardenal Samoré	Av. Dellepiane, Av. Escalada, Castañares	1233	890	343	27,82%
Comandante Espora	Osvado Cruz, Pepirí, Santo Domingo, Iguazú	820	719	101	12,32%
Gral. Savio 3er. Etapa (Edif. 7,8,9,10 y11)	Roca, Larrazábal, Fernández de la Cruz, Cafayate y Lis.	680	592	88	12,94%
Irala	Irala - Pi y Margall - Del Valle Iberlucea - Pilcomayo (La Boca)	640	584	56	8,75%
Castex 1ra, etapa	San Pedrito - Balbastro - Crisóstomo Álvarez (Flores)	577	534	43	7,45%
Villa 1 - 11 - 14		653	532	121	18,53%
Donizetti	Rivadavia y Donizetti	761	531	230	30,22%
Rivadavia	Camilo Torres y Tenorio, Riestra, Bonorino, Castañares	1314	403	911	69,33%



Fuente de Información. Rta. Nota AGCBA N° 492/2015 punto 2.				Elaboración: AGCBA	
Denominación Barrio	Ubicación	Total UF Construidas x Barrio	Total UF Escrituradas x Barrio	Total de UF PENDIENTES DE ESCRITURACION (Diferencia entre el total menos las escrituradas)	Diferencia en % x Barrio
Juan J. Castro Almirante Brown "A"	Escalada, Crisóstomo Álvarez, Santander, Dellepiane	400	398	2	0,50%
Ingeniero Mascías	Fernández de la Cruz, Chilavert, Murgiondo y Lisandro	415	360	55	13,25%
Parque Avellaneda - Viviendas	Castañares, Escalada, Saraza	469	300	169	36,03%
Lafuente	Av. San Pedrito - Balbastro - Av. Lafuente (FLORES)	412	283	129	31,31%
Castex 2da. Etapa	San Pedrito - Balbastro - Crisóstomo Álvarez (Flores)	478	275	203	42,47%
Villa Lugano (Lugano XXVII)	Fernández de la Cruz, Saladillo, José León Suarez, Ch.	307	272	35	11,40%
Rivadavia II	Bonorino - Calle E - Av. Riestra	456	260	196	42,98%
Gral. Savio III Coop. (Edif. 1,2 y 3)	Roca, Larrazábal, Fernández de la Cruz, Cafayate y Lis.	407	245	162	39,80%
Villa Riachuelo	Lisandro de la Torre, Ferre, Timoteo Gordillo	287	186	101	35,19%
Villa 17	Gral. Paz, Echeandía, José León Suarez, Zuviría	191	178	13	6,81%

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
 de la
 Aulitoria Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Fuente de Información. Rta. Nota AGCBA N° 492/2015 punto 2.				Elaboración: AGCBA	
Denominación Barrio	Ubicación	Total UF Construidas x Barrio	Total UF Escrituradas x Barrio	Total de UF PENDIENTES DE ESCRITURACION (Diferencia entre el total menos las escrituradas)	Diferencia en % x Barrio
Consortio XVI	Brasil - Azopardo - Av. Paseo Colón - Pi y Margall (La Boca)	234	174	60	25,64%
Villa 20 autoconstrucción	Fernández de la Cruz, Fonrouge	144	142	2	1,39%
Parque Avellaneda	Castañares, Escalada, Saraza	213	114	99	46,48%
Justo Suarez	Av. Lisandro de la Torre - Bragado - Timoteo Gordillo (Mataderos)	128	110	18	14,06%
Esteban Bonorino	Bonorino y Oceanía	108	102	6	5,56%
Parque Avellaneda - Cocheras y Parc. 3-4	Castañares, Escalada, Saraza	154	98	56	36,36%
Villa Dulce (Parque de las Victorias)	Fernández de la Cruz 5012 (Aprox)	126	81	45	35,71%
Villa 1 - 11 - 14	Bonorino, Riestra	86	68	18	20,93%
Gral. Savio 2da. Etapa Asoc. Bancaria	Roca, Larrazábal, Fernández de la Cruz, Cafayate y Lisandro de la Torre	169	67	102	60,36%
Cildañez ex villa 6	White, Zuviría	52	50	2	3,85%
C.U. PTE. ILLIA	Av. Riestra - Torres y Tenorio - Barros Pazos - Agustín de Vedia (Nueva Pompeya)	633	48	585	92,42%
Coop. Cildañez (Villa 6)	White, Zuviría	127	41	86	67,72%
Zavaleta	Iriarte y Zavaleta	215	39	176	81,86%



Fuente de Información. Rta. Nota AGCBA N° 492/2015 punto 2.				Elaboración: AGCBA	
Denominación Barrio	Ubicación	Total UF Construidas x Barrio	Total UF Escrituradas x Barrio	Total de UF PENDIENTES DE ESCRITURACION (Diferencia entre el total menos las escrituradas)	Diferencia en % x Barrio
Villa 1 - 11 - 14 (Bonorino - Riestra)	Bonorino, Riestra	106	16	90	84,91%
Villa 6	White, Zuviría	32	12	20	62,50%
Ramón Carrillo (ExWarnes)	Castañares, Mariano Acosta, Pasaje K y Lacarra	691	0	691	100,00%
Barrio Padre Mujica	General Paz y Castañares	362	0	362	100,00%
Villa 3 - 1ra. Etapa - Prog	Lacarra, Pasaje K, Calle s/m, Riestra	327	0	327	100,00%
San Francisco	Portela, Castañares y Lafuente	171	0	171	100,00%
Villa Pirelli 2da. Etapa - Corp. Sur	Gral. Paz, Echeandía, José León Suarez, Zuviría	118	0	118	100,00%
Villa 6 (Lotes)	White, Zuviría	51	0	51	100,00%
		30332	22858	7474	24,64%

Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a información relevada por el organismo.

5.6.7 De la regularización consorcial.

Las cuestiones vinculadas a la constitución y funcionamiento de los consorcios en los barrios y complejos habitacionales comprendidos en el Programa 106 fueron atendidas durante el ejercicio 2014 por la Subgerencia de Regularización Consorcial, dependiente de la Gerencia de Desarrollo Habitacional.

En cuanto a la existencia y organización de los consorcios, la Ley Nacional N° 13.512 de Propiedad Horizontal, dispone, en su artículo primero, que "*Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta, que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común podrán pertenecer a propietarios distintos, de acuerdo a las disposiciones de esta ley. Cada piso o departamento puede pertenecer en condominio a más de una persona.*"

Asimismo, el artículo 8º obliga a cada propietario a solventar, *"salvo convención en contrario, las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad comodidad y decoro. Están obligados en la misma forma, a contribuir al pago de las primas de seguro del edificio común y a las expensas debidas a innovaciones dispuestas en dichas partes y bienes comunes por resolución de los propietarios, en mira de obtener su mejoramiento o de uso y goce más cómodo o de mayor renta"*.

Sin embargo, tal como se verá más adelante, el nivel de conflictividad y vulnerabilidad social de los barrios y/o complejos habitacionales comprendidos en el Programa 106, impide el total acatamiento a las disposiciones normativas, siendo que aún no se ha logrado la regularización dominial del 100% de las unidades funcionales, por lo cual el IVC continúa siendo el responsable jurídico por dichas unidades, ya que resulta ser el titular de dominio de aquellas.

Las áreas involucradas en la regularización consorcial vistas en el punto 5.2 y en el Anexo II son la Subgerencia de Regularización Consorcial y sus tres Departamentos:

- a. Departamento de Registro y Administración de Consorcios.**
- b. Departamento de Organización y Capacitación Consorcial.**
- c. Departamento de Registro y Administración de Consorcios.**

Flujograma del procedimiento llevado por deudas de expensas⁴⁷.

De acuerdo a lo explicitado por la Gerencia de Regularización Dominial *"Este procedimiento aplica para la gestión que realizan los Administradores de consorcios, debidamente designados, en relación al reclamo de deuda de expensas comunes correspondiente a UF de los complejos habitacionales que sean administrados por el IVC.*

El trámite es iniciado mediante la modalidad de Tramitación a Distancia (TAD). El administrador de consorcio inicia el reclamo de deuda de expensas de una UF administrada por el IVC. Este reclamo es individual iniciando uno por cada deudor.

Esta modalidad de TAD permite que el expediente electrónico sea generado automáticamente y que sea remitido dentro del Buzón de la Gerencia Operativa Regularización Consorcial, permitiendo gracias a esta plataforma la interacción con el Administrador ya sea para comunicar, solicitar o subsanar documentación presentada.

El trámite finaliza de varias formas diferentes, ya sea que la unidad se encuentre escriturada, es decir que el dominio no corresponde al Organismo siendo responsabilidad del titular dominial asumir la deuda reclamada; con la

⁴⁷ En respuesta a la pregunta N° 3 del cuestionario, la Gerencia de Regularización Consorcial procedió a formular un flujograma con explicación del proceso, del Procedimiento por Deuda de Expensas. El documento se halla en proceso de ser aprobado por el Directorio del IVC.

regularización de la deuda por interacción entre el IVC y el deudor; o por propiciar la rescisión por no cumplir con las obligaciones asumidas al momento de la entrega de la vivienda”.

A continuación se transcriben las áreas involucradas:

Cuadro 28: Áreas involucradas en la regularización dominial.

Abreviatura	Descripción
TAD	Tramitación a Distancia
DRYAC	Departamento de Registro y Administración de Consorcios
GOAC	Gerencia Operativa Administración de Cartera
GRD	Gerencia Regularización Dominical
GAJ	Gerencia de Asuntos Jurídicos
DIRECTORIO	Directorio
GOCGA	Gerencia Operativa Coordinación General Administrativa
GCGTAyL	Gerencia Coordinación General Técnica Administrativa y Legal

Fuente: elaboración AGCBA, de acuerdo a información relevada

El Detalle de actividades, se presenta en el Anexo IV del presente Informe.

5.6.8 Situación Jurídica del IVC respecto de las unidades que no cuentan con regularización dominial.

Acerca de esta cuestión, la Gerencia Operativa de Regularización Consorcial del organismo auditado contestó que *"El I.V.C. tiene el dominio de la unidad funcional que no cuenta con regularización dominial. Interviene en aquellas unidades que no poseen escritura traslativa de dominio, como se explicó anteriormente, teniendo como objetivo fundamental el cobro de las expensas adeudadas por los ocupantes de la unidades al consorcio de copropietarios, a fin de evitar futuros litigios judiciales perjudiciales para el Organismo y para el consorcio"*.

5.6.9 Estructura y funcionamiento de los consorcios en los barrios y/o complejos habitacionales comprendidos en el programa 106. Particularidades.

Respecto a la regularización consorcial en los barrios y/o complejos que integraron el Programa la Gerencia de Regularización Consorcial explicitó que *"Todos los complejos del IVC están estructurados del mismo modo, en dos*



niveles. Se trata de un consorcio general que abarca la parcela y consorcios sectoriales. Lo que varía es la cantidad y calidad de los consorcios sectoriales. Habitualmente los consorcios sectoriales conforman un edificio, así cada edificio es un consorcio sectorial y el conjunto de edificios conforman el consorcio general. Los edificios tienen en común seguramente los espacios comunes verdes, las luminarias, los espacios guardacoches, etc. En determinados conjuntos como Piedrabuena y Soldati la cantidad de unidades habitacionales y la disposición edilicia, arquitectónica, genera tres niveles sectoriales, produciendo, de este modo lo que se denominan nudos y/o escaleras, y agregándole complejidad a la vida consorcial".

Asimismo respecto a la conformación de Consorcios, al 31/12/2004 aseveró que "Es importante destacar que no es muy preciso el término 'conformado', debido a que la conformación jurídica del consorcio se produce con el reglamento de propiedad, es decir con la escritura (...) Técnicamente un consorcio puede estar conformado porque existe el MH [plano de subdivisión en propiedad horizontal] que lo hace propiedad horizontal y existe el reglamento de co-propiedad y sin embargo los co-propietarios no quieren elegir un administrador. (...). Habitualmente no quieren elegir un administrador porque no quieren pagar expensas. De este modo, cuando para los casos de Piedrabuena y Soldati [se lee] parcialmente conformados realmente lo que quiere decir es de funcionamiento deficiente, inaceptable porque no está cuidada la seguridad de las personas"⁴⁸.

En función de lo expuesto, la Gerencia Operativa de Regularización Consorcial remitió en fecha 07 de septiembre de 2015, un cuadro en el que informa el detalle de consorcios conformados y situación particular en cada uno de los barrios y/o complejos habitacionales integrantes del Programa N° 106, el cual se expone a continuación:

Cuadro 29: Síntesis Consorcios y Subconsorcios.

BARRIO	SITUACION	CANTIDAD CONSORCIOS Y SUBCONSORCIOS
San Francisco	UPE	10 blocks con 19 entradas (20 consorcios)
Barrio Padre Mugica	Sin Reglamento Copropiedad- No conformado	12 plateas con 36 entradas
BHN 02 Soldati	En proceso- Parcialmente conformado	119 edificios (136 Consorcios)
BHN Piedrabuena	En proceso- Parcialmente conformado	108 edificios
CU Presidente Illia	Sin intervención	(303 casas)
Cardenal Copello	Conformados	21 edificios
Cardenal Samoré	Conformados	14 torres con 3 entradas c/u

⁴⁸ Respuesta en correo electrónico recibido por el equipo auditor en fecha 27 de agosto de 2015.

BARRIO	SITUACION	CANTIDAD CONSORCIOS Y SUBCONSORCIOS
Cildañez ex Villa 6	Con Reglamento Copropiedad- Parcialmente Conformado	
Comandante Espora	Conformados	51 blocks
Consortio XVI	Conformados	6 edificios
Cooperativa Cildañez (Villa 6)	Sin intervención	8 blocks
Donizetti	Judicializado- conformado	3 torres en 1 parcela
Esteban Bonorino	Sin intervención	
Gral. Savio 1ra Etapa	Conformados	68 blocks
Gral. Savio 2da Etapa	Conformados	45 blocks
Gral. Savio 2da Etapa Asoc Bancaria	Conformados	2 blocks
Gral. Savio 3ra Etapa (Edificios 7,8,9,10 y 11)	Sin intervención	5 blocks
Gral. Savio III cooperativa (edificios 1,2 y 3)	Conformados	3 torres
Ingeniero Mascías	Conformados	6 Edificios
Irala	Conformados	7 edificios
Juan J Castro Alte Brown "A"	Sin intervención	118 casas
Justo Suarez	Conformados	6 blocks
Lafuente	Conformados	6 edificios
Manuel Dorrego	Sin intervención	20 blocks
Mariano Castex	Conformados	9 blocks
Mariano Castex 2da Etapa	Conformados	8 torres
Nágera Alte Brown C	Conformados	14 blocks
Parque Avellaneda	Conformados- excepto Parcela 4 s/ reglamento	10 edificios en 4 parcelas
Parque Avellaneda - Cocheras y Parcelas 3 y 4	Parcela 3 conformada Parcela 4 en proceso	
Parque Avellaneda Viviendas	Parcela 3 conformada Parcela 4 en proceso	10 edificios en 4 parcelas
Ramón Carrillo ex Warnes	Sin intervención	
Rivadavia I	Conformados	Casas y centro comercial
Rivadavia II OB-1- Boleto	Conformados	1 Gral, 29 edificios
Villa 1-11-14	Conformados Manzanas 2R 2L y 2Q	
Villa 1-11-14 (Bonorino-Riestra)	Sin intervención	
Villa 1-11-14(Manzana 3W)	Sin intervención	
Villa 17 (Barrio Pirelli)	Conformados	2 mz, 9 edificios
Villa 20 autoconstrucción	Conformados	2 mz, 20 edificios
Villa 3 para Etapa- PROG	Sin Reglamento Copropiedad en	3 mz, 9 edificios

BARRIO	SITUACION	CANTIDAD CONSORCIOS Y SUBCONSORCIOS
	proceso	
Villa 6 Manzana 102 M- PARC	Conformados	
Villa 6 (Lotes)	Sin intervención	
Villa Dulce (Parque de las Victorias)	Conformados	1 Gral, 8 edificios
Villa Lugano (Lugano XXVII)	Conformados	6 edificios
Villa Pirelli 2da Etapa Coop. del Sur	Conformados	
Villa Riachuelo	Conformados	4 torres
Zavaleta	Sin intervención	

Fuente: Gerencia Operativa de Regularización Consorcial

Del análisis de la información suministrada por la Gerencia Operativa de Regularización Consorcial respecto a la situación de los consorcios que deberían estar conformados en cada uno de los 46 barrios y/o complejos habitacionales comprendidos en el Programa 106 de acuerdo a la normativa vigente en el ejercicio 2014, se desprende que:

- La situación de 11 de los 46 barrios y/o complejos habitacionales, es “*sin intervención* por parte del IVC” respecto a la conformación de los consorcios, por lo tanto el alcance para el análisis de la información se ciñe a un total de 35 barrios y/o complejos habitacionales.

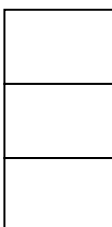
Por tanto de los 35 barrios y/o complejos habitacionales correspondientes al Programa N° 106, objeto de análisis para la presente auditoria surge que al 31/12/2014:

- El 77,14% de los barrios y/o complejos habitacionales poseen conformados los consorcios y Subconsorcios,
- El 14,29% de los barrios y/o complejos habitacionales poseen parcialmente conformados los consorcios y subconsorcios,
- El 2,86% de los barrios y/o complejos habitacionales tienen en proceso la conformación de los consorcios pero sin reglamento de copropiedad,
- El 2,86% de los barrios y/o complejos habitacionales no poseen los consorcios conformados y tampoco cuentan con reglamento de copropiedad,
- Por último, el 2,86% de los barrios y/o complejos habitacionales, no poseen los consorcios conformados dado que las unidades funcionales se encuentran pendientes de escrituración (UPE).

La información expuesta precedentemente se exhibe en el siguiente cuadro:

Cuadro 30: Consorcios y Subconsorcios conformados en los Conjuntos Urbanos, Prog. 106. 2014.

Barrio	Situación	Cantidad Consorcios y Subconsorcios	Totales x Situación	% x Situación
Villa 6 Manzana 102 M- PARC	Conformados		27	77,14
Villa Pirelli 2da Etapa Coop del Sur	Conformados			
Rivadavia II OB-1- Boletó	Conformados	1 gral, 29 edificios		
Villa Dulce (Pque de las Victorias)	Conformados	1 gral, 8 edificios		
Nágera Alte Brown C	Conformados	14 blocks		
Cardenal Samoré	Conformados	14 torres con 3 entradas c/u		
Gral Savio 2da Etapa Asoc Bancaria	Conformados	2 blocks		
Villa 20 autoconstrucción	Conformados	2 mz, 20 edificios		
Villa 17 (Barrio Pirelli)	Conformados	2 mz, 9 edificios		
Cardenal Copello	Conformados	21 edificios		
Gral Savio III Cooper. (edificios 1,2 y 3)	Conformados	3 torres		
Villa Riachuelo	Conformados	4 torres		
Gral Savio 2da Etapa	Conformados	45 blocks		
Comandante Espora	Conformados	51 blocks		
Justo Suarez	Conformados	6 blocks		
Ingeniero Mascías	Conformados	6 edificios		
Consorcio XVI	Conformados	6 edificios		
Lafuente	Conformados	6 edificios		
Villa Lugano (Lugano XXVII)	Conformados	6 edificios		
Gral Savio 1ra Etapa	Conformados	68 blocks		
Irala	Conformados	7 edificios		
Mariano Castex 2da Etapa	Conformados	8 torres		
Mariano Castex	Conformados	9 blocks		
Rivadavia I	Conformados	Casas y centro comercial		
Pque Avellaneda	Conformados - excepto Parcela 4 sin Reglamento	10 edificios en 4 parcelas		
Villa 1-11-14	Conformados Manzanas 2R 2L y 2Q			
Donizetti	Conformado - Judicializado	3 torres en 1 parcela		
Cildañez ex Villa 6	Parcialmente Conformado - Con Reglamento Copropiedad		5	14,29
BHN Piedrabuena	Parcialmente conformado - En Proceso	108 edificios		
BHN 02 Soldati	Parcialmente conformado - En Proceso	119 edificios (136 Consorcios)		
Parque Avellaneda - Cocheras y Parcelas 3 y 4	Parcela 3 conformada - Parcela 4 en Proceso			
Parque Avellaneda Viviendas	Parcela 3 conformada - Parcela 4 en Proceso	10 edificios en 4 parcelas		
Villa 3 para Etapa – PROG	Sin Reglamento Copropiedad en Proceso	3 mz, 9 edificios	1	2,86
Barrio Padre Mugica	Sin Reglamento Copropiedad - No conformado	12 plateas con 36 entradas	1	2,86



Barrio	Situación	Cantidad Consorcios y Subconsorcios	Totales x Situación	% x Situación
San Francisco	UPE	10 blocks con 19 entradas (20 consorcios)	1	2,86
Totales			35	100,00%

Fuente: Elaboración propia a partir de información suministrada por la Gerencia Operativa de Regularización Consorcial.

5.6.10 Regularización Consorcial Complejo Soldati.

En el Complejo Soldati, la Gerencia Operativa de Regularización Consorcial aseveró, en correo electrónico de fecha 3 de septiembre de 2015, que:

- "A la fecha hay aproximadamente 113 administradores (el total de consorcios en el complejo es 136). De todos modos se trata de un universo sumamente dinámico.
- En julio concluyó el primer curso de administradores del centro Corrales con una importante participación de vecinos. (Cubrieron todas las vacantes).
- En el mes de agosto comenzó el segundo curso.
- Dado que la elección de administradores de sector se realiza por asamblea general, se tramitó el permiso en la escuela para disponer de las aulas.
- En el mes de octubre hay elección del administrador del sector 32 y del administrador del nudo 11".

Asimismo, remitió copia de los "Objetivos y Plan de Acción segundo semestre 2014 - 2015" de la Gerencia de Desarrollo Habitacional - Coordinación Gestión Social de la Vivienda, que si bien no forma parte del período auditado, el equipo auditor entendió relevante incorporar en el Anexo IV ya que la información expone las acciones a desarrollar en función de abordar los conflictos presentados.

5.6.11 De la morosidad en créditos.

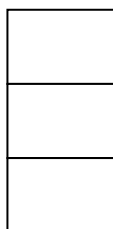
La Gerencia Operativa de Regularización Dominial y la Gerencia de Créditos, remitió con fecha 08/07/2015, un cuadro en el que informa el detalle de las cuentas morosas respecto a las cuentas activas sobre las líneas de crédito en cada uno de los barrios y/o complejos habitacionales integrantes del Programa N° 106, el cual se expone a continuación:

Cuadro 31 Punto b) ANEXO I: Cuadro con Unidades Morosas respecto a Créditos.

Barrio	Línea	Total Unidades	Porcentaje de Unidades Morosas*	Monto total de cuotas morosas (\$)
BHN 02 SOLDATI	370	3257	45,5	278629
BHN PIEDRABUENA	400	2200	51,9	41502
CONJUNTO URBANO PRESIDENTE ILLIA	480	633	90,7	7515215
CARDENAL COPELLO	142	1188	40,6	142702
CARDENAL SAMORE	490	1233	32,4	2668754
CILDAÑEZ EX VILLA 6 LIC 4/98 (MZA.102M)	936	52	63,4	58750
COMANDANTE ESPORA	147	820	44	198720
CONSORCIO 16 - LEY 177	434	234	31,7	174125
VILLA 6 COOP. CILDAÑES	505	127	63,4	
DONIZETTI	802	761	25,3	299297
GENERAL SAVIO 1º ETAPA	140	4073	19	2869
GENERAL SAVIO 2º ETAPA	360	169	37,5	39330
GENERAL SAVIO 3º ETAPA (Edificios 7 a 11)	450	680	39,7	57615
GENERAL SAVIO III COOP (Ley Nº177 Torre 1-2-3)	455	407	52,3	1225637
INGENIERO MASCIAS	459	415	18,9	66031
IRALA	930	640	18,3	418886
ALMIRANTE BROWN Nº 918/34	961	400	12,1	29696
JUSTO SUAREZ	100	128	0	0
LAFUENTE	470	412	34,9	926636
MARIANO CASTEX 1º ETAPA	50	577	44,4	49824
MARIANO CASTEX 2º ETAPA	250	478	21,9	19954
DR. JUAN JOSE NAGERA	9	1302	0	0
PARQUE AVELLANEDA VIVIENDAS	877	469	34	1551479
PARQUE AVELLANEDA PARCELA 3 y 4 - COCHERAS	878	154	27,3	180548
VILLA 1-11-14-MANZANAS 3W-3V-3T	421	86	66,7	70493
RIVADAVIA (Barrio Condonado)	465	1314	65,3	145813
RAMON CARRILLO EX WARNES	500	691	94,4	1945651
RIVADAVIA II OBRA 1 - BOLETO (Ley Nº 177)	704	456	39,1	1012158
VILLA 1-11-14-SECTOR BONORINO - SECTOR RIESTRA	937	106	72,4	211257
VILLA 1-11-14	966	653	73	1922824
VILLA 17 (Bº PIRELLI)	932	191	53,6	882996
VILLA 20 AUTOCONSTRUCCION	935	144	55,6	152362
VILLA 3 - 1º ETAPA - PROGRAMA VIVIENDAS (Fatima)	938	327	66,7	1301393
VILLA 6 - MZA 102M - PARC 6 y 7	933	32	81,8	241171
CILDAÑEZ (EX VILLA 6) LOTES	605	51	82,9	55250
VILLA DULCE (PARQUE DE LA VICTORIA)	934	126	39,7	214204
VILLA LUGANO	390	307	31,3	6714
Bº ZABALETA	90	215	50	1469

* Corresponde al total de las cuentas morosas sobre las cuentas activas

Fuente: Elaboración propia Gerencia General en base a información suministrada por Gerencia de Regularización Dominial y Gerencia de Créditos (Gerencia Operativa de Administración de Cartera) Mayo 2015



Del análisis de esta información, respecto a la situación de la morosidad de las cuentas respecto a los créditos en cada uno de los 46 barrios y/o complejos habitacionales comprendidos en el Programa 106, se desprende lo siguiente:

- A) El total de Unidades Funcionales construidas en los 46 barrios, asciende a 30.332.
- B) No fue informada la situación de ocho (8) Barrios y/o conjuntos habitacionales atendidos por el Programa N° 106 “Rehabilitación de Conjuntos Urbanos”. Los ocho (8) barrios son: Gral. Savio 2da. Etapa, San Francisco, Barrio Padre Mugica, Esteban Bonorino, Manuel Dorrego, Parque Avellaneda, Villa Pirelli 2da. Etapa - Corp. Sur y Villa Riachuelo, equivalentes a 4824 unidades funcionales.
- C) De los 38 Barrios y/o conjuntos habitacionales informados, dos (2) de ellos no registran morosidad de créditos, a saber: Barrio Justo Suárez y Nágera Almirante Brown "C", equivalentes a 1430 unidades funcionales.
- D) Por lo tanto el universo de análisis con relación a la morosidad de los créditos se reduce a 36 barrios y/o conjuntos habitacionales, debiendo señalar que en el Barrio Cooperativa Cildañez, Villa 6, no fue suministrada la información respecto al monto total de cuotas morosas (\$), habiendo informado solo el porcentaje de Unidades Morosas.

Cuadro 32: Síntesis morosidad en créditos.

	A Complejos / barrios que integraron el programa en 2014	B Complejos CON información	C Complejos /barrios sin mora	D Complejos / barrios sin información	E Total de Unidades funcionales con mora	% de morosidad (E x 100/B)	% de uf sin información (D x 100/A)
Total	46=30.332 uf	36= 25.508 uf	2= 1430 uf	8= 4824 uf	10.113 uf	39.65%	15.9%

Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a información relevada.

- E) La evaluación de la morosidad en créditos, se correspondió con 36 barrios (de los 46 atendidos) y 10.113 unidades funcionales equivalentes al 39.65% del total de unidades informadas en mora = 25.508 uf.
- F) Del universo analizado (36 barrios con Unidades funcionales con cuentas morosas respecto a créditos), el monto total de morosidad asciende aproximadamente a \$ 24.109.954.
- G) Cabe señalar que en la Información brindada, no se pueden diferenciar los tres estados de: DEMORADO, MORA y MORA EN MANDATARIOS.⁴⁹

⁴⁹ Referencias del cuadro: “...Líneas informadas en el cuadro: *El número de línea mencionado se corresponde con cada barrio detallado en el cuadro. Dichos barrios se corresponden al Programa auditado.*

a) *Se adjunta cuadro como Anexo I de la Nota, los porcentajes de unidades morosas.*
 b) *Respecto a las cuotas impagas que se consideran en mora, la Gerencia Operativa de Administración de Cartera informa que se consideran los siguientes tramos con respecto a este tema:*

1. *Hasta 3 cuotas impagas, se encuentra DEMORADO.*



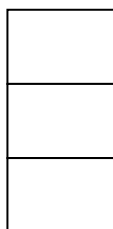
Los datos, montos y porcentajes se encuentran en el cuadro que se expone a continuación.

Cuadro 33: Conjuntos Urbanos, UF morosas.

Denominación Barrio según Rta. Nota AGCBA N° 492/15	Total Unidades Funcionales (Rta. Nota AGCBA N° 492/15 - Pto. 2)	Rta. Nota AGCBA N° 526/15 - Punto 1			CON DEUDA	Monto de Unidades Funcionales con cuotas morosas	Cantidad de Unidades Funcionales con cuotas morosas (% de morosidad s/ Total unidades funcionales)	Cantidad de Unidades Funcionales sin deuda
		% de Morosidad *	Monto total de cuotas morosas \$	Total unidades funcionales				
C.U. PTE. ILLIA	633	90,70%	\$ 7.515.215,00	633	con cuotas morosas	\$ 7.515.215,00	574	59
Cardenal Samoré	1233	32,40%	\$ 2.668.754,00	1233	con cuotas morosas	\$ 2.668.754,00	399	834
Ramón Carrillo (Ex Warnes)	691	94,40%	\$ 1.945.651,00	691	con cuotas morosas	\$ 1.945.651,00	652	39
Villa 1 - 11 - 14	653	73,00%	\$ 1.922.824,00	653	con cuotas morosas	\$ 1.922.824,00	477	176
Parque Avellaneda – Viviendas	469	34,00%	\$ 1.551.479,00	469	con cuotas morosas	\$ 1.551.479,00	159	310
Villa 3 - 1ra. Etapa - Prog	327	66,70%	\$ 1.301.393,00	327	con cuotas morosas	\$ 1.301.393,00	218	109
Gral. Savio III Coop. (Edif. 1,2 y 3)	407	52,30%	\$ 1.225.637,00	407	con cuotas morosas	\$ 1.225.637,00	213	194
Rivadavia II	456	39,10%	\$ 1.012.158,00	456	con cuotas morosas	\$ 1.012.158,00	178	278
Lafuente	412	34,90%	\$ 926.636,00	412	con cuotas morosas	\$ 926.636,00	144	268
Villa 17	191	53,60%	\$ 882.996,00	191	con cuotas morosas	\$ 882.996,00	102	89
Irala	640	18,30%	\$ 418.886,00	640	con cuotas morosas	\$ 418.886,00	117	523
Donizetti	761	25,30%	\$ 299.297,00	761	con cuotas morosas	\$ 299.297,00	193	568
BHN 02 Soldati	3257	45,50%	\$ 278.629,00	3257	con cuotas morosas	\$ 278.629,00	1.482	1.775
Villa 6	32	81,80%	\$ 241.171,00	32	con cuotas morosas	\$ 241.171,00	26	6
Villa Dulce (Parque de las Victorias)	126	39,70%	\$ 214.204,00	126	con cuotas morosas	\$ 214.204,00	50	76

2. De 4 a 6 cuotas: está en MORA.
3. Más de 6 cuotas: están en MORA pero interviene MANDATARIOS para la gestión del COBRO."

Denominación Barrio según Rta. Nota AGCBA N° 492/15	Total Unidades Funcionales (Rta. Nota AGCBA N° 492/15 - Pto. 2)	Rta. Nota AGCBA N° 526/15 - Punto 1			CON DEUDA	Monto de Unidades Funcionales con cuotas morosas	Cantidad de Unidades Funcionales con cuotas morosas (% de morosidad s/ Total unidades funcionales)	Cantidad de Unidades Funcionales sin deuda
		% de Morosidad *	Monto total de cuotas morosas \$	Total unidades funcionales				
Villa 1 - 11 - 14 (Bonorino - Riestra)	106	72,40%	\$ 211.257,00	106	con cuotas morosas	\$ 211.257,00	77	29
Comandante Espora	820	44,00%	\$ 198.720,00	820	con cuotas morosas	\$ 198.720,00	361	459
Parque Avellaneda - Cocheras y Parc. 3-4	154	27,30%	\$ 180.548,00	154	con cuotas morosas	\$ 180.548,00	42	112
Consorcio XVI	234	31,70%	\$ 174.125,00	234	con cuotas morosas	\$ 174.125,00	74	160
Villa 20 autoconstrucción	144	55,60%	\$ 152.362,00	144	con cuotas morosas	\$ 152.362,00	80	64
Rivadavia	1314	65,30%	\$ 145.813,00	1314	con cuotas morosas	\$ 145.813,00	858	456
Cardenal Copello	1188	40,60%	\$ 142.702,00	1188	con cuotas morosas	\$ 142.702,00	482	706
Villa 1 - 11 - 14	86	66,70%	\$ 70.493,00	86	con cuotas morosas	\$ 70.493,00	57	29
Ingeniero Mascías	415	18,90%	\$ 66.031,00	415	con cuotas morosas	\$ 66.031,00	78	337
Cildañez ex villa 6	52	63,40%	\$ 58.750,00	52	con cuotas morosas	\$ 58.750,00	33	19
Gral. Savio 3er. Etapa (Edif. 7,8,9,10 y11)	680	39,70%	\$ 57.615,00	680	con cuotas morosas	\$ 57.615,00	270	410
Villa 6 (Lotes)	51	82,90%	\$ 55.250,00	51	con cuotas morosas	\$ 55.250,00	42	9
Castex 1ra, etapa	577	44,40%	\$ 49.824,00	577	con cuotas morosas	\$ 49.824,00	256	321
Comandante Piedra Buena	2200	51,90%	\$ 41.502,00	2200	con cuotas morosas	\$ 41.502,00	1.142	1.058
Gral. Savio 2da. Etapa Asoc. Bancaria	169	37,50%	\$ 39.330,00	169	con cuotas morosas	\$ 39.330,00	63	106
Juan J. Castro Almirante Brown "A"	400	12,10%	\$ 29.696,00	400	con cuotas morosas	\$ 29.696,00	48	352
Castex 2da. Etapa	478	21,90%	\$ 19.954,00	478	con cuotas morosas	\$ 19.954,00	105	373
Villa Lugano (Lugano XXVII)	307	31,30%	\$ 6.714,00	307	con cuotas morosas	\$ 6.714,00	96	211
Gral. Savio 1ra. Etapa	4073	19,00%	\$ 2.869,00	4073	con cuotas morosas	\$ 2.869,00	774	3.299



Denominación Barrio según Rta. Nota AGCBA N° 492/15	Total Unidades Funcionales (Rta. Nota AGCBA N° 492/15 - Pto. 2)	Rta. Nota AGCBA N° 526/15 - Punto 1			CON DEUDA	Monto de Unidades Funcionales con cuotas morosas	Cantidad de Unidades Funcionales con cuotas morosas (% de morosidad s/ Total unidades funcionales)	Cantidad de Unidades Funcionales sin deuda
		% de Morosidad *	Monto total de cuotas morosas \$	Total unidades funcionales				
Zavaleta	215	50,00%	\$ 1.469,00	215	con cuotas morosas	\$ 1.469,00	108	108
Justo Suarez	128	0,00%	\$ 0,00	128	sin deuda	\$ 0,00		128
Nagera Almirante Brown "C"	1302	0,00%	\$ 0,00	1302	sin deuda	\$ 0,00		1302
Gral. Savio 2da. Etapa	2475							
San Francisco	171							
Barrio Padre Mugica	362							
Coop. Cildañez (Villa 6)	127	63,40%	\$ 0,00	127	con cuotas morosas		81	46
Esteban Bonorino	108							
Manuel Dorrego	1090							
Parque Avellaneda	213							
Villa Pirelli 2da. Etapa - Corp. Sur	118							
Villa Riachuelo	287							
	30.332		\$ 24.109.954,00	25.508		\$ 24.109.954,00	10.113	15.395

Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a información relevada.

