



Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

**INFORME FINAL**  
**DE AUDITORÍA**  
**ADMINISTRACIÓN DE LOS CRÉDITOS DE**  
**LA COMISIÓN MUNICIPAL DE LA**  
**VIVIENDA**

Buenos Aires, Octubre de 2000.



**Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires**

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

**Av. Corrientes 640 piso 5º Capital Federal**

**Presidente**

**Dr. Mario Vicente Brusca**

**Auditores Generales**

**Dr. Jorge Argüello**

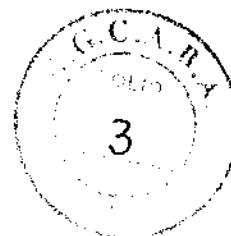
**Dr. Nicolás Corradini**

**Dra. Noemí Fernández Cotonat**

**Dr. José María Pazos**

**Dr. Daniel Rodríguez**

**Dra. Gabriela Serra**



**Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires**

**AUDITORIA DE LA GESTIÓN DE CREDITOS DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DE  
LA VIVIENDA DEL GOBIERNO DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES**

**CODIGO DEL PROYECTO:**

1.14.2.99

**NOMBRE DEL PROYECTO:**

Administración de los Créditos de la Comisión Municipal de la Vivienda. Auditoría de Gestión.

**DURACION DEL PROYECTO:**

Desde el 1º de Enero al 30 de Abril de año 2000

**PERIODO BAJO EXAMEN:**

Año 1999

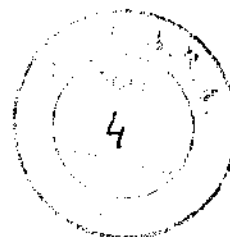
**FECHA DE PRESENTACION INFORME:**

15 de Mayo de 2000

**OBJETIVOS**

Evaluar la gestión en materia de administración de créditos durante el año 1999

Informe Final  
de la  
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.



## **Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires**

### **DESTINATARIO**

**Señora Presidenta de la Legislatura  
de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires  
Lic. María Cecilia Felgueras**

En uso de las facultades conferidas por los artículos 131, 132, 136 de la Ley N° 70 de la Ciudad de Buenos Aires, y de conformidad con el artículo 135 de la Constitución de la Ciudad, la AUDITORÍA GENERAL DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES, procedió a efectuar un examen en el ámbito de la Comisión Municipal de la Vivienda (CMV) con el objeto que se detalla en el apartado 1.

### **I. OBJETO DE LA AUDITORIA**

El informe tiene como objeto evaluar la gestión en materia de administración de los créditos de la CMV en el periodo 1999, en los distintos programas implementados por el organismo.

### **II. ALCANCE**

La naturaleza y el alcance de los procedimientos de auditoría aplicados fueron determinados sobre la base de un diagnóstico organizacional preliminar.

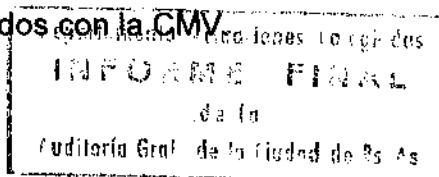
El examen fue realizado de conformidad con las normas de la Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires, aprobadas por ley N° 325, habiéndose efectuado los siguientes procedimientos.

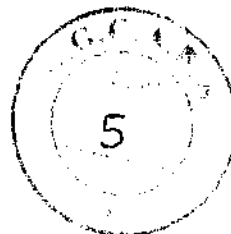
#### **II.1. PROCEDIMIENTOS**

Los procedimientos desarrollados estuvieron en concordancia con las normas y los estándares de auditoría establecidos por los Consejos Profesionales y las leyes que regulan la actividad.

En los procedimientos de auditoría realizados durante el trabajo de campo en el organismo se utilizaron las siguientes herramientas:

- Relevamiento y Análisis de Leyes, Normas, Decretos, Ordenanzas, Resoluciones, Actas, etc.
- Solicitud de información mediante notas a los distintos niveles de conducción del organismo.
- Solicitud de informes a organismos vinculados con la CMV.





## Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

- Entrevistas con personal de dirección, ejecutivo y de empleados en general.
- Comprobaciones matemáticas de significatividad y consistencia.
- Verificaciones y observaciones personales in situ.
- Análisis de documentación respaldatoria, estudios de antecedentes y documentos.

### II.2. FINALIDAD DE LA TAREA

La finalidad de la tarea está vinculada a generar las recomendaciones y sugerencias que correspondan para mejorar la gestión y administración de créditos para la adquisición de viviendas de cada uno de los programas y/o proyectos implementados por la CMV.

### II.3. TAREAS REALIZADAS

#### II.3.1. SOLICITUD DE INFORMACIÓN MEDIANTE NOTAS:

Al Subsecretario de Vivienda requiriendo información general sobre el organismo.<sup>1</sup>

A cada una de las Gerencias y Subgerencias vinculadas al objeto, requiriendo información general y específica.

A la Procuración General de la Ciudad Autónoma de la Ciudad de Buenos Aires, se le cursó nota de solicitud de información sobre juicios pendientes a fin de determinar la cartera litigiosa, oportunamente se realizó la reiteración de la misma. A la fecha de cierre de ésta auditoría no se había recibido respuesta.

A la Defensoría del Pueblo de la Ciudad solicitando información sobre las denuncias referidas a la Comisión Municipal de la Vivienda existentes en ese organismo.<sup>2</sup>

A la Contaduría General de la Ciudad, solicitando informes sobre los dictámenes realizados respecto a síntesis mensuales de operaciones realizadas por la CMV.<sup>3</sup>

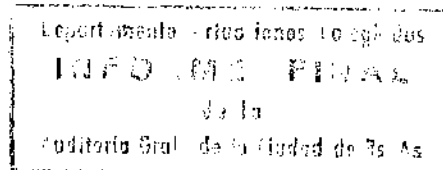
A la Subsecretaría de Vivienda de la Nación, solicitando información sobre los informes de auditoría realizado sobre los recursos del FONAVI, asignados a la CMV.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> L Cte A Folio 1 al 7

<sup>2</sup> L Cte I. Folio 104 al 105

<sup>3</sup> L Cte I. Folio 100 al 103

<sup>4</sup> L Cte A Folio 1 al 7





## **Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires**

### **II.3.2. ENTREVISTAS**

Autoridades entrevistadas:

#### **Subsecretaría De Vivienda de la Nación**

#### **Comisión Municipal de la Vivienda Subsecretaría**

Reunión con el Sr. Subsecretario de Vivienda

#### **Gerencia Financiera**

Reunión con la Gerencia del área.

Reunión con la Subgerencia Contable.

Reunión con la Subgerencia Económica Financiera.

Reunión con la Jefa de Departamento Estudios Económicos<sup>5</sup>.

#### **Gerencia de Promoción Social Urbana**

Reunión con la Gerencia del área.

Reunión con el Subsecretario de Planeamiento y Promoción Social.

Reunión con el Jefe de la Dirección Técnica Villas y Barrios.

#### **Gerencia de Registros y Adjudicación de Inmuebles**

Reunión con la Gerencia del área.

Reunión con la Subgerencia del área.

#### **Gerencia de Asuntos Jurídicos**

Reunión con la Gerencia del área.

#### **Subgerencia Coordinación General Administrativa**

Reunión con la Subgerencia del área.

Reunión con la Jefa de Departamento de Mesa de Entradas y Archivo.

Reunión con la Jefa de División Trámites.

#### **Subgerencia Recursos Humanos**

Reunión con la Jefa de División de Administración<sup>6</sup>

Reunión con el Jefe de Departamento Administración de Personal<sup>7</sup>

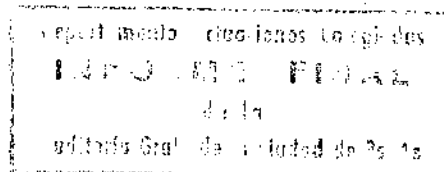
Reunión con la Jefa de División Relaciones Laborales<sup>8</sup>

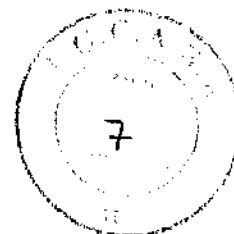
<sup>5</sup> L Cte C Folio 1 al 3

<sup>6</sup> L Cte C. Folio 4

<sup>7</sup> L Cte C. Folio 7 al 8

<sup>8</sup> L Cte C. Folio 5 al 6





## Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

### Subgerencia Informática

Reunión con el Subgerente del área.

#### II.3.3. TAREAS DE CAMPO

- Lectura e interpretación de las Actas de Directorio y Resoluciones del organismo vigentes y aprobadas durante los años 1996/97/98/99/00.
- Análisis de resoluciones específicas referidas a créditos y a las distintas operatorias.
- Control de las respuestas a las notas enviadas y reiteración de los temas no contestados.<sup>9</sup>
- Análisis de los sistemas de información que utilizan, que información producen y quienes los utilizan.<sup>10</sup>
- Programación de entrevistas a los distintos sectores a los efectos de tomar un contacto directo sobre funciones y responsabilidades.

#### II.4. LIMITACIONES AL ALCANCE:

La inexistencia de registros sobre los juicios en los que la CMV es parte, en la Gerencia de Asuntos Jurídicos y la falta de respuesta oportuna de la Procuración General de la Ciudad de Buenos Aires, (organismo en el que se encuentra delegada la representación jurídica de la Comisión), constituyó una limitación, ya que no se pudo determinar la cartera litigiosa del organismo, referida a los créditos hipotecarios, objeto de esta auditoría.

#### III. ACLARACIONES PREVIAS

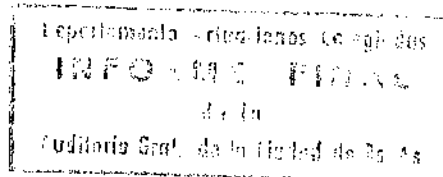
En cumplimiento del objeto fundacional, la CMV utiliza fondos mayoritariamente de FONAVI para el otorgamiento de créditos hipotecarios a los adjudicatarios de las viviendas de sus distintos programas y operatorias.

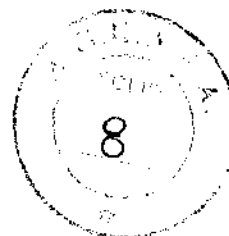
El artículo 14 de la Ley N° 24.464 expresa: "... los recursos del FONAVI, en el porcentaje que fija la ley se destinarán a la financiación de créditos con garantía hipotecaria para la construcción y/o compra, refacción, ampliación, o completamiento de viviendas económicas para familias de recursos insuficientes"

El artículo 15 de la misma ley manifiesta: "las viviendas cuya adquisición se financie a través de créditos con recursos del FONAVI, se deberán escriturar dentro de los 60 días de la adjudicación de aquel. La cancelación de las hipotecas o saldos deudores solo se dará con el pago completo de los saldos respectivos. Las hipotecas tendrán incluida la cláusula de titularización".

<sup>9</sup> L Cte. C Folio 10 y 11

<sup>10</sup> L Cte C Folio 10 y 11





## Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

### III.1. REGISTRO PERMANENTE DE POSTULANTES<sup>11</sup>

El registro de postulantes es para la CMV una herramienta que permite conocer la demanda de viviendas y subsidiar la misma a través de sus distintos programas.

La Resolución N° 446/SS/93, en su artículo 1° dice: "establecer con carácter permanente un Registro de Postulantes a Viviendas". En este registro se inscriben los interesados en adquirir viviendas a través de la CMV. Físicamente se sitúa en el Pasaje Carabelas 258. El trámite es gratuito y los requisitos son:

#### Requisitos Previos:

- Constituir grupo familiar (grupo estable de personas convivientes, donde al menos dos estén unidos por lazos matrimoniales o consanguíneos, en línea ascendente, descendente o colateral)
- Poseer el solicitante, documento de identidad argentino.
- Tener un ingreso neto mensual familiar, no inferior a \$600.
- No poseer bienes inmuebles ningún integrante del grupo familiar, mayor de 18 años.
- No haber sido ningún integrante del grupo familiar adjudicatario de vivienda financiada por el Estado.

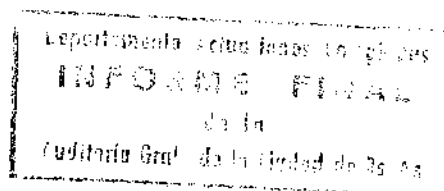
#### Documentación Necesaria:

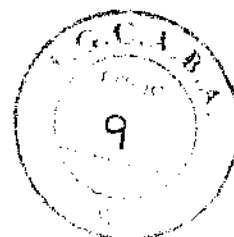
- Formulario de Declaración Jurada.
- Datos del grupo familiar.
- Fotocopias de documentos del grupo familiar.
- Fotocopia del último recibo de ingresos de cada uno de los integrantes del grupo familiar.
- Fotocopia de inscripción en caso de ser autónomo y del último aporte o ingreso según corresponda.
- Certificado del Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital (Formulario 03) de cada integrante mayor a 18 años.
- Certificado de domicilio del titular emitido por la Policía que correspondiera.
- Certificado de discapacidad si existiera.
- Certificado de excombatiente si correspondiera.

Al 25 de enero de 2000, el registro cuenta con 21.205 postulantes inscriptos desde 1992 y actualizado en forma parcial en 1998. La situación socioeconómica de los inscriptos es la siguiente:<sup>12</sup>

<sup>11</sup> L Cte A Folio 8

<sup>12</sup> L Cte. A Folio 9





## Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

| INGRESOS            | POSTULANTES | PORCENTAJES |
|---------------------|-------------|-------------|
| HASTA \$ 600.-      | 2806        | 13,23%      |
| DE \$601 A \$1000.- | 7843        | 36,98%      |
| DE \$1001 A \$1500  | 6447        | 30,41%      |
| DE \$ 1501 A \$2500 | 3421        | 16,14%      |
| DE \$ 2501 Y MÁS    | 688         | 3,25%       |
| TOTALES             | 21205       | 100%        |

Información detallada en Anexo 001.

El Decreto 861-GCBA/98 que crea el programa Casa Propia establece la apertura de un registro permanente de postulantes con ingresos superiores a 2000\$.

### III.2. PROCEDIMIENTOS DE ADJUDICACIÓN

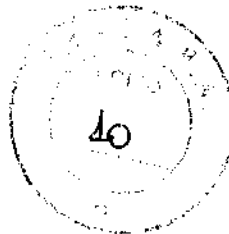
El artículo 16 de la Ley N° 24.464, expresa que el Consejo Nacional de la Vivienda sugerirá los criterios que deberían seguir las provincias y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires para la selección de los adjudicatarios de los créditos financiados por el FONAVI.

La Resolución 446/SS/93, implementaba un sistema de puntaje, donde se acumulaba puntos según la cantidad de miembros del grupo familiar, su situación social y económica, según la siguiente tabla:

#### Situación Familiar:

| TIPO DE FAMILIA                                          | PUNTAJE           |
|----------------------------------------------------------|-------------------|
| Hijo menor de 18 años:                                   | 5 puntos por hijo |
| Jefe de familia único con hijo menor de 18 años a cargo: | 1 punto por hijo  |

Departamento de Estudios Legales  
**INFORME FINAL**  
de la  
Auditoría Genl. de la Ciudad de Bs. As.



Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

Situación habitacional:

| TIPO DE VIVIENDA                            | PUNTOS    |
|---------------------------------------------|-----------|
| Local adaptado a vivienda (galpón, garaje): | 40 puntos |
| Hotel, pensión, inquilinato:                | 40 puntos |
| Vivienda precaria:                          | 40 puntos |
| Vivienda deficitaria:                       | 20 puntos |
| Vivienda en relación de dependencia:        | 20 puntos |
| Vivienda con baño y cocina completa:        | 0 punto   |

Departamento de Evaluación de Necesidades  
INFORME FINAL  
de la  
Auditoría Gen. de la Ciudad de Bs. As.

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten number 3]*



## Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

### Normativa para la selección de los inscriptos, para la adjudicación de viviendas:

El procedimiento de selección se efectuaba del siguiente modo:

- 1) El universo considerado para la selección será el de todos los grupos familiares postulantes, que estén inscriptos a la fecha de preadjudicación.
- 2) De dicho conjunto, se seleccionarán los grupos familiares cuyos ingresos netos mensuales declarados al momento de la inscripción sean suficientes para afrontar el costo de la vivienda adjudicada.
- 3) Los postulantes seleccionados, serán ordenados según el tamaño del grupo familiar, por puntaje y en orden decreciente.
- 4) El número de postulantes seleccionados, será igual a la cantidad de viviendas a adjudicar mas un 50% en carácter de suplentes para cada tipo de vivienda.
- 5) Todo este proceso de preadjudicación se publicitará en la sede de la CMV y en medios habituales de difusión.

### Normas de Asignación de Unidades:

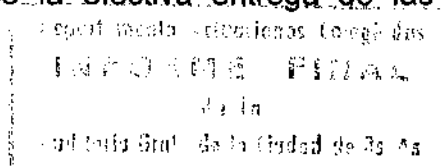
La asignación de unidades se realizará en función del tamaño del grupo familiar según el siguiente cuadro.

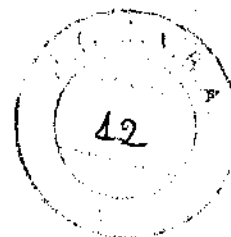
| CANTIDAD DE MIEMBROS         | CANTIDAD DE AMBIENTES      |
|------------------------------|----------------------------|
| Familia de hasta 3 miembros  | Viviendas de 1 dormitorio  |
| Familia de 4/5 miembros      | Viviendas de 2 dormitorios |
| Familia de 6/7 miembros      | Viviendas de 3 dormitorios |
| Familia de mas de 7 miembros | Viviendas de 4 dormitorios |

### Sistema de Ahorro previo:

Este sistema se regirá de acuerdo a las siguientes normas:

- 1) De acuerdo al programa y en el momento de la firma del acta de preadjudicación, los preadjudicatarios aportarán una suma en concepto de anticipo, cuyo monto será establecido por la CMV.
- 2) Los preadjudicatarios harán aportes en concepto de ahorro previo, con carácter obligatorio y hasta que se formalice la efectiva entrega de las respectivas viviendas.





## Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

- 3) Al momento de la entrega de las viviendas, cada preadjudicatario deberá tener abonadas las cuotas del ahorro previo, con mas el anticipo. La sumatoria de estos conceptos serán deducidos del precio final de la vivienda al momento de la firma del boleto de compra-venta.
- 4) En caso de muerte o incapacidad del jefe de familia y si el grupo familiar no puede continuar el pago se procederá a reintegrar los montos correspondientes al ahorro previo.
- 5) En caso de vacantes, la CMV preadjudicará las viviendas a los postulantes suplentes según el orden correspondiente y estos deberán ahorrar un monto igual a la suma de las cuotas del ahorro previo integradas hasta la fecha de su preadjudicación.

### Registro de Postulantes

Se encuentra en elaboración una propuesta de Régimen General del Registro de Postulantes y Sistemas de Adjudicación de Soluciones Habitacionales, que asegure condiciones de equidad, igualdad y transparencia.

La Resolución 1202/SS/98, implementa en forma provisoria un nuevo sistema de adjudicación de viviendas basado solamente en método de sorteo. Dicho sistema se realiza entre los postulantes que reúnan las condiciones de ingresos económicos mínimos para cada tipo de vivienda, en función de la cuota de amortización.

El procedimiento de adjudicación de viviendas -implementado para cubrir las Licitaciones Públicas N° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 10 del 1998- determinado por Resolución N° 1202/SS/98, dispone que la misma se realizará por sorteo en el 80% de las viviendas, de acuerdo al siguiente porcentaje: 65% del padrón general del registro de aspirantes de viviendas, 10% de los postulantes radicados en un radio de 3 Km. de la localización del conjunto urbano, el 5% de los postulantes que registren una discapacidad física y el 20 % restante estará afectado a resolver situaciones de emergencia habitacional.

### III. 3. PRÉSTAMOS ACORDADOS PARA EL EJERCICIO 1999

Durante el año 1999, la Comisión Municipal de la Vivienda otorgó préstamos hipotecarios para la compra de viviendas por un total de \$ 24.300.420,13 para los distintos programas y operatorias:

| Concepto                                | Importe Acordado |
|-----------------------------------------|------------------|
| Préstamos Para Regularización Dominial  | \$ 14.763.631.34 |
| Préstamos Hipotecarios Viviendas Nuevas | \$ 3.165.508.79  |

Expediente N° 100.000.000/99  
100.000.000/99  
Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

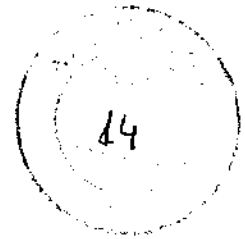


**Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires**

|                                                 |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| Préstamos Hipotecarios Emergencia Habitacional. | \$ 6.371.280,00  |
| Total Período 1999                              | \$ 24.300.420,13 |

*[Handwritten signature]*  
*[Handwritten initials]*  
*[Handwritten number 43]*

Señalada por el Sr. Jefe de  
FOLIO 41 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1  
de la  
Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires



## Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

### III.3.1. PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS PARA REGULARIZACIÓN DOMINIAL

El artículo 18 de la Ley N° 24.464 expresa que dentro de los 360 días de la publicación de la misma (04/04/95), deberá ser regularizada la situación de las viviendas construidas o en ejecución al amparo de las leyes 21.581 y 24.130.

Para el cumplimiento de dichos objetivos las jurisdicciones, deberán arbitrar los medios necesarios para otorgar las correspondientes escrituras traslativas de dominio con garantía hipotecaria.

Sobre un total de 38.803 viviendas, a principios del año 1999 existían 18.631 que no contaban con regularización dominial, debido a diferentes causas que corresponden a cuestiones atinentes al organismo y al adjudicatario.

Las que corresponden al organismo, son de carácter general al Complejo o Conjunto Urbano, y responden a cuestiones de carácter técnico (falta de división horizontal, etc.). La problemática que corresponde al adjudicatario es de carácter particular, (titulares o cónyuges fallecidos, juicios sucesorios, titulares separados con juicio de divorcio a iniciar).

Durante el año 1999 se otorgaron 632 préstamos hipotecarios, por un total de \$14.763.631,34 para la regularización dominial de los inmuebles conforme se detalla.<sup>13</sup>

### III.3.2. PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS DE VIVIENDAS NUEVAS

La CMV otorga préstamos hipotecarios a los adjudicatarios de las viviendas nuevas que construye según los distintos programas y operatorias desarrollados.

Durante el ejercicio 1999 se otorgaron 95 préstamos hipotecarios para viviendas nuevas, por un monto de \$ 3.165.508,74 la mayoría de ellos a 180 meses de plazo con una tasa anual del 6% que no incluye gastos ni seguro.<sup>14</sup>

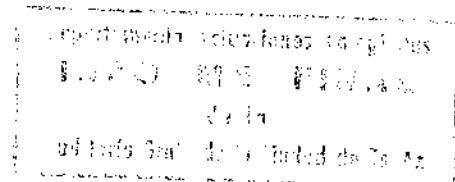
El promedio de los préstamos hipotecarios otorgados es de \$ 33.321,14 por vivienda escriturada.

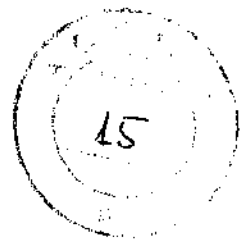
### III.3.3. PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS POR EMERGENCIA HABITACIONAL

El Acta de Directorio N° 1506 del 3 de abril de 1997 resuelve autorizar la implementación de una operatoria de créditos directos, para una población de bajos recursos.

<sup>13</sup> Anexo 002

<sup>14</sup> Anexo 003





## Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

*"...ante la necesidad de atender casos de emergencias habitacionales cuya solución no es posible a través de las operatorias de construcción de viviendas colectivas o individuales, y ante el incremento de los casos de carencias o déficit de vivienda por el aumento de las migraciones internas y externas, los desmembramientos familiares, los desalojos por causas económicas derivadas de la crisis ocupacional y el estado obsoleto de las viviendas destinadas a inquilinatos, se hace necesario adoptar medidas que conduzcan al encaminamiento de estos desvlos."*

*"... es menester en consecuencia que la CMV contemple la posibilidad de crear instrumentos operativos que permitan otorgar rápidas y eficaces soluciones que atiendan a la emergencia habitacional en el ámbito de la Ciudad."*

Esta nueva operatoria se enmarca en la Ley 17.174 (artículos 3º, 4º y 5º) y de acuerdo a las especificaciones de la Ley FONAVI.

Por Resolución Nº 525 del 26 de junio de 1997 se aprueba dicha operatoria, identificando como beneficiarios principales a los comprendidos en emergencia habitacional derivadas de juicios de desalojos, con sentencia judicial debidamente documentada que se produjeran en el Barrio de la Boca y otros de la ciudad.

El monto de los créditos a otorgar podrá financiarse hasta el 100% del valor de la vivienda según tasación del Banco de la Ciudad de Buenos Aires. El interés a aplicar tendrá un tope del 9% anual sobre saldos y podrá extenderse hasta 180 cuotas mensuales y consecutivas y su monto no superará el 20% de los ingresos del grupo familiar. Dichos ingresos mensuales<sup>15</sup> no podrán ser menores a \$500, ni mayores de \$1.800.- (podrá haber excepciones para casos debidamente comprobados). El financiamiento se garantizará con escritura pública a favor de la CMV.

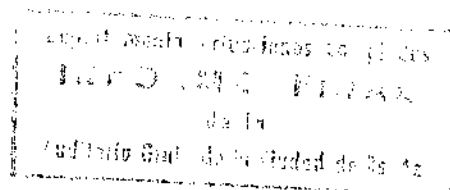
El 27 de febrero de 1998 se dictó la Resolución Nº 282, que amplía la operatoria.

*"...Que la experiencia de la aplicación de la Resolución 525/97 ha demostrado que la misma constituye un instrumento útil para resolver casos de carencia habitacional."*

*"Apruébase la operatoria que instrumentará la CMV para proceder al otorgamiento de créditos con garantía hipotecaria destinados a financiar la compra de viviendas usadas económicas y la construcción, ampliación y refacción de unidades habitacionales para los grupos familiares que posean vivienda propia deficitaria o insuficiente, recursos económicos limitados y no se encuentren comprendidos en la Resolución 525/SS/97..."*

En esta resolución se fija el monto máximo del crédito en \$ 30.000.-, pudiéndose incrementar en un porcentaje máximo del 15% para atender gastos inherentes a la

<sup>15</sup> Anexo I de la Resolución 525/97





## Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

operación inmobiliaria o a regularización de dominio.

El monto máximo para ampliación o refacción de viviendas se fija en \$ 5.000. -por grupo familiar.

En los casos en que el valor del inmueble adquirido superó los máximos estipulados en la Res. N° 282, la diferencia resultante fue integrada por el adquirente.<sup>16/17</sup>

### III.3.2.1. CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE EMERGENCIA HABITACIONAL OTORGADOS

| Período | Inversión   | Soluciones Habitacionales | Costo Promedio Unitario |
|---------|-------------|---------------------------|-------------------------|
| 1997    | 274.770 \$  | 44                        | 6.244 \$                |
| 1998    | 1.975.160\$ | 127                       | 15.552 \$               |
| 1999    | 6.371.280\$ | 263                       | 24.225 \$               |

Información adicional sobre muestreo Anexo 004.

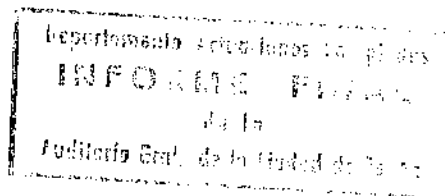
### III.3.1.2. CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE EMERGENCIA HABITACIONAL SOLICITADOS Y OTORGADOS EN 1999

| Solicitados 1999(A) | Otorgados 1999 (B) | Relación entre(A) y (B) |
|---------------------|--------------------|-------------------------|
| 1426                | 263                | 18.44%                  |

### III.4. MOROSIDAD DE LOS CRÉDITOS

Con relación a la información estadística analizada de acuerdo a la evolución anual de las cuentas devengadas por la CMV, se estableció al cierre del ejercicio 8.075

<sup>16</sup> Anexo 003





## Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

cuentas en cartera de las cuales se encuentran en mora 5.642 (69%) y al día 2.433 (31%).

Surge también otro análisis de créditos, en términos de cantidad de cuotas. De los informes estadísticos surgen 48.143 cuotas morosas al cierre del ejercicio y 9.364 cuotas al día, lo que implica un grado de cumplimiento del 16%.

### Cuadro Comparativo de Cuentas

| Cuentas Devengadas | Morosas 4 o +cuotas | Morosas entre 2 y 3 cuotas | Morosa 1 cuota | Al Día |
|--------------------|---------------------|----------------------------|----------------|--------|
| 8.075              | 3.378               | 1.231                      | 1.033          | 2.433  |

### Cuadro Comparativo de Cuotas

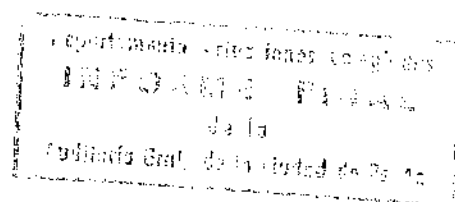
| Cuotas Devengadas | Cuotas Morosas | En Periodo de Pago | Acreditadas |
|-------------------|----------------|--------------------|-------------|
| 57.507            | 48.143         | 4.050              | 5.314       |

### IV. OBSERVACIONES

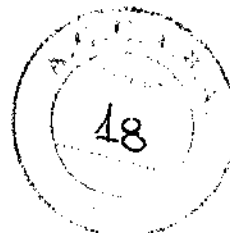
Como consecuencia de la aplicación de los procedimientos de auditoría mencionados se han efectuado las siguientes observaciones:

#### IV.1. CONTROL INTERNO<sup>18</sup>

No existe unidad de auditoría interna.



<sup>18</sup> L Cte A.Folio 6 C. Folio 10



## **Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires**

### **IV.2. MANUALES DE NORMAS Y PROCEDIMIENTOS<sup>19</sup>**

El organismo no posee manuales de normas y procedimientos propios que regulen las tareas desarrolladas por los distintos sectores.

### **IV.3. ESTRUCTURA ORGÁNICA Y FUNCIONAL<sup>20</sup>**

Se utilizan organigramas y manuales de misiones y funciones desactualizados, ya que la estructura orgánica y funcional fue disuelta por Decreto 12/96 del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, al que la CMV adhirió por Acta de Directorio.

Por Acta de Directorio N° 1502/96, se dispone la aplicación a la Comisión Municipal de la Vivienda del Decreto 12/96, el cual disuelve todas las estructuras funcionales vigentes en la Administración y establece una estructura mínima.

