

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 Secretaría 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.**



| | |
|--|---|
| | <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.

| |
|--|
| |
| |
| |

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 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.

a) 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

| |
|--|
| |
| |
| |

| | |
|--|--|
| | <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 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



| | |
|--|---|
| | <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 adquirentes 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. |
|--|--|

| |
|--|
| |
| |
| |