5.6.12 De la deuda por expensas.

De acuerdo a la información suministrada por la Gerencia Operativa Regularización Consorcial⁵⁰, se sintetiza que la cual surge de respecto a la deuda por expensas existente al 31/12/2014. De la misma se sintetiza que:

Fueron informados un total de 43 Domicilios (UF), y un monto total adeudado correspondiente a expensas que asciende a \$ 717.116,89.

De los 43 Domicilios (UF) informados, se pudieron identificar y clasificar un total de 16 Domicilios correspondientes a tres (3) de los 27⁵¹ edificios y/o conjuntos habitacionales atendidos por el IVC en el marco del Programa 106 “Rehabilitación de Complejos Urbanos”, que poseen conformados los consorcios y/o Subconsorcios; los cuales se detallan a continuación:

⁵⁰ La información surge en base a la informada por los Administradores de los consorcios respectivos, al IVC. (Detalla Dirección de la Unidad, Domicilio, Piso y Depto., Periodo de Deuda (desde – hasta) y el importe total adeudado.

- a) B° Rivadavia I – 3 Domicilios (local 18, 19 y 25). Importe total adeudado por expensas por las 3 UF informadas = \$ 10.530.
- b) B° Rivadavia II – 8 Domicilios (Edificio 26 Piso 2A, 3C, 2D, PB D, 2C). Importe total adeudado por expensas por las 8 UF informadas = \$ 2.370.
- c) B° Cardenal Samoré – 5 Domicilios (Torre 9 Piso 1F, Torre 7B Piso 9F, Torre 6 Piso 2G, Torre 4 Piso 8I y Torre 3B piso 9E). Importe total adeudado por expensas por las 5 UF informadas = \$ 39.926,28.

La información analizada precedentemente se expone en la siguiente tabla:

Cuadro 34: Unidades Funcionales con deuda en expensas informadas.

Cuadro ordenado en función a las unidades que adeudan expensas, y que se encuentran o no identificadas con la información previamente brindada por el IVC (Fuente de información: Cuadro de unidades con expensas adeudadas, informados por el IVC en respuesta a la Nota AGCBA N° 526/15)

Dirección de la Unidad			Período de deuda		Importe total adeudado	Subtotales	%	Subtotales	%	Observación
Domicilio	Piso	Depto.	Desde	Hasta						
Castro Barros 929	12	D	2004	2012	\$ 65.137,90	\$ 664.290,61	92,63%	\$ 664.290,61	92,63%	No identificado con información barrios y/o edificios atendidos por le Programa N° 106
Castro Barros 929/ 39/ 43	1	C	2012	2013	\$ 65.875,92					
Castro Barros 929/ 39/ 43	2	C	2013	2013	\$ 14.710,92					
Castro Barros 929/ 39/ 43	3	B	2013	2013	\$ 28.242,07					
Castro Barros 929/ 39/ 43	5	C	2012	2013	\$ 77.585,08					
Castro Barros 929/ 39/ 43	7	E	2013	2013	\$ 19.606,04					
Albariño 3065 Torre 10	8	D	sin período		\$ 7.739,00					
Albariño 3065 Torre 10	9	B	sin período		\$ 14.965,00					
Albariño 3065 Torre 10	12	A	sin período		\$ 30.935,00					
Zañartu 1520/ 40 Torre 2	8	E	sin período		\$ 57.583,44					
Zañartu 1520/ 40 Torre 2	5	I	sin período		\$ 10.839,96					
Zañartu 1520/ 40 Torre 2	5	G	sin período		\$ 25.740,67					
Zañartu 1520/ 40 Torre 2	2	E	sin período		\$ 33.506,16					
Zañartu 1520/ 40 Torre 2	7	I	sin período		\$ 69.608,26					
Zañartu 1520/ 40 Torre 1	3	F	sin período		\$ 15.848,59					
Zañartu 1520/ 40 Torre 1	PB	H	sin período		\$ 13.425,01					
Zañartu 1520/ 40 Torre 2	6	D	sin período		\$ 46.996,15					
Zañartu 1520/ 40 Torre 1	PB	D	sin período		\$ 27.288,87					
Zañartu 1520/ 40 Torre 2	5	J	sin período		\$ 12.461,45					
Zañartu 1520/ 40 Torre 2	PB	D	sin período		\$ 16.485,59					
Coronel Salvadores 757	2	L	2011	2011	\$ 473,88					
Coronel Salvadores 757	1	D	2011	2012	\$ 2.772,98					
Coronel Salvadores 757	2	M	2010	2011	\$ 362,54					
Coronel Salvadores 757	PB	L	2009	2010	\$ 1.692,10					
Coronel Salvadores 757 - Esc. 4	2	H	2007	2011	\$ 4.022,24					
Coronel Salvadores 757	1	E	2010	2011	\$ 385,79					
B° Rivadavia I - Local 25			2000	2008	\$ 4.500,00	\$ 10.530,00	1%			
B° Rivadavia I - Local 18			2002	2008	\$ 3.015,00					
B° Rivadavia I - Local 19			2002	2008	\$ 3.015,00					
B° Rivadavia II - Edif 26	2	A	2010	2012	\$ 310,00	\$ 2.370,00	0,33%		7,37%	identificados
B° Rivadavia II - Edif 26	3	C	2008	2012	\$ 560,00					
B° Rivadavia II - Edif 26	2	D	2011	2012	\$ 140,00					

Bº Rivadavia II - Edif 26	2	D	2011	2011	\$ 140,00		
Bº Rivadavia II - Edif 26	PB	D	2012	2012	\$ 60,00		
Bº Rivadavia II - Edif 26	2	C	2011	2012	\$ 300,00		
Bº Rivadavia II - Edif 26	3	C	2008	2012	\$ 560,00		
Bº Rivadavia II - Edif 26	2	C	2011	2012	\$ 300,00		
Bº Cardenal Samoré Torre 9	1	F	2013	2013	\$ 6.078,60		
Bº Samoré Torre 7 B	9	F	2011	2011	\$ 15.129,52		
Bº Samoré Torre 6	2	G	2012	2013	\$ 4.659,20	\$ 39.926,28	5,57%
Bº Samoré Torre 4	8	I	2013	2013	\$ 10.367,52		
Bº Samoré Torre 3B	9	E	2010	2010	\$ 3.691,44		
TOTAL					\$ 717.116,89	\$ 717.116,89	100%

Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a información relevada

Por Nota AGCBA N° 903/2015 punto 2, se solicita se informe la cantidad de convenios de reconocimiento de deuda y compromiso de pago firmados entre el 01/01/2014 y el 31/12/2014, detallados por barrio y/o complejo habitacional. En virtud del requerimiento, con fecha 10/07/2015, y en el marco de la respuesta a la Nota reiteratoria AGCBA N° 1089/2015, la Gerente Operativo Regularización Consorcial, remite la siguiente respuesta:

"Atento lo requerido por la Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires, en relación a la cantidad de convenios de reconocimiento de deuda y compromiso de pagos firmados entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2014, respecto a la deuda de expensas de las unidades de vivienda correspondientes a los edificios comprendidos en el Programa 206, se informa que el Instituto de Vivienda no ha suscripto convenios por el tema de expensas".

5.6.13 Síntesis del Estado de situación de regularización dominial, consorcial y deudas.

De lo expuesto anteriormente, con respecto a los 46 conjuntos urbanos que integraron el Programa 106 durante el 2014, se concluye que:

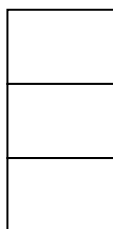
- Escrituración:** Sobre las 30.332 Unidades Funcionales construidas, se encuentran escrituradas 22.858, es decir el 75%. Faltan escriturar 7.474 unidades funcionales, es decir el 25%. Al 31/12/2014 se observa que hay seis (6) barrios que cuentan con el 100% de las Unidades Funcionales sin escriturar.
- Morosidad en créditos:** Del universo analizado (36 barrios con Unidades funcionales con cuentas morosas respecto a créditos), el monto total de morosidad asciende aproximadamente a \$ 24.109.954
- Morosidad en expensas:** De la deuda informada, se pudieron identificar 16 uf correspondientes a los conjuntos urbanos del programa, cuyo importe total de deuda en concepto de expensas es de \$ 52.826,28 (7,37%).

d) **Consortios y Subconsorcios conformados:** ver cuadro adjunto

Cuadro 35: Síntesis de uf construidas, escrituradas, morosidad en créditos, expensas y consorcios conformados.

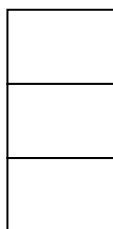
Denominación Barrio	Total UF Construidas	Total UF Escrituradas al 31/12/2014	Total UF Pendientes de Escrituración (Diferencia entre el total menos las escrituradas) Elaboración: AGCBA	MOROSIDAD CREDITOS (Rta. Nota AGCBA N° 526/15 - Pto. 1)	DEUDA EXPENSAS (Rta. Nota AGCBA N° 526/15 - Pto. 2)	Consortios (Fuente: Gcia. Operativa de Regularización Consorcial)	
	Rta. Nota AGCBA N° 492/15 - Pto. 2	Rta. Nota AGCBA N° 492/15 - Pto. 2	Rta. Nota AGCBA N° 492/15 - Pto. 2	Monto de Unidades Funcionales con cuotas morosas	Importe Total Adeudado (\$) al 31/12/2014	Situación al 31/12/2014	Cantidad Consortios y Subconsorcios al 31/12/2014
Lafuente	412	283	129	\$ 926.636,00	sin información	Conformados	6 edificios
Cardenal Samoré	1233	890	343	\$ 2.668.754,00	\$ 39.923,28	Conformados	14 torres con 3 entradas c/u
Donizetti	761	531	230	\$ 299.297,00	sin información	Judicializado - Conformado	3 torres en 1 parcela
Rivadavia II	456	260	196	\$ 1.012.158,00	\$ 2.370,00	Conformados	1 Gral. 29 edificios
C.U. PTE. ILLIA	633	48	585	\$ 7.515.215,00	sin información	Sin Intervención	303 casas
Consortio XVI	234	174	60	\$ 174.125,00	sin información	Conformados	6 edificios
Gral. Savio 1ra. Etapa	4073	3935	138	\$ 2.869,00	sin información	Conformados	68 blocks
Gral. Savio 2da. Etapa	2475	2399	76	sin información	sin información	Conformados	45 blocks
Gral. Savio 2da. Etapa Asoc. Bancaria	169	67	102	\$ 39.330,00	sin información	Conformados	2 blocks
Gral. Savio 3er. Etapa (Edif. 7,8,9,10 y 11)	680	592	88	\$ 57.615,00	sin información	Sin Intervención	5 blocks
Gral. Savio III Coop. (Edif. 1,2 y 3)	407	245	162	\$ 1.225.637,00	sin información	Conformados	3 torres
Cardenal Copello	1188	1049	139	\$ 142.702,00	\$ 10.530,00	Conformados	21 edificios
Rivadavia	1314	403	911	\$ 145.813,00	sin información	Conformados	Casas y Centro Comercial
Irala	640	584	56	\$ 418.886,00	sin información	Conformados	7 Edificios
Comandante Piedra Buena	2200	1914	286	\$ 41.502,00	sin información	En proceso - Parcialmente conformado	108 Edificios

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.



Denominación Barrio	Total UF Construidas	Total UF Escrituradas al 31/12/2014	Total UF Pendientes de Escrituración (Diferencia entre el total menos las escrituradas) Elaboración: AGCBA	MOROSIDAD CREDITOS (Rta. Nota AGCBA N° 526/15 - Pto. 1)	DEUDA EXPENSAS (Rta. Nota AGCBA N° 526/15 - Pto. 2)	Consortios (Fuente: Gcia. Operativa de Regularización Consorcial)	
	Rta. Nota AGCBA N° 492/15 - Pto. 2	Rta. Nota AGCBA N° 492/15 - Pto. 2	Rta. Nota AGCBA N° 492/15 - Pto. 2	Monto de Unidades Funcionales con cuotas morosas	Importe Total Adeudado (\$) al 31/12/2014	Situación al 31/12/2014	Cantidad Consortios y Subconsorcios al 31/12/2014
Castex 1ra, etapa	577	534	43	\$ 49.824,00	sin información	Conformados	9 blocks
Castex 2da. Etapa	478	275	203	\$ 19.954,00	sin información	Conformados	8 torres
Justo Suarez	128	110	18	\$ 0,00	sin información	Conformados	6 blocks
BHN 02 Soldati	3257	2546	711	\$ 278.629,00	sin información	En proceso - Parcialmente conformado	119 edificios (136 Consortios)
San Francisco	171	0	171	sin información	sin información	UPE	10 blocks con 19 entradas (20 consorcios)
Barrio Padre Mugica	362	0	362	sin información	sin información	Sin Reglamento Copropiedad - No conformado	12 plateas con 36 entradas
Cildañez ex villa 6	52	50	2	\$ 58.750,00	sin información	Con Reglamento Copropiedad - Parcialmente Conformado	
Coop. Cildañez (Villa 6)	127	41	86	sin información	sin información	Sin Intervención	8 blocks
Villa 6	32	12	20	\$ 241.171,00	sin información	Conformados	
Villa 6 (Lotes)	51	0	51	\$ 55.250,00	sin información	Sin Intervención	
Comandante Espora	820	719	101	\$ 198.720,00	sin información	Conformados	51 blocks
Esteban Bonorino	108	102	6	sin información	sin información	Sin Intervención	
Ingeniero Mascias	415	360	55	\$ 66.031,00	sin información	Conformados	6 Edificios
Juan J. Castro Almirante Brown "A"	400	398	2	\$ 29.696,00	sin información	Sin Intervención	118 casas
Manuel Dorrego	1090	1017	73	sin información	sin información	Sin Intervención	20 blocks

Denominación Barrio	Total UF Construidas	Total UF Escrituradas al 31/12/2014	Total UF Pendientes de Escrituración (Diferencia entre el total menos las escrituradas) Elaboración: AGCBA	MOROSIDAD CREDITOS (Rta. Nota AGCBA N° 526/15 - Pto. 1)	DEUDA EXPENSAS (Rta. Nota AGCBA N° 526/15 - Pto. 2)	Consortios (Fuente: Gcia. Operativa de Regularización Consorcial)	
	Rta. Nota AGCBA N° 492/15 - Pto. 2	Rta. Nota AGCBA N° 492/15 - Pto. 2	Rta. Nota AGCBA N° 492/15 - Pto. 2	Monto de Unidades Funcionales con cuotas morosas	Importe Total Adeudado (\$) al 31/12/2014	Situación al 31/12/2014	Cantidad Consortios y Subconsorcios al 31/12/2014
Nagera Almirante Brown "C"	1302	1294	8	\$ 0,00	sin información	Conformados	14 blocks
Parque Avellaneda	213	114	99	sin información	sin información	Conformados - Excepto Parcela 4 s/ reglamento	10 edificios en 4 parcelas
Parque Avellaneda - Cocheras y Parc. 3 - 4	154	98	56	\$ 180.548,00	sin información	Parcela 3 conformada. Parcela 4 en Proceso	
Parque Avellaneda - Viviendas	469	300	169	\$ 1.551.479,00	sin información	Parcela 3 conformada - Parcela 4 en proceso	10 edificios en 4 parcelas
Ramón Carrillo (ExWarnes)	691	0	691	\$ 1.945.651,00	sin información	Sin Intervención	
Villa 1 - 11 - 14	653	532	121	\$ 1.922.824,00	sin información	Conformados - Manzanas 2R 2L y 2Q	
Villa 1 - 11 - 14 (Bonorino - Riestra)	106	16	90	\$ 211.257,00	sin información	Sin Intervención	
Villa 1 - 11 - 14	86	68	18	\$ 70.493,00	sin información	Sin Intervención	
Villa 17	191	178	13	\$ 882.996,00	sin información	Conformados	2 mz, 9 edificios
Villa Pirelli 2da. Etapa - Corp. Sur	118	0	118	sin información	sin información	Conformados	
Villa 20 autoconstrucción	144	142	2	\$ 152.362,00	sin información	Conformados	2 mz, 20 edificios
Villa 3 - 1ra. Etapa - Prog	327	0	327	\$ 1.301.393,00	sin información	Sin Reglamento Copropiedad - En Proceso	3 mz, 9 edificios



Denominación Barrio	Total UF Construidas	Total UF Escrituradas al 31/12/2014	Total UF Pendientes de Escrituración (Diferencia entre el total menos las escrituradas) Elaboración: AGCBA	MOROSIDAD CREDITOS (Rta. Nota AGCBA N° 526/15 - Pto. 1)	DEUDA EXPENSAS (Rta. Nota AGCBA N° 526/15 - Pto. 2)	Consortios (Fuente: Gcia. Operativa de Regularización Consorcial)	
	Rta. Nota AGCBA N° 492/15 - Pto. 2	Rta. Nota AGCBA N° 492/15 - Pto. 2	Rta. Nota AGCBA N° 492/15 - Pto. 2	Monto de Unidades Funcionales con cuotas morosas	Importe Total Adeudado (\$) al 31/12/2014	Situación al 31/12/2014	Cantidad Consortios y Subconsorcios al 31/12/2014
Villa Dulce (Parque de las Victorias)	126	81	45	\$ 214.204,00	sin información	Conformados	1 Gral. 8 edificios
Villa Lugano (Lugano XXVII)	307	272	35	\$ 6.714,00	sin información	Conformados	6 edificios
Villa Riachuelo	287	186	101	sin información	sin información	Conformados	4 torres
Zavaleta	215	39	176	\$ 1.469,00	sin información	Sin intervención	
Totales	30332	22858	7474	\$ 24.109.954,00	\$ 52.823,28		

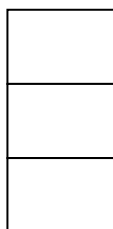
Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a la información relevada.

5.7 Evaluación de las obras y servicios seleccionados en la Muestra.

La información solicitada y puesta a disposición de la Muestra se consolidó en las siguientes obras y servicios.

Cuadro 36: Muestra seleccionada y Notas y Alcances puestos a disposición.

Nº	Obra	Muestra según incisos punto 3 Nota N° 962/AGCBA/2015 - Objeto contratado/pagado	Notas y Alcances puestos a disposición	Adjudicatarios
1/2	52	a) Illia y Rivadavia I, Mantenimiento de Luminarias meses de mayo, junio, julio 2014.	Nota 3786-IVC-2014, Alc. 00. Nota 4939. Alc. 00	OPERYS SRL
		Illia y Rivadavia I, Mantenimiento de Luminarias mes de agosto 2014.	Nota 4939-IVC-2014	
3	62	c) Obra de pintura exterior en edificios 15A y 17A del Barrio Comandante Piedrabuena - Amparo Testa, Camilo	Nota 5334-IVC-2014, Alc. 00	COOP EL SUR EN MARCHA
4	62	d) Pintura exterior en Barrio Piedrabuena, Edificios 7B y 8B - Amparo Testa, Camilo	Nota 6473-IVC-2014 - Alc. 00.	COOP EL SUR EN MARCHA
5	51	f) Mantenimiento Eléctrico Barrios Piedrabuena y Soldati	Nota 3813, Alc. 00	KOPAR S.A



Nº	Obra	Muestra según incisos	Notas y Alcances	Adjudicatarios
6	52	g) Contratación Servicio de Saneamiento, Mantenimiento y Mejoras en los Complejos Urbanos "Manuel Dorrego" - "Los Perales" y "Mariano Castex"	Nota 1743-IVC-2014, Alcances 00, 3 y 9	COOP. LAS CUATRO A
7	58	h) Barrios Varios, Saneamiento, Licitación Pública Nº 26/11.	Nota 5426-IVC-2014, alcances 00, 8, 9, 12, 14 a 38, 40 a 42, 44 a 45 y 48 a 49,	ASHIRA
8	58	i) Barrios Varios, Licitación Pública 27/11. Alquiler maquinaria vial.	Nota 6259-IVC-2014, Alcances 00, 6 al 9, 14 a 15, 17 a 18, 20 a 23, 32 a 33, 35, 37 y 39.	SERVICIOS IBARRA
9	51	k) Pintura exterior Soldati Nudo 2 Parte B y Sector 29	Nota 2540-IVC-2014, Alcance 00.	COOP. LA ESPERANZA DEL SUR
10	51	l) Programa de Puesta en Valor, Recuperación y Mantenimiento de Inmuebles y Espacios Comunes a través de Cooperativas de Trabajo - Pintura Exterior de los Nudos 9, 10 y Sector 31b de Villa Soldati.	Nota 3177-IVC-2014, alcances 00 y 3.	COOP.LA ESPERANZA DEL SUR
11	62	n) La Boca, Mantenimiento de Espacios Semipúblicos.	Nota 3651, Alcance 00.	COOP. LA SOLIDARIDAD
12	52	o) Servicio de Saneamiento, Mantenimiento y Mejoras en los Complejos Urbanos "Parque Avellaneda" y "General Savio III"	Se sustancia en tres Notas puestas a disposición: a) Nota 1208-IVC-2014- Alcance 00; b) Nota 1557-IVC - Alc. 00; c) Nota 1745-IVC-2014, Alcances 00, 1, 2, 3, 7 y 9.	COOP LAS CUATRO A

Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a información relevada.

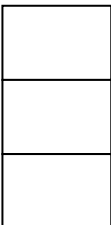
5.7.1 De la evaluación financiera y contable de las obras seleccionadas.

El Programa devengó obras y servicios (inciso 4) por un total de \$ 158.974.462,93.

Cuadro 37: TOTAL INCISO 4 BIENES DE USO – Ordenado por obra

Obra	Devengado
51	\$ 41.667.006,54
52	\$ 50.770.641,37
56	\$ 3.553.374,74
58	\$ 23.901.273,28
62	\$ 15.007.258,99
69	\$ 2.852.177,27
72	\$ 17.250.712,65
77	\$ 3.972.018,09
Total general	\$ 158.974.462,93

Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a información respuesta AGCBA Nº 962/15.



Las obras y servicios seleccionados en la Muestra agrupados en obras (51, 52, 58 y 62), devengaron un monto total de \$ 131.546.367,72.

Cuadro 38: Total obras Muestra y su relación con el total del inciso 4 (Bienes de Uso).

Obras muestra	Devengado obras muestra	Relación del devengado de cada obra de la muestra respecto al Total obras muestra	Relación total obras muestra con relación al Total del Inciso 4
Total 51	\$ 41.667.006,54	31,67%	
Total 52	\$ 50.710.641,41	38,55%	
Total 58	\$ 24.161.460,78	18,37%	
Total 62	\$ 15.007.258,99	11,41%	
Total devengado en obras muestra	\$ 131.546.367,72	100,00%	
Total general INCISO 4	\$ 158.974.462,93		100,00%

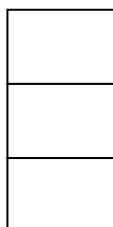
Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a información respuesta AGCBA N° 962/15.

Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a información relevada.

Respecto a la evaluación de las carpetas de pago, esta AGCBA, evaluó 44 actuaciones equivalentes al 12.87% de los pagos realizados. La información verificada se correspondió con:

- Solicitud de Gastos
- Aprobación del gasto
- Compromiso Definitivo
- Orden de Compra
- Factura
- Parte de recepción definitiva
- Remitos
- Constancia de devengado
- Orden de Pago

La información se cruzó con los datos consignados en la base de transacciones (N° de Obra, N°, fecha e importe devengado y N° de Nota). De la base de transacciones no surge a que alcance corresponde el importe devengado, como así tampoco el contratista interviniente, el concepto ni la modalidad de contratación.



Cuadro 39: Total información relevada según documentación puesta a disposición respecto al total devengado en cada una de las obras incluidas en la muestra.

Detalle	Devengado según base de transacciones	%	Relación información verificada con total devengado por obra	Información / Documentación no informada o no puesta a disposición por el IVC expresada en %	Modalidad de EJECUCIÓN
Total 51	\$ 41.667.006,54	100%	12,50%	87,50%	Cooperativas
Total 52	\$ 50.710.641,41	100%	5,22%	94,78%	Cooperativas = \$ 2.169.868,75 Empresas = \$ 477.253,00
Total 58	\$ 24.161.460,78	100%	24,63%	75,37%	Licitación Pública
Total 62	\$ 15.007.258,99	100%	20,78%	79,22%	Empresas=\$1.015.912,11 Cooperativas=\$ 2.102.858,84
Total devengado en obras muestra	\$ 131.546.367,72	100%	12,87%	87,13%	

Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a información respuesta AGCBA N° 962/15

5.7.2 De la evaluación legal de las obras y servicios de la Muestra.

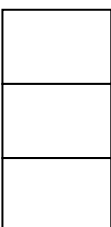
Las obras y servicios seleccionados en la Muestra, se contrataron bajo la modalidad de Convenio por Cooperativas a través del "Programa de Puesta en Valor, Recuperación y Mantenimiento de Inmuebles y Espacios Comunes a través de Cooperativas de Trabajo" (PPVCT), Legítimo Abono y Licitación Pública.

En este marco, y dado el uso recurrente de la figura de “Legítimo Abono” en las Actas de Directorio, corresponde precisar que las normas del GCBA que habilitan a funcionarios a aprobar gastos y pagos de imprescindible necesidad durante el ejercicio examinado, son los Decretos N° 556-GCBA-2010 y modificatorio N° 752-GCBA-2010.

Los llamados “Decretos de autorización del gasto” exigen el seguimiento de un mínimo de formalidades a cumplimentar -en comparación a las requeridas en la normativa aplicable a los procesos de contratación- para lograr el objetivo perseguido.

Del "Programa de Puesta en Valor, Recuperación y Mantenimiento de Inmuebles y Espacios Comunes a través de Cooperativas de Trabajo" (PPVCT).

En virtud de que el IVC ejecuta obras a través de Cooperativas de trabajo, se evaluaron los requisitos para la ejecución del "Programa de Puesta en Valor, Recuperación y Mantenimiento de Inmuebles y Espacios Comunes a través de Cooperativas de Trabajo" (PPVCT), a través del cual se pone la ejecución de trabajos y/o servicios en los barrios y/o complejos habitacionales integrantes del



Programa N° 106, a cargo de esas entidades. (Actas de Directorio N° 2501 del 5 de abril de 2013 y ACDIR-2014-2776-IVC del 13 de mayo de 2014).

Asimismo esta AGCBA, evaluó la adecuación de este Programa a la normativa de jerarquía superior (leyes y decretos) confeccionando un check list que sirvió de base para el relevamiento de las contrataciones del IVC objeto de la Muestra seleccionada que se presenta como modelo en el Anexo V del presente Informe.

El Programa 106 de Rehabilitación de Conjuntos Urbanos apunta -en lo sustancial- a la recuperación del "patrimonio de los barrios construidos por el IVC y así mejorar las condiciones de habitabilidad de sus ocupantes"; a la "recuperación física ambiental, estructural y de infraestructura" y mejora de las condiciones socio-ambientales, a través de "tareas de mantenimiento y la atención de emergencias".

La relevancia social de este tipo de tareas y servicios que el IVC debe proveer en el marco del citado Programa 106, motivó la implementación del "Programa de Puesta en Valor, Recuperación y Mantenimiento de Inmuebles y Espacios Comunes a través de Cooperativas de Trabajo" (PPVCT) mediante Actas de Directorio N° 2501-2013 y 2776-2014, vigentes durante el ejercicio examinado (2014).

Si bien las partes resolutivas de sendas normas aprueban la implementación del PPVCT, por vía de sus anexos conforman un procedimiento interno tendiente a seleccionar una Cooperativa de Trabajo para realizar las tareas de mantenimiento y de emergencia a las que alude el Programa 106.

El objetivo principal de la puesta en funcionamiento de estos procedimientos es brindar soluciones rápidas a las demandas de recuperación, mantenimiento y tratamiento de emergencias de los barrios y/o complejos habitacionales comprendidos en el Programa 106, y a la par, hacerlo mediante Cooperativas de Trabajo que a su vez, emplean recursos humanos que surgen de entre la comunidad a la que se pretende beneficiar.

Ambas normas intentan cumplir con la misma finalidad. Poseen identidad en los considerandos, a excepción de dos agregados que se imprimieron al ACDIR-2014-2776-IVC, pero que no alteran el objetivo perseguido, así como similitud en los requisitos para proceder a la contratación de cooperativas de trabajo.

Así, para la puesta en vigor del PPVCT, el IVC tuvo en cuenta, entre otras cuestiones, que *"la población beneficiaria de los Programas desarrollados (...) padece,, en general, de situaciones de exclusión social, no sólo en materia habitacional sino también laboral, correspondiendo entonces estructurar nuevos mecanismos de intervención que permitan alcanzar los objetivos planteados de la forma más eficiente y de modo de maximizar los beneficios para quienes son sus destinatarios"; "que, por imperio constitucional las políticas de vivienda deben orientarse no ya sólo a proporcionar vivienda, sino además, a resolver las*



'iniquidades' existentes, debiendo contemplar la problemática social en su totalidad al momento de intervenir en materia habitacional"; "que la propuesta (...) tiende a brindar una solución integral en la que se consolida la participación de la comunidad beneficiaria en la implementación de soluciones a los problemas que padecen, involucrándolos en un proceso organizativo y participativo que atienda, al mismo tiempo, al déficit de empleo, que se presenta como uno de los emergentes sociales de mayor gravedad vinculados con la vulnerabilidad que presentan los destinatarios de las políticas de este Instituto".

Por su parte, los considerandos del ACDIR-2014-2776-IVC agrega que *"el empleo de políticas semejantes en otros ámbitos ha significado un sustancial mejoramiento de realidades sociales, sin desmedro de la correcta administración de los recursos empleados. Propiciando la contratación de Cooperativas de Trabajo, el Estado Nacional ha modificado los procedimientos de selección del 'Régimen de Contrataciones de la Administración Nacional' previsto en el Decreto 1023/2001 y sus modificatorios. Para ello, se dotó de un mecanismo especial aquellos trabajos encomendados a Cooperativas (...)" y que la Legislatura de la Provincia de San Luis "implementó el 'Plan Provincial de Cooperativas Progreso y Sueños'. En el marco de dicho Programa, se autorizó '... a las unidades ejecutoras de la Administración Central, Organismos Descentralizados y Entes Autárquicos del Estado Provincial a contratar con las Cooperativas...' a través del procedimiento de contratación directa".*

Ahora bien; cabe plantearse cómo juega la normativa interna emanada de un organismo autárquico como lo es el IVC tendiente a la selección de la persona (en sentido jurídico) que realizará los trabajos en los barrios socialmente vulnerables, con el marco normativo de orden superior vigente en el GCBA para contratar, así como para dar cumplimiento a la normativa de seguridad e higiene en el trabajo.

Una interpretación estricta de la ley que atienda a la jerarquía entre leyes nacionales y de la CABA, así como Decretos tanto emanados del Poder Ejecutivo Nacional (PEN), indica que el IVC debe respetar todas las normas de carácter superior vigentes en materia de contratación. Esto es, que si se tratase de una contratación de bienes o servicios debería aplicar la Ley CABA Nº 2095, o atender a las previsiones del Decreto 166-GCBA-2014 al momento de decidir la modalidad de contratación de acuerdo al monto presupuestado. La única manera de obviar la aplicación de estas normas sería una autorización o dispensa de rango superior, esto es, como mínimo, una Ley de la CABA.

En este sentido no se ha detectado la existencia de tal ley, y en atención al estricto cumplimiento de la función social que persigue la implementación del PPVCT, la solución legislativa podría surgir del artículo 6º, inciso p. de la Ley Nº 1251, que faculta al IVC, entre otras cuestiones, a *"Ejecutar políticas y acciones que permitan la puesta en valor, recuperación y mantenimiento edilicio de los complejos urbanos y de viviendas en barrios que se encuentren dentro de la órbita de administración del Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, subsidiando, de corresponder, a propietarios, adjudicatarios o legítimos ocupantes de unidades habitacionales beneficiadas por estas acciones".*



No obstante lo expuesto, el IVC no está autorizado a eludir el cumplimiento de normas de jerarquía superior, como lo son las Leyes Nacionales -tal es el caso de la Ley N° 13.064 de Obra Pública- y Decretos PEN, sobre todo, cuando se trata de cuestiones de orden público, esto es, que deben ser cumplidas por todos los ciudadanos, gobiernos, instituciones y organizaciones públicas o privadas, como lo es el Decreto N° 910-PEN-1996 de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

En mérito a lo expuesto, si bien puede aceptarse que el IVC realice tareas, obras o servicios en los barrios y/o complejos habitacionales comprendidos por el Programa N° 106 mediante la contratación con Cooperativas de Trabajo, sin sujeción a las leyes específicas vigentes en la CABA en materia de contrataciones, le es exigible el empleo de especial atención tanto en la formulación de los circuitos administrativos, de los requisitos que las cooperativas deben satisfacer para poder ser adjudicataria de las tareas, como de un sistema de seguimiento y control de los trabajos a realizarse.

En este punto en particular, debe tenerse presente lo manifestado por los miembros del Directorio y funcionarios del IVC presentes en la entrevista que tuvo lugar el 04 de agosto de 2015, en el sentido de que durante el ejercicio 2014, las áreas técnicas del control del organismo no llevaron ningún tipo de documentación de obra formal, sino que el personal técnico concurría a las obras e impartía al responsable de las Cooperativas instrucciones verbales acerca del curso de las tareas.

A los efectos de permitir un correcto relevamiento de las actuaciones integrantes de la Muestra seleccionada, corresponde distinguir dos períodos de análisis dentro del ejercicio examinado (año 2014). El primero, es el que corre desde el inicio del año 2014 (en el que se hallaba vigente el Acta N° 2501) hasta el 12 de mayo de 2014, momento previo a la emisión de la ACDIR-2014-2776-IVC, en fecha 13 de mayo de 2014.

Acta N° 2501 del 5 de abril de 2013.

Parte Resolutiva.

Punto 1º: Aprueba la implementación del "Programa Puesta en Valor, Recuperación y Mantenimiento de Inmuebles y Espacios Comunes a través de Cooperativas de Trabajo". Éste será aplicable "siempre que la mejor prosecución de los fines del IVC así lo justifique";

Punto 2º: "Aprobar el modelo de Convenio a celebrar con las Cooperativas de Trabajo en el marco del citado Programa, que como Anexo I forma parte del presente:

Punto 3º: "Aprobar el listado de condiciones que deberán cumplir las Cooperativas de Trabajo para formar parte del presente Programa."