El manual de las Misiones y Funciones que está en uso a la fecha, es el aprobado por Acta de Directorio N° 699/83. Si bien la Estructura Orgánica aprobada por dicha Acta fue modificada por Acta de Directorio 1413/92 y Acta de Directorio 1470/94, jamás se confeccionó otro manual de Misiones y Funciones, por lo cual continúa de hecho, rigiendo el del año 1983.

Por lo tanto a la fecha todas las misiones y funciones inferiores son ejercidas de hecho.

### **IV.4. RED INFORMÁTICA<sup>21</sup>**

No existe una base de datos que integre la información existente a través de la red instalada.

### **IV.5. SISTEMA DE ADJUDICACIÓN<sup>22</sup>**

Para la adjudicación de las viviendas en las licitaciones públicas N° 1 al n°10 de 1998 se utilizó el sistema de adjudicación de créditos que se aprobó en forma provisoria por Resolución 1202/SS/98. Dicho sistema utiliza para la adjudicación de viviendas el método aleatorio de sorteo que no tiene en cuenta el orden de inscripción ni la situación familiar y habitacional de los inscriptos.

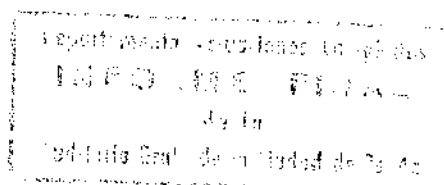
### **IV.6. REGISTRO PERMANENTE DE POSTULANTES**

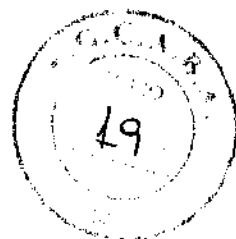
<sup>19</sup> L Cte C Folio 12 C Folio 17 y 18

<sup>20</sup> L Cte C Folio 7 y Folio 12

<sup>21</sup> L Cte I J Folio 28

<sup>22</sup> L Cte E Folio 31





## **Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires**

Se observa la existencia en el Registro de Postulantes de un 13% de inscriptos que no cumplen con el requisito del ingreso mínimo requerido por grupo familiar para la adjudicación de una vivienda.

Se crea para el Programa Casa Propia un nuevo registro donde el requisito de ingreso familiar mínimo es de 2000\$.

### **IV.7. CUMPLIMIENTO DE FORMALIDADES<sup>23</sup>**

Sobre un universo de 263 expedientes por créditos hipotecarios de emergencia concedidos se realizó una muestra del 39%, y en el 100% de estas muestras seleccionadas se observaron informalidades, en cuanto a no contar con hojas foliadas y fecha de recepción de la documentación incorporada a los mismos.

### **IV.8. PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS<sup>24</sup>**

Sobre un universo de 263 expedientes por créditos hipotecarios de emergencia se realizó una muestra del 21%, donde de acuerdo al análisis segmentado por cuatrimestres, se observaron las siguientes demoras: 7,61 meses para el primer cuatrimestre, 3,98 meses para el segundo y 2,60 meses para el tercero.

### **IV.9. TASACIÓN<sup>25</sup>**

Sobre un universo de 263 expedientes por créditos hipotecarios de emergencia se realizó una muestra del 21%, donde se observó que el tiempo promedio de tasación y elevación del informe correspondiente realizado por el Banco Ciudad, es mayor de 15 días. Esto difiere con el promedio de 72 hs. que el propio Banco Ciudad ofrece en sus servicios de tasaciones.

### **IV.10. CAPACITACIÓN EN CONTROL Y COBRANZAS DE CRÉDITOS<sup>26</sup>**

Falta capacitación específica en control y cobranzas.

## **V.- RECOMENDACIONES**

### **V.1. CONTROL INTERNO**

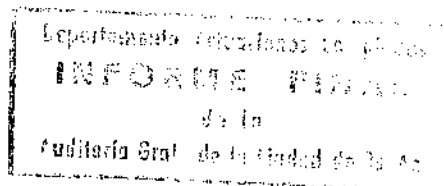
Crear una Unidad de Auditoría Interna.

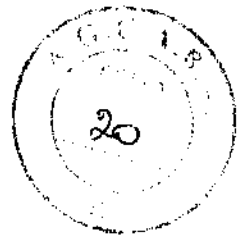
<sup>23</sup> L Cte E Folio 31

<sup>24</sup> L Cte E Folio 31

<sup>25</sup> L Cte. E 31-32

<sup>26</sup> L Cte.KL Folio 18





## **Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires**

### **V.2. MANUALES DE NORMAS Y PROCEDIMIENTO**

Elaborar e implementar Manuales de Normas y Procedimiento.

### **V.3. ESTRUCTURA ORGÁNICA Y FUNCIONAL**

Elaborar e implementar una estructura orgánica y funcional en el organismo.

### **V.4. RED INFORMÁTICA**

Generar una base de datos para ser utilizada por las diferentes áreas, con un adecuado sistema de seguridad, a través de la red instalada.

### **V.5. SISTEMA DE ADJUDICACIÓN**

Establecer un sistema de adjudicación permanente de créditos hipotecarios para cada una de las operatorias que garantice el orden de inscripción y la situación familiar y habitacional de los inscriptos.

### **V.6. REGISTRO PERMANENTE DE POSTULANTES**

Actualizar la normativa de inscripción para dar respuestas a las demandas habitacionales de los inscriptos en el registro con ingresos menores a \$ 600.

Mantener el registro único de postulantes a fin de mantener unificados los datos de la demanda habitacional para el desarrollo de los programas de vivienda.

### **V.7. CUMPLIMIENTO DE FORMALIDADES**

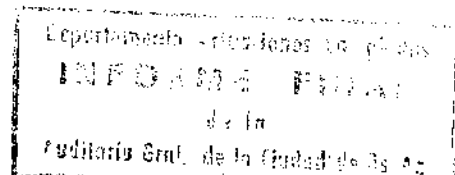
Cumplir la normativa vigente, en cuanto a la foliación y a la incorporación de la fecha de recepción de la documentación, en la confección de expedientes.

### **V.8. PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS**

Utilizar indicadores temporales en el análisis del circuito administrativo de emergencia habitacional para disminuir la demora promedio anual, que en el período auditado fue de siete meses, a la alcanzada en el cuarto cuatrimestre que fue menor a 3 meses.

### **V.9. TASACIÓN**

Utilizar como indicador del tiempo promedio de tasación el que el Banco Ciudad ofrece en sus servicios de tasaciones que es de 72 horas.





Antonio Gual, de la Ciudad de Bogotá

3

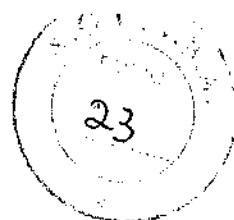


**Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires**

**VII. ANEXOS**

Departamento de Asesoramiento y Control  
INFORME FINAL  
de la  
Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

*Just*  
-e  
*3*



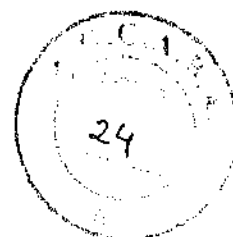
Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

Anexo 001 DEMANDA: Relación de ingresos y tamaño grupo familiar

| Tamaño del grupo familiar |         |       |       |       |         |       |          |      |         |     |
|---------------------------|---------|-------|-------|-------|---------|-------|----------|------|---------|-----|
| Ingresos                  | Hasta 3 |       | 4 y 5 |       | 6,7 y 8 |       | Mas de 8 |      | Totales |     |
|                           | Unid.   | %     | Unid. | %     | Unid    | %     | Unid.    | %    | Unid.   | %   |
| Hasta \$ 600              | 1758    | 62,65 | 834   | 29,72 | 196     | 6,99  | 18       | 0,64 | 2806    | 100 |
| \$ 601 a \$ 1000          | 4222    | 53,83 | 2884  | 36,77 | 680     | 8,67  | 57       | 0,73 | 7843    | 100 |
| \$ 1001 a \$ 1500         | 3161    | 49,03 | 2648  | 41,07 | 611     | 9,48  | 27       | 0,42 | 6447    | 100 |
| \$ 1501 a \$ 2500         | 1556    | 45,48 | 1467  | 42,88 | 371     | 10,84 | 27       | 0,79 | 3421    | 100 |
| \$ 2501 y mas             | 247     | 35,90 | 348   | 50,58 | 87      | 12,65 | 6        | 0,87 | 688     | 100 |
| Total                     | 10944   | 51,61 | 8181  | 38,58 | 1945    | 9,17  | 135      | 0,64 | 21205   | 100 |

*[Handwritten signature]*  
e  
3

Expediente: 100-1000-10-10-10  
INFORME FINAL  
de la  
Auditoría Genl. de la Ciudad de Bs. As.

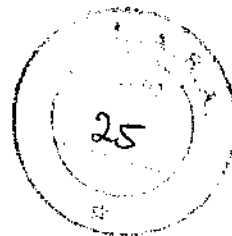


**Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires**

**Anexo 002:** Créditos por Actualización Dominial / Escrituras Año 1999.

| BARRIO                     | CANTIDAD   | MONTO                | OPERATORIA |
|----------------------------|------------|----------------------|------------|
| Gral. Savio 1º etapa       | 1          | 30.548,81            | CMV        |
| Cardenal Copello           | 16         | 98.948,04            | FONAVI     |
| Cte. Espora                | 15         | 90.634,28            | FONAVI     |
| Mariano Castex 2º etapa    | 2          | 20.809,48            | FONAVI     |
| Soldati                    | 2          | 32.497,86            | FONAVI     |
| Consorcio 16               | 27         | 855.888,13           | FONAVI     |
| Cooperativa Techos         | 16         | 473.175,50           | FONAVI     |
| Cooperativa 6 de julio I   | 17         | 423.184,70           | FONAVI     |
| Cooperativa Cofar          | 2          | 55.749,19            | FONAVI     |
| Cooperativa Hogar I        | 9          | 151.343,42           | FONAVI     |
| Cooperativa Hogar II       | 11         | 199.561,52           | FONAVI     |
| Cooperativa COVITUR        | 8          | 135.171,84           | FONAVI     |
| Coop. Pers. Legislativo    | 5          | 151.704,22           | FONAVI     |
| Cooperativa Gran Bourg     | 15         | 332.220,82           | FONAVI     |
| General Savio 3ª etapa     | 3          | 5.352,20             | FONAVI     |
| Rivadavia                  | 8          | 24.761,05            | FONAVI     |
| La Fuente                  | 16         | 190.803,03           | FONAVI     |
| Cardenal Samoré            | 45         | 687.920,35           | FONAVI     |
| Donizetti                  | 47         | 2.512.343,15         | FONAVI     |
| Cooperativa 6 de Julio II  | 4          | 94.993,74            | FONAVI     |
| Coop. Gral. Mosconi        | 7          | 283.053,05           | FONAVI     |
| Coop. Mut. Pers. Subte     | 1          | 41.458,89            | FONAVI     |
| Grand Bourg II             | 2          | 82.131,19            | FONAVI     |
| Grand Bourg III            | 4          | 165.248,86           | FONAVI     |
| Coop.VCYCReconstrucción    | 4          | 125.637,46           | FONAVI     |
| Coop. Gral. Mosconi Castro | 14         | 417.152,21           | FONAVI     |
| Coop. Jaramillo            | 5          | 152.103,06           | FONAVI     |
| Coop. Amaui Bilbao         | 33         | 928.493,03           | FONAVI     |
| Cooperativa Irala          | 34         | 741.548,30           | FONAVI     |
| Cred. Hip. Conv. La Boca   | 259        | 5.259.193,96         | CMV        |
| <b>TOTALES</b>             | <b>632</b> | <b>14.763.631,34</b> |            |

Excmo. Sr. Dn. Juan de los Rios  
Alcalde Ord. de la Ciudad de La Paz



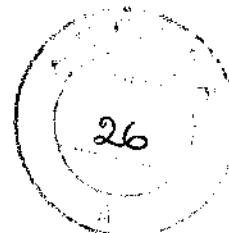
Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

ANEXO 003: UNIDADES DE VIVIENDAS NUEVAS HIPOTECADAS

| UNIDADES DE VIVIENDAS NUEVAS HIPOTECADAS 1999 |                    |                  |             |                |               |        |             |
|-----------------------------------------------|--------------------|------------------|-------------|----------------|---------------|--------|-------------|
| CUENTA                                        | TITULAR            | DOMICILIO        | VALOR TOTAL | MONTO HIPOTECA | FECHA ESCRIT. | CUOTAS | VALOR CUOTA |
| 83711                                         | MADRONIAL Graciela | Belaustegui 2754 | 76.183,27   | 40.344,27      | 22/1/99       | 180    | 349,49      |
| 83801                                         |                    |                  |             | 42.348,20      | 26/1/99       |        | 366,52      |
| 83820                                         |                    |                  |             | 32.063,62      | 26/1/99       |        | 278,99      |
| 83835                                         |                    |                  |             | 25.063,22      | 26/1/99       |        | 219,37      |
| 83849                                         |                    |                  |             | 25.063,22      | 26/1/99       |        | 219,37      |
| 83873                                         |                    |                  |             | 42.348,20      | 26/1/99       |        | 366,52      |
| 83876                                         |                    |                  |             | 25.063,22      | 26/1/99       |        | 319,37      |
| 83987                                         |                    |                  |             | 31.138,71      | 15/1/99       |        | 271,10      |
| 83229                                         |                    |                  |             | 43.184,94      | 17/2/99       |        | 373,68      |
| 83216                                         |                    |                  |             | 43.184,74      | 17/2/99       |        | 373,65      |
| 83601                                         |                    |                  |             | 42.153,54      | 24/2/99       |        | 364,87      |
| 83544                                         |                    |                  |             | 42.090,06      | 24/2/99       |        | 364,35      |
| 83230                                         |                    |                  |             | 43.184,74      | 1/3/99        |        | 373,68      |
| 83979                                         |                    |                  |             | 31.138,71      | 5/3/99        |        | 271,12      |
| 83226                                         |                    |                  |             | 32.697,01      | 12/2/99       |        | 284,38      |
| 83236                                         |                    |                  |             | 43.184,74      | 12/2/99       |        | 373,65      |
| 83250                                         |                    |                  |             | 43.184,74      | 12/2/99       |        | 373,65      |
| 83841                                         | GONZALEZ Carmen    | E. Castro 4948   | 70.228,62   | 32.063,62      | 11/3/99       | 180    | 278,99      |
| 83629                                         |                    |                  |             | 42.153,40      | 15/3/99       |        | 364,87      |
| 72225                                         |                    |                  |             | 60.625,15      | 9/4/99        |        | 458,98      |
| 83861                                         |                    |                  |             | 25.063,22      | 27/4/99       |        | 219,39      |
| 83751                                         |                    |                  |             | 23.877,22      | 28/4/99       |        | 209,29      |
| 83856                                         |                    |                  |             | 32.063,62      | 6/5/99        |        | 278,99      |
| 83222                                         |                    |                  |             | 43.184,74      | 12/5/99       |        | 373,68      |
| 83998                                         |                    |                  |             | 31.138,71      | 31/5/99       |        | 271,12      |
| 83980                                         |                    |                  |             | 31.138,71      | 31/5/99       |        | 271,12      |
| 83614                                         | CABOULI Daniel     | Avellaneda 4040  | 85.165,10   | 42.153,63      | 4/6/99        | 180    | 364,87      |
| 83732                                         |                    |                  |             | 40.344,27      | 7/6/99        |        | 349,44      |
| 82160                                         |                    |                  |             | 78.136,38      | 15/6/99       |        | 527,56      |
| 83284                                         |                    |                  |             | 42.191,61      | 18/6/99       |        | 365,22      |
| 83537                                         |                    |                  |             | 42.101,23      | 30/6/99       |        | 364,44      |
| 84101                                         |                    |                  |             | 40.721,04      | 29/7/99       |        | 352,70      |
| 84140                                         |                    |                  |             | 24.100,21      | 29/7/99       |        | 211,18      |
| 84129                                         |                    |                  |             | 40.721,04      | 29/7/99       |        | 352,70      |
| 84102                                         |                    |                  |             | 28.446,00      | 29/7/99       |        | 211,18      |