Punto 4º: Aprueba el Procedimiento Interno de Ejecución del Programa, que conforma el Anexo III del Acta.

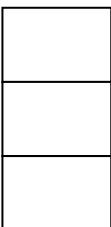
ANEXOS.

ANEXO I. Modelo de Convenio. Se releva en el punto VI.a. de este PT.

ANEXO II. Instructivo sobre las condiciones que deberán acreditar las Cooperativas para la suscripción de los Convenios de Colaboración.

1. Inscripción en el Registro Informatizado Único y Permanente de Proveedores del GCBA (RIUPP);

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.



2. Copia autenticada por Escribano Público del Estatuto constitutivo y modificaciones de la entidad;
3. Copia autenticada del estado de situación patrimonial de la Cooperativa correspondiente al ejercicio cerrado de 2010 y 2011, conforme a normas contables aplicables, o desde su creación;
4. Copia de las constancias de inscripción de Alta en la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) así como los comprobantes mensuales de pago;
5. Copia de la Resolución del Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social (INAES) que aprueba el Estatuto y autoriza a la Cooperativa a funcionar;
6. Copia de la inscripción en el Registro Nacional de Efectores de Desarrollo Local y Economía Social (monotributo social);
7. Copia del Contrato de Adhesión a la Compañía Aseguradora y comprobantes de pagos;
8. Copia del registro de apertura de cuenta en el Banco Ciudad;
9. Copia de Convenios ya realizados "con este Gobierno, así como las certificaciones de obra aprobadas, fotos con el desarrollo del proyecto, estado de la obra y todo material que acredite el buen funcionamiento de la Cooperativa".

ANEXO III. Procedimiento Interno de Ejecución del Programa.

Acta ACDIR-2014-2776-IVC del 13 de mayo de 2014.

Parte resolutive.

Punto 1º: Aprueba la implementación del “Programa de Puesta en Valor, Recuperación y Mantenimiento de Inmuebles y Espacios Comunes a través de las Cooperativas de Trabajo”;

Punto 2º: Aprueba el Procedimiento Interno de Ejecución del Programa;

Punto 3º: Aprueba el Registro de Cooperativas;

Punto 4º: Aprueba el modelo de Convenio a celebrar;

Punto 5º: Aprueba el modelo de cláusulas particulares;

Punto 6º: Delega en el Gerente de Coordinación General y Gerente correspondientes al área requirente, la suscripción del convenio, cuyo modelo es aprobado en el Anexo III del Acta.

ANEXOS.

ANEXO I. Procedimiento Interno de Ejecución del Programa (Código de actuación IF-2014-05377975-IVC). Se releva en el punto VI.b. de este PT.

ANEXO II. Registro de Cooperativas (Código de actuación IF 2014-05377955-IVC). Las Cooperativas de Trabajo en condiciones de ser contratadas en el marco del Programa de Puesta en Valor aquí estudiado deberán estar inscriptas en el Registro de Cooperativas -a cargo de la Gerencia de Desarrollo Habitacional- y deberán presentar y mantener actualizada la siguiente documentación:

1. Inscripción en el RIUPP;
2. Copia autenticada por Escribano Público del Estatuto constitutivo y modificaciones de la entidad, así como designación de autoridades y período de mandato;
3. Documentación que acredite la personería del Representante Legal de la Cooperativa;
4. Constitución de domicilio especial en la CABA;
5. Copia autenticada del estado de situación patrimonial de la Cooperativa correspondiente al ejercicio cerrado de los dos últimos años o desde su creación, conforme a normas contables aplicables;
6. Copia de las constancias de inscripción de Alta en la Administración Federal de Ingresos Públicos (AFIP) así como los comprobantes mensuales de pago;
7. Copia de la Resolución del Instituto Nacional de Asociativismo y Economía Social (INAES) que aprueba el Estatuto y autoriza a la Cooperativa a funcionar;
8. Copia de la inscripción en el Registro Nacional de Efectores de Desarrollo Local y Economía Social (monotributo social);
9. Copia del registro de apertura de cuenta en el Banco Ciudad;
10. Copia de Convenios ya realizados con el GCBA u otros entes gubernamentales y todo otro antecedente que acredite los trabajos efectuados. Los antecedentes deberán actualizarse semestralmente.



Asimismo, con carácter previo a cada invitación a ofertar, el área responsable del Registro deberá expedirse respecto de la inscripción de las Cooperativas propuestas e indicar expresamente que la documentación presentada se halla vigente y actualizada.

ANEXO III. Modelo de Convenio (Código de actuación IF 2014- 05377938 – IVC).

ANEXO IV. Modelo de Cláusulas Particulares (Código de actuación IF 2014-05377903-IVC).

5.7.3 De las obras realizadas por Cooperativas de Trabajo.

Nota 3177-IVC-2014

Monto: \$ 7.838.198,87

Objeto: Aprobación de Convenio -Programa de Puesta en Valor, Recuperación y Mantenimiento de Inmuebles y Espacios Comunes a través de Cooperativas de Trabajo - Pintura Exterior de los Nudos 9, 10 y Sector 31b de Villa Soldati.

Proveedor: Cooperativa de Trabajo La Esperanza del Sur Ltda. Ratificado por ACDIR-2014-2912-IVC.

Comentarios: La ley 623 declaró la emergencia edilicia y ambiental del complejo habitacional Soldati por trescientos sesenta y cinco días a partir de su promulgación, dicho plazo fue promulgado por un año más en virtud de lo dispuesto por la ley 831. A raíz de ello se creó una comisión técnica que funcionaría en el ámbito del Poder Ejecutivo, la que debía prever la “organización y constitución de los consorcios de administración ajustados a las disposiciones de la ley 13.512 de Propiedad Horizontal”. Transcurridos los años, las obras que indicaban la ley de emergencia habitacional del complejo Soldati habían sido realizadas parcialmente y siempre en situación de emergencia. Es por esto que se interpuso acción de amparo en los términos del art. 14 de la Constitución Nacional, ordenando el juez interviniente al GCBA y al IVC a realizar la totalidad de las obras, informar las obras en trámite y su estado; informar las obras concluidas, y efectuar un listado de tareas que no han sido iniciadas y elaborar un cronograma específico del comienzo y fin de las mismas.

Por el devenir de la acción presentada y en pos del cumplimiento de la Ley de Emergencia Edilicia es que el IVC, decide firmar el convenio analizado a continuación, en el marco del “Programa de Puesta en Valor, Recuperación y Mantenimiento de Inmuebles y Espacios Comunes a través de Cooperativas de Trabajo”.

Convenio: El convenio tiene como objeto la pintura exterior de los Nudos 9, 10 y sector 31B, de Villa Soldati, debiéndose montar un obrador en la zona a trabajar, hidro-lavar la superficie a pintar, y aplicar 4 manos de pintura impermeabilizante sobre la fachada. Asimismo se deberá: Reparar grietas, retirar revoques en mal estado, aplicar fijador en aceite, reemplazar membrana en mal estado, realizar el babeteado de áreas damnificadas, realizar el recuadro en todos los dinteles y alfeizeres con concreto hidrófugo, aplicar sellador de espuma de poliuretano en las juntas de ventana y el retiro, reparación o remplazo de aquellos elementos tales como celosías, parantes de barandas, mallas en mal estado o deterioradas. Todo lo descripto debía realizarse en un plazo de 6 meses contados desde la fecha en que la cooperativa integre el seguro de caución, momento en el cual se



dará inicio a los trabajos a través de un Acta de Inicio de Obra y Libro de Órdenes de Servicio.

El IVC abonara por la obra en cuestión la suma de \$7.838.198,78, recibiendo los contratistas adjudicados un adelanto del 30%, en concepto de adelanto financiero. Con fecha 4 de agosto de 2014, se suscribe el convenio descrito entre el IVC y la Cooperativa de trabajo la Esperanza del Sur, siendo este ratificado a través del Acta de Directorio N° 2912/14.

En el transcurso del proceso de contratación se cumplió acabadamente con lo dispuesto en el Acta de Directorio N° 2776/2014 que regula los procedimientos de contratación.

Nota 1743-IVC-2014.

Monto: \$660.000 x mes (abril a junio 2014); \$745.800 x mes (de julio a diciembre de 2014). Total: \$6.654.800.

Objeto: Contratación Servicio de Saneamiento, Mantenimiento y Mejoras en los Complejos Urbanos "Manuel Dorrego", "Los Perales" y "Mariano Castex" .

Proveedor: Cooperativa de Trabajo El Porvenir Ltda. Registrado por DISFC-2014-109-IVC.

Comentario: El Convenio original es por tres meses, desde el 1º de abril de 2014, por un total de \$ 1.980.000. Se proroga el plazo del Convenio con ampliación del monto.

La Gerencia de Desarrollo Habitacional, luego de solicitar a distintas cooperativas la realización de un presupuesto en virtud de la servicios de mantenimiento y mejoras en los complejos urbanos Manuel Dorrego, Los Perales y Mariano Castex, puso a consideración la firma de un convenio para el desarrollo de las tareas mencionadas, entre el IVC y la Cooperativa de Trabajo el Porvenir.

El convenio tiene como objeto brindar los servicios de:

- Hidrolavado de paredes y columnas
- Hidrolavado de veredas con desinfectante en forma semanal
- Mantenimiento de pintura de los cordones
- Servicio diario de recolección de residuos domiciliarios y limpieza de pasillos, como así también de las vías de circulación a las que no accede el servicio de recolección pública
- Disposición de los residuos recolectados en contenedores del gobierno de la ciudad autónoma de buenos aires

Asimismo la cooperativa deberá suministrar a su personal los elementos necesarios para la realización de las tareas mencionadas, como destacar a tal fin operarios, encargados y vehículos con sus respectivos choferes.

El plazo de ejecución del proyecto se establece en 3 meses, contados a partir del 1 de abril de 2014 y se establece un precio de \$1.980.000 los cuales serán pagaderos en 3 cuotas mensuales y consecutivas de \$660.000.

Siendo aprobado por las instancias administrativas pertinentes, se procedió a aprobar y suscribir el convenio aquí descripto mediante Acta de Directorio N° 2693/2014. Mediante nota 1743-IVC-2014, (Alcance 9) se propone una adenda al convenio que se firmara a los fines de ampliar los plazos de prestación del mismo, extendiéndolo de 3 a 9 meses. Asimismo se propone que en virtud de las variaciones económicas acaecidas se establezca un nuevo presupuesto de \$745.800 por los trabajos desarrollados desde el 1/12/2014 al 31/12/2014.

Nota 1745-IVC-2014.

Monto: \$ 250.015,90 por mes.

Objeto: Contratación Servicio de Saneamiento, Mantenimiento y Mejoras en los Complejos Urbanos "Parque Avellaneda" y "General Savio III".

Proveedor: Cooperativa de Trabajo Las 4 A Ltda.

Características: Convenio con Cooperativas. Registrado por DISFC-2014-106-IVC.

Comentarios: El Convenio original es por tres meses, desde el 1º de abril de 2014, por un total de \$ 750.047,70. Se amplía el plazo del Convenio (Alcance 7), que comprenderá los meses de abril a octubre de 2014, por la suma de \$ 282.517,97. Luego, se prorroga el plazo del Convenio (Alcance 9) adecuando el monto a \$ 282.517,97.

Mediante el IF-2014-03879035, la Gerencia de Desarrollo Habitacional solicita se dé inicio al trámite administrativo a fin de que el Directorio del IVC apruebe el proyecto de convenio, en el marco de las facultades que le delega el punto N° 2 del Acta de Directorio N° 2501/2013.

El convenio en mención, refiere a brindar, en los espacios públicos y semipúblicos de los complejos urbanos "Parque Avellaneda" y "Gral. Savio III" los servicios de:

1. Hidrolavado de paredes y columnas en forma quincenal.
2. Hidrolavado de veredas con desinfectantes en forma semanal.
3. Mantenimiento de la pintura de cordones.
4. Servicio diario de recolección de residuos domiciliarios y limpieza de pasillos, como así también de las vías de circulación a las que no acceda el servicio de recolección pública, de lunes a viernes entre las 8 y las 12hs.
5. Disposición de los residuos recolectados en contenedores del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Se establece asimismo, que el plazo de vigencia del contrato se de tres meses, contados a partir del 1 de abril de 2014 al 30 de junio de 2014; siendo obligación del IVC de abonar la suma de \$750.047,70 por la ejecución del servicio.

En orden de lo expuesto, es que el IVC solicitó presupuesto a tres cooperativas, a saber:

- Cooperativa de trabajo la Esperanza del Sur LTDA. (\$286.140,54 x mes)
- Cooperativa de Trabajo Pueblo Unido LTDA. (\$263.587,50 x mes)
- Cooperativa Las 4 A LTDA. (\$250.015,90 x mes)

Mediante Acta de Directorio 2704/2014, el IVC resuelve aprobar el convenio y su suscripción con la Cooperativa Las 4 A LTDA.



5.7.4 De las Obras realizadas por Legítimo Abono.

Nota 5334-IVC-2010.

Monto: \$1.306.854,25

Objeto: Solicitud de contratación de obra de pintura edificios 15A y 17A del Barrio Comandante Piedrabuena - Amparo Testa, Camilo.

Proveedor: Cooperativa de Trabajo El Sur en Marcha Ltda.

Características: Legítimo Abono declarado por ACDIR2014-3043-IVC.

Comentarios: Se trata de obras de pintura en edificios que debieron ser previstas e incluidas en la previsión presupuestaria, sobre todo cuando fueron ordenadas en el marco de un amparo.

Nota 6473-IVC-2014.

Monto: \$ 796.004,56

Objeto: Pintura exterior en Barrio Piedrabuena, Edificios 7B y 8B - Amparo Testa, Camilo

Proveedor: Cooperativa de Trabajo El Sur en Marcha Ltda.

Características: Legítimo Abono declarado por ACDIR2014-3131-IVC.

Comentario: Se trata de obras de pintura en edificios que debieron ser previstas e incluidas en la previsión presupuestaria, sobre todo cuando fueron ordenadas en el marco de un amparo.

Nota 7153-IVC-2013

Monto: \$ 179.800.

Objeto: Pago de facturas a Ascensores Bianchi por el mantenimiento meses mayo a septiembre 2013, Barrio Piedrabuena - Testa, Camilo.

Proveedor: Ascensores Bianchi.

Características: Legítimo Abono declarado por ACDIR-2014-2728-IVC

Nota 2540-IVC-2014.

Monto: \$ 2.319.055,93.

Objeto: Pintura exterior Soldati Nudo 2 Parte B y Sector 29.

Proveedor: La Esperanza del Sur Ltda.

Características: Legítimo Abono declarado por ACDIR 2014-2811-IVC.

Comentarios: Se trata de obras de pintura en edificios que debieron ser previstas e incluidas en la previsión presupuestaria, sobre todo cuando fueron ordenadas en el marco de un amparo.

Nota 3813-IVC-2014.

Monto: \$ 2.257.582,50.

Objeto: Solicitud de contratación Mano de Obra y Materiales -Mantenimiento Eléctrico- Barrios Piedrabuena y Soldati para los meses de marzo a mayo 2014.

Proveedor: Kopar S.A.

Características: Legítimo Abono declarado por ACDIR 2014-2934-IVC.

Comentarios: Se trata del mantenimiento eléctrico, y por definición, el mantenimiento debe ser planificado, e incluido en la previsión presupuestaria, sobre todo cuando fueron ordenadas en el marco de un amparo (Testa, Camilo).



Nota 1208-IVC-2014.

Monto: \$ 227.287,18

Objeto: Pago de factura - Servicio de Mantenimiento Espacios Semipúblicos en Complejos Urbanos en la CABA 1) Parque Avellaneda, 2) "Savio III".

Proveedor: Cooperativa de Trabajo Las 4 A Ltda.

Características: Legítimo Abono declarado por ACDIR-2014-2677-IVC.

Comentarios: Se trata del mantenimiento de los complejos involucrados (servicio de barrido y recolección de basura, acercamiento de basura a contenedores, pintura de cordones e hidrolavado de paredes y columnas), y por definición, el mantenimiento debe ser planificado, e incluido en la previsión presupuestaria.

Nota 1557-IVC-2014.

Monto: \$ 250.015,90.

Objeto: Servicio de barrido y recolección de basura, pintura de cordones, acercamiento de basura a contenedores del GCBA e hidrolavado de paredes y columnas en Bº P. Avellaneda - Gral. Savio III.

Proveedor: Cooperativa de Trabajo Las 4 A Ltda.

Características: Legítimo Abono declarado por ACDIR-2014-2712-IVC.

Comentarios: Se trata del mantenimiento de los complejos involucrados, y por definición, el mantenimiento debe ser planificado, e incluido en la previsión presupuestaria.

Nota 3786-IVC2014.

Monto: \$ 477.253,00.

Objeto: Mantenimiento de Luminarias en Barrio Illia y Rivadavia I - Mes de julio de 2014. Materiales y mano de obra.

Proveedor: Operys S.R.L. Ingeniería y Servicios Eléctricos

Características: Legítimo Abono declarado por ACDIR 2014-3128-IVC.

Comentarios: Se trata del mantenimiento de luminarias y por definición, el mantenimiento debe ser planificado, e incluido en la previsión presupuestaria.

Nota 4939-IVC-2014.

Monto: \$ 477.253,00.

Objeto: Mantenimiento de Luminarias en Barrio Illia y Rivadavia I - Mes de agosto de 2014.

Proveedor: Operys S.R.L. Ingeniería y Servicios Eléctricos.

Características: Legítimo Abono declarado por ACDIR-2014-3259-IVC.

Comentarios: Se trata del mantenimiento de luminarias y por definición, el mantenimiento debe ser planificado, e incluido en la previsión presupuestaria.

5.7.5 De las obras realizadas por Licitaciones Públicas.

En cuanto a las Licitaciones Públicas Nº 26/2011 y 27/2011, se analizaron únicamente los aspectos técnicos y contables de la ejecución para el ejercicio examinado.



NOTA 5426-IVC-2011. Licitación Pública n° 26/11 “Contratación de maquinaria vial y camiones”.

El Objeto de la licitación explicitado en el PCP, consiste en el “Servicio, Transporte y Distribución de Agua Potable”, a llevarse a cabo en los Barrios, Conjuntos Habitacionales y Núcleos Habitacionales Transitorios. El servicio se destinará a atender la falta de suministro en las áreas señaladas y el precio consistirá en un valor básico por hora de prestación; la atención de emergencias que sugieren y que impliquen extensión horaria se facturarán de acuerdo al valor hora cotizado.

Ubicación del servicio (Cláusula 3):

Zona I: Conjuntos Urbanos: Consorcio XVI, Irala; Unidades Barrio La Boca: 20 de septiembre 332/34, Brasil 1340, Daniel Cerri 1150/52, Daniel Cerri 1168/70, Hernandarias 1937, Irala 1935, Martín Rodríguez 559, 839, 843, 865, Olavarría 986, Palacios 748, Pedro de Mendoza 2393, Río Cuarto 1257/61/71, Rocha 1031/33, Santiago del Estero 1040, Suárez 479/81/625/29/951/1061, Colonia Solá; Barrio Don Orione; Asentamiento Playón Chacarita, Unidades AU 3.

Zona II: Conjuntos Urbanos: Cardenal Copello; Soldati; Pte. Illia; Rivadavia I y II; Cte. Luis Piedrabuena; Cardenal Samoré; Cte. Tomás Espora; Lafuente; Savio III; Dr. J. J. Nagera; Dr. M. Castex; J. J. Castro; Justo Suárez; Barrios Carrillo; Zavaleta y J. M. Calaza. Asentamiento Luján; Ciudad General Belgrano. Núcleos Habitacionales Transitorios: Zavaleta, Crovara y San Petersburgo.

Inicio del servicio (Cláusula 4):

La fecha será comunicada al/los adjudicatario/s, mediante nota emitida por la Gerencia de Desarrollo Habitacional, con posterioridad a la firma de la Contrata⁵².

Duración del servicio⁵³ (Cláusula 5):

El contrato mantendrá vigencia por la totalidad de las horas indicadas en el Anexo I⁵⁴, reservándose el IVC la prerrogativa de prorrogarlo de acuerdo a lo previsto en el Art. 117 de la Ley 2095⁵⁵. Las horas no utilizadas en una zona pueden usarse en otra.

Horario de los trabajos (Cláusula 4):

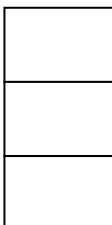
Lunes a Sábado de 08hs a 16hs. Para el caso en que se requiera extensión horaria, deberá mediar autorización por parte del personal del IVC. Los equipos podrán abandonar la zona de trabajo dentro del horario sólo para efectuar recargas de agua potable.

⁵² En el primer PCP decía “dentro de los cinco (5) días posteriores a la firma de la Contrata”. En este caso no habla de cantidad de días.

⁵³ En el pliego no figura cantidad de meses o años, solo hace remitir al Anexo I donde figura la cantidad Total de Horas de uso por maquina vial o camión.

⁵⁴ Anexo I: Maquinaria Vial / Camiones, Zona I, Ítem A-B-C-D-E-F-G-H, Total: 12.200 horas y en Zona II, Ítem A-D-E, Total: 5.700 horas. (Fs. 171 y 172)

⁵⁵ Ley de compras y contrataciones. Art. 117. Facultades del Organismo Contratante: Una vez perfeccionado el Contrato, el organismo contratante puede: III) Prorrogar cuando así se hubiese previsto en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares, los contratos de suministros de cumplimiento sucesivo o de prestación de servicios, a su vencimiento, por un plazo igual o menor del contrato inicial, no pudiendo el plazo de la prórroga superar al plazo de vigencia original del contrato.



Presupuesto oficial (Cláusula 6):

Para las dos Zonas, (11.000 horas) \$ 5.329.500. Valor horario: \$ 484.50 la hora, estimado al mes de noviembre de 2011.

Contrata-orden de comienzo (Cláusula 21):

Dentro de los tres días hábiles después de integrada la Garantía de Ejecución de Contrato, el adjudicatario deberá presentarse a firmar la Contrata y sus complementos.

Una vez firmada la Contrata, el IVC dará la Orden de Inicio de los trabajos conforme el Inicio del Servicio⁵⁶.

Acta de Preadjudicación:

De fecha 10 octubre 2012. Pre adjudica mediante Acta N° 28/12, a la empresa Ashira S.A.

Presupuesto ganador: Oferta N° 1, \$ 6.325.000,00.-

Aprueba licitación y adjudicación. 19 de diciembre de 2012.

Acta de Directorio N° 2494 Aprueba la Licitación 26/11 y Adjudica a la empresa Ashira S.A. por la suma de \$ 6.325.000,00.-

Contrata: 4 de febrero de 2013. Clausula CUARTA: *“El contrato tendrá como vigencia la totalidad de 5500 horas por zona, total: 11.000 horas reservándose “El Instituto” la prerrogativa de prorrogarlo de acuerdo a lo previsto.....”*

Afectación presupuestaria: Fecha 02 mayo 2013.

Autorización de solicitud del gasto: Fecha 05 de febrero 2013. Gerente de Coordinación General y Planificación Administrativa y Financiera, firma la AUTORIZACION. Se lo informa a la Gerencia Económica Financiera.

Registro de compromiso definitivo: N° de Registro: 250138/13. Importe: \$ 6.325.000,00

Prórroga a la Licitación Pública N° 26/11: Aprobada por Acta de Directorio N° 2840-IVC-2014.18 junio 2014. Dispone la prórroga de la LP 26/11 en los mismos términos y condiciones que los pactados originalmente por el término de seis meses.

Nota 6259-ivc-2011. Licitación Publica n° 27/11 “Contratación de maquinaria vial y camiones”.

El objeto de la licitación es el “Arrendamiento de maquinaria vial, vehículos para transporte de personal y camiones”, en Obrador Savio, Conjuntos Urbanos,

⁵⁶ No estipula el PCP, ningún tipo de plazo ni fecha, luego de firmada la Contrata, para la Orden de Inicio.

Unidades Habitacionales del Barrio de La Boca, Barrios Carenciados, Asentamientos, Núcleos Habitacionales Transitorios y predios pertenecientes al Instituto de Vivienda.

Se tiene en cuenta materiales, equipos, mano de obra, etc., necesario para cumplir el objeto. El valor del horario será el mismo para cualquier Zona y sin variantes motivadas por la distancia. En el Anexo I se describen los equipos solicitados, características y cantidad máxima de horas a utilizar por cada uno de ellos.

Ubicación del servicio: Zona Operativa I: Obrador Savio.

Zona Operativa II: Conjuntos Urbanos, Barrios, Núcleos Habitacionales Transitorios, y Unidades Habitacionales del Barrio de La Boca.

Inicio del servicio:

La fecha será comunicada al/los adjudicatario/s, mediante nota emitida por la Gerencia de Desarrollo Habitacional, con posterioridad a la firma de la Contrata⁵⁷.

Duración del servicio⁵⁸:

El contrato mantendrá vigencia por la totalidad de las horas indicadas en el Anexo I⁵⁹, reservándose este IVC la prerrogativa de prorrogarlo de acuerdo a lo previsto en el Art. 117 de la Ley 2095⁶⁰.

Horario de los trabajos:

Lunes a Viernes de 08hs a 16hs. La eventualidad de trabajar sábados, domingos y feriados dependerá de cada trabajo en particular y por indicación de personal del IVC.

Presupuesto oficial:

Para las dos Zonas, a precio del mes de Agosto 2011: \$ 4.370.350.-

Contrata-orden de comienzo:

Una vez firmada la Contrata, el IVC dará la Orden de Inicio de los trabajos conforme el Inicio del Servicio⁶¹.

Acta de pre adjudicación: Con fecha 20 septiembre 2012. Pre adjudica mediante Acta N° 27/12, a la firma Oscar Alberto Ibarra.

Presupuesto ganador: Oferta N° 3, \$ 4.803.000.-

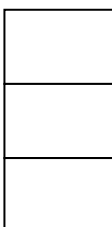
⁵⁷ En el primer PCP decía “dentro de los cinco (5) días posteriores a la firma de la Contrata”. En este caso no habla de cantidad de días.

⁵⁸ En el pliego no figura cantidad de meses o años, solo hace remitir al Anexo I donde figura la cantidad Total de Horas de uso por maquina vial o camión.

⁵⁹ Anexo I: Maquinaria Vial / Camiones, Zona I, Ítem A-B-C-D-E-F-G-H, Total: 12.200 horas y en Zona II, Ítem A-D-E, Total: 5.700 horas. (Fs. 171 y 172)

⁶⁰ Ley de compras y contrataciones. Art. 117. Facultades del Organismo Contratante: Una vez perfeccionado el Contrato, el organismo contratante puede: III) Prorrogar cuando así se hubiese previsto en el Pliego de Bases y Condiciones Particulares, los contratos de suministros de cumplimiento sucesivo o de prestación de servicios, a su vencimiento, por un plazo igual o menor del contrato inicial, no pudiendo el plazo de la prórroga superar al plazo de vigencia original del contrato.

⁶¹ No estipula el PCP, ningún tipo de plazo ni fecha, luego de firmada la Contrata, para la Orden de Inicio.



Aprueba licitación y adjudicación: Con fecha del 22 febrero 2013.

Acta de Directorio N° 2497: Aprueba la Licitación 27/11 y Adjudica a la firma Oscar Alberto Ibarra por la suma de \$ 4.803.000.

Contrata: De fecha 6 de marzo de 2013. Clausula CUARTA: “El contrato tendrá como vigencia la totalidad de 12.200 horas⁶², reservándose “El Instituto” la prerrogativa de prorrogarlo de acuerdo a lo previsto.....”

Reserva presupuestaria: Fecha 07 marzo 2013.

Autorización de solicitud del gasto/Periodo Ene.-Oct. 2013: Fecha 13 marzo 2013. Gerente de Coordinación General y Planificación Administrativa y Financiera, firma la AUTORIZACION. Se lo informa a la Gerencia Económica Financiera.

Orden de compra 052/13 Zona I.

Fecha 28 junio 2013.

Monto \$ 1.463.000

Según Acta de Directorio N° 2497-D-2013

Firmantes: Jefa Depto. Planif. Presup., Sugerente Soporte Habitacional. Gerente, Gerencia de Desarrollo Habitacional.

Orden de compra 052/13 Zona II.

Fecha 28 junio 2013.

Monto \$ 3.340.000.

Según Acta de Directorio N° 2497-D-2013

Firmantes: Jefa Depto. Planif. Presup. Sugerente Soporte Habitacional. Gerente, Gerencia de Desarrollo Habitacional.

ADDENDA a la Contrata.

Fecha 14 febrero 2014.

Modifica la Cláusula Cuarta de la Contrata quedando redactada de la siguiente manera: “CUARTA: El contrato tendrá como vigencia la totalidad de 17.900 horas, reservándose el Instituto la.....”

5.7.6 De la Evaluación técnica de las obras.

Para la evaluación técnica de las obras se solicitó en términos generales:

- a) Diagnósticos actualizados de los conjuntos seleccionados en la Muestra.
- b) Instrumentos utilizados para el control de las obras como ser: Informes internos, partes diarios, libros de órdenes de servicios etc.

⁶² Más allá de que en la Cláusula Tercera de la Contrata estén descriptas los Barrios que se encuentran incluidos dentro de las dos Zonas Operativas, en la Cláusula Cuarta figura solo las 12.200 horas de la Zona Operativa I y NO las 5.700 horas de la Zona Operativa II. Este error se enmienda en una ADDENDA el 24 de febrero de 2014



Respecto a los diagnósticos actualizados de los conjuntos seleccionados en la Muestra y en respuesta reiteratoria Nota AGCBA N° 1199/2015 el Gerente Coordinador General de Gestión Social de la Vivienda, detalla que:

“(…) respecto al diagnóstico de estado de situación edilicia, urbano ambiental y servicios de infraestructura de los complejos correspondientes al programa auditado, se deja constancia que sin perjuicio de que las áreas visitan con regularidad los complejos incluidos en el programa, la información recabada no se vuelca en un único expediente ya que no requieren el dictado de un acto administrativo. En razón de ello, no es posible remitir la información requerida sin un trabajo previo destinado a la confección de los informes necesarios”.

Respecto a la documentación técnica solicitada, el IVC sólo puso a disposición los alcances mencionados y analizados anteriormente tanto como las carpetas de pago. La documentación técnica se refirió únicamente a un registro fotográfico.

5.7.7 De la visita a los Conjuntos Urbanos: Luis Piedrabuena, Soldati y Barrio Castex.

Fecha de la visita: Martes 01 de septiembre de 2015 / 9:30hs.

Para la visita a los Complejos el equipo de Auditoría seleccionó por los antecedentes de auditoría previos⁶³, visitar los Complejos PiedraBuena y Soldati.

Respecto al barrio Castex, el mismo no formaba parte inicial de la Muestra pero el día 3 de julio del 2015, se recibió de la Dirección General de Legales de la AGCBA copia del amparo presentado por “Bernardis Lilia Beatriz y otros contra GCBA sobre AMPARO EXPTE N° A600-2014/0”.

Los demandados son el GCBA y el IVC. El objeto de la demanda es que se ordene a las codemandadas a presentar y ejecutar las obras necesarias a fin de lograr la total recuperación del Complejo Habitacional “Mariano Castex”, en resguardo de los derechos a la vivienda y al hábitat adecuado, a la salud, a gozar de un ambiente sano, a la preservación del espacio público, a la protección de los espacios verdes y a la dignidad.

La especificación de la demanda tiene que ver con el plan de obras a realizar y se fundamenta en la ley N° 3.199 y en las obligaciones asumidas por el IVC mediante la organización del “Programa de Rehabilitación y Mantenimiento de Conjuntos y Barrios Construidos por la ex Comisión Municipal de la Vivienda”.

En función de ello, el equipo de auditoría que se encontraba realizando las tareas operativas, incluyó al mismo en el relevamiento ocular realizado en fecha 1 de septiembre de 2015.

Respecto los dos primeros complejos, cabe señalar que en el Informe 982 las observaciones se correspondieron con:

“Observaciones comunes Complejos Piedra Buena y Soldati

⁶³ Informes Finales AGCBA N° 584 y 982.

19. *Inexistencia de una planificación integral para los complejos acorde a las graves patologías que ambos revisten desde hace tiempo y que son conocidas por el IVC de acuerdo a los diagnósticos elaborados por ellos mismos, lo que redundará en una mala calidad de vida para sus habitantes y baja confiabilidad de los mismos en las respuestas del Estado.*

Los deterioros edilicios de los complejos por vicios en la construcción y falta de mantenimiento, son de extrema gravedad y generan perjuicios a sus habitantes con consecuencias en la salubridad e integridad física.

El IVC conoce el diagnóstico de situación de los complejos. Sin embargo las acciones, planes y obras no parecen adecuarse a una planificación que determine obras totales, tiempos de ejecución, monitoreos, que permitan mitigar las problemáticas expuestas.

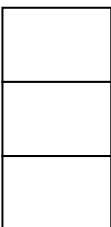
20. *La red de suministro de gas, además de no cumplir con la normativa vigente, es deficitaria y peligrosa tanto por la falta de sistema de ventilación en las unidades funcionales como por las conexiones clandestinas existentes.*

21. *Incumplimiento de la Leyes Nº 19.587 PEN, Ley CABA Nº 1346, Código de la Edificación Capítulo 4.7 “De los medios de Salida” y 4.12 “Protección contra incendio”. Si bien los conjuntos fueron construidos con la normativa vigente de los años 70, en la actualidad no se verifica:*

Señalamiento de los medios de salida en pasillos.

- No existen medios de salida contra incendios. Las escaleras internas secundarias son discontinuas y conducen a escalera general a través de pasillos semicubiertos pudiendo resultar en caso de emergencia una trampa mortal. No cumplen con la reglamentación vigente.*
- En ningún caso se puede tomar como vía de escape la utilización de los ascensores. La vía de escape se realiza por medio de las escaleras que conforman los núcleos centrales construidos en hormigón, siendo este material uno de los que demuestra mejor comportamiento en caso de exposición a las llamas. En el peor de los casos existen por proyecto Unidades funcionales que tienen que desplazarse un nivel por una escalera intermedia, antes de alcanzar el pasillo que les permite acceder a este núcleo de circulación.*

22. *Incumplimiento de la Ley Nº 623 y Nº 831 en el Complejo Soldati. De la descripción y verificación de las obras realizadas y en ejecución, las mismas no permiten afirmar que se haya dado cumplimiento a los términos de la Ley Nº 623, por cuanto no reflejan soluciones estructurales.⁶⁷ En efecto, se observa que en el “Acta Reunión Comisión Técnica - Propuesta de Solución para el Conjunto Urbano Soldati Ley Nº 623, anexo I”, la ex C.M.V. se comprometió a realizar, entre otras cosas, la “Instalación de Gas hasta regularizar la totalidad del conjunto”, pero los trabajos detallados no pueden ser calificados de integrales, ni apuntan a la regularización del servicio en general⁶⁸. Las obras ejecutadas son mínimas en relación a las necesidades del Complejo.”*



D) Conjunto Comandante Luis Piedrabuena.

El conjunto se sitúa en la Av. Gral. Paz, Goleta Santa Cruz, Zuviría y Av. Piedrabuena, en el barrio de Villa Lugano, ocupa 14,4ha y reúne 188.819 m² que totalizan 2.100 viviendas con 10.500 habitantes aproximadamente.

Fue construido en dos etapas (1957 y entre 1975 y 1980). La parte antigua del barrio es un conjunto de casas unifamiliares y dos monoblocks bajos. El sector más reciente es un complejo de monoblocks de mayor escala, parte del Plan Alborada encarado por la Secretaría de Vivienda de la Nación.⁶⁴

Cuenta con 58 bloques de diez pisos, 40 de uno y dos pisos, dos centros comerciales, 48 locales, un supermercado, dos escuelas primarias, una secundaria, una iglesia y una unidad asistencial. Están en construcción una escuela de nivel inicial y otra para chicos con capacidades diferentes⁶⁵.

Lo componen dos tipos de edificios: una serie de 3 tiras de edificios altos de 12 pisos, de disposición semicircular (hemiciclos), interconectados por puentes peatonales, y otra serie de 7 conjuntos de edificios bajos, de 2 o 3 pisos, encerrados por los hemiciclos delimitados por las construcciones altas. Estas últimas se caracterizan por sus núcleos de geometría cilíndrica.

Esta AGCBA en los Informes de Auditoría N° 584 y N° 862, observó diversas patologías en el Complejo, sintetizadas deficiencias en las instalaciones de agua, de gas, en los ascensores y escaleras. Necesidades consideradas por todos como imprescindibles.

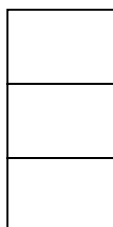
En el período 2014, la totalidad de las obras aquí ejecutadas, se correspondieron con las que se presentan en el siguiente cuadro:

Cuadro 40: Obras ejecutadas en el Conjunto Piedrabuena.

BARRIO COMANDANTE LUIS PIEDRABUENA				
Edificio	Tipo de obra	Modalidad	Contratista	Importe \$
Varios	Mantenimiento ascensores	Orden judicial	Ascensores Bianchi	\$ 143.840,00
	Tendido red cisterna	Gasto urgente	CIC S.A.	\$ 571.371,20
20A, 21A, 22 A	Pintura exterior	Gasto urgente	Coop. 8 de Marzo	\$ 928.911,47
40 A	Pintura exterior	convenio	Coop. 8 de Marzo	\$ 571.780,00
	Cerco plaza	Gasto	Coop. Antonio Name	\$ 959.469,20

⁶⁴ Se financió con créditos del Banco Hipotecario Nacional, y posteriormente mediante el FONAVI. Se construyó con el principal objetivo de relocalizar en viviendas pagables con plazos flexibles a habitantes de la villa de emergencia conocida como Ciudad Oculta.

⁶⁵ El proyecto fue ganado mediante licitación pública N° 1699 de la Secretaria de Vivienda por el estudio de arquitectos de Flora Manteola, Javier Sánchez Gómez, Josefina Santos, Justo Solsona y Rafael Viñoly, con Carlos Sallaberry, Felipe Tarsitano y Aslan y Ezcurra y Asociados como arquitectos asociados. Las empresas constructoras fueron Aslan y Ezcurra S.A., Dycasa S.A. y Petersen, Thiele y Cruz.



BARRIO COMANDANTE LUIS PIEDRABUENA				
Edificio	Tipo de obra	Modalidad	Contratista	Importe \$
		urgente		
36 A	Pintura exterior	Gasto urgente	Coop. El Sur en Marcha	\$ 1.306.855,25
29, 30, 31 A	Pintura exterior	Gasto urgente	Coop. El Sur en Marcha	\$ 1.306.854,25
14 A	Pintura exterior	convenio	Coop. El Sur en Marcha	\$ 1.055.075,33
3,4,21, 22 A	Pintura exterior	Gasto urgente	Coop. El Sur en Marcha	\$ 1.005.107,82
34 A, 35 A	Pintura exterior	Gasto urgente	Coop. El Sur en Marcha	\$ 612.022,00
1 y 2 B	Pintura exterior	convenio	Coop. El Sur en Marcha	\$ 612.022,00
5, 6 B	Pintura exterior	Gasto urgente	Coop. El Sur en Marcha	\$ 606.381,47
18, 19 B	Pintura exterior	Gasto urgente	Coop. El Sur en Marcha	\$ 526.391,91
9, 10 B	Pintura exterior	Gasto urgente	Coop. El Sur en Marcha	\$ 509.310,41
15, 17 A	Pintura exterior	convenio	Coop. El Sur en Marcha	\$ 490.726,79
7 y 8 B	Pintura exterior	Gasto urgente	Coop. El Sur en Marcha	\$ 467.892,18
1A, 2A, 3ª	Pintura exterior	Gasto urgente	Coop. 8 de Marzo	\$ 851.518,74
42 A, 23 A	Pintura exterior	Gasto urgente	Coop. 8 de Marzo	\$ 605.121,00
18 A	Pintura exterior	Gasto urgente	Coop. 8 de Marzo	\$ 509.681,26
			Total de obras	\$ 13.640.332,28

Fuente: elaboración AGCBA, respuesta Nota AGCBA N° 492/15

El 88% de los gastos (\$11.965.651,88) corresponden a trabajos de pintura exterior encarados en algunos edificios – en general periféricos – que fueron contratados como “gasto urgente” con la Cooperativa de Trabajo El Sur en Marcha Ltda. (83%, \$ 9.999.330,88), y con la Cooperativa De Trabajo 8 de Marzo Ltda.

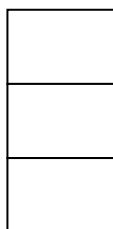
El 12 % restante corresponde a mantenimiento de ascensores y tendido de red de cisternas⁶⁶.

De la visita al Complejo esta AGCBA verificó:

Caminos y senderos peatonales en mal estado⁶⁷, instalaciones pluviales rotas, discontinuadas, ausencia de tapas de cámaras de inspección, instalaciones contra incendio inexistentes o rotas, enjambres de cables exteriores correspondientes a servicios de tv por cable e internet (Anexo Fotos Piedrabuena N° 6 y 14);

⁶⁶ El sistema de alimentación de agua potable del complejo fue diseñado a través de cisternas (tanques enterrados) que, mediante un tendido de caños subterráneo, alimenta los tanques de reserva de los diferentes edificios utilizando bombas elevadoras eléctricas. Estas obras, ejecutadas en 2014 y soterradas, no pudieron visualizarse.

⁶⁷ El barrio alberga aproximadamente 2400 adultos mayores y 210 personas con capacidades motrices disminuidas.



instalaciones eléctricas en cajas generales en mal estado, algunas cámaras de medidores de gas sin puertas, suciedad, abandono, configuran el contexto.

Los medios de salida en caso de emergencias se encuentran, en algunos casos, con basura acumulada y escombros. Matafuegos, esclusas, bocas, lanzas y mangueras contra incendio, insuficientes y en algunos casos inexistentes.

Existe un grado de abandono⁶⁸ y precariedad que podría implicar riesgos, por ejemplo en el servicio de ascensores. En general en todo el complejo se denota falta de mantenimiento⁶⁹.

En las fachadas se observa, tanto en muros como en carpinterías (marcos de ventanas, hojas y postigos), que se limitó a una exigua mano de pintura (Anexo VI Fotos Piedrabuena N° 3, 5 y 7), con escaso poder de recubrimiento para conservar la calidad y seguridad buscadas. Se ha pintado, en algunos casos, sobre superficies que no recibieron un trato especial⁷⁰, por ejemplo, vigas que muestran sus hierros y que no fueron tapados con concreto antes de ser pintadas (Anexo VI Fotos Piedrabuena N° 8). Por otro lado, se han visto edificios pintados en el año 2012, con su pintura ya deteriorada (Anexo VI Fotos Piedrabuena N° 10) y edificios altos que todavía no han recibido pintura alguna (Anexo VI Fotos Piedrabuena N° 9). Cabe aclarar que, durante la recorrida, no se pudo verificar la idoneidad y/o complementariedad entre la elección del procedimiento o tratamiento contratado y el material base.

La labor de mantenimiento de ascensores⁷¹, de los que estaban en funcionamiento, parece correcta en cuanto a arranque, parada y deslizamiento pero no cumplen con la Ordenanza N°49.308⁷² ya que los coches no contienen planillas donde figure (sellado y firmado) el mantenimiento y conservación estipulada por mes⁷³.

En varios edificios, los ascensores no funcionaban, y sus habitantes tienen que subir todos los días hasta 12 pisos por escalera.

⁶⁸ Existe un gran número de vehículos abandonados, escasos contenedores de basura, escombros y basura acumulada a pie de las sendas peatonales y en cualquier lugar.

⁶⁹ Definimos al mantenimiento como las acciones tendientes a asegurar que todo activo físico continúe desempeñando las funciones deseadas, planteando objetivos medibles, cuantificables, que aseguren la disponibilidad y confiabilidad planeadas para la función deseada, cumpliendo además con los requisitos del sistema de calidad y con todas las normas de seguridad y medio ambiente, al menor costo o máximo beneficio global. Fuente: *European Federation of National Maintenance Societies*.

⁷⁰ El Convenio, que el IVC firma con la Cooperativa de Trabajo El Sur en Marcha Limitada, N° CONVE-2014-10915805-IVC del 05 de agosto de 2014, especifica en su Clausula Primera: Objeto, ver Anexo I Clausulas Particulares, Especificaciones Técnicas, Punto 2) Trabajos de Albañilería: “Se taparán todas las grietas, fisuras, agujeros y defectos.....posteriormente se complementará el llenado con morteros ídem al existente.”

⁷¹ Contrato con Ascensores Bianchi por orden judicial, \$ 143.840,00

⁷² Ordenanza N° 49.308. **Dispone el mantenimiento mensual obligatorio y asistencia técnica de elevadores, ascensores, montacargas, monta coches, etc.**

⁷³ Seguridad en el uso de ascensores: Ordenanza N° 49.308. **Dispone el mantenimiento mensual obligatorio y asistencia técnica de elevadores, ascensores, montacargas, monta coches, etc.**



Las luminarias de calle se encontraban encendidas en el momento de la recorrida, martes 01 de septiembre aproximadamente 10.15hs de la mañana. (Anexo VI Fotos Piedrabuena N° 4 y 13).

E) Conjunto habitacional Dr. Mariano CASTEX.

El Barrio Mariano Castex (concebido como Conjunto San Pedrito y llamado así en homenaje al destacado médico Mariano Rafael Castex) es un complejo habitacional compuesto por 9 monoblocks bajos y 8 torres residenciales. Fue construido en etapas durante la década de 1970. Se encuentra ubicado en la avenida San Pedrito, calle Balbastro y Crisóstomo Álvarez (barrio de Flores).

El Conjunto Urbano San Pedrito fue planificado por la Comisión Municipal de la Vivienda (CMV) hacia el año 1969. La primera etapa del proyecto contempló la construcción de 9 monoblocks de planta baja y 3 pisos que se iniciaron en abril de dicho año y terminaron en enero de 1970. Serían en total 1.048 viviendas inauguradas en 2 etapas, la segunda hacia 1973. Posteriormente se comenzaron a construir las 8 torres de 14 pisos que completaron el conjunto, siendo finalizadas a fines de los años '70.⁷⁴

Hoy, el conjunto reúne 1055 viviendas (77% escrituradas) y alberga aproximadamente 5000 habitantes.

En el período auditado, se realizaron las obras que se detallan en el siguiente cuadro:

Cuadro 41: Obras ejecutadas en el Barrio Castex.

BARRIO DR. MARIANO CASTEX			
Tipo de obra	Modalidad	Contratista	Importe \$
Mantenimiento Espacios Semi público	Convenio	COOP EL PORVENIR ⁷⁵	\$ 6.454.800,00
Mantenimiento Espacios Semi público	Gasto Urgente	COOP EL PORVENIR	\$ 1.920.000,00
Poda	Convenio	COOP EL PORVENIR	\$ 1.278.970,00
Poda	Convenio	COOP EL PORVENIR ⁷⁶	\$ 1.998.920,00
		Total de obras	\$ 11.652.690,00
		Total gastos urgentes	3.277.890,00
		Incidencia urgentes	28%
		Total convenios	\$ 8.374.800,00
		Incidencia convenios	72%

Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a respuesta Nota AGCBA N° 492/15.

⁷⁴ El 24 de septiembre de 2009 fue aprobado en la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires el proyecto presentado por el legislador Daniel Amoroso, LEY N° 3.199, que impulsaba la puesta en valor del Barrio Castex, brindando un plazo de 360 días para colocar cestos de basura, bancos de plaza, refugios en las paradas de colectivos y la restauración de las fachadas de los edificios.

⁷⁵ Convenio AD 2693/D/14 - 2893/14 - 2962/14 - 3013/14 - 3056/14 - 3088/14 - 3164/15

⁷⁶ Convenio AD 2948/D/14



El barrio si bien presenta diferentes patologías, reviste un estado general aceptable comparativamente. Presenta algún edificio intervenido en su fachada y grados diferentes de mantenimiento que responden a criterios de los diferentes consorcios. Se pudo ver en la recorrida que algunos consorcios, se ocupan del mantenimiento y/o pintura exterior de su edificio, por ejemplo, un obrero estaba realizando trabajos de pintura en altura en una silleta (Anexo VI Fotos Mariano Castex N° 15).

En la visita, esta Auditoría verificó:

Las fachadas, por lo general, presentan en toda su superficie un grado importante de humedad (Anexo VI Fotos Mariano Castex N° 15).

Los muretes de contención de tierra, se encuentran apuntalados desde hace ya un año y medio según dichos de vecinos del barrio (Anexo VI Fotos Mariano Castex N° 4 y 5).

Referente al convenio firmado entre el IVC y la Cooperativa de trabajo El Porvenir Limitada, donde la Cooperativa se compromete al...*“hidrolavado de paredes y columnas; en veredas con desinfectante en forma semanal; mantenimiento de pintura de los cordones; limpieza de pasillos, circulaciones, entre los horarios de 8hs y 12hs”*... podemos decir que el día de la recorrida, martes 01 de septiembre aproximadamente 11hs, no hemos visto persona alguna realizando estas tareas. Si se pudo ver poca limpieza en los lugares comunes, veredas, circulaciones internas y zona de juegos (Anexo VI Fotos Mariano Castex N° 6, 8, 9, 10 y 13).

Con respecto a los trabajos que debía realizar el IVC, según lo que estipula el Artículo 2⁷⁷, y que en su Artículo 1 dispone la creación del “Plan de Recuperación y puesta en valor del Barrio Mariano Castex”:

- g) *Recuperación de los espacios públicos.*
- h) *Recuperación de los espacios destinados a la recreación.*
- i) *Construcción de patios de juegos infantiles.*
- j) *Reparación de veredas externas e internas.*

No se vieron en la recorrida, veredas, externas o internas nuevas (Anexo VI Fotos Mariano Castex N°6, 8 y 12).

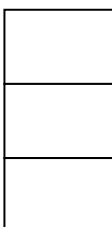
- k) *Construcción de rampas para personas con movilidad reducida.*

No se vieron rampas en las entradas de los edificios, tampoco en los caminos internos que comunican a espacios públicos comunes entre sí (Anexos VI Fotos Mariano Castex N° 14 y 18).

- l) *Instalación de bancos en espacios públicos y recreativos.*

Los espacios públicos recorridos no parecen haberse recuperado; los pocos juegos infantiles encontrados no son juegos nuevos; no se advierten bancos nuevos en los espacios públicos y recreativos (Anexo VI Fotos Mariano Castex N° 9, a 11).

⁷⁷ Ley N°3199 Art.2: “A los fines del cumplimiento del Art.1 de la presente Ley, el Poder Ejecutivo a través de los Organismos Técnicos que correspondan, procederá a realizar los siguientes trabajos en el término de 360 días a partir de la publicación de la presente Ley.” (BOCBA N°3286 del 26/10/09).



- g) *Instalación de refugios peatonales en paradas de colectivos.*
Las dos paradas y/o refugios de colectivos (únicos en el barrio) presentan roturas en sus cubiertas y laterales (Anexo VI Fotos Mariano Castex N° 4).
- h) *Enrejado perimetral del Barrio.*
No se ha realizado este enrejado en todo el perímetro del Barrio (Anexo VI Fotos Mariano Castex N° 1, 5, 6 y 17).
- i) *Enrejado perimetral de cada uno de los edificios del barrio.*
Hay solamente dos edificios altos que tienen un alambrado perimetral, de aproximadamente 1.10m de altura, pero no enrejado. Todos los demás edificios no llevan ninguna de las dos cosas (Anexo VI Fotos Mariano Castex N° 1, 2, 3, 7, 14 y 18).

F) Conjunto Urbano **Barrio SOLDATI.**

Este conjunto urbano⁷⁸ ocupa un predio de 19 hectáreas, y está compuesto por dos tipos de edificios intercalados.⁷⁹ El primero de ellos se denomina “tira” debido a su desarrollo horizontal lineal, y tiene entre 3 y 4 plantas comunicadas por escalera. El segundo de ellos es la torre, también llamada “nudo”, es de mayor altura y existe en versiones de 8 y de 16 plantas, comunicadas con ascensores que se detienen sólo en ciertos pisos. Se encuentra en el barrio de Villa Soldati y sus límites actuales son: Avenida Mariano Acosta, Avenida Coronel José Segundo Roca, Avenida Coronel Martín Lacarra y calle Rodrigo de Triana.

El conjunto consta de 3.201 viviendas, 1.400 se distribuyen en tiras⁸⁰ y 1.800 en las torres 50 edificios altos y 69 edificios bajos⁸¹. Tiene una superficie construida de 266.913 m², albergando una población estimada de 17.870 habitantes. El barrio posee además una escuela, 2 centros comerciales de 3.000 m² cada uno (con estacionamiento) y 7 centros sociales, dejando 13.600 m² para estacionamiento de automóviles (540 espacios)⁸².

Debido a la gran cantidad de habitantes que debía alojar el Conjunto Habitacional Soldati, fue necesario adoptar una determinada disposición de los numerosos bloques y torres para lograr el mayor asoleamiento de los departamentos posible.

⁷⁸ La construcción del barrio fue planificada por la Secretaría de Vivienda, dependiente del Ministerio de Bienestar Social de la Nación, financiada por el Banco Hipotecario Nacional. El proyecto elegido en 1972 por concurso fue el del Estudio STAFF, formado por los arquitectos Ángela Bielus, Jorge Goldemberg y Olga Wainstein-Krasuk (creadores del Barrio Ejército de los Andes). Las empresas constructoras participantes fueron Aslan y Ezcurra S.A., Dycasa S.A. y Petersen, Thiele y Cruz S.A. Aunque originalmente se había dividido el proyecto en 7 licitaciones, finalmente fueron adjudicadas todas al mismo equipo. Fue finalizado en 1978.

⁷⁹ El objetivo del Conjunto Soldati no solo se limitaba a paliar el déficit habitacional, sino que buscaba incluir socialmente a la población de las villas miseria, utilizando la planificación como marco de control y transformación de sus hábitos a las modernas pautas urbanas, aunque manteniendo continuidad e integridad con el resto del barrio.

⁸⁰ 640 de dos dormitorios, 480 de tres dormitorios, 220 de cuatro dormitorios y 60 de cinco dormitorios.

⁸¹ 810 de dos dormitorios, 630 de tres dormitorios, 270 de cuatro dormitorios y 90 de cinco dormitorios.

⁸² La falta de estacionamiento constituye otra de las falencias del conjunto, estimándose un déficit de 2.600 espacios.



Por ello se ubicaron las construcciones bajas a rumbo franco, y se les dio un perfil estrecho para que proyectaran poca sombra. Por otra parte, las torres se distribuyeron alejadas entre sí, con el mismo propósito. Los edificios fueron diseñados con variadas formas, alturas y volúmenes, con la intención de evitar la anomia de sus habitantes, tomando como base los casos de conjuntos habitacionales europeos que sufrían de este problema social. Como aquellos, hoy Soldati constituye un fracaso urbanístico.

Este Barrio, fue declarado en emergencia edilicia y ambiental por Ley 623⁸³ la cual fue prorrogada sucesivas veces hasta el año 2008.

Para el período auditado, el IVC a través de un mail del área de Regularización Consorcial correspondiente a un informe titulado “Objetivos y Plan de Acción, segundo semestre 2014-2015), pudo conocer que sobre el Estado de situación del edificio, el IVC expresa:

“El estado de mantenimiento del conjunto habitacional es muy precario, observándose en líneas generales deterioro en escaleras, instalaciones de gas, provisión de agua filtraciones y funcionamiento de los ascensores entre otras cosas.

Hay gran cantidad de construcciones clandestinas en diversos espacios comunes de las que se quejan los vecinos. Además los vecinos refieren que taxis, remises, ambulancias y personal de empresas de servicios no quieren entrar en el conjunto porque aducen falta de seguridad. Por otro lado, otro problema que manifiestan es que hay grupos que se dedican al comercio de la droga ocasionando estragos en el sector más joven de la población.

Respecto al Instituto de Vivienda los vecinos mantienen una relación muy ambivalente, por un lado está la representación de que todas las reparaciones deben ser realizadas por el organismo y, por el otro lado, se quejan de malas intervenciones y de ocupación por parte de los organismos oficiales de espacios comunes (...).

Obras realizadas en el año 2014.

⁸³Ley 623: “Se declara la emergencia edilicia y ambiental del complejo habitacional Soldati por 1 año. Se deberá constituir una comisión técnica para formular una propuesta para realizar y concluir el proceso de escrituración de las unidades habitacionales del complejo Soldati. Al efecto se realizará un censo habitacional dentro de 60 días de promulgada la ley. La Comisión Técnica estará formada por: Cinco vecinos representantes del complejo elegidos mediante acto eleccionario de convocado por la CMV dentro de los 90 días de promulgada la presente. Dos representantes de la CMV. Diputados integrantes de la Comisión de Vivienda de la Legislatura. La propuesta deberá formularse en un plazo no mayor a 180 días y enviar un informe mensual a la CMV. El PE deberá disponer las medidas necesarias para la solución de fallas estructurales, vicios de construcción, mejoras en infraestructura y saneamiento ambiental del complejo. El PE deberá abstenerse de iniciar acciones legales a favor de la CMV por deudas referidas al precio de venta y no podrá intimar a escriturar a los adjudicatarios.” Promulgada: 3/9/01.



Durante el período auditado, se realizaron obras de pintura exterior por un monto total de \$ 40.869.071,60. Las mismas fueron realizadas por la Cooperativa Esperanza del Sur; y se detallan en el siguiente cuadro:

Cuadro 42: Obras del Soldati

Tipo de obra	Modalidad	Contratista	Importe
Pintura exterior impermeabilización	Convenio	Coop la Esperanza del Sur	\$ 8.230.325,90
			\$ 8.229.109,75
			\$ 8.223.218,89
			\$ 7.838.198,87
			\$ 3.674.762,73
	Gasto Urgente		\$ 2.354.399,53
			\$ 2.319.055,93
<u>TOTAL</u>			\$ 40.869.071,60

Luego, de las obras seleccionadas en la Muestra, las correspondientes al barrio Soldati fueron tres (Ver el listado en el Anexo I del presente Informe).

Respecto a la información Técnica de las obras seleccionadas

Mediante Nota N° 962/AGCBA/2016, se solicitó al IVC remitiera, entre otros, el Convenio AD 2912/D/14, celebrado con la Cooperativa La Esperanza del Sur Ltda.

En respuesta a ello, el organismo remite copia del Convenio con numeración GEDO CONVE-2014-10543707, de fecha 4 de agosto de 2015, obrante a fs. 53/60 de la contestación.

De la lectura de la documentación puesta a disposición, no surge elemento alguno que permita determinar con certeza que el Convenio remitido es el solicitado, más allá de la coincidencia con la Cooperativa suscriptora.

En la Cláusula Primera, "Objeto", se establece que está dado por el desarrollo de los trabajos y/o servicios detallados en las condiciones particulares respectivas

Sin embargo, cuando se procede a la lectura de dichas cláusulas, el documento remitido a la AGCBA (obrante a fs. 57/60 de la Respuesta a la Nota N° 962/AGCBA/2015) tiene una numeración GEDO diferente de la del Convenio propiamente dicho: CONVE-2014-10546552.

No obstante ello, se transcriben a continuación las Cláusulas Particulares de manera textual a como aparecen en la versión enviada por el IVC.

Como Referencia, el documento establece: “Nota 3177/IVC/14 - Cláusulas Particulares - Convenio Pintura Exterior Soldati - Nudos 9, 10 y Sector 31 B”.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
 de la
 Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

CLÁUSULAS PARTICULARES.

1 - Objeto.

Especificaciones Técnicas Pintura Exterior Villa Soldati.

Nudo 9, 10 y Sector 31 B.

Nudo 9. Tipología tira lineal, parte de planta baja libre. Altura promedio 9 pisos.

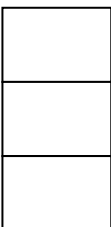
Nudo 10: Tipología lineal, planta baja libre. Altura promedio: 9 pisos.

Sector 31 B: Tipología torre de dos cuerpos prismáticos simétricos a un eje.

Altura promedio: PB + 3 pisos, con escalera de acceso.

Especificaciones.

- *Demarcación y delimitación de la zona de afección con conos, cercos metálicos de seguridad para evitar todo tipo de riesgo.*
- *Construcción y montaje de obrador para guardado de maquinarias, materiales y herramientas.*
- *Hidrolavado a presión de las superficies a pintar.*
- *Reparación de grietas existentes con venda velo marca PLAVICÓN de 10 cm. de ancho y capa de masilla para exteriores. La venda estará compuesta por fibras sintéticas de poliéster no tejido, que tienen a la resistencia a a tracción, generando una membrana armada de resistencia, en los sectores en los que se requiera.*
- *Retiro de revoque en mal estado y aplicación de revoque hidrófugo + aplicación de revestimiento cementicio Salpicrete marca WEBER. Este último está compuesto por cemento blanco, cargas minerales de granulometría clasificada, pigmentos inorgánicos y aditivos químicos. Se deberá mezclar con aditivo vinílico multiuso Tacurú marca WEBER por cada bolsa de 30 kg. de Salpicrete.*
- *Aplicación de fijador al aceite o fijador al aguarrás, marca Sinteplast o similar. Este producto tiene la capacidad de penetrar profundamente en el sustrato fijando las partes sueltas y devolverle la dureza y consistencia originales. De esta manera asegura un mayor agarre de la pintura y evita el futuro descascamiento de muros exteriores. Por lo general, el producto se diluye en partes iguales con aguarrás mineral.*
- *Aplicación de una mano de pintura impermeabilizante sobre fachadas DURALBA FRENTE Y MUROS marca ALBA, similar compuesta a base de copolímeros acrílicos en base acuosa, color blanco, de manera de lograr una base unificada.*
- *Aplicación de tres manos (en algunas zonas hasta 4 manos) de pintura impermeabilizante sobre fachadas DURALBA FRENTE Y MUROS marca ALBA, o similar compuesta a base de copolímeros acrílicos en base acuosa, color a definir.*



- *Aplicación de dos manos de pintura impermeabilizante sobre interiores y cielorrasos de balcones DURALBA FRENTE Y MUROS marca ALBA, color blanco.*
- *Retiro y reemplazo de membrana impermeabilizante en mal estado o deterioradas en cubiertas.*
- *Realización de babeteado en áreas damnificadas.*
- *Realización de recuadro en todos los dinteles y alféizares con concreto hidrófugo + aditivo vinílico multiuso Tacurú, marca WEBER, con el objetivo de mejorar la adherencia del hormigón.*
- *Aplicación de sellador de espuma de poliuretano en juntas de ventanas con un sensible deterioro.*
- *Aplicación en marcos de hojas, celosías, barandas, protecciones de balcones, de dos manos de esmalte sintético para exterior multiacción marca CASABLANCA formulado con componentes inhibidores de la corrosión, otorgándole al recubrimiento gran duración y acabado.*
- *Retiro y reparación, o reemplazo de aquellos elementos tales como celosías, parantes de barandas, mallas, en mal estado o deterioradas.*

De la visita al Barrio Soldati el 1 de septiembre del 2015.

El barrio presenta diferentes patologías -ya conocidas y denunciadas-, deficiencias en las instalaciones de agua, de gas, en los ascensores y escaleras.

Se evidencia un alto grado de deterioro de los núcleos de circulación vertical. Muchos se encuentran colapsados, esto es: con estructuras de hormigón exponiendo sus hierros y estribos, perfiles metálicos corroídos y ausencia de hasta 4 escalones o pedadas. En algún caso han sido apuntalados pero constituyen un riesgo de vida cierto, son intransitables.

Especial mención merecen los palieres y halls de acceso a los edificios y las áreas de ascensores y escaleras; al despintado, eflorescencias, evidencias de filtraciones pluviales y cloacales y carpinterías podridas, se adicionan huecos de ascensores (puertas) tapiados y clausurados con mamposterías, pisos, cerramientos y barandas rotas e inexistentes. En general de los cuatro (4) ascensores originales de cada núcleo, solo funcionan, en el mejor de los casos, dos (2) y, en alguno, ninguno. Las instalaciones se encuentran todas fuera de la reglamentación vigente, con ambas puertas tipo tijera e incluso algunas que abren en cualquier sentido y aún faltantes. Las cabinas presentan reparaciones precarias (soldaduras) en sus esquinas y pisos y, en algún caso oquedades que permiten visualizar el exterior.

Algunos medios de salida en caso de emergencias se encuentran bloqueados por basura acumulada y escombros.

Faltan Matafuegos, esclusas, bocas, lanzas y mangueras contra incendio.



En cuanto a las obras objeto del examen se verificó:

- Las tareas de pintura exterior denotan un grado de realización más cercano a criterios técnicos de rehabilitación, aunque sin lograrlo.⁸⁴ No ha asociado una intervención general que incluyera un tratamiento integral y abarcara las carpinterías (marcos de ventanas, hojas y postigos) limitándose a la pintura de los paramentos -de colores brillantes, aunque no los originales- con un poder de recubrimiento para conservar la calidad y seguridad buscadas.
- No se pudo verificar la idoneidad y/o complementariedad entre la elección del procedimiento o tratamiento contratado y el material base ya que no fue entregada información de control de obra.

6 EVALUACIÓN DE LA GESTIÓN DEL PROGRAMA

El Programa tuvo una importante valorización económica considerando los montos sancionados y finalmente ejecutados, en función del resto de los programas del IVC, tal como se analizó en el punto 5.3.

Considerando los aspectos a evaluar, los criterios y objetivos de evaluación explicitados en el punto 3.2 y lo presentado en todo el punto 5, se verifica:

Debilidad en el sistema de Rendición de Cuentas. No se puede emitir opinión fundada sobre: la planificación del programa, las metas físicas, recursos humanos afectados al programa y las actividades que desempeñan; las deudas por expensas; los diagnósticos que originan las obras, controles de ejecución de las obras, etc.

Idéntica situación reviste la Transparencia e Integralidad de la información puesta a disposición encontrándose debilidades estructurales en la conformación de los datos y bajo nivel de integralidad y consistencia, tal cual fuera expuesto a lo largo del presente Informe de auditoría.

En lo que concierne a la verificación de cumplimiento normativo, se verifica en proceso el cumplimiento de la Regularización Dominial, Ley CABA N°3902, los manuales de procedimiento analizados en el punto 5.5 y la regularización consorcial; no hay acciones claras que permitan identificar en proceso el cumplimiento de la normativa que fundamenta el programa, sobre todo en lo concerniente a las obras y servicios realizados en el período, referenciadas a tareas de mantenimiento y mejoras exteriores y en lo que respecta a las

⁸⁴ Se observan asperezas, fisuras, rellenos y alguna eflorescencia; no puede verificarse la neutralización de alcalinidad, esto es la utilización de productos que saturan los poros con una capa inerte para formar una película aislante entre la pintura y la alcalinidad o salubridad, teniendo en cuenta que 12 es el PH máximo admitido.

Contrataciones, se autorizan pagos bajo una modalidad caduca en la Administración actual: Legítimo Abono.

Respecto a la Viabilidad Institucional, la Gerencia de Regularización Dominial y la Gerencia Operativa de Regularización Consorcial, presentaron mejores capacidades, instrumentos y gestión en los aspectos referidos a su responsabilidad. Por contraposición, no se puede emitir opinión fundada de la Gerencia de Coordinación General Gestión Social del Hábitat y la Gerencia de Desarrollo ya que no pusieron a disposición información sustantiva inherente a sus responsabilidades y parte de la presentada fue difusa e imprecisa.

La Calidad Técnica en construcción y servicios no pudo ser evaluada por no contar el organismo con elementos que verifiquen su calidad.

A continuación se explicitan consideraciones particulares de aspectos evaluados.

6.1 De la definición del Programa.

d) El problema y su delimitación.

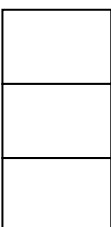
Los problemas que dan origen al programa se identifican como:

- Perdida de patrimonio en los barrios construidos por el IVC.
- Inadecuadas condiciones de habitabilidad de sus ocupantes.
- Inadecuadas condiciones físicas, ambientales estructurales y de infraestructura.
- Falta de mantenimiento y atención de emergencias.
- Inadecuadas condiciones físicas de unidades habitacionales de propiedad del IVC.

A su vez, las leyes mencionadas, incorporan otro problema no mencionado de manera explícita en el programa, considerado para esta AGCBA como uno de los factores críticos del problema: la regularización dominial y consorcial de los complejos urbanos.

Estos problemas están delimitados, de acuerdo a lo que define la normativa en:

- Villas y núcleos habitacionales transitorios (N.H.T), (Ley 148).
- Lafuente, Cardenal Samoré, Donizetti, Rivadavia II, Illia, Consorcio 16, Savio III y Copello, (Ley 177).
- Soldati (Ley 623).
- Presidente Illia (ley 625).



A su vez explicita el programa que el alcance esta referenciado a “(...) acuerdos posteriores entre el IVC, la Legislatura porteña y delegados barriales, tendientes a la recuperación física ambiental, estructural y de infraestructura, mejorando de esta manera las condiciones socio-ambientales. (...)”

Luego, solicitada la información de los barrios atendidos por el programa en el año 2014 surge un listado de 46 Conjuntos Urbanos tal cual ya fuera presentado y en ningún caso se presentan datos de población afectada, diagnósticos de situación, variables, indicadores, factores explicativos etc. que permitan caracterizar la problemática.

Esta indefinición inicial del/los problemas, caracterización y su alcance debilita la correcta planificación: en este sentido, hay múltiples problemas presentados que afectan a determinada población y presentan diferentes características.

Si todos estos datos se expusieran, y se planificara en función de ellos, el Programa, o los que pudieran surgir, tendrían un plan de ejecución verificable y la capacidad del equipo de gestión en lo que hace a recursos, viabilidad, etc. debería estar analizada y programada.

e) La temporalidad del Programa.

El programa que surge como tal en el año 2001 pero que encuentra antecedentes en la ex Comisión Municipal de la Vivienda, en el mantenimiento de los barrios construidos por dicho organismo y por la ex Municipalidad de Buenos Aires, no manifiesta temporalidad en la resolución y por contraposición incorpora demanda sin resolver prioridades manteniendo la precariedad: tiempo, costo y calidad son características básicas en programas / proyectos exitosos.

f) El objetivo del Programa.