INFORME FINAL

Credito Gral de la Ciudad de Bs As

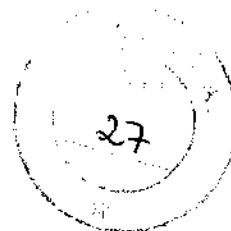


# Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

|       |                       |             |           |           |         |     |        |
|-------|-----------------------|-------------|-----------|-----------|---------|-----|--------|
| 84117 | SANTAMARIA<br>Gerardo | Bilbao 2329 | 91.968,04 | 40.721,04 | 29/7/99 | 180 | 352,70 |
|-------|-----------------------|-------------|-----------|-----------|---------|-----|--------|

| CUENTA | TITULAR               | DOMICILIO             | VALOR<br>TOTAL | MONTO<br>HIPOTECA | FECHA<br>ESCRIT. | CUOTAS | VALOR<br>CUOTA |
|--------|-----------------------|-----------------------|----------------|-------------------|------------------|--------|----------------|
| 84131  |                       |                       |                | 40.721,04         | 29/7/99          |        | 352,70         |
| 84133  |                       |                       |                | 40.721,04         | 29/7/99          |        | 352,70         |
| 84132  |                       |                       |                | 24.100,21         | 29/7/99          |        | 211,18         |
| 84121  |                       |                       |                | 40.721,04         | 29/7/99          |        | 352,66         |
| 75046  | PIETRAGALLO<br>Silvia | Bº Samore Block<br>12 |                | 50.292,06         | 4/8/99           | 300    | 324,03         |
| 83718  |                       |                       |                | 23.877,22         | 4/8/99           |        | 209,29         |
| 84118  |                       |                       |                | 24.100,21         | 4/8/99           |        | 211,18         |
| 84110  |                       |                       |                | 24.100,21         | 4/8/99           |        | 211,18         |
| 84136  | CAPOS O.<br>Enrique   | Bilbao 2329           | 52.492,00      | 24.100,21         | 4/8/99           | 180    | 211,18         |
| 84130  |                       |                       |                | 24.100,21         | 4/8/99           |        | 211,18         |
| 84104  |                       |                       |                | 24.100,21         | 4/8/99           |        | 211,18         |
| 84116  |                       |                       |                | 24.100,21         | 4/8/99           |        | 211,18         |
| 84112  |                       |                       |                | 24.100,21         | 4/8/99           |        | 211,18         |
| 84124  |                       |                       |                | 24.100,21         | 4/8/99           |        | 211,18         |
| 83957  |                       |                       |                | 31.138,71         | 27/8/99          |        | 271,12         |
| 84108  |                       |                       |                | 24.100,21         | 30/8/99          |        | 211,18         |
| 84114  |                       |                       |                | 24.100,21         | 30/8/99          |        | 211,18         |
| 84106  | MARAMBIO<br>C. Raúl   | Bilbao 2329           | 51.792,00      | 24.100,21         | 30/8/99          | 180    | 211,18         |
| 84125  |                       |                       |                | 40.721,04         | 30/8/99          |        | 352,70         |
| 84134  |                       |                       |                | 24.100,21         | 30/8/99          |        | 211,18         |
| 84128  |                       |                       |                | 24.100,21         | 30/8/99          |        | 211,18         |
| 84122  |                       |                       |                | 24.100,21         | 30/8/99          |        | 211,18         |
| 82393  |                       |                       |                | 46.731,91         | 6/9/99           |        | 355,19         |
| 83618  |                       |                       |                | 42.165,12         | 13/10/99         |        | 364,99         |
| 87420  |                       |                       |                | 36.246,00         | 14/10/99         |        | 268,41         |
| 87408  |                       |                       |                | 27.927,00         | 14/10/99         |        | 208,18         |
| 87418  | AVELLANEDA<br>S. José | Irala y Pi Margal     | 36.965,00      | 27.927,00         | 14/10/99         | 240    | 208,18         |
| 87421  |                       |                       |                | 38.794,00         | 14/10/99         |        | 286,85         |
| 87409  |                       |                       |                | 38.552,00         | 14/10/99         |        | 285,11         |
| 87427  |                       |                       |                | 21.958,00         | 15/10/99         |        | 164,96         |
| 87460  |                       |                       |                | 36.246,00         | 15/10/99         |        | 268,41         |
| 87431  |                       |                       |                | 38.794,00         | 15/10/99         |        | 286,85         |
| 87432  |                       |                       |                | 21.958,00         | 15/10/99         |        | 164,96         |
| 87428  |                       |                       |                | 27.779,00         | 15/10/99         |        | 207,11         |
| 87442  |                       |                       |                | 21.958,00         | 15/10/99         |        | 164,96         |
| 87422  |                       |                       |                | 21.958,00         | 15/10/99         |        | 164,96         |

INFORME FINAL  
de la  
Auditoría Genl. de la Ciudad de Buenos Aires

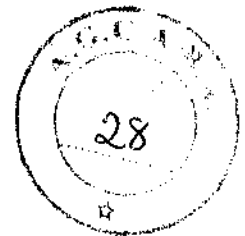


# Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

|       |  |  |  |           |          |  |        |
|-------|--|--|--|-----------|----------|--|--------|
| 87423 |  |  |  | 27.927,00 | 15/10/99 |  | 208,18 |
| 87438 |  |  |  | 27.927,00 | 15/10/99 |  | 208,18 |
| 87426 |  |  |  | 38.580,00 | 15/10/99 |  | 285,31 |
| 87448 |  |  |  | 27.927,00 | 15/10/99 |  | 208,18 |
| 87429 |  |  |  | 38.552,00 | 15/10/99 |  | 285,11 |
| 87413 |  |  |  | 27.779,00 | 15/10/99 |  | 207,11 |
| 87417 |  |  |  | 21.958,00 | 15/10/99 |  | 164,96 |
| 87407 |  |  |  | 21.958,00 | 15/10/99 |  | 164,96 |
| 87412 |  |  |  | 21.958,00 | 15/10/99 |  | 164,96 |
| 87416 |  |  |  | 38.794,00 | 15/10/99 |  | 286,85 |

| CUENTA | TITULAR        | DOMICILIO       | VALOR TOTAL | MONTO HIPOTECA | FECHA ESCRIT. | CUOTAS | VALOR CUOTA |
|--------|----------------|-----------------|-------------|----------------|---------------|--------|-------------|
| 27678  | CHARRUA Martin | BºEspora Ed. 45 | 26.994,45   | 5.767,35       | 20/10/99      | 360    | 99,71       |
| 87424  |                |                 |             | 38.552,00      | 28/10/99      | 180    | 285,11      |
| 84123  |                |                 |             | 40.721,04      | 8/11/99       |        | 352,70      |
| 84127  |                |                 |             | 30.915,03      | 12/11/99      |        | 269,21      |
| 84115  |                |                 |             | 31.609,14      | 12/11/99      |        | 275,12      |
| 84135  |                |                 |             | 33.122,16      | 12/11/99      |        | 288,00      |
| 84109  |                |                 |             | 40.721,04      | 12/11/99      |        | 352,70      |
| 84111  |                |                 |             | 40.721,04      | 12/11/99      |        | 352,70      |
| 84120  |                |                 |             | 24.100,21      | 12/11/99      |        | 211,18      |
| 75169  |                |                 |             | 38.647,60      | 6/12/99       |        |             |
| 87459  |                |                 |             | 38.552,00      | 6/12/99       |        | 285,11      |
| 84113  |                |                 |             | 30.837,14      | 28/12/99      |        |             |
| 84105  |                |                 |             | 30.812,94      | 28/12/99      |        |             |
|        |                |                 |             |                |               |        |             |
|        |                |                 |             |                |               |        |             |
|        |                |                 |             |                |               |        |             |
|        | Muestra        | 95 HIPOTECAS    |             | 3165508,79     |               | Promed | 276,73      |

Compartimiento de los libros de los  
INFORMES  
de la  
Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires



## Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

### **Anexo 004: CIRCUITO DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS POR EMERGENCIA HABITACIONAL.**

Los ciudadanos que se encuentran en Emergencia Habitacional por desalojo, precariedad, discapacidad, problemas graves de salud y desalojos por proyectos del GCBA toman contacto con la Subgerencia de Planeamiento y Promoción Social, quienes evalúan en forma personalizada si el caso se encuadra en la operatoria le indican que inicie el pedido por mesa de entradas.

**1**

**Mesa de Entradas** Se inicia el expediente en Carabelas 258 solicitando el préstamo hipotecario para comprar, reparar o ampliar una vivienda, debe acompañarlo por DNI del titular y familiares, documentación de la emergencia (cedula de desalojo o informe escrito), certificados médicos cuando corresponda y toda información que pueda aportar para el caso

**2**

**Gerencia de Promoción Social Urbana**, recibe el expediente de Mesa de Entradas y lo deriva a la Subgerencia de planeamiento y promoción social.

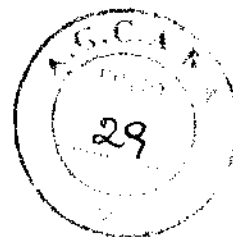
**3**

**Sub. Gerencia de Planeamiento y Promoción Social**, recibe el expediente de solicitud de Créditos Hipotecarios por Emergencia Habitacional según operatoria definida en las Resoluciones N° 525/SS/97, 282/SS/98, 1236/SS/98 y actas de Directorio 1506 98y 982/SS/99 y lo ingresan en el sistema informático de uso exclusivo del área.

**4**

**Área Créditos** solicita al área trabajadoras sociales un informe in situ de la situación de la familia en emergencia

Elaborado por: [Firma]  
[Firma]  
[Firma]  
Auditoría Genl. de la Ciudad de Bs. As.



## Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

5

**Comisión de Evaluación** El expediente **completo** es elevado a esta comisión formada por: 1) Jefa de las Trabajadoras Sociales, 2) Sub. Gerente de Legales 3) Sub. Gerencia Económico Financiera quienes analizan y aprueban o no la emergencia del crédito hipotecario.

6

**Área Créditos**, avisa a los solicitantes que están en condiciones de entrar en la operatoria, los orienta y asesora para que busquen una vivienda para comprar

7

**Sub. Gerencia de Producción** Solicita informe de dominio, fotocopia de escritura y solicita al Banco Ciudad la tasación de la vivienda (demora 25 días de promedio), recibe el informe y lo envía al área de créditos quien lo incorpora al expediente.

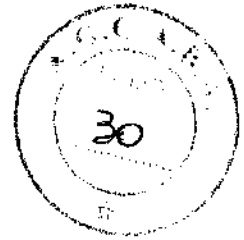
8

**Área Créditos** Toma contacto con la inmobiliaria, solicita nota de la misma y la conformidad escrita del dueño de la propiedad

9

**Área Créditos** Solicita la recuperación de la inscripción y eleva el expediente a la Gerencia de Promoción Social Urbana.

Departamento de Promoción Social Urbana  
INFORMACIÓN  
Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires



## Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

10

**Gerencia de Promoción Social Urbana** lo eleva a la Gerencia de Asuntos Jurídicos para el control de legalidad (certificado de dominio e inhabilitación del titular, verificación de encuadre en la emergencia), emisión de dictámen y proyecto de resolución.

11

**Gerencia de Asuntos Jurídicos** remite a la Gerencia Financiera, a efectos de realizar el Plan Financiero y la Resolución correspondiente. Se realiza la intervención de todas las Gerencias, culminando con la firma del Subsecretario. En esta instancia, se remite a la Escribanía General a efectos del sorteo que designará al escribano interviniente.

Gerencia de Asuntos Jurídicos  
ESPIONA  
de la  
Auditoría Genl. de la Ciudad de Bs. Az.

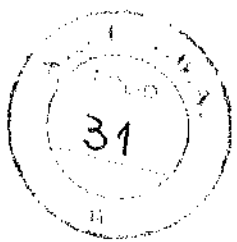
Handwritten signature/initials.



Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

Anexo 005 Planilla CRÉDITOS HIPOTECARIOS DE EMERGENCIA solicitados y concedidos en 1999  
De la totalidad de los préstamos otorgados (263), se realizó una muestra de 55, es decir el 21% del universo.

| BENEFICIARIO             | Nº   | familias | DIRECCIÓN                 | BARRIO        | MONTO    | SOLICITADO | ESCRITURA  | DEMORA EN MESES |
|--------------------------|------|----------|---------------------------|---------------|----------|------------|------------|-----------------|
| ECHAVA LINA EUGENIA      | 75   | 1        | Av. Santa Fe 4934 4º      | Palermo       | 31546,53 | 06/01/1999 | 10/08/1999 |                 |
| ESPINOSA MARTA c/titular | 135  | 1        | Edificio 84 Escalera 40   | Soldati       | 20347,59 | 08/01/1999 | 13/07/1999 | 6,2             |
| CHAIRA NORMA c/titular   | 199  | 1        | J.L. Suarez 4736          | Mataderos     | 31843,34 | 11/01/1999 | 24/08/1999 | 7,5             |
| GARCIA SUSANA            | 453  | 1        | F. Lacroze 3709           | Chacarita     | 29963,18 | 19/01/1999 | 11/06/1999 | 4,8             |
| LEGAZPIA MARGARITA       | 505  | 1        | Ed. 29 2º B B. San Martin | Mataderos     | 31768,36 | 21/01/1999 | 14/12/1999 | 10,9            |
| ALMEIDA GLORIA           | 552  | 1        | J. D. Perón 1224          | Centro        | 39949,89 | 25/01/1999 | 23/09/1999 | 8,0             |
| EPELDE ALEJANDRA         | 615  | 1        | De Luca 2223              | La Boca       | 31315,03 | 27/01/1999 | 28/12/1999 | 11,2            |
| VACCARO MARIA L.         | 608  | 1        | Chorroarin 17             | V. del Parque | 31928,09 | 27/01/1999 | 12/08/1999 | 6,6             |
| TELESFORO FERNANDEZ      | 644  | 1        | Av. Telier 1831           | Lugano        | 27407,87 | 29/01/1999 | 04/11/1999 | 9,3             |
| GONZALEZ SARA            | 659  | 1        | Ed. 106 7º 29 Savio       | Lugano        | 29500,59 | 29/01/1999 | 19/07/1999 | 5,7             |
| GRUPAL VILLAFANE 323     | 829  | 2        | Villafañe 323/325         | La Boca       | 55049,43 | 05/02/1999 | 19/08/1999 | 6,5             |
| CABRAL MARIA             | 958  | 1        | Yerbal 4032               | Flores        | 31603,59 | 11/02/1999 | 29/12/1999 | 10,7            |
| MORENO GLORIA            | 1264 | 2        | Alte. Brown 751           | La Boca       | 41868,68 | 24/02/1999 | 2/11/1999  | 8,4             |
| FERNANDEZ F.             | 1311 | 1        | Montiel 3953              | Lugano        | 29609,14 | 26/02/1999 | 08/11/1999 | 8,5             |
| FRANCO FABIAN            | 1490 | 2        | Lamadrid 1093             | La Boca       | 33688,3  | 05/03/1999 | 11/06/1999 | 3,3             |
| BERGER MARIA             | 1524 | 1        | Barrio Castex             | Lugano        | 26390,79 | 08/03/1999 | 19/11/1999 | 8,5             |
| VARGAS ELVIRA            | 1571 | 1        | Emilio Castro 6925        | Mataderos     | 30633,04 | 10/03/1999 | 04/11/1999 | 8,0             |
| GEREZ JORGE              | 1606 | 1        | B. Galdos 235             | La Boca       | 31839,48 | 11/03/1999 | 28/10/1999 | 7,7             |
| DAMICO PATRICIA          | 1633 | 1        | Chile 984                 | Monseñat      | 31471,24 | 11/03/1999 | 02/11/1999 | 7,9             |
| BARBIERI PABLO           | 1628 | 1        | Pacheco 3038              | Saavedra      | 31244,14 | 11/03/1999 | 21/10/1999 | 7,5             |
| LUJAN MARIA ALEJANDRA    | 1692 | 1        | S. de la Frontera 5472    | Lugano        | 31573,34 | 15/03/1999 | 23/09/1999 | 6,4             |
| ORLANDONI ISABEL         | 1750 | 1        | Rocha 1335                | La Boca       | 27503,34 | 16/03/1999 | 07/10/1999 | 6,8             |