Habiendo explicitado los problemas, los conjuntos que integran el Programa, las “metas físicas” toman como indicador de resultado el “metro cuadrado (m2)”, lo que no se identifica con ningún dato del Programa. A su vez, se desconoce la conformación y origen de los m2 informados.

La correcta definición de metas de resultado permite la evaluación de la ejecución y del impacto del Programa.

6.2 Los productos del Programa.

Esta AGCBA identificó como tales: a) Regularización dominial; b) regularización consorcial; c) obras y servicios.



d) De la regularización dominial.

Identificada esta actividad como crítica dentro del proceso que posibilita el acceso a la vivienda digna, la sanción de la Ley N° 3902 constituye un avance relevante unificando el proceso regulado en una única norma para todos los barrios y /o complejos habitacionales construidos por el IVC contribuyendo al cumplimiento de la Ley Nacional 24.464 “Creación del Sistema Federal de la Vivienda”.

A partir de la norma, el área pertinente desarrollo un sistema integrado donde se identifican: áreas involucradas, responsabilidades, flujogramas de acción, actividades y productos lo que posibilita la ejecución y control de la gestión.

A los fines de evaluar la efectividad para los complejos habitacionales del Programa 106, se consideró el Informe Final AGCBA N° 862 (proyecto N° 1.06.23) “Gestión Instituto de la Vivienda, 2006”, en el cual se expone información referida a las viviendas construidas y faltantes de escriturar de los Conjuntos Urbanos que se corresponden con la Ley 177: Lafuente, Cardenal Samoré, Donizetti, Rivadavia, II, Illia, Consorcio XVI, Copello y Savio III.

Previamente, cabe aclarar que se encontraron diferencias entre las unidades funcionales construidas presentadas en ese Informe y las informadas en respuesta Nota AGCBA N° 492 del presente informe. Luego esta AGCBA toma como dato las informadas en la actualidad.

Cuadro 43: Diferencias en la Información de uf informadas

BARRIO	VIVIENDAS TOTALES Informe 1.06.23	VIVIENDAS TOTALES Respuesta Nota AGCBA N° 492/15	OBSERVACIONES Informe AGCBA 1.04.10 y Respuesta Nota AGCBA N° 492/15
Lafuente	411	412	Diferencia en 1 UF
Cardenal Samoré	1218	1233	Diferencia en 15 UF
Donizetti	761	761	Sin diferencia
Rivadavia II	456	456	Sin diferencia
Illia	600	633	Diferencia en 33 UF
Consorcio XVI	240	234	Diferencia en 6 UF
Savio III	408	407	Diferencia en 1 UF
Copello	1158	1188	Diferencia en 30 UF

Luego la comparación de los datos permite exponer lo siguiente:

Cuadro 44: Evolución de la escrituración de uf

CONJUNTOS URBANOS LEY 177	A. Uf. construidas según respuesta AGCBA N°492	B. Escrituras al 2006, Informe AGCBA N° 1.06.23	C. Escrituras al 2014, según respuesta AGCBA N°492	Diferencia C - B	Escrituras realizadas en el 2014 (punto 5-6.5 informe)
Lafuente	412	159	283	124	44



CONJUNTOS URBANOS LEY 177	A. Uf. construidas según respuesta AGCBA N°492	B. Escrituras al 2006, Informe AGCBA N° 1.06.23	C. Escrituras al 2014, según respuesta AGCBA N°492	Diferencia C – B	Escrituras realizadas en el 2014 (punto 5-6.5 informe)
Cardenal Samoré	1233	543	890	347	91
Donizetti	761	74	531	457	28
Rivadavia II	456	0	260	260	41
Illia	633	0	48	48	20
Consortio 16	234	144	174	30	15
Savio III	407	144	345	201	20
Copello	1188	964	1049	85	43
TOTAL	5.324	1884	3580	1358	302

Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a información relevada en informe de referencia y datos actuales otorgados por el organismo.

En consecuencia se concluye para los Conjuntos Urbanos que forman parte de la Ley 177 que:

Año 2006

- Sobre 5324 UF construidas, se encontraban escrituradas 1884 UF, es decir 35%.

Año 2014

- Sobre 5.324 UF construidas, se encuentran escrituradas 3580 UF, es decir 67 %.

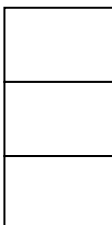
En ocho años se escrituraron 1358 UF, apróx. 170 escrituras por año. Y en el año 2014, se escrituraron 302 UF, lo que eleva la efectividad en 177%.

Morosidad en créditos, la información de deuda en 36 conjuntos urbanos implica un monto aproximado de \$ 24.109.954, lo que equivale por ejemplo a 5 veces el presupuesto sancionado para el Programa 110 “Créditos 1ra vivienda” y 7 veces el presupuesto sancionado para el Programa 108 “Mejor Vivir” (Ver los guarismos en el punto 5.3).

Cabe resaltar que el recupero de la cartera de crédito forma parte del Patrimonio y Recursos que integran el IVC de acuerdo al art. 7 de la Ley CABA N° 1251⁸⁵.

⁸⁵ Ley CABA N° 1251 **Artículo 7º.- Patrimonio y Recursos.** Constituyen el patrimonio del IVC:

- La totalidad del patrimonio con que actualmente cuenta la Comisión Municipal de la Vivienda.
- Los fondos que a tal efecto destine la Ley de Presupuesto Gastos y Recursos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Los aportes que para el desarrollo de sus programas y acciones destine el Estado Nacional en sus presupuestos anuales.



e) De la regularización consorcial y deuda de expensas.

La conformación de los consorcios es alta, considerando que de los 35 barrios y/o conjuntos urbanos sobre los que se otorgó información:

- El 77,14% de los barrios y/o complejos habitacionales poseen conformados los consorcios y subconsorcios⁸⁶,
- El 14,29% de los barrios y/o complejos habitacionales poseen parcialmente conformados los consorcios y subconsorcios,
- El 2,86% de los barrios y/o complejos habitacionales tienen en proceso la conformación de los consorcios pero sin reglamento de copropiedad,
- El 2,86% de los barrios y/o complejos habitacionales no poseen los consorcios conformados y tampoco cuentan con reglamento de copropiedad,
- Por último, el 2,86% de los barrios y/o complejos habitacionales no poseen los consorcios conformados dado que las unidades funcionales se encuentran pendientes de escrituración (UPE).
- En unidades funcionales, el 35% (10556 UF construidas) se encuentra sin intervención IVC o con Consorcios Parcialmente Conformados.

Sin embargo, la misma información brindada por el organismo da cuenta de un alto nivel de conflictividad social y cultural respecto a conformación de los consorcios y las responsabilidades que deben asumir los copropietarios de los conjuntos urbanos evaluados.

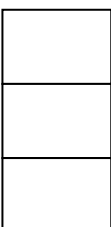
Luego, no pudo ser evaluada la correspondencia entre consorcios y pagos de expensas ya que la información brindada fue insuficiente.

Regularización del Conjunto Soldati

En función de la información presentada, esta AGCBA realizó una calificación categorizada en tres niveles:

- Bajo = sin conflicto

-
- La participación que corresponde a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en la distribución del Fondo Nacional de la Vivienda (FO.NA.VI) o el que los sustituya o complemente en el futuro, en calidad de organismo de ejecución en jurisdicción de las políticas de vivienda.
 - El 70% de las utilidades establecidas en el Art. 24 de la Ley 538.
 - Las donaciones y legados.
 - Los fondos provenientes de convenios que celebre el IVC con el Estado Nacional, provincias o municipios.
 - Los bienes muebles e inmuebles que el Estado Nacional, organismos nacionales, descentralizados, del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, de las provincias o municipios transfieran al IVC.
 - El recupero de la cartera de crédito y los resultados que obtiene el IVC como consecuencia de sus operaciones.
 - Los demás bienes, en los términos del artículo 2312 del Código Civil, que produzca o adquiera, por cualquier título, el IVC.
 - Cualquier otro recurso que genere el IVC, en el marco de la presente o que se resuelva incorporar por ley.



- Medio= con conflicto en proceso de resolución.
- Alto= explicitación del Conflicto

Entre los puntos principales de dicho documento, se citan las siguientes cuestiones relativas al complejo Soldati relacionadas con: el estado de mantenimiento del Complejo; relación con el IVC; nivel de escrituración y estado de la regularización consorcial.

Cuadro 45: Problemas en la regularización consorcial del Barrio Soldati.

Problema presentado	Descripción	Calificación Conflicto
<i>Estado de mantenimiento o del Complejo Soldati</i>	<i>"El estado de mantenimiento del conjunto habitacional es muy precario, observándose en líneas generales deterioro en escaleras, instalaciones de gas, provisión de agua filtraciones y funcionamiento de los ascensores entre otras cosas. Hay gran cantidad de construcciones clandestinas en diversos espacios comunes de las que se quejan los vecinos.</i>	<i>Alto</i>
<i>Problemática social</i>	<i>Los vecinos refieren que taxis, remises, ambulancias y personal de empresas de servicios no quieren entrar en el conjunto porque aducen falta de seguridad. Por otro lado, otro problema que manifiestan es que hay grupos que se dedican al comercio de la droga ocasionando estragos en el sector más joven de la población</i>	<i>Alto</i>
<i>Relación con el IVC</i>	<i>Respecto al Instituto de Vivienda los vecinos mantienen una relación muy ambivalente, por un lado está la representación de que todas las reparaciones deben ser realizadas por el organismo y, por el otro lado, se quejan de malas intervenciones y de ocupación por parte de los organismos oficiales de espacios comunes.</i>	<i>Medio</i>
<i>Nivel Escrituración</i>	<i>El nivel de escrituración se aproxima al 80 %, quedando aún alrededor de 700 unidades de vivienda sin regularizar dominialmente.</i>	<i>Medio</i>
	<i>El Reglamento de Copropiedad y Administración del Conjunto Soldati reconoce legalmente un solo consorcio general conformado por la totalidad del Complejo, es decir 3260 unidades de vivienda. El mismo Reglamento expresa la existencia de un Consejo de Administración Sectorial Integrativo del Consejo de Administración General, conformado por los edificios o sectores que componen el consorcio. Esto provoca tres niveles superpuestos de administración: el general (legal), el sectorial (nudo o sector) y el consorcio individual de los 119 edificios En relación a la organización consorcial, en los sectores bajos es prácticamente inexistente, y en los sectores altos casi todos los edificios tienen un administrador, aunque el nivel de informalidad es tan alto que no pueden ejercerse los derechos de propiedad privada ni de propiedad horizontal, prácticamente ninguno tiene matrícula.</i>	<i>Alto</i>

Problema presentado	Descripción	Calificación Conflicto
Conformación de los gastos de expensas y administrador	<i>Las prácticas consorciales presentan un altísimo nivel de conflictividad. Afrontar los gastos del edificio es una de las dificultades que se presenta. Ante la falta de pago de expensas los consorcios no pueden enfrentar operativamente las pequeñas cosas que hacen a la cohabitación diaria: la organización de la limpieza, iluminación, funcionamiento de ascensores y los quehaceres del mantenimiento diario. Estas dificultades inciden directamente en el deterioro prematuro y generalizado del hábitat y sobre todo en los propios vínculos, lazos sociales entre vecinos, desgastando el bajo nivel de organización entre ellos. En todos los casos la administración la ejerce un vecino voluntariamente. Hay dificultades en el cumplimiento de las pautas de convivencia y pagan las expensas entre un 40 y un 60% de los co-propietarios, dependiendo de las torres.</i>	Alto
Montos de Expensas, seguros y normas de seguridad.	<i>En el pago de expensa al nudo, (mantenimiento de ascensores entre otras cosas), el porcentaje de recaudación es menor. Los montos de las expensas de cada edificio oscilan entre 60\$ y 200\$ pesos y los del nudo entre 15\$ y 20\$. Habitualmente las deciden los mismos vecinos sin tener en cuenta las normativas vigentes y las obligaciones de pago. No tienen matafuegos, no pagan seguros y hay un gran desconocimiento respecto a la legislación.</i>	Alto

Fuente: elaboración propia de acuerdo a información presentada por el organismo.

f) De las obras seleccionadas del Programa.

c.1) Legalidad de la modalidad de contratación en las obras seleccionadas en la Muestra.

Como se viera en el punto 5.7.2:

- d. El 62% de las contrataciones destinadas a la realización de mejoras y/o mantenimiento en los barrios y/o complejos habitacionales del Programa 106 que integran la Muestra fueron pagadas por la figura del “legítimo abono”.
- e. El 23% de las contrataciones destinadas a la realización de mejoras y/o mantenimiento en los barrios y/o complejos habitacionales del Programa 106 que integran la Muestra fueron contratadas con Cooperativas de Trabajo, en el marco del "Programa de Puesta en Valor, Recuperación y Mantenimiento de Inmuebles y Espacios Comunes a través de Cooperativas de Trabajo" (PPVCT).
- f. Sólo el 15% de las contrataciones (Licitaciones Públicas N° 26/11 y 27/11) fueron ejecutadas por la modalidad de Licitación Pública, y aun así, el proceso data de los ejercicios 2011/2012 (no se informan llamados a Licitación Pública durante 2014).

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
 de la
 Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

En este sentido y considerando las obras de la Muestra, solo el 18% de lo ejecutado se ajustó a procedimientos formales de controles técnicos habida cuenta la modalidad de contratación, Licitación Pública (Licitaciones Públicas N° 26/2011 y 27/2011).

c.2) De la evaluación Técnicas de las obras.

Planificación de las obras.

La AGCBA no tuvo acceso a ningún informe del área pertinente que permitiera inferir el desarrollo de evaluación diagnóstica sobre el conocimiento del estado de situación de los conjuntos habitacionales que integraron el programa en el año 2014, previo a la ejecución de las obras, ni tampoco al finalizar las mismas.

Tampoco se tuvo acceso a los elementos previos a la contratación de una obra o servicio, que sirven a la definición de un proyecto, selección de la modalidad de contratación, definición de objetivos, tareas, actividades.

En función de ello, se desconoce el criterio de selección de las obras seleccionadas en función de la definición del programa y de las leyes que lo sustentan.

Del control de las obras.

Desde la planificación del programa no se evidencia el diseño del control de las obras en ejecución independientemente del régimen de contratación que las sustente.

En este sentido y considerando las obras de la Muestra solo el 18% de lo ejecutado se ajustó a procedimientos formales de controles técnicos habida cuenta la modalidad de contratación: Licitación Pública.

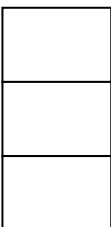
Respecto a las obras contratadas por Cooperativas y Legítimo Abono, el único elemento que certifica la ejecución de las mismas, es la Autorización de Pago firmada por el Gerente de Coordinación y/o Gerente de Desarrollo Habitacional.

6.3 Del control financiero y contable de las obras.

De la suficiencia y confiabilidad de la información financiera.

La AGCBA recibió la base de transacciones cuatro (4) meses después de iniciada la auditoria y de la misma no surge ni el contratista ni la modalidad de contratación.

La información previa enviada en respuesta a Nota AGCBA N° 492/15 careció de información básica como: N° de obra, N° de NOTA, N° de ALCANCE, concepto al cual refiere el importe informado (sancionado, vigente, devengado etc).



El cruce de información solo pudo llevarse a cabo a partir de tareas operativas de la AGCBA haciendo la salvedad del riesgo de detección por los motivos expresados anteriormente (ver punto 3.4).

7. OBSERVACIONES

7.1 Inadecuada definición y diseño del Programa, lo cual surge como consecuencia del bajo nivel en la definición del/los problema/s, su caracterización y delimitación.

7.3.1 Desactualizada definición del problema que da origen al Programa y su correspondiente caracterización.

7.3.2 Imprecisa delimitación geográfica de los problemas presentados, toda vez que pueden ser conjuntos y/o barrios mencionados explícitamente (leyes) como los que puedan surgir de futuros acuerdos entre la Legislatura porteña y delegados barriales, como aquellos que se entregan sin la debida regularización dominial (Barrio San Francisco y Padre Múgica). Esta imprecisión dificulta una adecuada planificación y ejecución del Programa en todos sus aspectos.

Asimismo se evidencia en:

- Inexistencia de criterios de focalización, y de planificación temporal para la resolución de los problemas.
- Inadecuado elemento de medición de metas referenciando a m2 y no a conjuntos urbanos.
- Inexistencia de elementos que permitan referenciar la definición de las metas “m2”.
- La información puesta a disposición solo muestra lo ejecutado a través del desarrollo de obras cuyos criterios de selección, planificación, evaluación del gasto, impacto esperado etc., se desconoce. Esta AGCBA no tuvo acceso a evaluaciones diagnósticas actualizadas de los conjuntos urbanos que integran el Programa.

De la Planificación de ejecución de las Obras.

7.2 Falta de planificación para la detección, definición y priorización de las obras, servicios y trabajos a realizar en los edificios y/o conjuntos habitacionales atendidos en el marco del Programa.

No hay evidencia de que exista un diagnóstico específico y una planificación sistemática y cuantificada de las distintas tareas a realizar por la Gerencia Coordinación General Gestión Social de la Vivienda del IVC. Al no existir una planificación, difícilmente puede existir un control y evaluación del plan de acción, objetivos y metas. Esto constituye un gran déficit en el ambiente de control interno.

De la contratación de las Obras y Servicios.

7.3 Debilidades en el "Programa de Puesta en Valor, Recuperación y Mantenimiento de Inmuebles y Espacios Comunes a través de Cooperativas de Trabajo", instruido por Actas de Directorio N° 2501-IVC-2013 y ACDIR-2014-2776-IVC, que se evidencian en:

- Inexistencia de requisitos de publicidad de los actos administrativos. Ninguno de los dos regímenes para la implementación del Programa prevén el requisito de publicidad, que hace al elemento "forma" de los actos administrativos y , que debe regir para todas las contrataciones que se encaren desde cualquier organismo de la administración pública centralizada o descentralizada del GCBA.
- Inexistencia de requisitos diferenciados en función de la envergadura, monto y complejidad de los trabajos a contratar. Ambos regímenes instauran el mismo sistema para todos los trabajos a encomendar, sin tener en cuenta la envergadura y monto de los mismos.
- Ambos regímenes carecen de:
 - Precisión del criterio aplicado por el IVC para la selección de la Cooperativa a cuyo cargo se ponen los trabajos a realizar en el marco del PPVCT.
 - Elaboración de un sistema que contemple el control de las obras, tareas o servicios a realizar por las Cooperativas de Trabajo seleccionadas en la etapa de ejecución, que contemple como requisito mínimo el llevado formal de la documentación técnica correspondiente.
- El procedimiento instruido por Acta de Directorio N° ACDIR-2014-2776-IVC:
 - Flexibiliza la exigencia contenida en su antecesora 2501-2014, Anexo I Modelo de Convenio, Cláusula Quinta, punto F), que obligaba a la Cooperativa a nombrar un profesional y/o técnico con matrícula vigente ante el organismo correspondiente; ya que omite el requisito de la matriculación, por cuanto el Anexo II, Cláusula segunda, punto C) sólo requiere el "Nombramiento de un responsable de los trabajos encomendados".
 - Elimina la exigencia contenida en su antecesora 2501-2014, Anexo I Modelo de Convenio, Cláusula Quinta, punto H), que obligaba a la Cooperativa a informar al IVC durante la vigencia del Convenio, cualquier baja, incorporación y/o cambio en la nómina del personal afectado de manera fehaciente con una antelación no menor a las 48 hs., quedando a discreción del IVC su aprobación.



De las Obras por Legítimo Abono⁸⁷.

7.4 Inadecuada aplicación de la modalidad “Legítimo Abono” que se verifica en el 62% de las obras de la Muestra. En este marco, y dado el uso recurrente de esa figura, corresponde precisar que las normas del GCBA que habilitan a funcionarios a aprobar gastos y pagos de imprescindible necesidad durante el ejercicio examinado, son los Decretos N° 556-GCBA-2010 y modificatorio N° 572-GCBA-2010. Los llamados “Decretos de autorización del gasto” exigen el seguimiento de un mínimo de formalidades a cumplimentar -en comparación a las requeridas en la normativa aplicable a los procesos de contratación- para lograr el objetivo perseguido.

7.5 Mediante el uso del legítimo abono, se implementa el pago de obras y servicios que pudieron haber sido previstos en una adecuada planificación presupuestaria ya que, como surge de la simple lectura de los trabajos, el 100% de esos objetos se correspondían con tareas de mantenimiento de diversa índole (luminarias, saneamiento ambiental, pintura, etc.), resultando indiferente la circunstancia de que hubieran sido pagadas en función de mandas judiciales por procesos de amparo, ya que en todo caso el IVC debió prestar esos servicios u obras de manera regular, si hubieran sido debidamente planificados.

Control de Obras.

7.6 Inexistencia de procedimientos o instructivos que regulen los circuitos administrativos para la ejecución, control y fiscalización de las obras ejecutadas a través de Cooperativas de Trabajo.

De la ejecución presupuestaria y metas físicas.

7.7. Imposibilidad de verificación de las metas físicas previstas en el programa.

La definición de los m2 como meta de cumplimiento en obras y servicios que no se identifican desde esa unidad métrica impide la verificación real de lo planificado y ejecutado debilitando la transparencia en la información.

⁸⁷ En el Informe Final N° 1343 "IVC. REHABILITACIÓN LA BOCA", la AGCBA observó: (Observación N° 22) "Inadecuada planificación de tareas contratadas originalmente que motivaron otros trabajos adicionales abonados bajo la figura del Legítimo Abono realizados (...) 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. "



Del Control Interno⁸⁸.

7.8 Incumplimiento del artículo 28 “Identificación de los expedientes” del Decreto – Ley N° 1510-GCBA-1997. Las Notas mediante las que se sustancian los trámites relativos a pagos y contrataciones cuentan con Alcances que en algunos casos contienen documentación susceptible de alterar, modificar, ampliar o complementar los efectos jurídicos y contables de la Nota original, pero no existe modo de determinar la cantidad de dichos alcances y menos aún, de su contenido.

Por lo tanto, se califica como insuficiente el sistema de control interno; lo cual dificulta el cumplimiento de objetivos básicos relacionados con: Objetivos de Cumplimiento⁸⁹, Objetivos de Operación y Objetivos de la Información Financiera⁹⁰.

De las visitas a obras.

PiedraBuena y Soldati.

7.9 Inexistencia de una planificación integral para los complejos acorde a las patologías que ambos revisten desde hace tiempo y que fueran observadas por la AGCBA, previamente.

Los deterioros edilicios de los complejos por vicios en la construcción y falta de mantenimiento, son de extrema gravedad y generan perjuicios a sus habitantes con consecuencias en la salubridad e integridad física.

Las obras vistas no se corresponden con las prioridades verificadas.

⁸⁸ Informe COSO Committee of Sponsoring Organizations of the Treadway Commission (COSO): iniciativa de 5 organismos para la mejora de control interno dentro de las organizaciones. *El control interno es un proceso, ejecutado por la propia Administración, grupo directivo (gerencial) y por el resto del personal, diseñado específicamente para proporcionarles seguridad razonable de conseguir en la empresa las tres siguientes categorías de objetivos:*

- Efectividad y eficiencia de las operaciones.
- Suficiencia y confiabilidad de la información financiera.
- Cumplimiento de las leyes y regulaciones aplicables.

Esta definición enfatiza ciertos conceptos o características fundamentales sobre el Control Interno, como son:

- Es un proceso que parte de los demás sistemas y procesos de la empresa incorporando en la función de administración y dirección, no adyacente a éstos.
- Orientado a objetivos es un medio, no un fin en sí mismo.
- Es concebido y ejecutado por personas de todos los niveles de la organización a través de sus acciones y palabras.
- Proporciona una seguridad razonable, más que absoluta, de que se lograrán sus objetivos.

Componentes:

El control interno consta de cinco componentes interrelacionados, que se derivan de la forma como la administración maneja el ente, y están integrados a los procesos administrativos, los cuales se clasifican como:

- a) Ambiente de Control.*
- b) Evaluación de Riesgos.*
- c) Actividades de Control.*
- d) Información y Comunicación.*
- e) Supervisión y Seguimiento.*

⁸⁹ Están dirigidos a la adherencia a leyes y reglamentos, así como también a las políticas emitidas por la administración.

⁹⁰ Se refieren a la obtención de información financiera confiable.

7.10 Incumplimiento de la Leyes N° 19.587 PEN, Ley CABA N° 1346, Código de la Edificación Capítulo 4.7 “De los medios de Salida” y 4.12 “Protección contra incendio”. Si bien los conjuntos fueron construidos con la normativa vigente de los años 70, en la actualidad no se verifica:

- Señalamiento de los medios de salida en pasillos.
- Matafuegos, esclusas, bocas, lanzas y mangueras contra incendio, insuficientes y en algunos casos inexistentes.

7.11 Incumplimiento de la Ordenanza N°49.308⁹¹ del “Mantenimiento mensual obligatorio y asistencia técnica de elevadores, ascensores, montacargas” etc.

7.12 Baja calidad técnica y de mano de obra de las obras realizadas en el período auditado.

Conjunto habitacional *Dr. Mariano CASTEX*.

7.13 Cumplimiento parcial de los trabajos estipulados por la Ley N° 3199/2009 “Plan de Recuperación y Puesta en Valor del Barrio Mariano Castex”, en lo que respecta a:

- *Reparación de veredas externas e internas.*
- *Construcción de rampas para personas con movilidad reducida.*
- *Instalación de bancos en espacios públicos y recreativos.*
- *Instalación de refugios peatonales en paradas de colectivos.*
- *Enrejado perimetral del Barrio.*
- *Enrejado perimetral de cada uno de los edificios del barrio.*

8 RECOMENDACIONES

8.1 Realizar una actualización de la problemática a través de definiciones y mediciones precisas de los Conjuntos y Complejos con el fin de mejorar la definición del Programa, su correspondiente planificación y ejecución.

Al respecto es necesario poder identificar: Actores que planifican el programa, los problemas asociados, el ámbito de gobernabilidad del o los actores que planifican el programa, la población afectada, la prioridad de la política pública los problemas identificados con matriz de priorización y selección de problemas, identificando metas y objetivos claros y medibles.

⁹¹ Ordenanza N° 49.308. Dispone el mantenimiento mensual obligatorio y asistencia técnica de elevadores, ascensores, montacargas, monta coches, etc.



De la Planificación de ejecución de las Obras.

8.2 Planificar las obras de acuerdo a la priorización de problemas, identificando en primera instancia aquellos que ponen en riesgo la vida de las personas.

De la contratación de las Obras y Servicios.

8.3 Mejorar y fortalecer el "Programa de Puesta en Valor, Recuperación y Mantenimiento de Inmuebles y Espacios Comunes a través de Cooperativas de Trabajo" atendiendo a la publicidad de los actos administrativos relacionados con el mismo, a la definición de criterios de selección que permitan identificar, entre otros aspectos, las capacidades operativas de las Cooperativas de Trabajo.

De las Obras por Legítimo Abono.

8.4 Adecuar la modalidad de Contratación conforme a la Normativa vigente en la CABA.

8.5 Mejorar la previsibilidad y la planificación de las obras y servicios con el objetivo de reducir el uso de modalidades de contratación que pueden implicar riesgos en la economía, eficiencia y eficacia de los objetivos buscados.

Control de Obras.

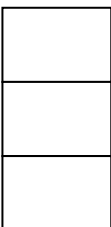
8.6 Implementar en las Contrataciones de Obras y /o servicios por Cooperativas de Trabajo y/o Contrataciones Directas, sistemas de control debidamente documentados que posibiliten la verificación del desarrollo de las acciones y el control efectuado por la Administración asegurando la calidad técnica la eficiencia y la eficacia de las mismas.

De la ejecución presupuestaria y metas físicas.

8.7. Establecer metas físicas acordes a las obras y servicios prestados.

Del Control Interno.

8.8 Cumplir con la Normativa vigente implica fortalecer el Sistema de Control Interno haciendo confiable la información que respalda los actos jurídicos, administrativos y técnicos de toda la organización.



De las visitas a obras.

PiedraBuena y Soldati.

8.9 Realizar un exhaustivo diagnóstico de las patologías de los complejos y de los riesgos asociados con el objetivo de priorizar los presupuestos y las obras a ejecutar.

8.10 Cumplir con la Leyes N° 19.587 PEN, Ley CABA N° 1346, Código de la Edificación Capítulo 4.7 “De los medios de Salida” y 4.12 “Protección contra incendio”, en los aspectos reales de ejecución.

8.11 Cumplir con la Ordenanza N°49.308⁹² del “*Mantenimiento mensual obligatorio y asistencia técnica de elevadores, ascensores, montacargas*” etc.

8.12 Supervisar la calidad técnica y de mano de obra de las obras realizadas en el período auditado.

Conjunto habitacional *Dr. Mariano CASTEX*.

8.13 Avanzar en el cumplimiento integral de la Ley N° 3199/2009 “Plan de Recuperación y Puesta en Valor del Barrio Mariano Castex”.

9 CONCLUSIÓN

El Programa que naciera como tal en el año 2001, con el respaldo de diversas Leyes parcialmente cumplidas, ha evolucionado a través de los años en mayores complejidades y profundización de problemáticas preexistentes urbano ambientales y sociales.

En función de ello es que esta AGCBA entiende que aún con la importante valorización económica, las posibilidades de éxito del mismo tal como fue planificado (desde su definición) y ejecutado en el período auditado, son débiles ya que en principio el programa adquirió mayores dimensiones, no tiene un universo cierto, los problemas asociados son diversos y en ese sentido solo puede realizar obras de mantenimiento que sostienen las problemáticas de base con riesgos latentes para la población afectada.

Otro aspecto a considerar es el de la gestión propiamente dicha para ejecutar el programa evaluado verificando importantes debilidades en la información presentada, los tiempos de respuesta y la calidad de la documentación, lo que

⁹² Ordenanza N° 49.308. Dispone el mantenimiento mensual obligatorio y asistencia técnica de elevadores, ascensores, montacargas, monta coches, etc.



lleva a que no se pueda emitir opinión fundada sobre diversos aspectos ya expuestos.

Mención aparte merece el Proceso de Regularización Dominial que, poniendo énfasis en la normativa vigente y en la metodología y procesos mejoró sustancialmente la productividad efectiva, reduciendo las brechas existentes. El derecho a una vivienda digna se cristaliza, entre otros aspectos, a través de la tenencia efectiva generando nuevas obligaciones y responsabilidades a los reales adquirentes que requieren capacitación, consenso y acompañamiento por parte de la Institución, profundizando lo que viene desarrollando.

Además se verifica una falta de planificación integral para distintos complejos acorde a las graves patologías que revisten, deterioros edilicios, red de suministro de gas deficitaria y peligrosa por falta de ventilación, entre otras deficiencias que agravan la calidad de vida de los habitantes.

En este sentido esta AGCBA entiende la importancia de realizar auditorías de seguimiento de este programa específico y de una evaluación integral de riesgos urbano-ambientales de los complejos habitacionales mantenidos por el IVC.