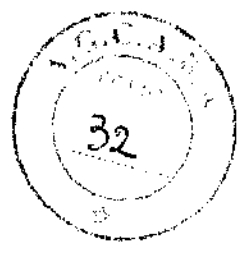
Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

*[Handwritten signature]*



Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

|                            |      |          |                       |              |          |            |            |                 |
|----------------------------|------|----------|-----------------------|--------------|----------|------------|------------|-----------------|
| GUTIERREZ ENRIQUE          | 1801 | 1        | Pinzón 682            | La Boca      | 44440,59 | 19/03/1999 | 02/09/1999 | 5,6             |
| LANDO MARCELA              | 1984 | 1        | Rocha 1135            | La Boca      | 31573,34 | 26/03/1999 | 23/09/1999 | 6,0             |
| YANACON MIRTA              | 1983 | 1        | Av. Caseros 820       | Constitución | 31179,1  | 26/03/1999 | 22/09/1999 | 6,0             |
| SERRANO DAVID              | 2005 | 1        | Ed.48 6º F Soldati    | Soldati      | 17060,04 | 26/03/1999 | 02/12/1999 | 8,4             |
| NILDA ROJAS                | 2018 | 2        | México 2591           | Constitución | 37973,3  | 29/03/1999 | 05/11/1999 | 7,4             |
| BENEFICIARIO               | Nº   | familias | DIRECCIÓN             | BARRIO       | MONTO    | SOLICITADO | ESCRITURA  | DEMORA EN MESES |
| ESKIN ESTRELLA             | 2100 | 1        | Humbolt 2076          | Palermo      | 31723,94 | 31/03/1999 | 16/11/1999 | 7,7             |
| TRUJILLO VICTOR            | 2171 | 1        | Irala 1864            | La Boca      | 35360,84 | 07/04/1999 | 10/11/1999 | 7,2             |
| VIZCARRA ROSA              | 2347 | 1        | Varela 763            | Flores       | 31050    | 14/04/1999 | 27/12/1999 | 8,6             |
| OYOLA RAMON c/titularidad  | 2378 | 1        | 11 de septiembre 3367 | Palermo      | 31090,31 | 16/04/1999 | 28/12/1999 | 8,5             |
| TOBAREZ NORBERTO           | 2522 | 1        | Inclán 4226           | Flores       | 31923,99 | 23/04/1999 | 27/12/1999 | 8,3             |
| AVALOS FELICIANA c/titular | 2615 | 1        | Av. San Martin 1592   | Chacarita    | 27504,14 | 29/04/1999 | 28/10/1999 | 6,1             |
| OLIVERA ROSA               | 2687 | 1        | Av. Jonte 2446        |              | 28549,00 | 03/05/1999 | 30/11/1999 | 7,0             |
| MENDIA MONICA              | 2773 | 1        | 2 de Abril 6451       | Lugano       | 31183,04 | 06/05/1999 | 23/11/1999 | 6,7             |
| ERBURO LOURDES             | 3020 | 1        | Palos 312             | La Boca      | 31574,14 | 18/05/1999 | 28/10/1999 | 5,4             |
| NICOLAS ALBERTO            | 3144 | 1        | Av. Balbin 3327       | Saavedra     | 31398,66 | 24/05/1999 | 23/12/1999 | 7,1             |
| MIGUEL MOLINAS             | 3208 | 1        | Iberlucia 920         | La Boca      | 31574,14 | 01/06/1999 | 23/11/1999 | 5,8             |
| RICCI VERONICA c/titular   | 3252 | 1        | Zamudio 4948          | Agronomía    | 31591,88 | 02/06/1999 | 28/12/1999 | 7,0             |
| CABRERA SIMEONA            | 3352 | 1        | Melo 33               | La Boca      | 31648,34 | 04/06/1999 | 23/09/1999 | 3,7             |
| CHEJOLAN JUAN CARLOS       | 3356 | 1        | Gral.Hornos 1750      |              | 33786,10 | 04/06/1999 | 28/12/1999 | 6,9             |
| GONZALEZ ELVA              | 3357 | 2        | Sudamérica 1520       | Barracas     | 73032,71 | 04/06/1999 | 21/10/1999 | 4,6             |
| JAIME NANCY Y OTROS        | 3416 | 4        | Cochabamba 1349       | Constitución | 72917,02 | 08/06/1999 | 05/11/1999 | 5,0             |
| LENCINA NORMA              | 3418 | 1        | Acio.Alcorfa 1824     |              | 33944,48 | 08/06/1999 | 09/11/1999 | 5,1             |
| ROJAS MARIA                | 3419 | 1        | Jujuy 534             | Once         | 33650,69 | 08/06/1999 | 04/11/1999 | 5,0             |
| DI PALMA PATRICIA          | 3523 | 1        | J.B.Alberdi 3646      | Mataderos    | 33763,14 | 11/06/1999 | 27/12/1999 | 6,6             |
| QVIEDO AMERICO             | 3743 | 2        | Suárez 946            | La Boca      | 36857,39 | 25/06/1999 | 01/10/1999 | 3,3             |
| COMEDOR "LOS PIBES"        | 3780 | 6        | Irala 801             | La Boca      | 65291,71 | 28/06/1999 | 02/11/1999 | 4,2             |
| DE LA RUA M.               | 1917 |          | Av. Sol Frontera 5047 | Lugano       | 29936,59 | 07/07/1999 | 12/07/1999 | 0,2             |



Excmo. Sr. Jefe de la  
Auditoría Genl. de la Ciudad de B. A.

*[Handwritten signature]*

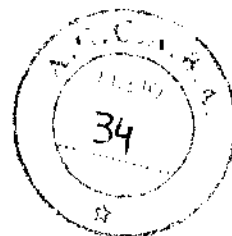


Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

|                                                                                                                          |      |   |                     |            |          |            |            |     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|---|---------------------|------------|----------|------------|------------|-----|
| MOREIRA NORMA                                                                                                            | 4378 | 1 | Suárez 660          | La Boca    | 27504,14 | 26/07/1999 | 23/12/1999 | 5,0 |
| HOSPITAL TERESA                                                                                                          | 4433 | 1 | R Falcón 2977       | Flores     | 31821,64 | 28/07/1999 | 07/12/1999 | 4,4 |
| HELGUERA 25- TABLADA                                                                                                     | 379  | 3 | Helguera 26 Tablada | La Matanza | 61378,64 | 02/08/1999 | 03/08/1999 | 0,0 |
| LAVALLE PATRICIA                                                                                                         | 4731 | 1 | Alvarado 1968       | Barracas   | 26124,65 | 11/08/1999 | 23/12/1999 | 4,5 |
| MOLINA ANTONIA c/titular                                                                                                 | 5594 | 1 | Humberto 1º 2896    | Once       | 31662,13 | 13/09/1999 | 26/10/1999 | 1,4 |
| DOMINGUEZ ANA                                                                                                            | 3394 | 1 | Fta. Sarmiento 1659 | Paternal   | 27563,04 | 23/12/1999 | 27/12/1999 | 0,1 |
| PROMEDIO EN MESES: 1er. Cuatrimestre promedio 7,61 2do. Cuatrimestre promedio 3,98 y 3er. Cuatrimestre 2, 60 de promedio |      |   |                     |            |          |            |            |     |

Compartimiento: Ejecutivos Generales  
D.F.O. 296 P. 1111  
de la  
Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires





## Auditoria General de la Ciudad de Buenos Aires

### VIII. INFORMACIÓN RELEVADA

#### VIII.1 DATOS GENERALES

##### DOMICILIO:

La Comisión Municipal de la Vivienda tiene domicilio en la calle Carlos Pellegrini N° 211 6° Piso de la Ciudad de Buenos Aires y posee una dependencia de inscripción y venta al público en el pasaje Carabelas N° 255.

#### VIII.2 AUTORIDADES:

Presidente Honorario:

Jefe de Gobierno

Dr. Enrique OLIVERA

Miembros Honorarios:

Secretarios de Gobierno

Subsecretario de Vivienda

Ing. Oscar A. BOUZO

Director

Vacante

Gerencia de Proyectos y Obras

Ing. José Pablo CHELMICKI

Gerencia Financiera

Ing. Cristina DE HOZ

Gerencia de Asuntos Jurídicos

Dr. Eduardo SAVAGE

Gerencia de Registro y Adjudicación de Inmuebles

Arq. Graciela B. CASTILLO

Gerencia de Promoción Social Urbana

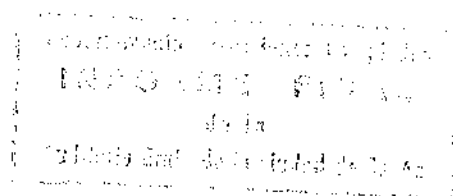
Arq. Ariel PRADELLI

Sub. Gerencia de Recursos Humanos

Dr. Enrique RATTENBACH

Sub. Gerencia Coord. General Administrativa

Sra. Susana BUSALE





## Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

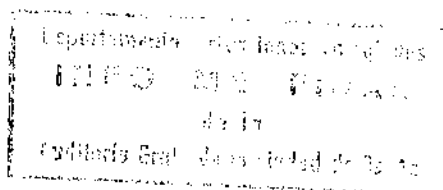
Sub. Gerencia Informática  
Ing. Oscar SANTOS

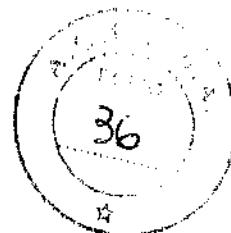
### VIII.3 NATURALEZA JURÍDICA Y PRINCIPALES NORMAS QUE RIGEN AL ORGANISMO.

La Comisión Municipal de la Vivienda es un organismo que funciona en forma descentralizada en la órbita del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. Actúa como entidad autárquica, con capacidad de derecho público y privado, (según art. 1º y 2º de su Ley de creación, la N° 17.174).

A través de los años el organismo ha ido perdiendo funciones que eran significantes de su autarquía, lo que ha traído aparejado que la Comisión Municipal de la Vivienda, funcione a la fecha como una Subsecretaría mas del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires:

- Por decreto 3404/84, la Escribanía General de la Ciudad asume todas las funciones desempeñadas -en materia de escrituración de viviendas- por la Comisión Municipal de la Vivienda.
- Por Acta de Directorio N° 1365 de fecha 25/10/91 se resuelve desactivar las misiones y funciones de la Subgerencia de Asuntos Judiciales y de la Comisión de Sumarios de la Gerencia de Asuntos Legales, dispuesta por Acta N° 699/83 y encomendar a la Procuración General de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, a actuar, dirigir y controlar todas las actuaciones judiciales en que al organismo le corresponda intervenir, ejerciendo su representación y patrocinio, haciéndose cargo de las actuaciones en trámite y a iniciarse.
- Por Decreto N° 5053/91, el Intendente Municipal basándose en los Decretos 383-PEN-91 y 435-PEN-90, que autorizan explícita o tácitamente, en aras de una mejor metodología operativa, concentrar funciones, cuando *organismos paralelos*, desarrollan misiones que puede asumir uno solo de ellos, dispone asignar a partir del 1º de Noviembre de 1991, a la Procuración General, las funciones propias de la Subgerencia de Asuntos Judiciales y de la Comisión de Sumarios, de la Comisión Municipal de la Vivienda.
- Por Decreto 698/96, norma que reglamenta la competencia de la Procuración General, se determinan las facultades del procurador general para representar en juicio al Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y a la Comisión Municipal de la Vivienda.





## Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

Su art. 10º "Actuación Administrativa", expresa que la Procuración General dictamina sobre la legalidad de los actos administrativos de la Ciudad de Buenos Aires, incluyendo a los de la Comisión Municipal de la Vivienda. "... toda actuación cuya resolución pudiere implicar la fijación de un precedente o por la magnitud de los intereses en juego o que pudiere afectar los derechos subjetivos o intereses legítimos de terceros o de agentes municipales se requerirá en forma obligatoria y previa el dictamen de la Procuración General."

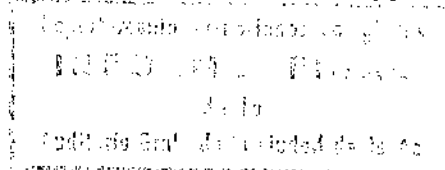
Se halla comprendido aquí:

1. Todo proyecto de contrato que tenga por objeto bienes de la Ciudad de Buenos Aires, cualquiera sea su clase.
2. Toda licitación, contratación directa o concesión cuando su monto supere los \$250.000.- (modif. Dto. 278/97), incluyendo opinión sobre pliegos y sobre la adjudicación que se propicia.
3. Todo asunto que verse sobre la rescisión, modificación o interpretación de un contrato. Las actuaciones por contratación directa de los bienes declarados de utilidad pública.
4. Toda reclamación por reconocimiento de derechos por los que puedan resultar afectados derechos patrimoniales de la ciudad.
5. Todo recurso contra actos administrativos emanados de las autoridades de la ciudad.

Como consecuencia de la aplicación de esta normativa se ha generado un estado de confusión respecto a quien es el órgano competente para emitir el dictamen necesario del art. 7º, inc. d) del Decreto 1510/97, norma posterior al dictado del Dto. 698/GCBA/96.

La Procuración General se ha expedido al respecto en el expediente Nº 1320/CMV/97, negando a la Gerencia de Asuntos Jurídicos, su competencia como Servicio Jurídico Permanente de una entidad autárquica. En el mismo prohíbe emitir dictámenes a la Gerencia de legales de la CMV, según lo prescripto por el art. 7º inc. D) de la Ley 19.549 (aplicable a esa fecha al GCBA) y Dto. 1510/97, sosteniendo que éstos son solo "meros informes", sin valor de dictamen.