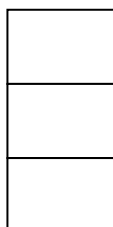
Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

ANEXOS

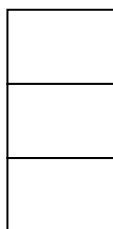
Anexo I

Universo de Obras y Servicios del Programa 106

Modalidad de Contratación (AGCBA)	Adjudicatario	Monto	Estado de obra
Licitación Pública	ASHIRA SA	\$ 1.368.845,00	Terminado
Convenio	COOP 4 de SEPTIEMBRE	\$ 3.745.807,98	Terminado
Gasto Urgente	COOP 4 de SEPTIEMBRE	\$ 1.089.627,50	Terminado
Convenio	COOP EL PORVENIR	\$ 6.454.800,00	Terminado
Gasto Urgente	COOP EL PORVENIR	\$ 1.920.000,00	Terminado
Convenio	COOP EL PORVENIR	\$ 1.278.970,00	Terminado
Convenio	COOP LA ESPERANZA del SUR	\$ 3.824.693,34	Terminado
Gasto Urgente	COOP LA ESPERANZA del SUR	\$ 1.137.666,74	Terminado
Convenio	COOP LA ESPERANZA del SUR	\$ 2.670.496,86	Terminado
Gasto Urgente	COOP LA ESPERANZA del SUR	\$ 794.347,47	Terminado
Convenio	COOP SANTA CATALINA	\$ 3.745.807,98	Terminado
Gasto Urgente	COOP SANTA CATALINA	\$ 1.089.627,50	Terminado
Convenio	COOP. EL SUR EN MARCHA	\$ 3.260.889,90	Terminado
Gasto Urgente	COOP. EL SUR EN MARCHA	\$ 959.881,60	Terminado
Convenio	Coop 8 de Marzo	\$ 6.508.764,30	Terminado
Gasto Urgente	Coop 8 de Marzo	\$ 1.920.335,20	Terminado
Convenio	COOP LAS 4 A	\$ 2.445.155,52	Terminado
Gasto Urgente	COOP LAS 4 A	\$ 727.318,98	Terminado
Convenio	COOP EL PORVENIR	\$ 1.998.920,00	Terminado
Licitación Pública	Servicios Ibarra SRL	\$ 2.114.520,00	Terminado
Gasto Urgente	Coop EL HOGAR	\$ 746.669,00	Terminado
Gasto Urgente	Coop EL HOGAR	\$ 120.000,00	Terminado
Gasto Urgente	COOP. EL SUR EN MARCHA	\$ 481.587,65	Terminado
Convenio	COOP. EL SUR EN MARCHA	\$ 1.633.704,39	Terminado
Contratación Directa	OPERYS SRL	\$ 237.500,00	Terminado
Gasto Urgente	ASCENSORES BIANCHI	\$ 139.200,00	Terminado
Convenio	Coop EL HOGAR	\$ 1.290.960,00	Terminado
Gasto Urgente	Coop EL HOGAR	\$ 264.000,00	Terminado
Gasto Urgente	OPERYS SRL	\$ 1.431.759,00	Terminado
Gasto Urgente	OPERYS SRL	\$ 477.253,00	Terminado
Gasto Urgente	COOP LA SOLIDARIDAD	\$ 900.000,00	Terminado
Gasto Urgente	COOP LA SOLIDARIDAD	\$ 900.000,00	Terminado
Gasto Urgente	COOP LA SOLIDARIDAD	\$ 300.000,00	Terminado
Gasto Urgente	OPERYS SRL	\$ 5.900,00	Terminado
Gasto Urgente	OPERYS SRL	\$ 12.856,00	Terminado
Gasto Urgente	ASCENSORES BIANCHI	\$ 143.840,00	Terminado
Gasto Urgente	CIS SA	\$ 571.371,20	Terminado



Modalidad de Contratación (AGCBA)	Adjudicatario	Monto	Estado de obra
Gasto Urgente	Coop 8 de Marzo	\$ 928.911,47	Terminado
Convenio	Coop 8 de Marzo	\$ 571.780,00	Terminado
Gasto Urgente	COOP ANTONIO NAME	\$ 959.469,20	Terminado
Gasto Urgente	COOP. EL SUR EN MARCHA	\$ 1.306.855,25	Terminado
Gasto Urgente	COOP. EL SUR EN MARCHA	\$ 1.306.854,25	Terminado
Convenio	COOP. EL SUR EN MARCHA	\$ 1.055.075,33	Terminado
Gasto Urgente	COOP. EL SUR EN MARCHA	\$ 1.005.107,82	Terminado
Gasto Urgente	COOP. EL SUR EN MARCHA	\$ 612.022,00	Terminado
Convenio	COOP. EL SUR EN MARCHA	\$ 612.022,00	Terminado
Gasto Urgente	COOP. EL SUR EN MARCHA	\$ 606.381,47	Terminado
Gasto Urgente	COOP. EL SUR EN MARCHA	\$ 526.391,91	Terminado
Gasto Urgente	COOP. EL SUR EN MARCHA	\$ 509.310,41	Terminado
Convenio	COOP. EL SUR EN MARCHA	\$ 490.726,79	Terminado
Gasto Urgente	COOP. EL SUR EN MARCHA	\$ 467.892,18	Terminado
Gasto Urgente	Coop 8 de Marzo	\$ 851.518,74	Terminado
Gasto Urgente	Coop 8 de Marzo	\$ 605.121,00	Terminado
Gasto Urgente	Coop 8 de Marzo	\$ 509.681,26	Terminado
Gasto Urgente	KOPAR SA	\$ 2.257.582,50	Terminado
Gasto Urgente	KOPAR SA	\$ 1.505.055,00	Terminado
Gasto Urgente	KOPAR SA	\$ 1.505.055,00	Terminado
Gasto Urgente	KOPAR SA	\$ 1.485.041,45	Terminado
Gasto Urgente	OPERYS SRL	\$ 10.600,00	Terminado
Convenio	COOP LA ESPERANZA del SUR	\$ 8.230.325,90	Terminado
Convenio	COOP LA ESPERANZA del SUR	\$ 8.229.109,75	Terminado
Convenio	COOP LA ESPERANZA del SUR	\$ 8.223.218,89	Terminado
Convenio	COOP LA ESPERANZA del SUR	\$ 7.838.198,87	Terminado
Convenio	COOP LA ESPERANZA del SUR	\$ 3.674.762,73	Terminado
Gasto Urgente	COOP LA ESPERANZA del SUR	\$ 2.354.399,53	Terminado
Gasto Urgente	COOP LA ESPERANZA del SUR	\$ 2.319.055,93	Terminado
Gasto Urgente	Servicios Ibarra SRL	\$ 1.650.000,00	Terminado
Convenio	Lic. Pública en trámite	\$ 5.140.389,22	En trámite
Gasto Urgente	CIAGESOR S.A.	\$ 3.040.262,79	En ejecución
Gasto Urgente	ASHIRA SA	\$ 2.484.812,50	En ejecución
Gasto Urgente	CIAGESOR S.A. y AUTOMAT S.A.	\$ 7.845.533,00	En ejecución
Gasto Urgente	Servicios Ibarra SRL	\$ 2.172.660,00	En ejecución
Convenio	COOP EL PORVENIR	\$ 1.633.500,00	En ejecución
Total Universo		\$ 143.237.760,25	



Muestra de Obras y Servicios del Programa 106

Barrio	Descripción General (AGCBA)	Decripción	Vivien- das	Modalidad de Contratación (AGCBA)	Adjudicatario	Monto	Estado de obra
Barrios Varios	Agua potable	Agua potable		Licitación Pública	ASHIRA SA	\$ 1.368.845,00	Terminado
Barrios Varios	Mantenimiento espacios semipúblicos	Manten.Espacios Spublicos	1798	Convenio	COOP. EL SUR EN MARCHA	\$ 3.260.889,90	Terminado
Barrios Varios	Mantenimiento espacios semipúblicos	Manten.Espacios Spublicos	1108	Convenio	COOP LAS 4 A	\$ 2.445.155,52	Terminado
Barrios Varios	Mantenimiento espacios semipúblicos	Manten.Espacios Spublicos		Gasto Urgente	COOP LAS 4 A	\$ 727.318,98	Terminado
Barrios Varios	Poda	Poda	7870	Convenio	COOP EL PORVENIR	\$ 1.998.920,00	Terminado
Barrios Varios	Otros conceptos	Maq vial y volcadores		Licitación Pública	Servicios Ibarra SRL	\$ 2.114.520,00	Terminado
Ilia y Rivadavia	Mantenimiento Eléctrico	Mantenimiento luminarias	1056	Gasto Urgente	OPERYS SRL	\$ 1.431.759,00	Terminado
Ilia y Rivadavia	Mantenimiento Eléctrico	Mantenimiento luminarias		Gasto Urgente	OPERYS SRL	\$ 477.253,00	Terminado
La Boca	Mantenimiento espacios semipúblicos	Manten.Espacios Spublicos		Gasto Urgente	COOP LA SOLIDARIDAD	\$ 900.000,00	Terminado
Pedrabuena	Mantenimiento Eléctrico	Mantenimiento	1240	Gasto Urgente	ASCENSORES BIANCHI	\$ 143.840,00	Terminado
Pedrabuena	Agua potable	Tendido red cisterna	2100	Gasto Urgente	CIS SA	\$ 571.371,20	Terminado
Pedrabuena	Pintura exterior	Pintura ext	28	Gasto Urgente	COOP. EL SUR EN MARCHA	\$ 1.306.855,25	Terminado
Pedrabuena	Pintura exterior	Pintura ext	100	Gasto Urgente	COOP. EL SUR EN MARCHA	\$ 1.306.854,25	Terminado
Pedrabuena Soldati	Mantenimiento espacios semipúblicos	Mant. Electrico	5363	Gasto Urgente	KOPAR SA	\$ 2.257.582,50	Terminado
Soldati	Pintura exterior	Pintura exte	508	Convenio	COOP LA ESPERANZA del SUR	\$ 7.838.198,87	Terminado
Soldati	Pintura exterior	Pintura exte	105	Gasto Urgente	COOP LA ESPERANZA del SUR	\$ 2.319.055,93	Terminado
Soldati	Pintura exterior	Pintura exte		Convenio	Lic. Pública en trámite	\$ 5.140.389,22	En trámite
Barios Varios	Otros conceptos	Maquinaria Vial y camiones volcadores		Gasto Urgente	Servicios Ibarra SRL	\$ 2.172.660,00	En ejecución
Total muestra						\$ 37.781.468,62	26%
Total Universo						\$ 143.237.760,25	100%

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
 de la
 Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Corrientes 640, Piso 5º - C1043AAT- Ciudad Autónoma de Buenos Aires
 Tel. 4321-3700 / 4323-3388/6967/1796 – Fax 4325-5047

Anexo II

Estructura Orgánica Funcional Gerencia de Coordinación General Gestión Social de la Vivienda - Acta de Directorio Nº 2501- 13.

Gerencia Coordinación General Gestión Social de la Vivienda

Descripción de Funciones

- Asegurar que los proyectos de construcción del Instituto respondan a las necesidades sociales de la población involucrada, considerando la necesidad de espacios comunitarios, las fuentes de trabajo, el acceso a la educación y la salud, la localización y acceso al transporte, la seguridad, entre otros factores que hacen al hábitat adecuado.
- Diseñar y coordinar mecanismos de participación ciudadana y promover el fortalecimiento comunitario en el marco de las actividades de construcción, mantenimiento y mejoras de las viviendas y del hábitat de la Boca, en las acciones de puesta en valor y rehabilitación de Complejos Urbanos, en los procesos de relocalización de villas y asentamientos.
- Promover el acceso de la población involucrada en las acciones del Instituto, a la oferta institucional del gobierno, así como a nuevos bienes y servicios que mejoren sus condiciones de vida.
- Establecer y supervisar la implementación de estrategias de comunicación para afianzar los vínculos entre el Instituto y la población involucrada en cada acción.
- Planificar y asegurar el desarrollo de programas de organización consorcial en los Complejos Urbanos, facilitando de este modo la corresponsabilidad en un entorno de legalidad (manejos de los espacios comunes, pago de servicios públicos y reglamentos de copropiedad, entre otros).
- Promover la ejecución de proyectos participativos en Complejos Urbanos, destinados a resolver la precariedad habitacional y a mejorar la calidad del entorno y las oportunidades de inserción social de sus habitantes.
- Supervisar las gestiones con empresas concesionarias de servicios públicos involucradas en los programas desarrollados y en las acciones de emergencia que se emprendan.
- Asegurar una intervención social de calidad en todos los procesos previos a los realojos, conteniendo incertidumbres, respondiendo a expectativas, y manteniendo una presencia estable en el terreno.
- Generar espacios de formación para futuros propietarios involucrados en realojos, fortaleciendo su capacidad de adaptación a la nueva situación habitacional, y la apropiación adecuada de las futuras viviendas junto con una inserción saludable en el nuevo entorno.
- Asegurar una coordinación permanente entre las acciones de vivienda urbanización (relocalización de villas y asentamientos, puesta en valor y rehabilitación de Complejos Urbanos, conventillos), y la correspondiente regularización dominial.

Gerencia Desarrollo Habitacional

Descripción de Funciones

- 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.
- 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 carencia en materia de vivienda.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Audiencia Gral. de la Ciudad de Bs. As.

- Articular las acciones necesarias como tras áreas de Gobierno tendientes a la erradicación de Villas, Barrios carenciados y asentamientos, que se encuentren dentro de la órbita de incumbencia.
- Realizar gestiones antes empresas concesionarias de servicios públicos tendientes a suministrar los servicios básicos de infraestructura en función de la implementación de los programas de urbanización y las emergencias que surjan, de acuerdo con las instrucciones que establezca la superioridad del Instituto.
- Elaborar estrategias para la atención de emergencias en Barrios, Conjuntos Urbanos, Asentamientos, Conventillos y Hogares de Tránsito.
- Planificar y ejecutar trabajos de recuperación y mantenimiento de la infraestructura de los espacios privados de uso público, y en las situaciones de emergencia que se generen en los mismos.
- Administrar y controlar el registro sobre las actuaciones, notas e informes concluidos por la Gerencia y las áreas a su cargo.
- Promover la organización consorcial de los Complejos Urbanos dentro del régimen de la Ley de Propiedad Horizontal.

Subgerencia Rehabilitación y Renovación Urbana

Descripción de Funciones

- Determinar y supervisar los criterios de Intervención tendientes a la transformación física y social de sectores vulnerables y desarticulados del entorno, con el fin de proveer un desarrollo urbano sustentable.
- Supervisar el desarrollo de la estrategia de acción en función de los proyectos de mantenimiento y renovación de barrios, conjuntos urbanos, villas y asentamientos.
- Coordinar la realización del relevamiento físico y diagnóstico de las áreas e inmuebles objeto de intervención.
- Supervisar la administración y control de maquinarias, materiales y equipos de las obras en ejecución a cargo del área.
- Efectuar contrataciones directas de emergencia.
- Controlar y administrar el stock de materiales de las obras a cargo del área.

Departamento Programación Urbana

Descripción de Responsabilidades Primarias

Formular y desarrollar los proyectos de intervención con el objetivo de brindar solución habitacional en barrios, villas y asentamientos a cargo del Instituto.

Departamento Obras

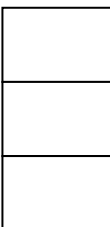
Descripción de Responsabilidades Primarias

Coordinar la planificación de las obras de mantenimiento y renovación edilicia realizada en barrios y conjuntos urbanos.

Departamento Programación Interna

Descripción de Responsabilidades Primarias

Realizar el seguimiento y control de los insumos correspondientes a los diferentes programas implementados por la Subgerencia. Confeccionar la solicitud de reserva presupuestaria preventiva, para la concreción de los proyectos y acciones generadas en el área.



Departamento Coordinación Administrativa

Descripción de Responsabilidades Primarias

Sistematizar, controlar y registrar la documentación y actuaciones en las que interviene la Gerencia y las áreas a su cargo.

Subgerencia Regularización Consorcial

Descripción de Funciones

- Supervisar el registro, guarda y funcionamiento de los reglamentos de Copropiedad y Administración de los consorcios en barrios, Conjuntos Urbanos y Edificios de competencia del Instituto.
- Controlar y registrar la documentación inherente a la designación de los administradores de consorcios y de las liquidaciones y gastos efectuados por los mismos.
- Coordinar la implementación de convenios de reconocimiento de deuda y planes de pago como otro tipo de acuerdos, destinados a alcanzar mayores niveles de readecuación de expensas de las unidades funcionales morosas.
- Supervisar la capacitación y asesoramiento sobre formas y procedimientos de organización comunitaria y consorcial dictadas a los vecinos de los respectivos ámbitos consorciales.
- Coordinar la participación y representación del Instituto en instancias deliberativas formales e informales, tales como asambleas y reuniones de consorcios.
- Participar en la confección y reformulación de reglamentaciones referidas al funcionamiento orgánico y administrativo de los consorcios bajo competencia del Instituto.

Departamento registro y Administración de Consorcios

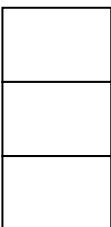
Descripción de Funciones

- Administrar el registro de los reglamentos de copropiedad y administración de los consorcios de barrios y conjuntos urbanos bajo competencia del Instituto.
- Implementar acuerdos y convenios de ayuda financiera.
- Promover acciones tendientes a elevar los niveles de recaudación de expensas de las unidades.
- Coordinar y controlar las tareas de registro de los oficios judiciales derivados de juicios iniciados por deuda de expensas contra el organismo.

Departamento Organización y Capacitación Consorcial

Descripción de Funciones

- Elaborar diagnósticos situacionales de los barrios y conjuntos urbanos a partir de la gestión de indicadores y la implementación de técnicas de recolección de datos.
- Desarrollar metodologías de intervención de campo.
- Representar al Instituto en asambleas y reuniones de consorcios.
- Capacitar y asesorar a los habitantes sobre formas y procedimientos tendientes a la organización comunitaria y consorcial.
- Proyectar, confeccionar y reformular reglamentaciones referidas al funcionamiento orgánico y/o administrativo de los consorcios.
- Realizar informes y otras acciones de seguimiento particularizando sobre casos individuales y/o familiares.



Subgerencia Soporte Habitacional

Descripción de Funciones

- Supervisar las contrataciones de los servicios públicos esenciales y/o materiales.
- Coordinar la planificación presupuestaria de la Gerencia.
- Coordinar el mantenimiento de los espacios privados de uso público de los barrios y conjuntos urbanos que hayan pasado por una situación de emergencia en el último tiempo.

Departamento Planificación Presupuestaria

Descripción de Funciones

- Controlar las liquidaciones y facturaciones de las empresas y/o asociaciones productivas relacionadas con el desarrollo del área.
- Llevar adelante la organización, gestión presupuestaria y reasignación de partida.

Departamento de Emergencias en Servicios

Descripción de Funciones

- Coordinar el abastecimiento de insumos, herramientas y equipos necesarios para atender las emergencias en cada uno de los programas ejecutados por la Gerencia.
- Controlar y coordinar las acciones con otros organismos prestadores de servicios públicos para la realización de tareas de reparación e instalación orientadas a dar solución a las urgencias que van surgiendo.
- Confeccionar la documentación necesaria para el llamado a licitación por la compra y/o contrataciones requeridas por la Subgerencia.

Departamento mantenimiento de Espacios Privados de Uso Público

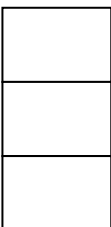
Descripción de Funciones

- Planificar y supervisar el trabajo de recuperación y mantenimiento de la infraestructura de los espacios privados de uso público.
- Articular acciones con otros organismos que presten servicios similares.

Gerencia Regularización Dominial

Descripción de Funciones

- Definir criterios de administración y resguardo de documentación que respalda las actuaciones en los registros de beneficiarios y de escrituraciones, para asegurar que se cumpla la normativa establecida garantizando la disponibilidad de la información para su tratamiento.
- Dirigir y controlar las actuaciones administrativas relativas a la celebración de actos notariales vinculados a inmuebles construidos a través de operaciones del Instituto, así como el control y el inventario de los registros escriturales.
- Entender en todo lo relacionado con la toma de conocimiento de situaciones que afecten, modifiquen o supriman derechos y obligaciones vinculados con la adjudicación de viviendas.
- Proponer políticas de acción tendientes a la regularización dominial y financiera permanente de las propiedades adjudicadas por el Instituto, estableciendo criterios generales y generando los mecanismos e instrumentos correspondientes.



Subgerencia Regularización Financiera

Descripción de Funciones

- Elaborar y ejecutar todas las acciones tendientes a la regularización financiera de las unidades de viviendas cuyo dominio pertenezca al Instituto, hayan sido construidas con fondos propios o provenientes del FONAVI.
- Realizar el análisis de los legajos a fines de determinar la situación de cada unidad adjudicada y determinar los procedimientos necesarios para regularizar la situación financiera.
- Propiciar los actos administrativos correspondientes con el objeto de regularizar financieramente las unidades de vivienda comprendidas en el universo de su competencia.

Departamento Regularización Financiera

Descripción de Funciones

- Solicitar a las distintas áreas del Instituto y/u organismos interjurisdiccionales, toda información necesaria a fin de regularizar la situación financiera de la unidad.
- Formular y/o reformular planes financieros propiciando el reconocimiento de deuda conforme información que surja del Sistema Administración de Créditos del organismo y compromiso de pago.
- Gestionar la firma de convenio de reconocimientos de deuda y notificar al departamento de administración y mora, las altas, bajas o suspensión del plan financiero según corresponda.

Subgerencia Registro y Escrituraciones

Descripción de Funciones

- Realizar la confección y actualización permanente de las bases de datos en las que se registran todas las situaciones que constituyan, afecten, modifiquen o supriman derechos y obligaciones vinculadas con la adjudicación, entrega y/o documentación de viviendas.
- Dirigir y controlar las actuaciones administrativas que tengan por objeto la celebración de actos notariales que constituyan, afecte, modifiquen o supriman derechos relativos a inmuebles administrativos por el Instituto.
- Intervenir en la adjudicación y subasta de cocheras de inmuebles construidas por el Instituto.
- Coordinar y controlar la administración y resguardo de toda la documentación que respalda las actuaciones en los registros de beneficiarios y de escrituraciones.
- Corroborar respecto de los planes de facilidades, si los mismos se hallan vigentes y/o si fueron cancelados y/o si han caducado.
- Hacer seguimiento de actuaciones respecto de partidas matrices y/o individuales originadas por retribuciones parcelarias o subdivisiones en propiedad horizontal.
- Efectuar la solicitud y regularización de exenciones de inmuebles de titularidad del Instituto.
- Efectuar la solicitud y seguimiento de desdoblamiento de deudas.
- Realizar gestiones antes mandatarios por juicios de ABL y liquidaciones para su pago. Contestación de oficios judiciales.
- Efectuar la respectiva atención al público sobre cuestiones relacionadas a la subgerencia. Actuaciones y reclamos relacionados con la DGR de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



Departamento de Escrituración y Notarial

Descripción de Funciones

- Administra y controlar las actuaciones administrativas que tengan por finalidad la celebración de actos notariales que constituyan, modifiquen, afecten o supriman derechos respecto a las unidades funcionales adjudicadas o administradas por el Organismo,
- Gestionar las actuaciones administrativas por las que se tramiten las escrituras que dan origen a la conformación de reglamentos de copropiedad, redistribución parcelaria, unificación parcelaria, adquisición o cesión de tierras, apertura de calles, poderes dispuestos por Acta de Directorio o Decretos de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires, etc.
- Supervisar los instrumentos públicos previos a la firma de los apoderados del Instituto.
- Evaluar y realizar un seguimiento particular de las actuaciones enviadas a Escribanía General del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, Escribanía General de la Provincia de Buenos Aires y Municipalidad de la Matanza.
- Confeccionar y actualizar de forma permanente las bases de datos en las que se registren todos los actos notariales que se realicen.
- Llevar a cabo estadísticas de escrituración para ser presentadas de manera periódica.

Departamento Administración de Registros y Documentación

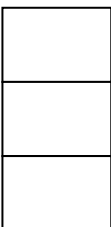
Descripción de Funciones

- Efectuar el registro de las unidades cuyos legajos hayan sido dados de alta.
 - Intervenir en la administración de las notas referidas a escrituraciones.
 - Mantener actualizado el registro de intercambio particular de viviendas adjudicadas en venta no escrituradas.
 - Supervisar el archivo de legajos, atendiendo su mantenimiento y garantizando su seguridad.
- Atender las solicitudes de los distintos tipos de beneficiarios.

Subgerencia Regularización Dominial

Descripción de Funciones

- Formular, planificar, elaborar y ejecutar todas las acciones tendientes a la regularización dominial de las propiedades construidas por el Instituto que se encuentren pendientes de escrituración.
- Elaborar y proponer anualmente un “Plan de Acción” dentro de la cual se determinarán las unidades y Barrios que serán incluidas dentro del Programa de Regularización de Barrios.
- Elaborar y ejecutar todas las acciones tendientes a la regularización dominial de las propiedades construidas y entregadas por el Instituto que o registren escritura traslativa de dominio y que fueran incluidas dentro del Plan de Acción.
- Elaborar y ejecutar todas las acciones tendientes a la regularización dominial de las propiedades construidas y entregadas por el Instituto y que no registren escritura traslativa de dominio y que no fuera incluidas en el Plan de Acción y/o cuya regularidad haya sido solicitada a pedido de particulares.
- Gestionar en los casos que presenten controversias de intereses, y/o irregularidades administrativas.



Departamento Programa Regularización de Barrios

Descripción de Funciones

- Realizar el análisis jurídico administrativo de cada uno de los legajos a fin de establecer la situación contractual que presenta cada unidad de vivienda y determinar las acciones y procedimientos aplicables para alcanzar la regularización de conformidad con las disposiciones que rijan el Plan Marco de Regularización Dominial y Financiera.
- Efectuar citaciones, intimaciones y seguimiento de los ocupantes de unidades de vivienda que no comparezcan ante el Instituto.
 - Implementar un registro de todas las tramitaciones que propicia el área.
 - Diligenciar oficios o informes a petición de la Procuración General del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
- Solicitar al Departamento Operativos Especiales, que por su intermedio cite, verifique, solicite o retire documentación y realice cualquier otra gestión que fuere necesario llevar a cabo en el domicilio del interesado a los efectos de la regularización de la unidad.

Departamento Ralatoría

Descripción de Funciones

- Realizar el análisis jurídico administrativo de cada uno de los legajos en los que corresponda su intervención a fin de establecer la situación contractual que presenta cada unidad de vivienda y determinar las acciones y procedimientos aplicables para alcanzar la regularización dominial; o establecer los mecanismos que corresponde aplicar al caso en cuestión.
 - Aplicar la normativa necesaria para encuadrar los diferentes supuestos de irregularidad dominial.
 - Proponer y formular mecanismos legales necesarios a fin de encuadrar los diferentes casos de irregularidad dominial que no puedan resolverse por las vías actuales.
 - Elaborar informes respecto de cada situación particular analizada, propiciando los criterios que resultarían aplicables para la conclusión del trámite de las actuaciones.
 - Solicitar al Departamento Operativos Especiales, dependiente de la Gerencia de Regularización Dominial y Notarial, que por su intermedio verifique, cite, solicite o retire documentación y realice cualquier otra gestión que fuera necesario llevar a cabo en el domicilio del interesado a los efectos de la regularización dominial de la unidad.

Departamento Regularización Dominial

Descripción de Funciones

- Diligenciar, gestionar y supervisar las tramitaciones de las situaciones irregulares presentadas por los adquirentes.
 - Realizar las investigaciones necesarias a fines de determinar la situación de cada unidad adjudicada.
 - Solicitar al Departamento Operativos Especiales, dependiente de la Gerencia de Regularización Dominial Notarial, que por su intermedio cite, verifique, solicite o retire documentación y realice cualquier otra gestión que fuera necesario llevar a cabo en el domicilio del interesado a los efectos de la regularización dominial de la unidad.
 - Efectuar un registro de las solicitudes de cambio de titularidad por Transferencia.
 - Controlar, verificar y completar la documentación requerida para la tramitación de Transferencias, y su posterior remisión a la Gerencia Asuntos Jurídicos para su dictamen.

Departamento de Operativos Especiales

Descripción de Funciones

- Efectuar los relevamientos ocupacionales de las viviendas requeridos por los Departamentos Regularización Dominial y Relatoría, coordinando y ejecutando las estrategias tendientes a alcanzar exitosamente los fines propuestos.
- Asesorar a los adjudicatarios y ocupantes en cuestiones relacionadas con la regularización dominial y financiera con el propósito de lograr la escrituración de la unidad funcional.
- Notificar y gestionar, a requerimiento del Departamento Regularización Financiera, dependiente de la Subgerencia Regularización Financiera, la firma de planes de regularización financiera y convenios de reconocimiento de deuda.
- Participar en la elaboración del plan de trabajo anual y de las estrategias de abordaje a los diferentes complejos urbanos.
- Confeccionar y actualizar de forma permanente una base de datos en la que se registren todas las verificaciones realizadas y resultados obtenidos.

UPE Relocalización y Urbanización de Villas

Descripción de Funciones

- Llevar a cabo los censos poblacionales en villas y asentamientos, interactuando con otras áreas del Instituto y referentes sociales.
- Gestionar, propiciar y proyectar Acuerdos Específicos que resulten necesarios para cumplimentar con lo aprobado en el Convenio Marco Signado.
- Tramitar y contestar las actuaciones que ingresen al Instituto relacionadas con villas y asentamientos ubicados en la Cuenca Matanza-Riachuelo.
- Asistir a la superioridad del Instituto en todas las temáticas relacionadas con la Autoridad de Cuenca Matanza-Riachuelo (ACUMAR).
- Realizar informes trimestrales que reflejen una memoria descriptiva de las acciones desarrolladas y el estado de situación.
- Realizar las acciones necesarias, junto con diversas áreas del Instituto y los distintos Ministerios del GCABA, tendientes a la búsqueda de terrenos para construcción, la formulación de proyectos, obtención de las aprobaciones técnicas y financieras de la Nación, y llevar a cabo la construcción de las viviendas para las villas o asentamientos ubicados en la Cuenca Matanza-Riachuelo.
- Tomar intervención en los requerimientos efectuados al Instituto en los autos “ACUMAR S/ URBANIACION DE VILLAS Y AENTAMIENTOS PRECARIOS”, de los principales caratulados “MENDOZA, Beatriz Silvia y otros c/ ESTADO NACIONAL y otros s/ EJECUCION DE SENTENCIA”.
- Supervisar el desarrollo de los programas concernientes a la renovación, revitalización y mantenimiento del hábitat del Barrio de la Boca, junto con la Gerencia Desarrollo Habitacional.
- Evaluar y Supervisar las distintas intervenciones sociales en campo que demande la superioridad.



Anexo III

PROCESO DE ESCRITURACIÓN, Ley Nº 3902, Decreto Reglamentario Nº 510-GCBA-2012, Acta de Directorio Nº ACDIR-2013-2542-IVC.

Breve descripción de cada subproceso y actividad.

1. Verificar situación dominial.

El Departamento Programa de Regularización de Barrios recibe los trámites iniciados con vistas a regularizar el dominio de la unidad de vivienda. Existen distintas entradas al proceso, ya sea por verificaciones ocupacionales realizadas por operativos en campo (...), presentaciones efectuadas por los particulares requiriendo la regularización dominial a su nombre o por tramitación de larga data (como transferencias aprobadas, trámites inconclusos de escrituración, etc.).

El DPRB estudia el legajo de la unidad y se coteja con el resultado de las verificaciones ocupacionales para determinar los potenciales beneficiarios.

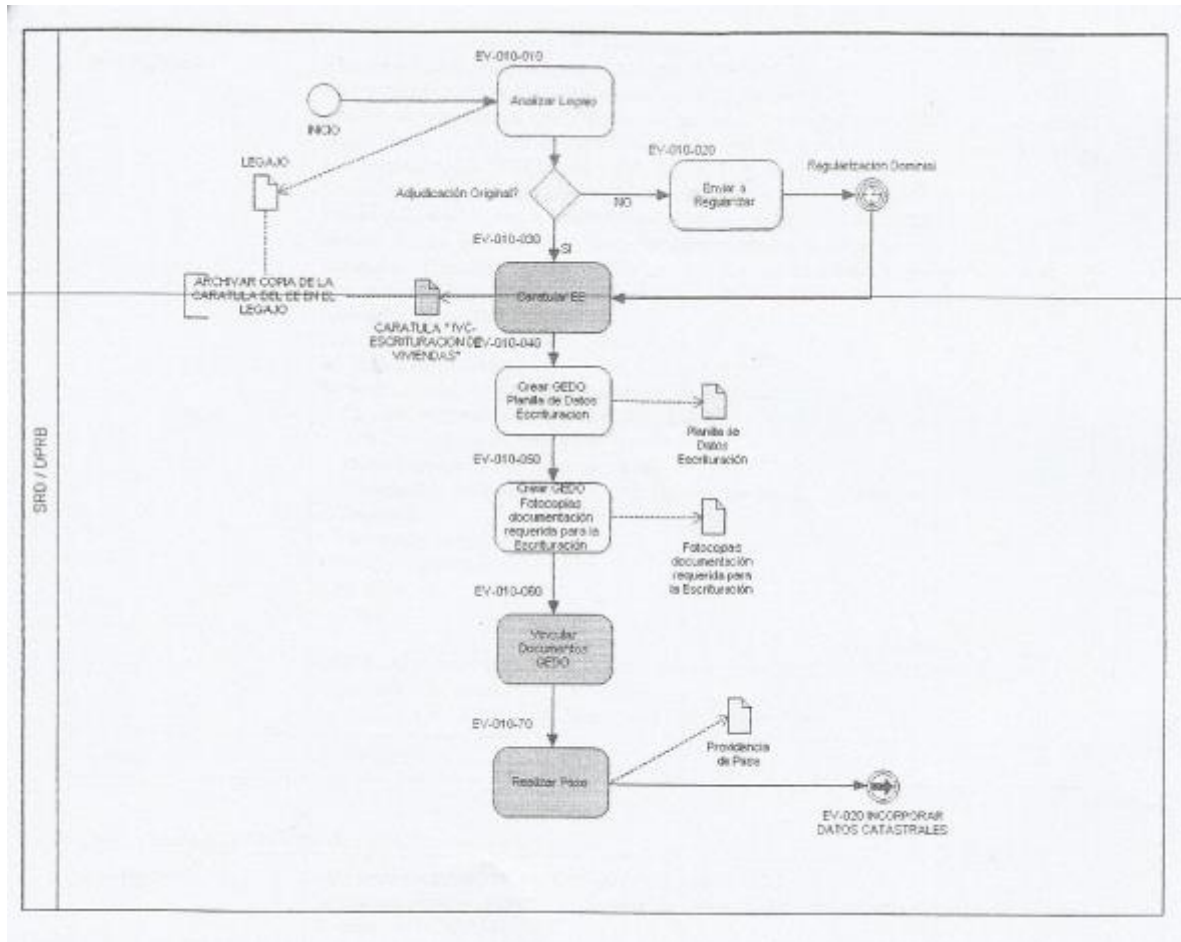
Se consulta al área de Jurídicos para conocer si existen presentaciones judiciales o embargos.

De acuerdo al estado de la adjudicación original, se disparan procesos en paralelo de regularización dominial o relatoría.

El objetivo es adecuar las condiciones jurídicas para lograr la transmisión de dominio a favor del ocupante.

Actividades del subproceso:

- a. Analizar legajo. El DPRB analiza los legajos de las unidades que potencialmente pueden ser escrituradas.
- b. Enviar a regularizar: Si el ocupante de la vivienda no corresponde con el adjudicatario original, se deberá iniciar un proceso de Regularización Dominial.
- c. Caratular EE: como "IVC00101 A IVC ESCRITURACIÓN DE VIVIENDAS" con la inclusión de todos los datos pertinentes del interesado.
- d. Crear planilla de Datos de Escrituración.
- e. Importar fotocopias de documentación requerida para la escrituración. Se importarán al EE copia digitalizada de toda la documentación física aportada para la escrituración.
- f. Vincular documentos electrónicos: Todos los documentos electrónicos deben vincularse al EE.
- g. Realizar pase del expediente a la siguiente etapa del proceso.

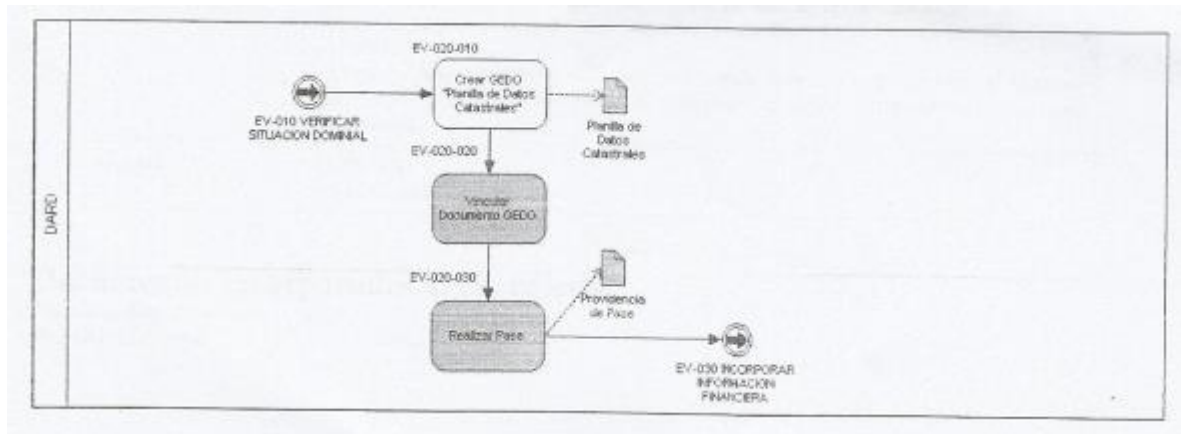


2. Incorporar datos catastrales.

"Esta actividad consiste en cargar, controlar y verificar la información catastral (con identificación de la partida inmobiliaria) de la unidad funcional."

Actividades del subproceso.

- a. Planilla de Datos Catastrales: El DARD "deberá verificar los datos catastrales de la unidad cargados en el sistema CONSIST. Si los datos de la UF no están cargados se deberá cargar. Una vez chequeados se exportará la información a un archivo PDF para luego subirlo al SADE."
- b. Vincular documento a EE.
- c. Realizar pase a la siguiente etapa del proceso.

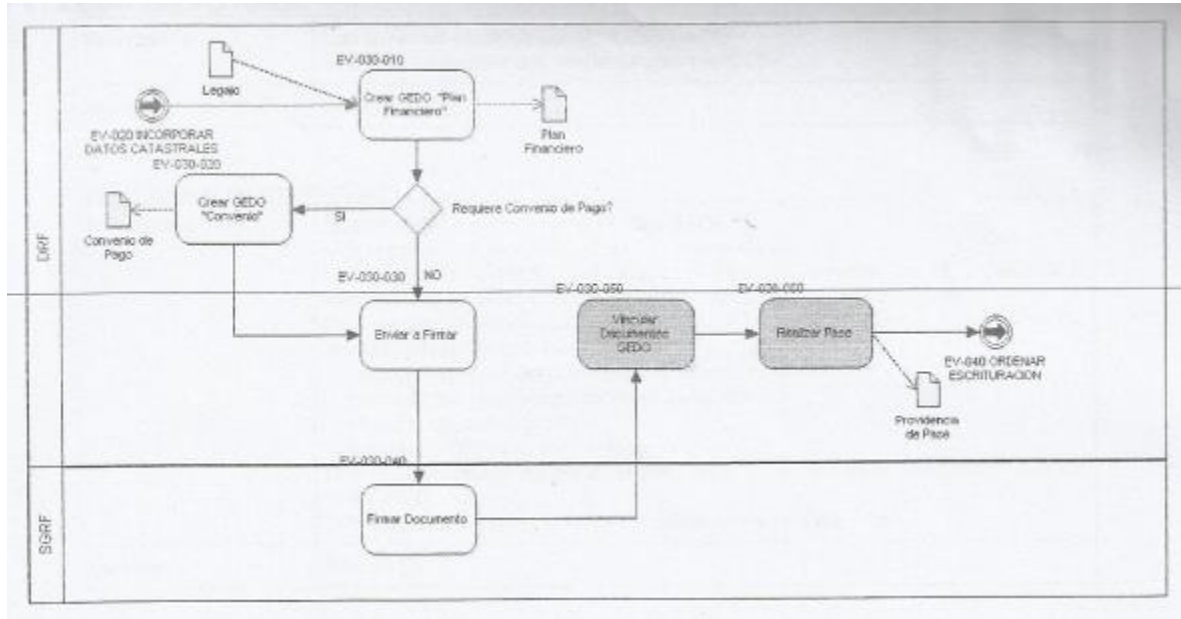


3. Incorporar información financiera.

La SRF "realiza un análisis de los distintos conceptos de duda registrados para conocer el estado financiero actual de la unidad (saldo de capital, intereses punitivos, etc.). De esta manera se integra el valor a hipotecar o bien la suscripción de un convenio de pago por los importes adeudados. Para cada unidad se confecciona un Plan Financiero. En los casos que la unidad no cuente con información financiera, se requerirá por cuerda separada la solución de dicho conflicto a las áreas correspondientes y una vez resuelto el punto reanudará la tramitación del EE".

Actividades del subproceso.

- a. Crear documento "Plan Financiero". Deberá ser suscripto por rango de Jefe de Departamento o superior.
- b. Crear documento "Convenio". Ídem punto a).
- c. Envío a firma por la SGRF.
- d. Firma de documento. Se firman los documentos confeccionados por el DRF.
- e. Vincular documento electrónico al EE.
- f. Realizar pase. Una vez verificadas todas las intervenciones se deberá realizar el pase a la siguiente etapa del proceso,

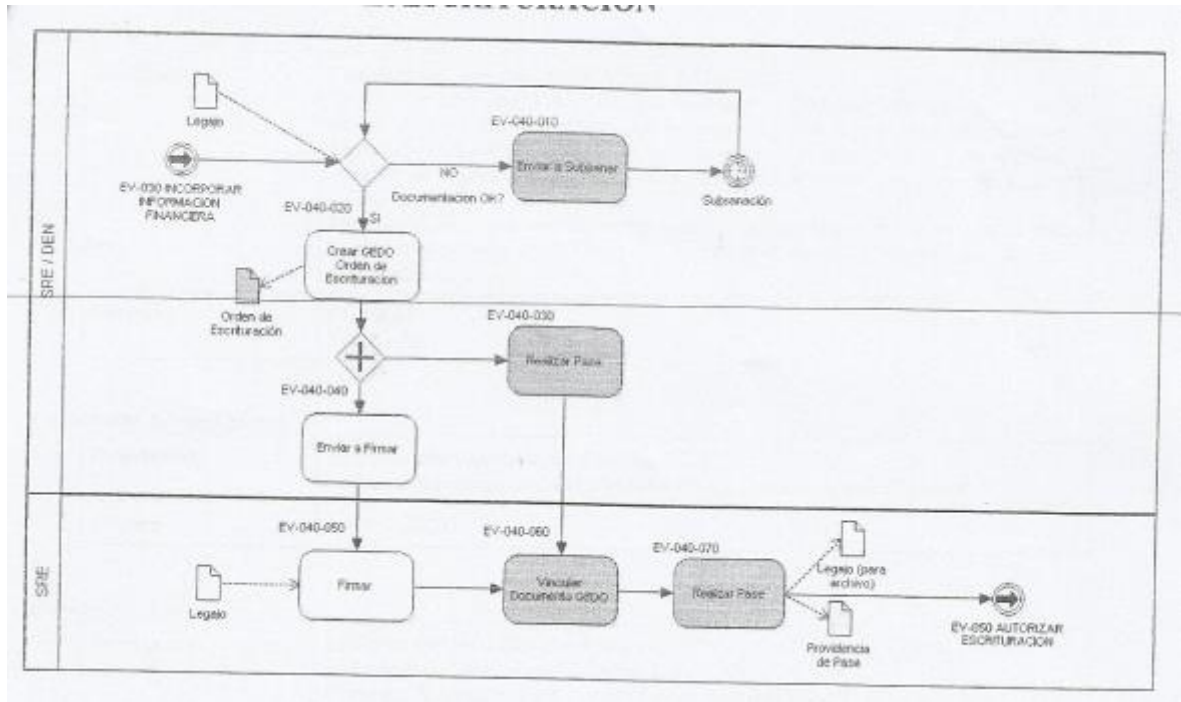


4. Ordenar escrituración.

"En esta etapa del proceso se realiza el control final y exhaustivo de toda la documentación incorporada al EE cotejando con el Legajo. De existir errores u omisiones se enviará a subsanar. Verificada la documentación, se elabora la orden de elevación para la escrituración donde se especifica, entre otros, el tipo de escritura que deberá suscribirse. En esta instancia los Legajos de las unidades son devueltos al Archivo de Legajos".

Actividades del subproceso.

- Enviar a subsanar. "Se realiza el control final previo a que el expediente sea enviado a Escribanía General, si la información contenida contiene algún error, deberá cambiarse el estado del EE a un estado de 'Subsanación'".
- Crear orden de escrituración.
- Realizar pase. "Una vez verificadas todas las intervenciones y habiendo enviado la orden de escrituración a la firma, se deberá realizar el pase a la siguiente etapa del proceso".
- Enviar a firmar.
- Firmar. Se firma el documento elaborado por el DEN.
- Vincular documentos electrónicos.
- Realizar pase. "Una vez verificadas todas las intervenciones y habiendo enviado la orden de escrituración a la firma., se deberá realizar el pase a la siguiente etapa del proceso".

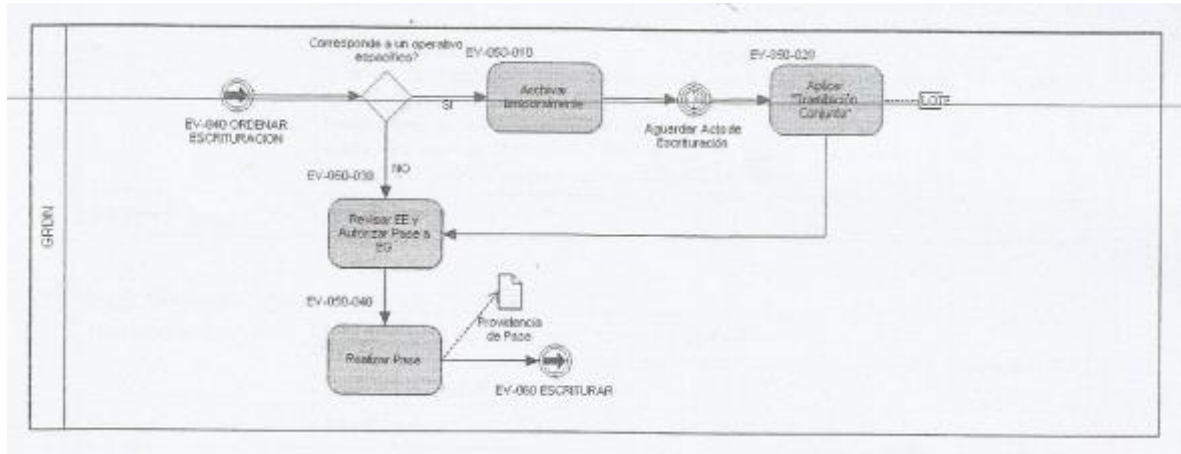


5. Autorizar escrituración.

La GRD "autoriza el envío a Escribanía General de la Ciudad a los fines que dicho Organismo realice la escritura correspondiente. En esta etapa se reunirán los EE, se clasificarán por Acto de Escrituración y llegado el momento se realizará el pase por lotes a la EG para su intervención"

Actividades del subproceso.

- a. Archivar temporalmente. "(...) Si el EE pertenece a un operativo específico de escrituración masiva deberá enviarse a un área virtual creada especialmente para archivar de manera temporal hasta la fecha del acto escriturario".
- b. Aplicar tramitación conjunta. "(...) Llegado el momento de enviar a escriturar un 'lote' se deberá utilizar la funcionalidad de "tramitación Conjunta" (...) que permite la incorporación de un grupo de expedientes durante un tiempo sin que pierda la individualidad (...)".
- c. Revisar el EE y autorizar pase a EG. "(...) El Gerente de Regularización Dominial deberá revisar los documentos agregados y dar conformidad al pase a Escribanía General".
- d. Realizar pase. "Una vez verificadas todas las intervenciones, se deberá realizar el pase a la siguiente etapa del proceso".



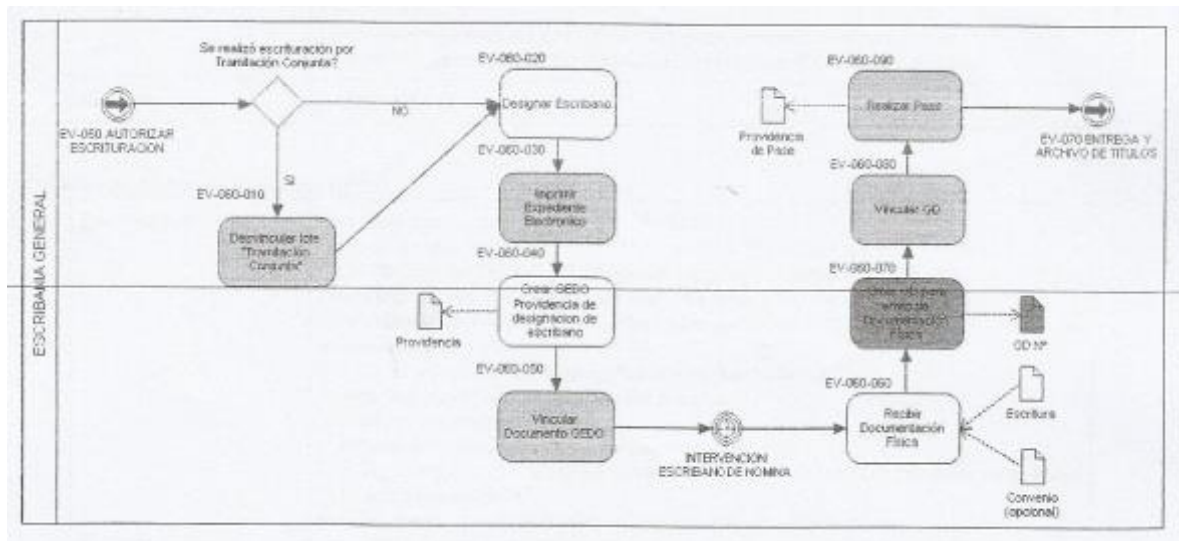
6. Escriturar

"Escribanía General de la Ciudad designa el Escribano a cargo del acto escriturario y se ocupa de realizar todas las operaciones inherentes a formalizar la transmisión de dominio. EG devuelve el EE con el Giro de Documentación incluyendo allí la Escritura Original para su resguardo y posterior entrega por parte del IVC".

Actividades del subproceso.

- Desvincular lote "Tramitación Conjunta". "(...) En caso que la Escribanía General reciba un lote de EE que se encuentren vinculados, deberán ser desvinculados para su tratamiento individual".
- Designar escribano. Lo hace EG por sorteo.
- Imprimir EE. "(...) EG deberá descargar el EE e imprimir los documentos que componen el cuerpo del mismo y definen los términos de la transmisión de dominio. Dicho documento deberá ser suscripto por autoridad administrativa de dicho Organismo y entregada al Escribano de nómina designado para el acto".
- Crear providencia de designación de escribano. "(...) Se deberá dejar asentada la designación del Escribano (...). El documento deberá ser firmado por autoridad administrativa competente
- Vincular documento electrónico.
- Recibir documentación física. "Esta será una tarea manual. Escribanía General recibe la escritura inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble de la CABA. Si hubiere un Convenio de Pago recibirá el original firmado por el nuevo titular de dominio".
- Crear giro documental para envío de documentación física.
- Vincular giro documental.

i. Realizar pase. "(...) Una vez verificadas todas las intervenciones, se deberá realizar el pase a la siguiente etapa del proceso".



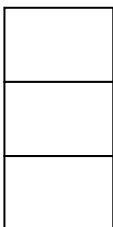
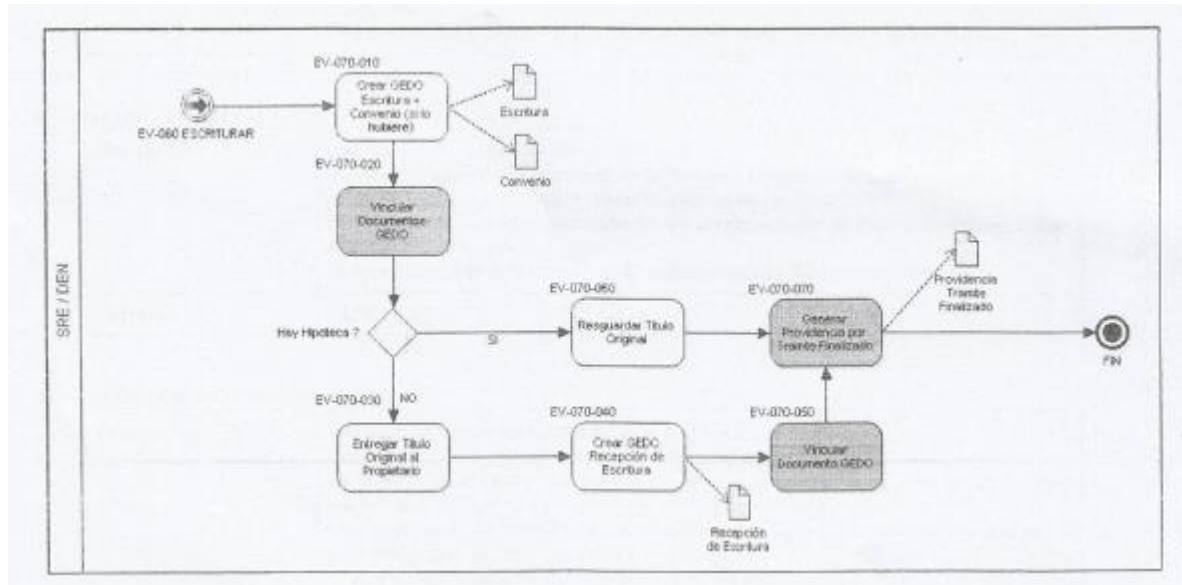
7. Entrega y archivo de títulos.

"El Departamento de Escrituración Notarial recibe el EE (...) con los títulos notariales enviados por Escribanía General y procede a su entrega a los beneficiarios (entrega copia en caso de unidades con hipoteca), emite constancia de entrega de título, lo vincula al EE y lo remite al archivo definitivo en calidad de concluido".

Actividades del subproceso.

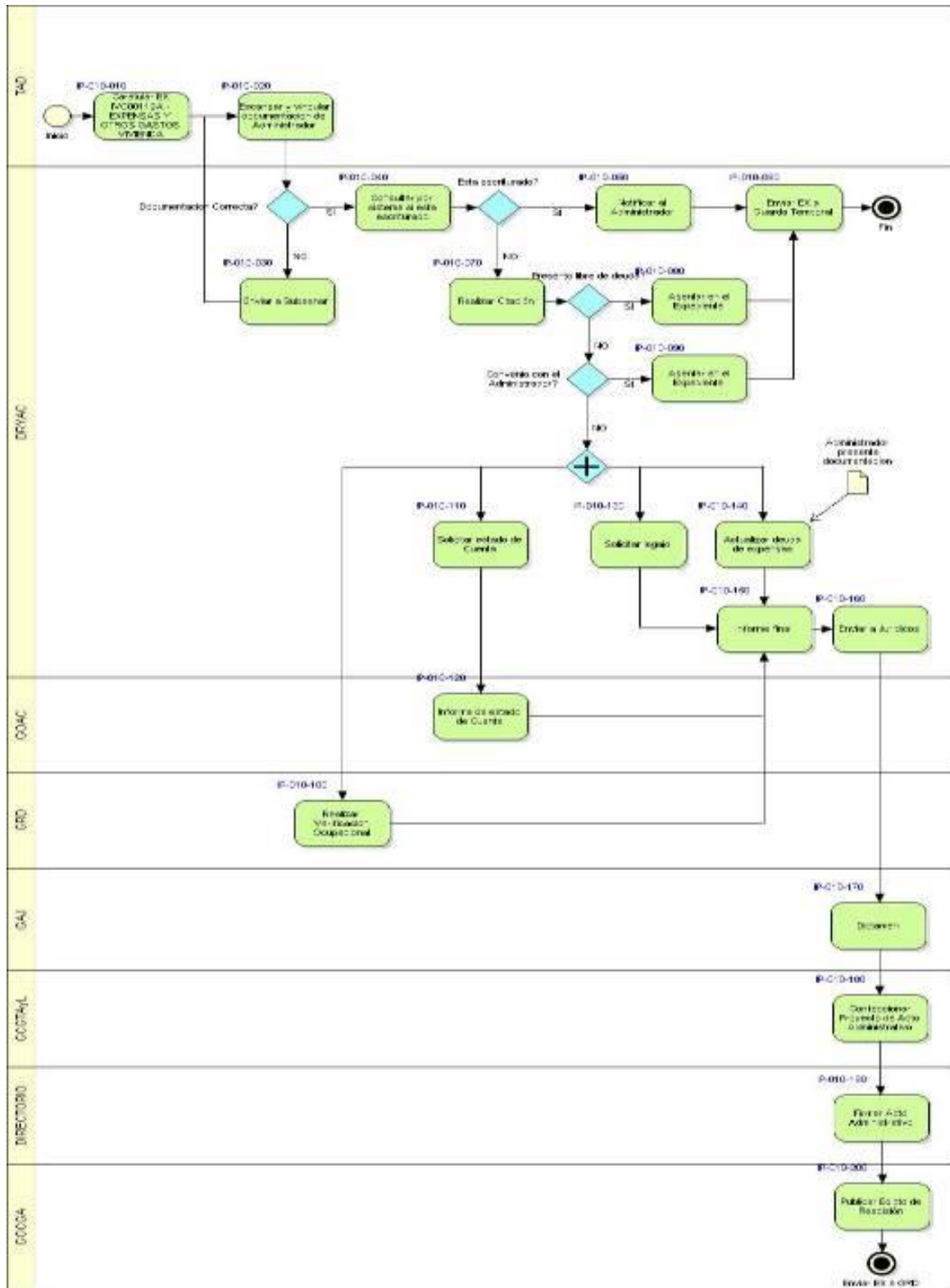
- Crear documento electrónico Escritura + Convenio (si lo hubiera). "(...) Se deberán digitalizar la Escritura (y el Convenio si lo hubiere) utilizando alguno de los documentos electrónicos habilitados (...)"
- Vincular documento electrónico.
- Entregar título original al propietario. "Si la unidad no registra deudas financieras con el Organismo se realiza la entrega del título a los nuevos propietarios. Esta actividad puede realizarse a través de actos de entrega masiva de escrituras".
- Crear documento electrónico Recepción de Escritura. "(...) Se deberá digitalizar la recepción de la Escritura Original suscripta con firma hológrafa por la persona que concurrió a retirar la documentación (...)"
- Vincular documento electrónico.
- Resguardar título original. "Si la Escritura fue realizada con Hipoteca a favor del IVC se procede a archivar el Título Original hasta la cancelación de la misma. Se entregan copias certificadas a pedido de los titulares".

g. Generar providencia por trámite finalizado. "En este momento se deberá definir la situación final del EE cambiando el estado según corresponda: -Guarda temporal: el expediente se puede modificar si se solicita su rehabilitación o desarchivo. -Archivo: el expediente no se puede modificar, solamente consultar. (...) Se deberá generar una providencia por trámite finalizado (...)"

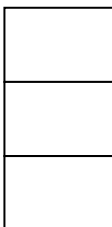


Anexo IV

Regularización Dominial y Consorcial
 FLUJOGRAMA DE PROCEDIMIENTO POR DEUDAS DE EXPENSAS



Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
 de la
 Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.



Descripción de Actividades.

"El Administrador del consorcio inicia el trámite sólo mediante TAD (Tramitación a distancia) accediendo a este mediante el portal web correspondiente. Completando la documentación requerida por el procedimiento se genera un Expediente Electrónico.

El administrador debe escanear y vincular la documentación requerida.

Esta documentación es de carácter obligatorio para poder continuar con la caratulación, la documentación a presentar es:

- Acta de designación de Administrador
- Estado mensual de deuda correspondiente

El expediente se envía automáticamente al buzón de la Gerencia Operativa Regularización Consorcial.

El Departamento de Registro y Administración de Consorcios recibe el Expediente derivado de su Gerencia Operativa.

Este departamento deberá verificar si la documentación presentada es correcta y/o suficiente para continuar con la tramitación de la actuación administrativa.

En el caso que no se encuentre en condiciones de continuar se enviara al Administrador el requerimiento de subsanar o completar documentación llegándole al administrador dicha tarea mediante TAD.

Nota: si el administrador no presenta la unidad de cuenta que identifica para todo trámite interno a la UF se le exigirá toda la información adicional para identificarla.

Si se encuentra en condiciones de continuar y/o ya fueron subsanados los errores se deberán consultar mediante CONSIST si la UC esta escriturada.

El Departamento de Registro y Administración de Consorcios notifica mediante TAD al Administrador que la vivienda se encuentra escriturada y por lo cual el dominio no se encuentra en el Instituto de la Vivienda.

Los expedientes electrónicos con trámite finalizado que se encuentren en situación de ser archivados deberán enviarse a la Gerencia Operativa Coordinación General Administrativa a fin de que dicha área verifique que no subsisten cuestiones pendientes de solución, en cuyo caso, modificará el estado del expediente a 'Guarda Temporal'.

Unidad no escriturada.

El Departamento de Registro y Administración de Consorcios realiza la citación:

Se realizan hasta 3 citaciones a los deudores, (15 días hábiles entre cada una) solicitándoles Certificado de Libre deuda de Expensas Comunes y/o Convenio de Reconocimiento de deuda ante la Administración.

El Departamento de Registro y Administración de Consorcios debe escanear, subir a GEDO y vincular el libre deuda y confeccionar un informe para asentar que fue presentado vinculándolo al expediente al EX mediante el documento GEDO 'Informe'.

El Departamento de Registro y Administración de Consorcios debe escanear, subir a GEDO y vincular el convenio con el Administrador y confeccionar un informe para asentar la presentación vinculándolo al EX mediante el documento GEDO 'informe'.

En el caso que haga caso omiso a las citaciones o no llegue a cancelar la deuda o un acuerdo de pago con el Administrador el Departamento Organización y Capacitación Consorcial realizará en forma paralela las siguientes acciones:

El Dpto. de Registro y Administración de Consorcios enviará mediante pase al Departamento de Capacitación y Organización Consorcial el EE con la solicitud de que este ultimo realice una Verificación Ocupacional.

Una vez terminada la tarea el DCyOC vincula la verificación, previamente escaneada y subida a GEDO, confeccionando un informe el cual vincula al expediente devolviéndolo al DRYAC.

El Departamento de Registro y Administración de Consorcios envía el EX en forma paralela y solicitando el estado de cuenta de la unidad a la Gerencia Operativa Administración de Cartera.

Gerencia Operativa Administración De Cartera realiza un informe con el estado de cuota de amortización lo vincula al expediente y lo devuelve al Departamento de Registro y Administración de Consorcios.

El Departamento de Registro y Administración de Consorcios:

Solicita el legajo al Archivo de Departamento Administración de Registros y Documentación mediante correo electrónico.

El Departamento de Registro y Administración de Consorcios debe mediante TAD solicitar al Administrador que actualice la deuda de expensas.

El Departamento de Registro y Administración de Consorcios debe confeccionar un Informe Final con toda la documentación solicitada a las distintas áreas mediante el documento GEDO "Informe" y vincular al EX.

El Departamento de Registro y Administración de Consorcios propicia la Rescisión de la UF por incumplimiento de las obligaciones asumidas por el beneficiario al tomar posesión de la vivienda debiendo realizar un pase del EX a la Gerencia de Asuntos Jurídicos a fin de que este emita el Dictamen correspondiente.

La Gerencia de Asuntos Jurídicos dictamina sobre el caso. Con Dictamen favorable la GAJ realizará el pase del EX a la GCGTAYL a fin de proyectar el Acto Administrativo.

La Gerencia Coordinadora Técnica Administrativa y Legal debe confeccionar el Proyecto de Acto Administrativo utilizando el documento ACDIR (Acta de Directorio).

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Audiencia Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Los Directores firman el acto administrativo.

La Gerencia Operativa Coordinación General Administrativa lleva a cabo la publicación cumplimentando los procesos legales establecidos indicados por el DPRB mediante CCOO.

Una vez cumplido el tiempo se remitirá el EE al área de Adjudicación a efecto de proceder a la adjudicación de las UF rescindidas.

Una vez cumplidos los tiempos legales de la publicación se deberá enviar el EE a la Gerencia de Regularización Dominial".

Regularización Consorcial

Objetivos y Plan de Acción segundo semestre 2014 - 2015" de la Gerencia de Desarrollo Habitacional - Coordinación Gestión Social de la Vivienda

*Teniendo en cuenta el grado de informalidad y de desconocimiento sobre la materia en la población del conjunto urbano, la estrategia central del trabajo a realizar se centra en la **capacitación** y la **organización formal** de los consorcios a fin de promover el ejercicio jurídico de cada administración.*

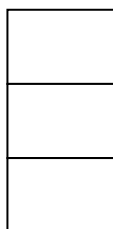
El trabajo central se desarrollará acompañando las obras del Instituto de Vivienda en el conjunto urbano (impermeabilización, fachada y pintura). También se están realizando algunas obras de gas y reparando escaleras.

El abordaje es inclusivo, es decir, incluye a todos los sectores involucrados y tiende a trabajar con las pequeñas diferencias a fin de que estas no se tornen en fisuras insalvables.

La tarea está dividida en tres módulos de características diferentes que se realizarán los dos primeros simultáneamente:

El primero a desarrollarse en los cuatro sectores del Conjunto Urbano conformados por 1400 viviendas, y el segundo a desarrollarse en los 12 nudos que suman 1800 viviendas distribuidas en torres de 15, 10, 9 y 7 pisos.

REGULARIZACIÓN CONSORCIAL		
PRIMER MODULO	SEGUNDO MODULO	TERCER MODULO - 2° y 3° nivel consor.
Regularizar las escaleras y los edificios bajos	Consolidar la administración de los edificios altos	Elección de los administradores sectoriales
Firma de convenios con los administradores	Firma de convenios con los administradores	Inscripción formal en el Registro Público
Capacitación de administradores de edificios de sector	Capacitación de administradores de los edificios de nudos	Inscripción de los consorcios
Curso de administradores	Curso de administradores	Elección de Administración General
Inscripción formal en el Registro Público	Inscripción formal en el Registro Público	Asistencia y auditoría de la administración



En el primer módulo, el módulo de los sectores 29, 30, 31 y 32, la tarea es la introducción de la Ley de propiedad horizontal y la conformación de consorcios dado que los mismos no están constituidos aún.

Esta tarea comenzó exactamente el 19 de mayo de 2014 cuando se distribuyeron fotocopias de la Ley 13512. Se realizaron 2 reuniones generales informativas en cada sector para relevar datos que permitieran la convocatoria a reuniones por escalera, y se distribuyó el reglamento de co-propiedad.

Cada sector está conformado por 26 escaleras que a su vez integran 15 edificios.

El administrador de sector se elige entre los administradores de edificio.

Se estima necesario al menos tres meses de trabajo en cada sector para poder designar un administrador de sector, dado que previamente los vecinos deberán elegir consejos de administración y administradores de edificio, lo que implica aproximadamente 26 reuniones de vecinos y 15 asambleas por sector.

Posteriormente comienza un ciclo de capacitación para los administradores de edificio de cada sector.

El trabajo del segundo módulo se trata de reuniones directamente con los administradores de edificio y de nudos. Hay 12 nudos con 5 o 6 edificios cada uno.

El funcionamiento de los consorcios conformados es precario.

Asimismo luego de una reunión con la Directora del Registro Público de Administradores de Consorcio se estableció que irán del Registro Público a inscribir a los administradores al Complejo Habitacional, se estima entre marzo y diciembre la primera inscripción y en junio una segunda.

También se está en tratativas para la realización del curso de administradores en el Complejo. Los requisitos para la inscripción en el Registro Público de Administradores de Consorcio de la CABA dependiente de Defensa al Consumidor como vecino voluntario son: ser propietario de una unidad habitacional en el complejo, acreditar residencia en el mismo y haber realizado el curso de administrador.

El tercer módulo es consecutivo de los otros dos y aborda los otros dos niveles consorciales.

La elección del administrador general es un proyecto ambicioso. Nunca pudo realizarse en los 40 años de existencia del complejo, y moviliza a distintos sectores de la población con intereses enfrentados a obstaculizar dicha elección, o, a querer apropiarse de la misma.

Teniendo en cuenta la dimensión de una administración de 3260 viviendas con estas características, se estima que no es posible que lo lleve a cabo una sola persona con el carácter de vecino voluntario. Se considera que tendrá que ser una personería jurídica conformada por un grupo de vecinos asistidos en primera instancia por el Instituto”.



Anexo V

**CHECK LIST Relevamiento
Procedimiento Interno de Ejecución del Programa con Cooperativas**

- a. Acta de Directorio N° 2501 del 5 de abril de 2013 (vigente desde el inicio del ejercicio examinado hasta el 12 de mayo de 2014).**

Modelo de Relevamiento realizado por la AGCBA

REQUISITO
¿Se paga por legítimo abono?
a. RELEVAMIENTO DEL PROCEDIMIENTO INTERNO DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA (ANEXO III).
¿Se agrega necesidad de contratación (emitida por cualquier Gerencia)? (punto a), primer párrafo del Anexo III Acta de Directorio N° 2501-2013).
¿Se remite a DGTaYL del IVC? (punto a), segundo párrafo del Anexo III Acta de Directorio N° 2501-2013).
El requerimiento, ¿contiene las siguientes cuestiones?
1. Proyecto técnico (punto a) segundo párrafo, apartado 2 del Anexo I del ACDIR-2776-IVC-2014).
2. Presupuesto (punto a), segundo párrafo del Anexo III Acta de Directorio N° 2501-2013).
3. Documentación de la Cooperativa con la que se celebrará el Convenio (punto a), segundo párrafo del Anexo III Acta de Directorio N° 2501-2013).
4. ¿Se deja constancia de que la Cooperativa seleccionada se halla inscrita en el Registro de Cooperativas del IVC? (punto a), tercer párrafo del Anexo III Acta de Directorio N° 2501-2013).
¿Existe aprobación del Convenio por parte de la DGTaYL del IVC? (punto b), primera parte del Anexo III Acta de Directorio N° 2501-2013).
¿Existe confirmación de la Cooperativa? (punto b) del Anexo III Acta de Directorio N° 2501-2013).
¿Se remitió el Convenio a la Gerencia de Administración y Finanzas? ¿Es suscripto el Convenio por la Gerencia General del IVC? (punto c) primera parte, del Anexo III Acta de Directorio N° 2501-2013).
¿Se produjo afectación preventiva del gasto por parte de la Gerencia de Administración y Finanzas? (punto c) primera parte, del Anexo III Acta de Directorio N° 2501-2013).
¿Existe dictamen jurídico de la Gerencia de Asuntos Jurídicos? (punto) segunda parte, del Anexo III Acta de Directorio N° 2501-2013).
¿Es el Convenio aprobado por Acta de Directorio? (punto c) segunda parte in fine, del Anexo III Acta de Directorio N° 2501-2013).
Luego de verificado el proceso, ¿se devuelve el expediente al área requirente? (punto c) última parte, del Anexo III Acta de Directorio N° 2501-2013).
¿Se pudo verificar que las certificaciones y seguimiento administrativo interno del expediente hayan estado a cargo de la Gerencia de Desarrollo Habitacional a través de la Subgerencia competente? (punto d) primera parte, del Anexo III Acta de Directorio N° 2501-2013).
¿Se pudo verificar la existencia de informe mensual elevado por la Gerencia de Desarrollo Habitacional y Subgerencia competente a la DGTaYL del IVC que contenga el estado de avance de los trabajos y/o servicios, con la documentación técnica respaldatoria (documentación gráfica y escrita), con la asunción de las responsabilidades profesionales previstas en el ordenamiento vigente? (punto d) última parte, del Anexo III Acta de Directorio N° 2501-2013).
b. VERIFICACIÓN DE REQUISITOS QUE DEBEN CONTENER LOS CONVENIOS (ANEXO I - MODELO DE CONVENIO).

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

REQUISITO
¿Se encuentra establecido el objeto del Convenio, aún cuando remita a los anexos? (Cláusula Primera, <i>Objeto</i> , Anexo I Acta de Directorio N° 2501-2013).
¿Se especifica que los trabajos y/o servicios objeto del Convenio tendrán lugar en los inmuebles y/o espacios descriptos en el Anexo I? (Cláusula Segunda, <i>Área de Prestación</i>)
¿Se establece el plazo de vigencia, contabilizado en días corridos contados desde la firma del Convenio, y hasta la culminación de los trabajos y/o servicios encomendados? (Cláusula Tercera, <i>Plazo de Vigencia</i>).
<p>¿Se especifica la modalidad de pago de acuerdo a la Cláusula Cuarta, PRECIO Y FORMA DE PAGO, de acuerdo a los siguientes parámetros?</p> <ul style="list-style-type: none"> * El IVC abonará a la Cooperativa la suma estipulada para la ejecución de los trabajos en pesos; * El IVC entregará un adelanto a la Cooperativa de un porcentaje a determinar, una vez que ésta constituya la póliza de seguro de caución; * El saldo será abonado en dos pagos, contra presentación por parte de la Cooperativa y aprobación por el IVC, del certificado; * El equipo técnico del IVC realizará las fiscalizaciones y certificaciones correspondientes, constando el plazo máximo estimado para su regularización: * Vencido el plazo, el equipo técnico constatará el cumplimiento de las observaciones efectuadas y emitirá el Certificado de Avance del Proyecto para concretar el pago; * Para ello, la Cooperativa presentará la facturación y documentación requerida dentro de los cinco días de recibida la conformidad sobre los trabajos que se hubieren efectuado; * A los efectos del pago, la Cooperativa se compromete a abrir una cuenta en el Banco Ciudad en el plazo de cinco días.
¿Se especifica el monto en pesos, para la ejecución de las siguientes obligaciones de la cooperativa, de conformidad con los puntos del modelo de <i>Cláusula Quinta</i> OBLIGACIONES DE LA COOPERATIVA detallados a continuación?
A) Garantizar al IVC el acceso a toda información, procedimiento y operación que se originen el marco de la ejecución del convenio
B) Poner en conocimiento del IVC cualquier situación detectada en el terreno y la situación real en la que se encuentre el proyecto luego de culminada la tarea.
C) Contar con una línea telefónica cuyo número comunicará al IVC en forma fehaciente.
D) Informar al IVC semanalmente de forma fehaciente las tareas realizadas y avance del proyecto, suscripto por el representante técnico de la cooperativa.
E) Dotación al personal de la ropa de trabajo y elementos de protección personal conforme la normativa vigente en materia de seguridad e higiene en el trabajo.
F) Nombramiento de un profesional y/o técnico responsable de los trabajos encomendados, con matrícula vigente ante el organismo correspondiente, debiendo comunicar la designación al IVC en un plazo de 72 horas de suscripto el Convenio. El IVC se reserva el derecho de observar la designación.
G) Empleo de personal idóneo y competente en las tareas técnicas y operativas, con indicación de: Apellido y nombres completos; tipo y número de documento; domicilio particular; CUIT o CUIL.
H) Durante la vigencia del Convenio, cualquier baja, incorporación y/o cambio en la nómina del personal afectado deberá ser informado en forma fehaciente al IVC con una antelación no menor a las 48 hs., quedando a discreción del IVC su aprobación.
I) Responder como única responsable por los daños y perjuicios que ocasionare la falta de cumplimiento en los requerimientos emanados de la normativa vigente en materia de seguridad e higiene de trabajo, eximiendo al IVC y GCBA de toda responsabilidad respecto de cualquier siniestro que se produjera. Asimismo, el personal de la cooperativa está obligado a cumplir con todas las medidas de seguridad e higiene de acuerdo a la normativa vigente en la materia, entre ellas: usar la ropa de trabajo y elementos de protección personal; cumplir con los requerimientos de armado, uso y seguridad emanados el Decreto N° 911/96; a cercar y restringir la circulación de transeúntes y vehículos en todas las áreas de operaciones, contando con los elementos de seguridad necesarios y contar con los elementos adecuados para la protección contra y extinción de incendios (matafuegos, baldes de arena, etc.).