*"Al respecto debo poner de resalto que lo elaborado por la Gerencia de Asuntos Jurídicos es un mero informe sin valor de dictamen necesario en los términos concebidos por el art. 7º, inc. D) de la Ley 19.549". "Hoy en día y a tenor de lo dispuesto por el art. 134 de la Constitución de la Ciudad de Buenos*





## Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

Aires y el art. 10º del Decreto N° 698/GCBA/96 -a contrario sensu de lo manifestado por la citada Gerencia- la Procuración General de la Ciudad de Buenos Aires es el único organismo que dictamina sobre la legalidad de los actos administrativos de la Ciudad de Buenos Aires, emitiendo dictámenes comprendidos en el marco de lo prescripto por el art. 7º inc. D) de la Ley 19.549." (Expte. N° 1320/CMV/97).

Aplicar esta normativa -que implica la necesaria intervención de otra área de la Administración Central- ocasiona además un aumento de los tiempos en el proceso de licitación y el consecuente retraso en el inicio de las obras.

### AUTARQUÍA

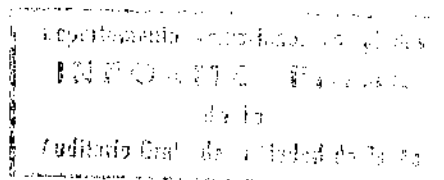
La Ley de creación del Fondo Nacional de la Vivienda (N° 21.581) exige en la última parte del art. 8º que: "... los organismos a través de los cuales se encare la planificación y realización de programas de viviendas deberán tener carácter autárquico."

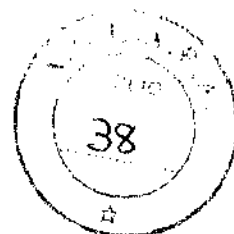
Esta exigencia es ratificada por la Ley Federal de Vivienda (N° 24.464, art. 13º, apartado 4b).

Ya en el Mensaje de Elevación de la Ley de Creación de la CMV se dispuso: "... se crea en su ámbito jurisdiccional, un organismo denominado Comisión Municipal de la Vivienda, que tendrá por objeto esencial la promoción de viviendas de interés social. Plantea la necesidad de constituir un organismo especial concebido y estructurado sobre criterios técnicos modernos, que pueda hacerse cargo de la compleja tarea y llevarla a buen fin, a cuyo efecto necesita ser dotado de las facultades suficientes para que su acción sea todo lo ágil y ejecutiva que el caso demanda, apartándola de las formalidades de trámite de la Administración Central..."

La Comisión Municipal de la Vivienda, es objeto de auditorías periódicas por parte del FONAVI, razón por la cual al encontrarse desvirtuada la autarquía que la ley exige, corre peligro de perder el cupo FONAVI, con el cual se financian esencialmente los planes de construcción de viviendas encarados por el GCBA, por el que se trata de solucionar la problemática de las personas de escasos recursos que residen en la Capital Federal, lo que constituye el objeto de la CMV.

El informe de auditoría, de la Subsecretaría de Vivienda de la Presidencia de la Nación, del 25 de Junio de 1999, en su primer punto: Evaluación de la Gestión Institucional, expresa: "... durante 1998, la CMV ha continuado operando como organismo autárquico, de acuerdo a la Ley 17.174 de su creación..."





## Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

"Desde el punto de vista de la autarquía se mantienen las observaciones formuladas en anteriores auditorías, respecto a las limitaciones de la misma, ante la necesidad del dictado de Actas de Directorio e intervenciones de otras áreas del Gobierno de la Ciudad, para la instrumentación y desarrollo de cuestiones operativas que hacen a su función específica. Esta situación ha ocasionado plazos excesivamente largos en el proceso de llamado a licitación e inicio de las obras en perjuicio del uso de los recursos disponibles y perturbaciones en el desarrollo de la programación de ejecución de obras."

### LEY 17.174 (BO 24/2/67) LEY DE CREACIÓN DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DE LA VIVIENDA.

La Comisión Municipal de la Vivienda es un organismo descentralizado y autárquico, con capacidad de derecho público y privado. (art. 2º)

#### Domicilio:

Su domicilio legal es en la Ciudad de Buenos Aires, pero puede actuar fuera de ella para cumplir su cometido. (art. 2º)

#### Objeto:

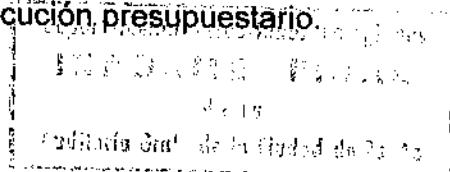
El objeto de la Comisión será la promoción de viviendas de interés social destinadas a familias de bajos ingresos que habiten en la Ciudad de Buenos Aires y el Gran Buenos Aires, de acuerdo con las políticas habitacionales que formule el Gobierno de la Nación y cuya ejecución convengan a la ciudad. (art. 3º)

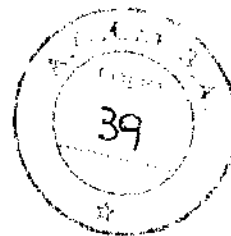
#### Administración:

Estará a cargo de un Directorio presidido por el Jefe de Gobierno e integrado con carácter honorario por todos los secretarios. (art. 10º)

#### Deberes y facultades del DIRECTORIO:

- Nombrar, remover y trasladar al personal.
- Dar la estructura funcional y dictar su reglamento interno.
- Dictar el régimen escalafonario, remuneraciones, licencias, etc. del personal.
- Fijar precios de venta o alquileres de sus inmuebles teniendo en cuenta la protección y promoción del núcleo familiar y los derechos, tasas o retribuciones por los servicios que la Comisión prestare.
- Decidir sobre las operaciones que puede realizar la Comisión.
- Proyectar y remitir al D.E. el presupuesto anual.
- Remitir mensualmente al D.E. un informe con la síntesis de las operaciones realizadas. Y anualmente el Balance general, memoria del ejercicio, cuadro de resultados y estado de ejecución presupuestario.





## Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

- Autorizar al presidente a suscribir los contratos y actos jurídicos necesarios para el cumplimiento de sus fines.
- Delegar en funcionarios de la Comisión la firma de contratos de compraventa o arrendamiento y los actos administrativos necesarios. (art. 11º)

### LEY N° 21.581/77 (B.O. 2/6/77) FONAVI

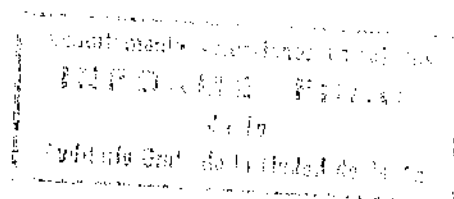
El Fondo Nacional de la Vivienda funcionará en jurisdicción de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, que es el organismo de aplicación de esta ley y puede dictar las normas reglamentarias y aclaratorias necesarias para el cumplimiento de los objetivos del FONAVI. (art. 1º y 2º)

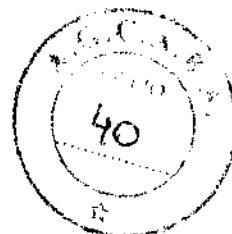
El FONAVI se integrará con:

- Los recursos que por su ley de creación se destinaron al FONAVI.
- El porcentaje de la recaudación del impuesto a los combustibles (Ley 23.966/91).
- Las donaciones y legados que reciba.
- Los provenientes de cualquier régimen de aportes que se dicte en el futuro.
- Los recursos provenientes de sanciones económicas o convenios resarcitorios que se apliquen o celebren.
- Los recursos provenientes de la recuperación de inversiones. (art. 3º)

Los recursos del FONAVI serán destinados exclusivamente a financiar:

- La construcción de viviendas económicas para familias de recursos insuficientes.
- La ejecución de obras de urbanización, infraestructura, servicios, equipamiento comunitario y obras complementarias destinadas al desarrollo de programas comprendidos en esta ley.
- El redescuento de créditos hipotecarios.
- La contratación de equipos técnicos y profesionales.
- El fomento y la participación en programas de investigación y desarrollo tecnológico, social y económico, así como el pago de becas rentadas.
- La provisión de componentes para la construcción de viviendas.
- Toda otra erogación que resulte del cumplimiento de esta ley, a excepción de los gastos de personal, de la secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. (art. 4º)





## **Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires**

### **LEY N° 24.464/95 (B.O. 4/4/95) CREACIÓN DEL SISTEMA FEDERAL DE LA VIVIENDA**

#### **Objeto:**

Facilitar las condiciones para posibilitar a la población de recursos insuficientes, en forma rápida y eficiente, el acceso a la vivienda digna. (art. 1º)

#### **Integración:**

- Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI).
- Organismos Provinciales y del GCBA.
- Consejo Nacional de la Vivienda. (art. 2º)

### **NORMAS APLICABLES AL ORGANISMO**

#### **CONTRATACIONES**

Las contrataciones y licitaciones que lleva a cabo el organismo se realizan, de acuerdo con el régimen establecido para las contrataciones del G.C.B.A. (según Ley 17.174, art. 13º).

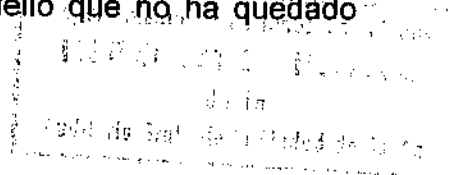
Se utiliza para ello la Ley N° 13.064, de Obra Pública y el Decreto reglamentario, N° 5720/72.

#### **CONTRALOR FINANCIERO**

Se aplica en el ámbito del Gobierno de la Ciudad la Ley N° 70, que incluye en sus aplicaciones al "...Sector Público de la Ciudad de Buenos Aires, el cual comprende la Administración Central (Poderes Legislativo, Ejecutivo y Judicial), las comunas, los organismos descentralizados, entidades autárquicas..." (art. 4º), por lo tanto es ésta la normativa aplicable, en todo lo que sea compatible con la Comisión Municipal de la Vivienda, teniendo en cuenta que se trata de un organismo descentralizado y que maneja a la vez fondos nacionales, provenientes del FONAVI.

#### **PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS**

Las normas de Procedimiento Administrativo utilizadas son el Decreto de Necesidad y Urgencia 1510/97, que en su art. 1º determina su ámbito de aplicación el cual se extiende a "...la Administración Pública, centralizada, desconcentrada y descentralizada y a los órganos legislativo y judicial de la Ciudad de Buenos Aires, en ejercicio de función administrativa...", supletoriamente el Código Contencioso Administrativo y Tributario de la Ciudad de Buenos Aires, la L.O.M. (Ley N° 19.987) en aquello que no ha quedado





## **Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires**

tácito o explícitamente derogado o que se oponga a las normas dictadas por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la L.P.A. (Ley N° 19.549), por envío de la Ley N° 20.261.

### **VIII.4 ESTRUCTURA ORGÁNICA Y FUNCIONAL:**

**ORGANIGRAMA:** Ver Anexo 001

#### **MISIONES Y FUNCIONES:**

El manual de las Misiones y Funciones que está en uso a la fecha, es el aprobado por Acta de Directorio N° 699/83. Si bien la Estructura Orgánica aprobada por dicha Acta fue modificada por Acta de Directorio 1413/92 y Acta de Directorio 1470/94, no se confeccionó otro manual de Misiones y Funciones, por lo cual continúa de hecho, rigiendo el del año 1983.

#### **SUBSECRETARIO DE VIVIENDA:**

Máximo funcionario Ejecutivo, actúa por delegación del Directorio y sus deberes y atribuciones son las de dirigir y coordinar la labor del organismo, ordenando la gestión y controlando los resultados. Representa al organismo en las gestiones externas, ejerce todas las facultades y atribuciones otorgadas al Directorio por Ley N° 17.174.

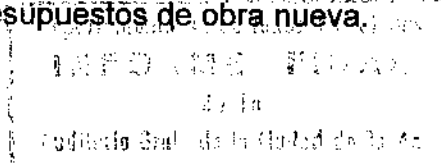
Propone al Directorio las medidas necesarias para el mejor cumplimiento de los fines de la Comisión, autoriza las contrataciones cuya aprobación no esté reservada al Directorio, presenta al Directorio los anteproyectos de presupuesto.

Firma las órdenes de pago, designa al personal de categoría inferior a Subgerente, autoriza las altas y bajas patrimoniales de obras e inmuebles y las recepciones definitivas de obras y de bienes, ejerce facultades que sobre el personal le acuerde el régimen correspondiente, delega en otros funcionarios facultades para resolver cuestiones particulares reservadas a la Subsecretaría, dicta las normas de procedimiento interno y las rutinas administrativas.

#### **GERENCIA DE PROYECTOS Y OBRA:**

Realiza los estudios preliminares para el desarrollo de proyectos. Proyectos de los llamados a licitaciones de obra, verificación y visado de la documentación presentada. Realiza gestiones ante organismos oficiales.

Realiza control de certificados, tasaciones, liquidaciones finales e interviene en la elaboración de pliegos. Realiza cálculos y presupuestos de obra nueva.





## **Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires**

### **GERENCIA FINANCIERA:**

Realiza la administración técnico contable de las cuentas correspondientes a cada unidad de vivienda, módulos comerciales y equipamiento comunitario de los barrios administrados por la CMV. Actualiza precios de venta y planes financieros, determina y aplica los índices de actualizaciones, calcula los saldos de deuda para cancelar o escriturar, comisiones, cánones, seguros, gastos de administración y aranceles. Efectúa rendición mensual a la Subsecretaría de los Servicios de amortización y de los cánones percibidos.

### **GERENCIA DE ASUNTOS JURÍDICOS:**

Elabora y firma de dictámenes administrativos, convenios, resoluciones y apoyatura legal a las otras gerencias. Supervisa en los aspectos legales los distintos programas de vivienda, representa a la Gerencia en la Comisión de evaluación de créditos hipotecarios.

Firma y controla las escrituras de venta, hipotecas, cancelación, créditos hipotecarios, reglamentos de copropiedad y administración y actas extraprotocolares en las que interviene el organismo.

Interviene en toda actuación regida por la ley de Obra Pública referida a contratos de Derecho Público en la que el organismo sea parte.

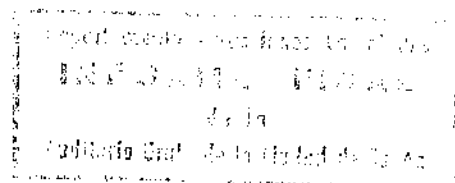
Proyecta en el aspecto jurídico y formal las bases, pliegos y demás documentación de las contrataciones que realiza la CMV. Efectúa contralor y seguimiento jurídico en la ejecución de contratos. Fiscaliza en el aspecto legal el cumplimiento del Reglamento de Contrataciones del Estado. Asesora a la Comisión de Apertura y a la de Preadjudicación.

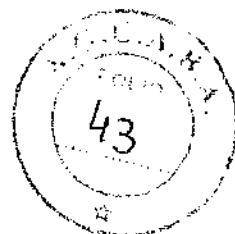
Fundamenta jurídicamente los llamados a licitaciones privadas y/o contrataciones directas.

### **GERENCIA DE REGISTRO Y ADJUDICACIÓN DE INMUEBLES:**

Administra las ventas y las entregas bajo cualquier otro título de las viviendas e inmuebles de la CMV, estableciendo las condiciones contractuales de disposición.

Promueve los proyectos y normas de adjudicación de unidades, formula los proyectos para la administración de programas transitorios. Detecta, estudia e informa sobre la situación socioeconómica de los adquirentes, a fin de armonizar los planes financieros de ventas.





## **Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires**

Efectúa la confección del Registro Permanente de Postulantes. Mantiene actualizadas las altas y bajas del mismo. Implementa y controla todo lo concerniente a las preadjudicaciones y adjudicaciones de unidades.