REQUISITO
J) Mantener limpio y libre de excedentes el lugar en el que se desarrollen las tareas y entregar las áreas correctamente limpias a la finalización de las tareas.
K) Instalar obradores *de conformidad con la legislación vigente (Decreto 911/96 de Higiene y Seguridad); *en los que se acopien solamente materiales destinados al cumplimiento del convenio y *con la iluminación suficiente dentro y fuera del mismo, a costa de la cooperativa.
L) Hacerse cargo del transporte de su personal, material y todo elemento necesario para el cumplimiento de la prestación.
M) Llevar libro de quejas y reclamos
N) Disponer en forma permanente de todos los recursos humanos y técnicos necesarios para la concreción de los trabajos encomendados
O) PRÓRROGAS DEL PLAZO DE EJECUCIÓN DEL PROYECTO. Acaecido un hecho de fuerza mayor, la Cooperativa deberá poner en conocimiento fehaciente e inmediato del IVC la necesidad de prolongación del plazo de ejecución y poner a su disposición las pruebas que la acrediten.
P) LINDEROS. Si los trabajos encomendados afectaren construcciones existentes, las siguientes tareas estarán a cargo de las cooperativas: 1. Reconstrucción y reparación de las partes removidas y de todos los desperfectos que se produjeran a causa de los trabajos realizados; 2. Ejecución de las tareas necesarias para unir los trabajos encomendados con las construcciones y/u obras existentes.
¿Se especifican las OBLIGACIONES DEL RESPONSABLE DE LOS TRABAJOS DESIGNADOS POR LA COOPERATIVA, de acuerdo a los requisitos establecidos en la Cláusula Sexta? En el área de prestación, el profesional y/o técnico designado por la Cooperativa será el único responsable del proyecto. Adicionalmente, tendrá las siguientes obligaciones: *Garantizar la correcta ejecución de las tareas asignadas; *Maximizar la eficiencia de las tareas establecidas en cuanto a calidad y productividad; *Supervisar todas las etapas correspondientes a la ejecución de los trabajos encomendados mediante un seguimiento permanente y exhaustivo del personal encargado de ejecutar en campo los trabajos.
Cláusula Séptima <i>RECURSOS HUMANOS</i> . ¿Contiene el Convenio las siguientes disposiciones? * La Cooperativa informará al IVC la cantidad de recursos humanos a asignar para cumplir con las tareas encomendadas. * Dicha previsión puede ser modificada durante el transcurso de los trabajos, previa notificación y aprobación del IVC. * La Cooperativa deberá designar un responsable en los términos de la cláusula sexta. Además, deberá dotar al personal de las herramientas y equipos adecuados para la correcta ejecución del proyecto.
Cláusula Octava. <i>MATERIALES Y EQUIPOS</i> . ¿Se ordena a la Cooperativa a dar cumplimiento a los siguientes requisitos? * Los materiales a emplear serán nuevos, de primera calidad y aptos para las condiciones de trabajo especificadas. * Serán provistos por la Cooperativa y su costo estará incluido en el precio total. * Las maquinarias y equipos adicionales requeridos serán provistos por la Cooperativa y deben reunir todas las características necesarias para cumplimentar en forma eficiente la función.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
 de la
 Auzilia Gral. de la Ciudad de Bs. As.

REQUISITO
<p><i>Cláusula Novena: GENERALIDADES DEL PROYECTO.</i> ¿Se establecen las siguientes pautas, de acuerdo a esta Cláusula?</p> <p>*La ejecución de los trabajos se ajustará en un todo a lo normado por las leyes, ordenanzas y reglamentos nacionales y/o municipales vigentes;</p> <p>*Los aspectos técnicos de los trabajos deben estar encuadrados en las reglas del buen arte;</p> <p>*La cooperativa deberá conservar en el área de prestación un ejemplar del convenio y sus anexos y copia actualizada de los procedimientos aplicados (seguridad e higiene, medioambiente, etc.).</p> <p>A fin de determinar la existencia de errores y/o deficiencias en la ejecución del proyecto, la inspección técnica podrá ordenar las rectificaciones que considere necesarias. Si los defectos fueran comprobados, todos los gastos estarán a cargo de la Cooperativa.</p>
<p><i>Cláusula Décima. SEGUROS.</i> ¿Se dispone que la cooperativa deberá contratar los siguientes seguros, con una compañía autorizada triple A, por la Superintendencia de Seguros de la Nación, con domicilio en la CABA, a satisfacción del IVC, hasta el límite máximo establecido por la legislación vigente al momento de su contratación y acreditando su constitución y vigencia durante todo el término del convenio, para lo cual deberá presentar copia autenticada de la póliza, y además, con los siguientes requisitos?</p> <p>*Los seguros exigidos son independientes de otros que deba contratar la cooperativa para cubrir posibles daños o pérdidas que afecten a sus bienes o empleados, y son los siguientes:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Seguro de accidentes de trabajo, que cubra la totalidad de las personas afectadas a la ejecución de los trabajos, contratado una Aseguradora de Riesgos del Trabajo (ART), con cláusula de no repetición al GCBA ni al IVC;2. Seguro de responsabilidad civil, por lo daños que como consecuencia de las tareas inherentes a la ejecución de los trabajos o sus derivados se pudieran ocasionar a personas o bienes del GCBA, del IVC o de terceros. Deberá cubrir daños por uso y desplazamiento de automotores, maquinarias y cualquier elemento afectado a los servicios, así como eventos producidos a consecuencia de cualquier accidente, incluyendo los ocasionados en viejas instalaciones. Deberá contener un endoso extendiendo la cobertura al IVC como beneficiario del seguro por cualquier trabajo derivado del convenio;3. De caución. La Cooperativa deberá constituirlo por igual suma que la recibida en concepto de adelanto. Deberá permanecer vigente hasta la extinción total de las obligaciones emanadas del convenio. El incumplimiento de la Cooperativa habilita al IVC a ejecutar el seguro de caución, sin perjuicio de lo establecido en la cláusula decimocuarta.
<p><i>Cláusula Decimoprimera: RECEPCIONES.</i> ¿Contiene el Convenio las siguientes previsiones?</p> <p>*Concluidas las tareas, el IVC verificará que hayan sido ejecutadas de acuerdo a las reglas del buen arte y a lo estipulado en el convenio;</p> <p>*Si a juicio del IVC las tareas no hubieran sido concluidas de acuerdo a las condiciones estipuladas, se fijará a la Cooperativa un plazo suplementario para que efectúe los arreglos y reparaciones necesarias respecto de las partes objetadas.</p>
<p><i>Cláusula Decimosegunda: CERTIFICACIONES Y PAGOS.</i> ¿Se pactan las siguientes cuestiones relativas al pago?</p> <p>* El IVC emitirá el certificado A partir de ese momento, la cooperativa contará con un plazo máximo de cinco días para presentar la facturación y documentación anexa requerida.</p> <p>Facturación:</p> <ol style="list-style-type: none">a) No habrá anticipo, a excepción del realizado por única vez al inicio de la prestación;b) La ejecución del Proyecto se abonará mediante certificación elaborada y avalada por personal autorizado del IVCc) Documentación anexa requerida: Formularios 731 IVA; de Ingresos Brutos y 713 de Impuesto a las Ganancias, nómina del personal afectado al proyecto, incluyendo datos personales o formulario de inscripción en el Registro de Efectores; yd) Acreditar el pago de los seguros obligados por la cláusula octava.
<p><i>Cláusula Decimotercera: AMPLIACIÓN DEL PROYECTO.</i> ¿Se dispone que las tareas no previstas en los trabajos encomendados deberán contar con la aprobación de la autoridad que suscribió el convenio, para lo cual la Cooperativa presentará el presupuesto correspondiente?</p>

REQUISITO
Cláusula Decimocuarta: <i>INCUMPLIMIENTO</i> . ¿Se reserva el IVC el derecho de rescindir unilateralmente el convenio ante el incumplimiento de la cooperativa de alguna de las cláusulas por parte de la cooperativa sin que a ésta le corresponda indemnización?
Cláusula Decimoquinta: <i>DOMICILIOS Y CONTROVERSIAS</i> . ¿Se dispone que las comunicaciones motivo del convenio se tendrán por válidas en los domicilios establecidos en el encabezado. Las partes se someten a la competencia de los Tribunales en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la CABA, renunciado a cualquier otro fuero y jurisdicción?
c. VERIFICACIÓN DE REQUISITOS QUE DEBEN CONTENER LOS CONVENIOS COMO CLÁUSULAS PARTICULARES (ANEXO IV).
1. Objeto. Debe contener el detalle de los trabajos a ejecutar por la Cooperativa.
2. Recepción de las ofertas. Debe contener la fecha y hora límite para la recepción, en la sede del IVC, sita en Carlos Pellegrini 211 piso 6°. Todas las hojas deberán estar firmadas y los valores expresados en pesos, IVA incluido.
3. Documentación requerida para ser presentada junto a la oferta
3.1. Declaración jurada de aptitud para contratar;
3.2. Certificado del Registro de Deudores Alimentarios Morosos;
3.3. Declaración jurada de juicios pendientes con el GCBA y/o IVC;
3.4. Visita previa (en caso de corresponder)
4. Plazo para la ejecución de los trabajos computados a partir de la fecha de inicio de los mismos.
5. Seguro de caución. Se requieren las mismas formalidades que en el modelo de convenio, cláusula octava, pero se agrega el requisito de que la aseguradora se obliga en carácter de fiador solidario, liso, llano y principal pagador con renuncia a los beneficios de excusión y división.
6. Inicio de los trabajos. Será dispuesto por la Gerencia requirente, quien notificará a la Cooperativa.
7. Forma de pago. El IVC establecerá la manera de certificación y el área requirente emitirá los partes de recepción definitiva correspondientes. El plazo de pago será de 30 días a partir de la presentación de la factura acompañada del correspondiente parte de recepción definitiva o certificado debidamente conformado y documentación impositiva de rigor.
8. Domicilio legal y CUIT. Se disponen esos datos respecto del IVC.
9. Consultas. Se deja el número telefónico e interno para consultas.
10. Visita previa. SI el IVC lo entiende necesario, designará un profesional responsable a cargo de la explicación de los aspectos técnicos y de ejecución de los trabajos. Se acordará una visita técnica.
11. Anexos. Anexo A. DDJJ de aptitud para contratar; Anexo B. DDJJ de juicios pendientes; Anexo C. Planilla de cotización; Modelo de convenio a suscribir.

b. ACDIR-2014-2776-IVC del 13 de mayo de 2014, vigente desde esa fecha hasta el fin del ejercicio.

Modelo de Relevamiento realizado por la AGCBA

REQUISITO
Se paga por legítimo abono?
a. RELEVAMIENTO DEL PROCEDIMIENTO INTERNO DE EJECUCIÓN DEL PROGRAMA (ANEXO I).
Se agrega propuesta de contratación?
La propuesta de contratación, ¿contiene los siguientes términos?
1. Causa que motiva los trabajos (punto 1, apartado 2 del Anexo I del ACDIR-2776-IVC-2014).
2. Fundamento de la elección del Programa de "Puesta en Valor (...)" (punto 1, apartado 3 del Anexo I del ACDIR-2776-IVC-2014).
3. Condiciones particulares en base al modelo aprobado como Anexo IV del ACDIR 2776-2014 (punto 1, apartado 4 del Anexo I del ACDIR-2776-IVC-2014).
4. Cómputo y presupuesto estimado efectuado por la Gerencia (punto 1, párrafo 5 del Anexo I del ACDIR-2776-IVC-2014).
5. Listado que incluya al menos tres cooperativas inscriptas en el Registro (punto 1, apartado 6 del Anexo I del ACDIR-2776-IVC-2014).
¿Consta verificación de la Gerencia de Desarrollo Habitacional de que las Cooperativas se hallan debidamente inscriptas en el Registro del IVC que esa Gerencia lleva? (punto 2 del Anexo I del ACDIR-2776-IVC-2014).
¿Se remitió la propuesta a la Gerencia de Coordinación General para su consideración? (punto 3 del Anexo I del ACDIR-2776-IVC-2014).
¿Tomó intervención la Gerencia de Asuntos Jurídicos para encuadrar jurídicamente la contratación? (punto 4 del Anexo I del ACDIR-2776-IVC-2014).
¿Se produjo afectación preventiva del gasto por parte de la Gerencia de Administración y Finanzas? (punto 5 del Anexo I del ACDIR-2776-IVC-2014).
¿Cursó la Gerencia Operativa de Compras y Contrataciones las invitaciones formales a las cooperativas? (punto 6 del Anexo I del ACDIR-2776-IVC-2014).
¿Se presentaron las propuestas teniendo como horario y fecha límite las de la aperturas? (punto 6 del Anexo I del ACDIR-2776-IVC-2014).
Luego de la apertura, ¿se elevó a la Gerencia propiciante un informe sobre la documentación receptada con la correspondiente comparativa de ofertas? (punto 6 in fine del Anexo I ACDIR 2776-IVC-2014).
La Gerencia Propiciante, ¿verificó el cumplimiento de la totalidad de requisitos establecidos en las condiciones particulares al determinar la cooperativa a contratar? (punto 7, primera parte, del Anexo I del ACDIR-2776-IVC-2014).
¿Redactó la Gerencia propiciante el respectivo Convenio, de acuerdo al modelo aprobado como Anexo III? (punto 7, segunda parte, del Anexo I del ACDIR-2776-IVC-2014).
¿Se produjo dictamen de la Gerencia de Asuntos Jurídicos acerca de la viabilidad jurídica de la suscripción del convenio entre el IVC y la cooperativa seleccionada? (punto 8 del Anexo I del ACDIR-2776-IVC-2014).
Emitido el dictamen jurídico, ¿se suscribe convenio con la intervención de la Gerencia de Coordinación General y Gerencia del área propiciante ad referendum del Directorio? (punto 9 del Anexo I del ACDIR-2776-IVC-2014).
b. VERIFICACIÓN DE REQUISITOS QUE DEBEN CONTENER LOS CONVENIOS COMO CLÁUSULAS GENERALES (ANEXO III).
¿Está suscripto por la Gerencia de Coordinación General, por la Gerencia propiciante y por el representante de la cooperativa seleccionada?
¿Está, específica y claramente, delimitado el objeto, aún cuando se haga remisión a anexos del Convenio? Especifíquelo en "Comentarios / Observaciones) (cláusula primera, Anexo II ACDIR 2776-IVC-2014).

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Audiencia Gral. de la Ciudad de Bs. As.

REQUISITO
¿Se especifican las siguientes obligaciones de la cooperativa, de conformidad con los puntos del modelo de <i>cláusula segunda</i> detallados a continuación?
A) Garantizar al IVC el acceso a toda información, procedimiento y operación que se origine el marco de la ejecución del convenio
B) Poner en conocimiento del IVC cualquier situación detectada en el terreno.
C) Nombramiento de un responsable de los trabajos encomendados.
D) Presentación de un informe a requerimiento del IVC suscripto por el responsable, en el que se detallen las tareas realizadas y grado de avance de los trabajos encomendados.
E) Dotación al personal de la ropa de trabajo y elementos de protección personal conforme la normativa vigente en materia de seguridad e higiene en el trabajo.
F) Empleo de personal idóneo y competente en las tareas técnicas y operativas, con indicación de: Apellido y nombres completos; tipo y número de documento; domicilio particular; CUIT o CUIL.
G) No existe punto G).
H) Responder por los daños y perjuicios que ocasionare la falta de cumplimiento en los requerimientos emanados de la normativa vigente en materia de seguridad e higiene de trabajo, eximiendo al IVC y GCBA de toda responsabilidad respecto de cualquier siniestro que se produjera.
H) (continuación) Obligaciones del personal de la cooperativa: a usar la ropa de trabajo y elementos de protección personal; cumplir con los requerimientos de armado, uso y seguridad emanados el Decreto N° 911/96; a cercar y restringir la circulación de transeúntes y vehículos en todas las áreas de operaciones, contando con los elementos de seguridad necesarios y contar con los elementos adecuados para la protección contra y extinción de incendios (matafuegos, baldes de arena, etc.).
I) Mantener limpio y libre de excedentes el lugar en el que se desarrollen las tareas
J) Instalar obradores *de conformidad con la legislación vigente (Decreto 911/96 de Higiene y Seguridad); *en los que se acopien solamente materiales destinados al cumplimiento del convenio y *con la iluminación suficiente dentro y fuera del mismo, a costa de la cooperativa.
K) Hacerse cargo del transporte de su personal, material y todo elemento necesario para el cumplimiento de la prestación.
L) Llevar libro de quejas y reclamos
M) Disponer en forma permanente de todos los recursos humanos y técnicos necesarios para la concreción de los trabajos encomendados
N) Poner en conocimiento del IVC la necesidad de prolongación del plazo de ejecución que estuviere justificada por un caso fortuito o de fuerza mayor y poner a su disposición las pruebas que la acrediten.
N) Si los trabajos encomendados afectaren construcciones existentes, las siguientes tareas estarán a cargo de las cooperativas: 1. Reconstrucción y reparación de las partes removidas y de todos los desperfectos que se produjeran a causa de los trabajos realizados; 2. Ejecución de las tareas necesarias para unir los trabajos encomendados con las construcciones y/u obras existentes.
<i>Cláusula tercera:</i> En el área de prestación, el responsable responderá por los trabajos en representación de la Cooperativa. Adicionalmente, tendrá las siguientes obligaciones: *Garantizar la correcta ejecución de las tareas asignadas; *Maximizar la eficiencia de las tareas establecidas en cuanto a calidad y productividad; *Supervisar todas las etapas correspondientes a la ejecución de los trabajos encomendados mediante un seguimiento permanente y exhaustivo del personal encargado de ejecutar en campo los trabajos; *Ser el nexo obligado con la inspección de obra, empleando los medios necesarios para que exista una comunicación directa y fluida entre las partes.

REQUISITO

Cláusula Cuarta: Recursos humanos. Todo el personal afectado a los trabajos estará bajo exclusivo cargo de la cooperativa, corriendo por su cuenta los salarios, seguros, leyes sociales y provisiones, así como cualquier otra erogación. La cooperativa es la única responsable de los vínculos que genere con el personal designado para ejecutar los trabajos sin que ello represente responsabilidad para el IVC ni para el GCBA.

Cláusula Quinta. Materiales y equipos. La cooperativa deberá dotar al personal interviniente de herramientas y equipos adecuados para la correcta ejecución de los trabajos encomendados, los que deberán estar en excelente estado de uso;

*Los materiales a usar serán de primera calidad y aptos para las condiciones de trabajo especificados, provistos en su totalidad por la Cooperativa y su costo se considerará incluido en el precio total;

*La maquinaria deberá estar en excelente estado y reunir las características necesarias para llevar adelante la prestación. La cooperativa es responsable por su estado y conservación;

*El cumplimiento de esta cláusula será verificado por inspector designado por el IVC.

Cláusula Sexta: Generalidades de los trabajos encomendados.

*La ejecución de los trabajos se ajustará en un todo a lo normado por las leyes, ordenanzas y reglamentos nacionales y/o municipales vigentes;

*Los aspectos técnicos de los trabajos deben estar encuadrados en las reglas del buen arte;

*La cooperativa deberá conservar en el área de prestación un ejemplar del convenio y sus anexos, así como toda otra documentación necesaria para la habilitación de los trabajos encomendados.

Cláusula Séptima: Recepciones y Fiscalización.

*El IVC debe designar un inspector que concurrirá en forma periódica al área de prestación para verificar la ejecución de los trabajos encomendados en el término indicado;

*Concluidas las tareas, el inspector verificará que hayan sido ejecutadas de acuerdo a las reglas del buen arte y a lo estipulado en el convenio;

*Si a juicio del IVC las tareas no hubieran sido concluidas de acuerdo a las condiciones estipuladas, se extenderá un Acta de Recepción Provisoria con indicación de las observaciones realizadas. *La cooperativa deberá efectuar los arreglos necesarios en el plazo indicado en las condiciones particulares, y a su cargo, bajo apercibimiento de ejecución del seguro de caución;

*El IVC extenderá el acta de recepción definitiva una vez cumplidos los trabajos sin observación alguna.

Cláusula Octava. Seguros.

La cooperativa deberá contratar los siguientes seguros, con una compañía autorizada por la Superintendencia de Seguros de la Nación, con domicilio en la CABA, hasta el límite máximo establecido por la legislación vigente al momento de su contratación y acreditando su constitución y vigencia durante todo el término del convenio, para lo cual deberá presentar copia autenticada de la póliza:

*Los seguros exigidos son independientes de otros que deba contratar la cooperativa para cubrir posibles daños o pérdidas que afecten a sus bienes o empleados, y son los siguientes:

1. Seguro de accidentes personales, que cubra la totalidad de las personas afectadas a la ejecución de los trabajos, con una cláusula de no repetición al GCBA ni al IVC;

2. Seguro de responsabilidad civil, por lo daños que como consecuencia de las tareas inherentes a la ejecución de los trabajos o sus derivados se pudieran ocasionar a personas o bienes del GCBA, del IVC o de terceros. Deberá cubrir daños por uso y desplazamiento de automotores, maquinarias y cualquier elemento afectado a los servicios, así como eventos producidos a consecuencia de cualquier accidente, incluyendo los ocasionados en viejas instalaciones. Deberá contener un endoso extendiendo la cobertura al IVC como beneficiario del seguro por cualquier trabajo derivado del convenio;

3. Cuando la contratación supere las 100.000 unidades de compra, deberá contratar un seguro de caución por una suma equivalente al 10% del monto total de los trabajos encomendados, que deberá permanecer vigente hasta la extinción total de las obligaciones emanadas del convenio. La póliza deberá presentarse ante la Gerencia de Administración y Finanzas en original, acompañada del certificado emitido por la Superintendencia de Seguros de la Nación.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Audiencia Gral. de la Ciudad de Bs. As.

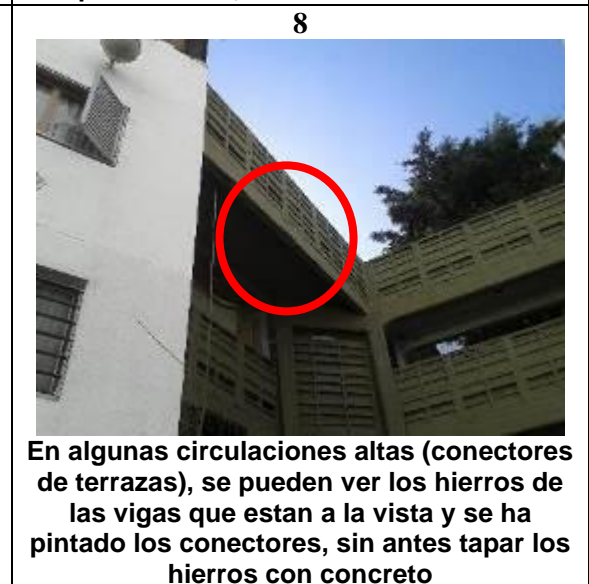
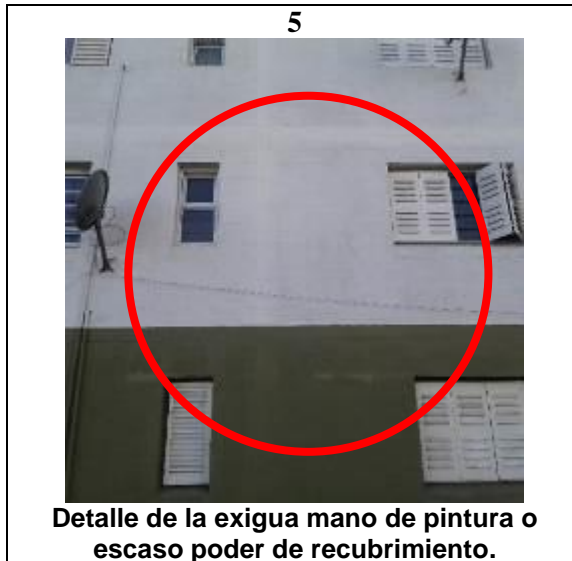
REQUISITO
<i>Cláusula Novena: Certificaciones y pagos.</i> La cooperativa deberá presentar ante el IVC los certificados de avance de los trabajos de conformidad con el criterio de pago establecido en las condiciones particulares. El IVC fiscalizará las certificaciones realizadas. Para iniciar el trámite del pago, la cooperativa deberá: a) Contar con certificado aprobado por el IVC; b) Presentar los formularios 731 IVA; de Ingresos Brutos y 713 de Impuesto a las Ganancias, y c) Acreditar el pago de los seguros obligados por la cláusula octava.
<i>Cláusula Décima: Ampliación de los trabajos encomendados.</i> Las tareas no previstas en los trabajos encomendados deberán contar con la aprobación de la autoridad que suscribió el convenio.
<i>Cláusula Decimoprimera: Incumplimiento.</i> El IVC se reserva el derecho de rescindir unilateralmente el convenio ante el incumplimiento de la cooperativa de alguna de las cláusulas por parte de la cooperativa sin que a ésta le corresponda indemnización.
<i>Cláusula Decimosegunda: Domicilios y controversias.</i> Las comunicaciones motivo del convenio se tendrán por válidas en los domicilios establecidos en el encabezado. Las partes se someten a la competencia de los Tribunales en lo Contencioso Administrativo y Tributario de la CABA, renunciado a cualquier otro fuero y jurisdicción.
c. VERIFICACIÓN DE REQUISITOS QUE DEBEN CONTENER LOS CONVENIOS COMO CLÁUSULAS PARTICULARES (ANEXO IV).
1. Objeto. Debe contener el detalle de los trabajos a ejecutar por la Cooperativa.
2. Recepción de las ofertas. Debe contener la fecha y hora límite para la recepción, en la sede del IVC, sita en Carlos Pellegrini 211 piso 6º. Todas las hojas deberán estar firmadas y los valores expresados en pesos, IVA incluido.
3. Documentación requerida para ser presentada junto a la oferta
3.1. Declaración jurada de aptitud para contratar;
3.2. Certificado del Registro de Deudores Alimentarios Morosos;
3.3. Declaración jurada de juicios pendientes con el GCBA y/o IVC;
3.4. Visita previa (en caso de corresponder)
4. Plazo para la ejecución de los trabajos computados a partir de la fecha de inicio de los mismos.
5. Seguro de caución. Se requieren las mismas formalidades que en el modelo de convenio, cláusula octava, pero se agrega el requisito de que la aseguradora se obliga en carácter de fiador solidario, liso, llano y principal pagador con renuncia a los beneficios de excusión y división.
6. Inicio de los trabajos. Será dispuesto por la Gerencia requirente, quien notificará a la Cooperativa.
7. Forma de pago. El IVC establecerá la manera de certificación y el área requirente emitirá los partes de recepción definitiva correspondientes. El plazo de pago será de 30 días a partir de la presentación de la factura acompañada del correspondiente parte de recepción definitiva o certificado debidamente conformado y documentación impositiva de rigor.
8. Domicilio legal y CUIT. Se disponen esos datos respecto del IVC.
9. Consultas. Se deja el número telefónico e interno para consultas.
10. Visita previa. Si el IVC lo entiende necesario, designará un profesional responsable a cargo de la explicación de los aspectos técnicos y de ejecución de los trabajos. Se acordará una visita técnica.
11. Anexos. Anexo A. DDJJ de aptitud para contratar; Anexo B. DDJJ de juicios pendientes; Anexo C. Planilla de cotización; Modelo de convenio a suscribir.

Anexo VI

Relevamiento Fotográfico

Barrio PIEDRABUENA

<p style="text-align: center;">1</p>  <p>Sobre Av. 2 de Abril, se puede apreciar en su fachada blanca, como se marca la estructura de viga y columna.</p>	<p style="text-align: center;">2</p>  <p>Entrada al barrio por la Av. 2 de abril, al fondo el cruce de la calle Montiel.</p>
<p style="text-align: center;">3</p>  <p>Sobre la calle Montiel se ve en la fachada, como la pintura blanca no logra tapar las columnas y vigas.</p>	<p style="text-align: center;">4</p>  <p>Algunas luminarias de calle (Montiel) se encontraban todavía encendidas a las 10.15hs de la mañana.</p>





Sobre la Avenida 2 de Abril se observan escombros amontonados, que según los vecinos, se encuentran allí durante días.



Otra luminaria encendida durante la recorrida de la mañana.



Cables en toda la fachada. Entran y salen sin ningún tipo de orden.

Barrio DR. MARIANO CASTEX

1



Las fachadas, por lo general, presentan en toda su superficie, un grado importante de humedad.

2



Idem foto 1.

3



Conexiones individuales de gas. Deben ser de hierro galvanizado y NO de material plástico como en este caso. Según las normas NAG 210 de ENARGAS, las cañerías que van a la intemperie, se deben proteger de la degradación solar con un revestimiento de aluminio.

4



Los muretes de contención de tierra se encuentran apuntalados desde hace tiempo.



<p style="text-align: center;">9</p>  <p>No se advierten bancos nuevos como estipula el Art. 2 de la Ley Nº 3199</p>	<p style="text-align: center;">10</p>  <p>Idem foto 9. Los juegos infantiles estan deteriorados, no son juegos nuevos (Art. 2 Ley Nº 3199).</p>
<p style="text-align: center;">11</p>  <p>Lugares recreativos abandonados, sin ser recuperados como ordena el Art. 2 de la Ley Nº 3199.</p>	<p style="text-align: center;">12</p>  <p>Veredas y caminos internos en muy mal estado.</p>
<p style="text-align: center;">13</p>  <p>No se advierten enrejados perimetrales.</p>	<p style="text-align: center;">14</p>  <p>Idem foto 13.</p>

15



Se advierte a un trabajador en altura realizando trabajos de pintura. Esto, según dichos de vecinos, está a cargo del consorcio del edificio.

16



Solamente dos edificios están alambrados, no enrejados, con una altura de 1.10m.

17



No se ve enrejado perimetral, según lo estipulado en el Art. 2 de la Ley N° 3199.

18



No se vieron rampas en las entradas de los edificios.

Barrio CONJUNTO SOLDATI

1



Vista del Barrio.

2



Vista del Barrio.

3



Vista del Barrio.

4



Vista del Barrio.

5



Vista del Barrio.

6



Vista del Barrio.

7



Hall de entrada: de los cuatro ascensores, solo funcionan dos. Carpintería vertical y horizontal deteriorada, vidrios rotos y oxidación de perfiles.

8



Ascensor que está en funcionamiento con parada fuera de nivel (10 cm debajo del nivel del hall).

9



Hall de entrada de edificio: se evidencian aberturas de ascensores tapiadas con mampostería esperando la reparación de los mismos para habilitar.

10



Hall de entrada de otro edificio y se ve el mismo tratamiento, ascensor que no funciona se cierra con mampostería.

11



Conexión de bomberos, sin habilitar.

12



Faltan esclusas, bocas, lanzas y mangueras contra incendio.

13



Escaleras conectoras de edificios bajos, algunas están apuntaladas y evidencian su estructura fisurada mostrando hierros oxidados.

14



Al desprenderse los escalones de hormigón, se reemplazan con tablas de madera.

15



Escalera sin apuntalar con estructura colapsada mostrando sus hierros.

16



Riesgo de derrumbe.

17



Escalera sin apuntalar con estructura colapsada mostrando sus hierros.

18



Escalera sin apuntalar con estructura colapsada mostrando sus hierros.

19



Riesgo de derrumbe.

20



Apuntalamiento que lleva mucho tiempo.

21

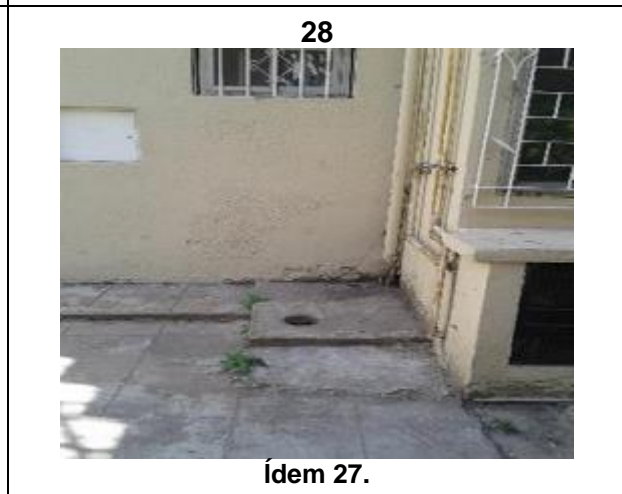


Escalera interna de edificio alto (Nº 26). Escalera sin baranda. Se aclara que el tramo siguiente tenía baranda pero sin sujeción correcta, con movimiento peligroso.

22



La misma escalera del Edificio Nº 26 con tramos realizados con peldaños en madera, realizado por la Administración del edificio.



29



Tapa de cloaca abierta.

30



Estructura de hormigón a la vista en cielorraso PB por pérdida de agua.

31



Edificio 23 y 26, nudo 11. Tapa de gas sin señalizar en el edificio. El gas no está habilitado aún por Metrogas.

32



Edificio 26 A, nudo 9. Tablero principal eléctrico cuya puerta es una malla artística: las puertas deben ser ciegas con ventilación inferior y superior con advertencia de riesgo eléctrico.

33



Medidores de gas con caño vencido, apuntalados con piedras, y sin cerramiento reglamentario.

34



Cables de electricidad sueltos en pasillos.