### **GERENCIA DE PROMOCIÓN SOCIAL URBANA:**

Efectúa el desarrollo y la coordinación de las acciones referentes a la asistencia y promoción social de los planes que se implementan en el organismo.

Realiza investigación y elaboración de diagnósticos sociales, implementación, ejecución y supervisión de programas sociales.

Realiza tareas de promoción social en villas y sectores carenciados. Dispone y supervisa los planes de mejoramiento y mantenimiento en las situaciones de emergencia

Efectúa la recopilación, procesamiento y sistematización de los datos requeridos por las distintas áreas del organismo o del ámbito municipal.

Se interrelaciona con las distintas áreas de la CMV y con otras instituciones, vinculadas con la asistencia social y promoción social.

Realiza la ejecución técnica operativa técnico-social para el tratamiento, atención y/o derivación a los centros que correspondan, de todos aquellos temas inherentes al área.

### **VIII.5 OBJETO DEL ORGANISMO:**

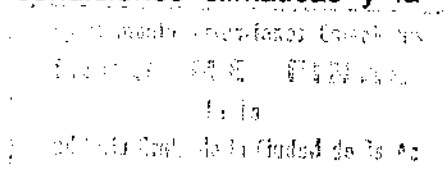
El objeto de la Comisión es la promoción de viviendas de interés social destinadas a familias de bajos ingresos que habiten en la Ciudad de Buenos Aires y el Gran Buenos Aires, de acuerdo con las políticas habitacionales que formule el Gobierno de la Nación y cuya ejecución convengan a la ciudad.

### **DEFINICIÓN CONCEPTUAL:**

#### **Viviendas Económicas:**

Las unidades habitacionales cuya construcción se financie total o parcialmente con recursos del FONAVI, o cuyos créditos hipotecarios se redescuenten con los mismos recursos, serán viviendas económicas.

Se consideran viviendas económicas las que, cumpliendo las condiciones mínimas de habitabilidad que determine la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda acordes con la ubicación geográfica, condiciones climáticas y la





## Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

evolución tecnológica constituyan un centro de atracción y reunión de la familia y aseguren el mejor rendimiento de la inversión. (art. 6º Ley 21581)

### Familia De Recursos Insuficientes:

Es la integrada por un grupo de convivientes cuya capacidad de pago, excluida la atención de las otras necesidades vitales mínimas no alcance a cubrir el costo de amortización de una vivienda económica en un plazo de hasta treinta años, o en el de vida útil determinado para la misma si fuese menor, con mas el mas bajo de los intereses que fije el Banco Hipotecario para sus operaciones usuales de financiamiento para la vivienda propia. (art. 7º Ley 21581).

### VIII. 6 PERSONAL:

El personal de la CMV se rige por el Estatuto del Personal de la Comisión Municipal de la Vivienda, creada por acta de directorio N° 899 de fecha 11/6/85, el cual es idéntico a la Ordenanza N° 40.401 "Estatuto del Empleado Municipal".

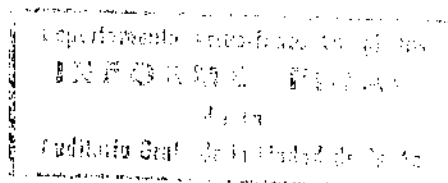
A través del Acta de Directorio N° 1486/95, se resuelve aplicar a la Comisión Municipal de la Vivienda, el Decreto N° 1711/94, que dispone la caducidad de todas las estructuras organizativas correspondientes al ámbito del Departamento Ejecutivo Comunal, a la vez que aprueba la estructura de los primeros niveles y sus competencias.

Por Acta de Directorio N° 1502/96, se dispone la aplicación a la Comisión Municipal de la Vivienda del Decreto 12/96, el cual disuelve todas las estructuras funcionales vigentes en la Administración y establece una estructura mínima.

Por lo tanto a la fecha todas las misiones y funciones inferiores son ejercidas de hecho.

El art. 11 de la Ley N° 17.174 reconoce en cabeza del Directorio de la Comisión Municipal de la Vivienda, la facultad de nombrar, remover y trasladar al personal, así como de dictar su régimen escalafonario.

El Decreto 12/96, en su art. 3º, dispone además la derogación de todas las facultades otorgadas para aprobar o modificar estructuras organizativas, y en su art. 1º expresa que las disposiciones del presente serán de aplicación obligatoria a ... todos los entes descentralizados y estructuras fuera de nivel, con excepción del Banco de la Ciudad y el IMOS. De esta forma se pretende modificar por una norma inferior, las facultades otorgadas por una ley nacional, al Directorio de la CMV.





## Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

Durante 1999 se mantuvieron las estructuras aprobadas en 1992 y las posteriores modificaciones incluidas por el Directorio.

Cuenta con una dotación de 447 agentes, dos mas que el año 1998, de los cuales 440 son planta permanente y siete revisten en planta transitoria.

### NIVEL EDUCATIVO

El personal según su nivel de educación esta compuesto de la siguiente manera:

| Nivel de Educación  | Cantidad | Porcentaje % |
|---------------------|----------|--------------|
| Primario/Secundario | 343      | 76,73%       |
| Terciarios          | 12       | 2,69%        |
| Profesionales       | 92       | 20,58%       |
| Total               | 447      | 100%         |

El detalle ampliado se encuentra en el Anexo 002

### VIII.7 PRESUPUESTO

El Organismo cuenta con un presupuesto total de \$ 83.068.294, de los cuales corresponde a ingresos de Jurisdicción CMV \$ 4.668.449 (7%), Jurisdicción Nacional \$ 53.767.237 (64%) y Jurisdicción Municipal \$ 24.632.608 (29%).

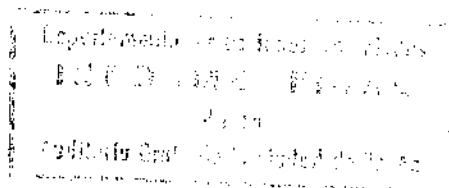
Dicho presupuesto implica un incremento con respecto al año 1998, de 34.623.534 (71%).

Con respecto a los egresos presupuestados del ejercicio el 14% corresponde a Servicios Sociales.

El nivel de ejecución de los ingresos fue al 30/11/99 de \$ 74.820.438 (90%) y de los gastos \$49.414.835 (59%).

La ejecución del gasto en términos de Gastos de Personal es de \$ 9.358.635 (medido al 30/11/99, restricción al alcance) lo que significa una inflexibilidad del Gasto total medido sobre los Gastos Totales de un 18.94%.

El detalle desagregado por conceptos se encuentran en Anexos N° 003





## Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

### ANEXOS DE INFORMACIÓN RELEVADA

Handwritten signature and initials.

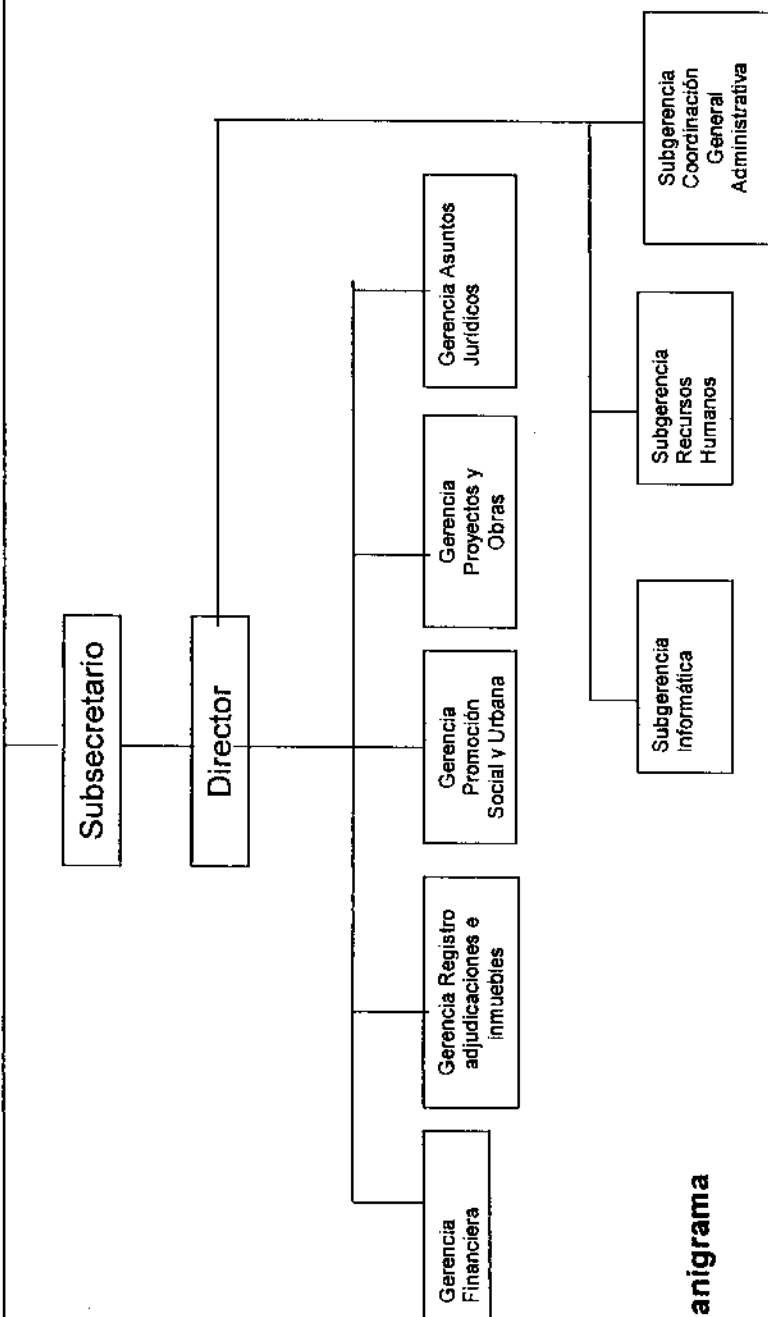
Reporte de la Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires  
1999-2000  
Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

*[Handwritten signature]*



**Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires**

**Honorable Directorio de la CMV presidido por el Jefe de Gobierno**  
**Miembros Honorarios: Secretarios de Gobierno**

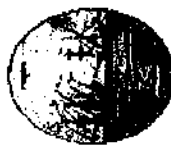


**Anexo 001 Organigrama**

Compartimentación de la Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires  
Estructura Organizativa  
Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires



*[Handwritten signature]*



Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

Anexo 002 Planilla Nivel Educativo

| Dependencia                                | Planta<br>Permanente | Contratados | Planta<br>Transitoria | Total      | Profesionales<br>y/o Técnicos | Administrativos | Otros      |
|--------------------------------------------|----------------------|-------------|-----------------------|------------|-------------------------------|-----------------|------------|
| Subsecretaría                              | 2                    |             |                       | 2          |                               | 2               |            |
| Gabinete                                   |                      |             | 7                     | 7          | 7                             |                 |            |
| Subgerencia Recursos<br>Humanos            | 122                  |             |                       | 122        | 9                             | 10              | 103        |
| Subgerencia Coord. Gral.<br>Administrativa | 23                   |             |                       | 23         | 8                             | 15              |            |
| Subgerencia Informática                    | 11                   |             |                       | 11         | 10                            | 1               |            |
| Gerencia Proyectos y<br>Obras              | 55                   |             |                       | 55         | 52                            | 3               |            |
| Gerencia Financiera                        | 57                   |             |                       | 57         | 45                            | 12              |            |
| Gerencia Prom. Social<br>Urbana            | 79                   |             |                       | 79         | 34                            | 9               | 36         |
| Gerencia Reg. Adj.<br>Inmuebles            | 66                   |             |                       | 66         | 32                            | 34              |            |
| Gerencia Asuntos Jurídicos                 | 25                   |             |                       | 25         | 10                            | 9               | 6          |
| <b>Total</b>                               | <b>440</b>           |             | <b>7</b>              | <b>447</b> | <b>207</b>                    | <b>95</b>       | <b>145</b> |

Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

*[Handwritten signature]*



Auditoria General de la Ciudad de Buenos Aires

Anexo 003 Análisis Presupuestario e Indicadores.

Análisis Presupuestario Comparativo Comisión Municipal de la Vivienda  
Erogaciones

1997

| Erogaciones                      | Presupuesto   |          | Ejecutado     |          | Ejecutado sobre Presupuesto. |
|----------------------------------|---------------|----------|---------------|----------|------------------------------|
|                                  | Total Partida | % Partic | Total Partida | % Partic |                              |
| Administración Gubernamental     | 200000,00     | 0,41%    | 81776,00      | 0,36%    | 40,89%                       |
| Servicios de Defensa y Seguridad | 1000,00       | 0,00%    | 0,00          | 0,00%    | 0,00%                        |
| Servicios Sociales               | 11534140,00   | 23,81%   | 10753708,00   | 47,48%   | 93,23%                       |
| Servicios económicos             | 4739060,00    | 9,78%    | 1598888,00    | 7,06%    | 33,74%                       |
| Deuda Pública                    | 3232399,00    | 6,67%    | 3246752,00    | 14,34%   | 100,44%                      |
| Trabajos Públicos                | 27172291,00   | 56,09%   | 5463457,00    | 24,12%   | 20,11%                       |
| Gastos no clasificados           | 1565870,00    | 3,23%    | 1503970,00    | 6,64%    | 96,05%                       |
| Total Erogaciones                | 48444760,00   | 100,00%  | 22648551,00   | 100,00%  | 46,75%                       |



*[Faint text from the reverse side of the page]*





Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

Análisis Presupuestario Comparativo Comisión Municipal de la Vivienda  
Erogaciones

1998

| Erogaciones                      | Presupuesto   |                 | Ejecutado     |                 | Ejecutado s/<br>Presupuestado. |
|----------------------------------|---------------|-----------------|---------------|-----------------|--------------------------------|
|                                  | Total Partida | % Participación | Total Partida | % Participación |                                |
| Administración Gubernamental     | 200000,00     | 0,41%           | 210133,00     | 0,80%           | 105,07%                        |
| Servicios de Defensa y Seguridad | 1000,00       | 0,00%           | 0,00          | 0,00%           | 0,00%                          |
| Servicios Sociales               | 11534140,00   | 23,81%          | 10695476,00   | 40,72%          | 92,73%                         |
| Servicios económicos             | 4739060,00    | 9,78%           | 2207718,00    | 8,41%           | 46,59%                         |
| Deuda Pública                    | 3232399,00    | 6,67%           | 0,00          | 0,00%           | 0,00%                          |
| Trabajos Públicos                | 27172291,00   | 56,09%          | 12704937,00   | 48,37%          | 46,76%                         |
| Gastos no clasificados           | 1565870,00    | 3,23%           | 448112,00     | 1,71%           | 28,62%                         |
| Total Erogaciones                | 48444760,00   | 100,00%         | 26266376,00   | 100,00%         | 54,22%                         |

Reportado en el mes de mayo de 1998  
ING. CARLOS P. L. L. L.  
Código de la Ciudad de Buenos Aires



*[Handwritten signature]*



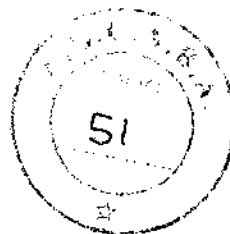
Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

|                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------|
|                                                                       |
| Análisis Presupuestario Comparativo Comisión Municipal de la Vivienda |
| Erogaciones                                                           |

1999  
Análisis al 30-11-99

| Erogaciones            | Presupuesto   |                    | Ejecutado     |                    | Ejecutado s/<br>Presupuesto |
|------------------------|---------------|--------------------|---------------|--------------------|-----------------------------|
|                        | Total partida | % de participación | Total partida | % de participación |                             |
| Adm. Gubernamental     | 120.000,00    | 0,14%              | 218.378,00    | 0,44%              | 181,98%                     |
| Servi. de Def. y Seg.  | 1.000,00      | 0,00%              | 0,00          | 0,00%              | 0,00%                       |
| Servicios Sociales     | 11.526.938,00 | 13,88%             | 9.358.635,00  | 18,94%             | 81,19%                      |
| Servicios Económico    | 10.743.058,00 | 12,93%             | 6.394.379,00  | 12,94%             | 59,52%                      |
| Deuda Pública          | 0,00          | 0,00%              | 0,00          | 0,00%              | 0,00%                       |
| Trabajos Públicos      | 57.331.984,00 | 69,02%             | 32.550.108,00 | 65,87%             | 56,77%                      |
| Gastos a Clasificar    | 575.68,00     | 0,69%              | 0,00          | 0,00%              | 0,00%                       |
| Gastos No Clasificados | 2.769.646,00  | 3,33%              | 893.335,00    | 1,81%              | 32,25%                      |
| Total Erogaciones      | 83.068.294,00 | 100%               | 49.414.835,00 | 100%               | 59,49%                      |

Informe Auditoría Comparativa  
PRESUPUESTO FINAL  
de la  
Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires



*[Handwritten signature]*



Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

Análisis Presupuestario Comparativo Comisión Municipal de la Vivienda  
Ingresos

1997

|                        | Presupuesto   |          | Ejecutado     |          | Ejecutado s/Presupuest. |
|------------------------|---------------|----------|---------------|----------|-------------------------|
|                        | Total Partida | % Partic | Total Partida | % Partic |                         |
| Ingresos corrientes    |               |          |               |          |                         |
| Jurisdicción CMV       | 3262928,00    | 6,74%    | 3530750,00    | 7,93%    | 108,21%                 |
| Jurisdicción Nacional  | 28661035,00   | 59,16%   | 27552310,00   | 61,86%   | 96,13%                  |
| Jurisdicción Municipal | 16520797,00   | 34,10%   | 13454536,00   | 30,21%   | 81,44%                  |
| Ingresos Corrientes    | 48444760,00   | 100,00%  | 44537596,00   | 100,00%  | 91,93%                  |

*[Handwritten text and stamp]*

1998

|                        | Presupuesto   |          | Ejecutado     |          | Ejecutado s/Presup |
|------------------------|---------------|----------|---------------|----------|--------------------|
|                        | Total Partida | % Partic | Total Partida | % Partic |                    |
| Ingresos Corrientes    |               |          |               |          |                    |
| Jurisdicción CMV       | 3262928,00    | 6,74%    | 7116789,00    | 11,88%   | 218,11%            |
| Jurisdicción Nacional  | 28661035,00   | 59,16%   | 40986316,00   | 68,39%   | 143,00%            |
| Jurisdicción Municipal | 16520797,00   | 34,10%   | 11812780,00   | 19,71%   | 71,50%             |
| Ingresos de Capital    | 0,00          | 0,00%    | 10297,00      | 0,02%    | 0,00%              |



*[Handwritten signature]*



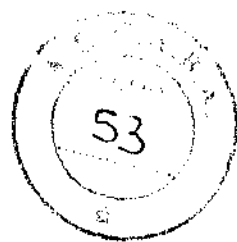
Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

|                     |  |             |         |             |         |         |
|---------------------|--|-------------|---------|-------------|---------|---------|
|                     |  |             |         |             |         |         |
| Ingresos Corrientes |  | 48444760,00 | 100,00% | 59926182,00 | 100,00% | 123,70% |

|                                                                                   |  |  |  |  |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|
| Análisis Presupuestario Comparativo Comisión Municipal de la Vivienda<br>Ingresos |  |  |  |  |  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|

1999

| Ingresos Corrientes    | Presupuesto   |          | Ejecutado     |             | Ejecutado sobre Presupuesto |
|------------------------|---------------|----------|---------------|-------------|-----------------------------|
|                        | Total Partida | % Partic | Total Partida | % Particip. |                             |
| Jurisdicción CMV       | 4668449,00    | 5,62%    | 4712356,00    | 6,30%       | 100,94%                     |
| Jurisdicción Nacional  | 53767237,00   | 64,73%   | 47502116,00   | 63,49%      | 88,35%                      |
| Jurisdicción Municipal | 24632608,00   | 29,65%   | 22605966,00   | 30,21%      | 91,77%                      |
| Ingresos Corrientes    | 83068294,00   | 100,00%  | 74820438,00   | 100,00%     | 90,07%                      |



*[Faint handwritten text and stamp at the bottom]*

*[Handwritten signature]*



Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

Análisis Presupuestario Comparativo Comisión Municipal de la Vivienda

| Indicadores Presupuestarios                                   |          |          |          |  |
|---------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|--|
| Indicador                                                     | 1997     | 1998     | 1999(*)  |  |
| Resultado Presupuestario                                      | 21885045 | 33659806 | 25405602 |  |
| (Ingresos Ejecutados-Gastos Ejecutados)                       |          |          |          |  |
| Resultado Presupuestario en % Gasto                           | 96,63%   | 128,15%  | 51,41%   |  |
| (Resultado Presupuestario sobre Gastos Ejecutados)            |          |          |          |  |
| Grado de Autonomía                                            | 7,93%    | 11,88%   | 6,30%    |  |
| (Ingresos Ejecutados Propios CMV sobre Gastos Totales)        |          |          |          |  |
| Capacidad de Autofinanciamiento                               | 15,59%   | 27,09%   | 9,54%    |  |
| (Ingresos Ejecutados Propios sobre Gastos Ejecutados Totales) |          |          |          |  |
| Grado de Inflexibilidad del Gasto                             | 47,48%   | 40,72%   | 18,94%   |  |
| (*) Posición al 30/11/99                                      |          |          |          |  |

Comisión Municipal de la Vivienda  
Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires  
1999



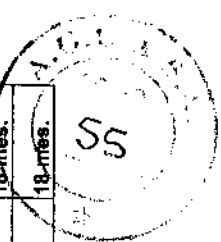
*[Handwritten signature]*



Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

Anexo 004 Licitaciones 1998

| Nº          | Nota    | Ubicación               | Viviendas     | Sup. m2  | Empresa             | Presupuesto  | Contrato     | \$ m2  | Apertura | Contrata | Inicio Obras | Temp en mes. | Tiempo Inicio Obr. | Plazo Obra |
|-------------|---------|-------------------------|---------------|----------|---------------------|--------------|--------------|--------|----------|----------|--------------|--------------|--------------------|------------|
| 1-          | 2729/97 | Villa 1-11-14 Mz 2Q     | 39 + port.    | 2777,12  | Bonfanti Di Blasio  | 1.873.162,71 | 1.793.171,12 | 645,69 | 12/2/98  | 29/10/98 | 10/2/99      | 8,6          | 12,1               | 12 mes.    |
| 2-          | 170/98  | Villa 1-11-14 Mz 2L     | 253+7 port.   | 17801,32 | Coviesa S.A.        | 8.600.829,80 | 8.446.010,00 | 474,46 | 26/2/98  | 22/9/98  |              | 6,9          |                    | 24 mes.    |
| 3-          | 171/98  | Villa 1-11-14 Mz 2R/2M  | 177+5 port.   | 12590,86 | Bonfanti Di Blasio  | 6.660.899,83 | 6.586.192,21 | 523,01 | 5/3/98   | 16/12/98 |              | 9,5          |                    | 18 mes.    |
| 4-          | 385/98  | Villa 6 Mz 102 M        | 52+infraes.   | 3020,00  | Bricons S.A.        | 1.670.445,67 | 1.581.034,55 | 516,90 | 24/3/98  | 30/10/98 | 14/6/99      | 7,3          | 14,9               | 15 mes.    |
| 5-          | 172/98  | Suarez 479              | 16+infraes.   | 1441,00  | Carbe               | 674.186,98   | 629.090,02   | 436,56 | 16/4/98  | 20/10/98 |              | 6,2          |                    | 12 mes.    |
| 6-          | 388/98  | Villa 20 Mz 11D         | 73+port.      | 4529,80  | José Teitelbaum     | 2.393.504,77 | 2.149.908,44 | 474,61 | 7/5/98   | 21/1/99  |              | 8,6          |                    | 12 mes.    |
| 7-          | 389/98  | Villa 20 Mz 11G         | 69+port.      | 4241,31  | José E. Teitelbaum  | 2.273.829,11 | 2.028.412,65 | 478,25 | 14/5/98  | 21/1/99  |              | 8,4          |                    | 12 mes.    |
| 8-          | 386/98  | Martín Rodríguez 839    | 13+port.      | 888,40   | Vezzato S.A.        | 473.206,65   | 472.346,16   | 531,68 | 28/5/98  | 22/12/98 |              | 6,9          |                    | 12 mes.    |
| 9-          | 2373/98 | Villa 1-11-14 Mz 3 O 1  | 95+port+Infr. | 6667,73  | Const. Ing. E. Oliv | 3.077.584,02 | 2.787.032,16 | 417,99 | 28/7/98  | 12/3/99  |              | 7,6          |                    | 18 mes.    |
| 10-         | 3366/98 | Villa 1-11-14 Mz 3 O 2  | 95+port+Infr. | 6667,73  | Const. Ing. E. Oliv | 3.146.010,71 | 2.832.550,16 | 424,81 | 11/8/98  | 12/3/99  |              | 7,1          |                    | 18 mes.    |
| 12-         | 387/98  | Alvarado 744            | 22+22coch.    | 1505,88  | Ajimez S.A.         | 768.797,22   | 658.739,70   | 437,45 | 22/10/98 | 14/7/99  |              | 8,8          |                    |            |
| 13-         | 4853/98 | R.L.Falcon 3999 TPC     | 29+10coch.    | 2086,39  | Vidogar Const.      | 3.000.000,00 | 1.572.924,61 | 753,90 | 28/11/98 | 29/10/99 |              | 11,2         |                    | 18 mes.    |
| 13-         | 4853/98 | Varela 655 TPC          | 38+13coch.    | 2812,66  | Vidogar Const.      | 3.000.000,00 | 2.062.868,72 | 733,42 | 26/11/98 | 29/10/99 |              | 11,2         |                    | 18 mes.    |
| 13-         | 4853/98 | Av. Directorio 3325 TPC | 57+19coch.    | 4352,10  | Coviesa S.A.        | 3.000.000,00 | 2.840.000,00 | 606,60 | 26/11/98 | 22/11/99 |              | 12,0         |                    | 18 mes.    |
| 13- Bis 81  |         | Av. Directorio 3935 TPC | 44+15coch.    | 3133,90  | Vivian Hnos.        | 3.000.000,00 | 2.378.516,80 | 758,96 | 26/11/98 | 1/12/99  |              | 12,3         |                    | 18 mes.    |
| 13- Bis 81  |         | Ata. Brown 918 TPC      | 58+20coch     | 4649,40  | Criba S.A.          | 3.000.000,00 | 3.000.000,00 | 645,24 | 26/11/98 | 17/12/99 |              | 12,9         |                    | 18 mes.    |
| 13- Bis 104 |         | R.L.Falcon 5673 TPC     | 100+29coch    | 7302,80  | Const. Lanusse      | 3.000.000,00 | 4.854.000,00 | 664,68 | 26/11/98 |          |              |              |                    | 18 mes.    |
| 13- Bis 104 |         | Salvadores 757 TPC      | 61+21coch     | 4630,92  | Ajimez S.A.         | 3.000.000,00 | 2.993.165,00 | 646,34 | 26/11/98 | 31/1/00  |              | 14,4         |                    | 18 mes.    |



*[Handwritten signature]*



Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires

Anexo 005 LICITACIONES 1999

| Nº | Nota    | Ubicación                | Viviendas | Sup.m2  | Empresa       | Presupuesto   | Contrato     | \$ m2  | Apertura | Contrata | Inicio Obras | Tiempo en mes. | Tiempo Inic Obra | Plazo Obra |
|----|---------|--------------------------|-----------|---------|---------------|---------------|--------------|--------|----------|----------|--------------|----------------|------------------|------------|
| 1- | 1333/99 | Lafuente 68 TPC          | 42+16coch | 3525,71 | Ferromel S.A. | 3.500.000,00  | 2.281.000,00 | 646,96 | 15/6/99  |          |              |                |                  | 18 mes.    |
| 1- | 1333/99 | Oliden 434 TPC           | 50+17coch | 3909,00 | Vidogar       | 3.500.000,00  | 2.542.845,50 | 550,51 | 15/6/99  |          |              |                |                  | 18 mes.    |
| 1- | 1333/99 | Castro Barros 929/43 TPC | 89+23coch | 4651,03 | Vivian Hnos.  | 3.500.000,00  | 3.381.784,20 | 727,10 | 15/6/99  |          |              |                |                  | 18 mes.    |
| 1- | 1333/99 | Bregado 4741/65 TPC      | 62+21coch | 4458,93 | Vidogar       | 3.500.000,00  | 3.173.455,00 | 711,77 | 15/6/99  |          |              |                |                  | 18 mes.    |
| 1- | 1333/99 | A.Espinoza 351 TPC       | 69+24coch | 4683,73 | Loinar        | 3.500.000,00  | 3.459.750,00 | 738,67 | 15/6/99  |          |              |                |                  | 18 mes.    |
| 3- | 3633/99 | Torreño Proy.Const III   |           |         |               | 35.000.000,00 |              |        |          |          |              |                |                  |            |
|    |         | Bransen 502              |           |         |               |               |              |        |          |          |              |                |                  |            |
|    |         | Estrada 48               |           |         |               |               |              |        |          |          |              |                |                  |            |
|    |         | Dean Funes 1121          |           |         |               |               |              |        |          |          |              |                |                  |            |
|    |         | Culpina 264              |           |         |               |               |              |        |          |          |              |                |                  |            |
|    |         | Dean Funes 1155          |           |         |               |               |              |        |          |          |              |                |                  |            |
|    |         | Hº Primo 2823            |           |         |               |               |              |        |          |          |              |                |                  |            |
|    |         | Av. La Plata 2241        |           |         |               |               |              |        |          |          |              |                |                  |            |
| 6- | 890/99  | Fatima Villa 3           | 62+Ob.ex  |         |               | 2.102.917,15  |              |        | 21/10/99 |          |              |                |                  |            |
| 7- | 5655/99 | Torreño Proy.Const IV    |           |         |               | 20.000.000,00 |              |        |          |          |              |                |                  |            |
|    |         | Pasco 1031/53            |           |         |               |               |              |        |          |          |              |                |                  |            |
|    |         | Av. Patricios 985/99     |           |         |               |               |              |        |          |          |              |                |                  |            |
|    |         | Suárez 562               |           |         |               |               |              |        |          |          |              |                |                  |            |
|    |         | Av. Juan de Garay 2338   |           |         |               |               |              |        |          |          |              |                |                  |            |
|    |         | Av. Directorio 3845/57   |           |         |               |               |              |        |          |          |              |                |                  |            |
|    |         | Virrey Cevallos 953/59   |           |         |               |               |              |        |          |          |              |                |                  |            |
|    |         | Catamarca 1081/85        |           |         |               |               |              |        |          |          |              |                |                  |            |
|    |         | Av. San Juan 3165/81     |           |         |               |               |              |        |          |          |              |                |                  |            |



*[Faint handwritten notes and stamps at the bottom of the page]*