

INFORME FINAL DE AUDITORÍA

Proyecto N ° 1.08.12

**Instituto de la Vivienda
Atención a la problemática Habitacional**

Auditoría Legal, Financiera y de Gestión

Buenos Aires, junio de 2009

AUDITORÍA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Av. Corrientes 640 - Piso 5° - Capital Federal

Presidenta

Dra. Sandra Bergenfeld

Auditores Generales

Dr. Santiago De Estrada

Dr. Alejandro Fernández

Ing. Adriano Jaichenco

Dra. Paula Oliveto Lago

Lic. Josefa Prada

Dr. Juan Carlos Toso

CÓDIGO DE PROYECTO:

1.08.12

NOMBRE:

Instituto de la Vivienda – Atención a la problemática habitacional

PERÍODO BAJO EXAMEN:

Año 2007

OBJETIVOS:

Controlar aspectos operativos y técnicos del o los contratos, y su ajuste a los términos contractuales y evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos del programa.

PROGRAMA PRESUPUESTARIO:

Programa 20 Atención a la problemática Habitacional:

Subprogramas:

- ✓ 20078 Programa de Radicación, Integración y Transformación de villas y Núcleos habitacionales.
- ✓ 20080 Programa de Rehabilitación y Mantenimiento de Conjuntos Urbanos.
- ✓ 20087 Viviendas Colectivas de Ahorro Previo, Obra 54 Infraestructura Plan Federal.

UNIDAD EJECUTORA:

775 Instituto de la Vivienda

MINISTERIO:

30 - Ministerio de Planeamiento y Obras Públicas.

EQUIPO DESIGNADO:

Director de Proyecto: Dr. Eduardo Jauregui

Auditor Supervisor: Arq. María Alejandra Olivarez

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión	Buenos Aires, junio de 2009.				
Código del Proyecto	1.08.12				
Denominación del Proyecto	Instituto de la Vivienda - Atención a la problemática habitacional				
Período examinado	Año 2007.				
Programas auditados	Programa 20078 Radicación, Integración y Transformación de villas y Núcleos habitacionales. Programa 20080 Rehabilitación de Conjuntos Urbanos.				
Unidad Ejecutora	Instituto de Vivienda de la ciudad.				
Objetivo de la auditoría	Controlar aspectos operativos y técnicos del o los contratos, y su ajuste a los términos contractuales y evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos del programa.				
Presupuesto (expresado en pesos)	<u>Crédito vigente y devengado del programa</u>				
	Progr ama	Descripción del Programa	Crédito Original	Crédito Vigente IVC	Crédito Devengado IVC
	20078	Programa 20078 “PROGRAMA DE RADICACION, INTEGRACION Y TRANSFORMACION DE VILLAS Y NUCLEOS HABITACIONALES” Ejercicio 2007	136.383.742	149.501.599,92	126.914.327,66
	20080	Programa 20080 “PROGRAMA DE REHABILITACION DE CONJUNTOS URBANOS” Ejercicio 2007	16.050.368,00	22.464.497,67	21.141.489,90
Alcance	Obras nuevas terminadas en villas: 3,1.11.14 y Núcleo Habitacional Transitorio Zavaleta NHT. Obras de emergencia en villas: 20, 21-24. Obras de Infraestructura en villas: 3,1.11.14, Núcleo Habitacional Transitorio Zavaleta. Obras en los Complejos Habitacionales Piedrabuena y Soldati. Problemática ex villa “el Cartón”. Sistemas informáticos vinculados a los procedimientos de las obras y				

	adjudicaciones.
Período de desarrollo de tareas auditoría	Las tareas de campo de la presente auditoría se realizaron entre los meses de abril a octubre de 2008.
Limitaciones al alcance	La auditoría vio limitada su evaluación y opinión en los puntos que se señalan a continuación: 1. Adjudicaciones de viviendas en la villa 1.11.114 MZ 2N. 2. Obras de infraestructura NHT Zavaleta Villa 1.11.14 Villa 3
Aclaraciones previas	<u>Viviendas colectivas terminadas y Obras de infraestructura en villa 3.</u> La villa 3 se encuentra localizada en el área sur de la ciudad en el perímetro delimitado por Av. Acosta, Somellera, Lacarra, A.M Janer. Hacia el año 1993 los datos censales indicaban que el total de familias residente en la misma era de 1.475 familias. Los datos que ofrece actualmente el IVC corresponden al año 2003 e indican que el total de familias es de 2023 familias. De acuerdo a la SIGEBA, en su informe de <i>Diagnóstico Institucional de las villas y asentamientos de la CABA (2007)</i>, la proyección de los datos arrojaría un total de familias equivalente a 2.225. Esto indicaría que en 14 años la cantidad de familias aumentó en 50%. Intervención del IVC . Obras Nuevas .Viviendas colectivas. Para el período auditado el IVC informó 1176 viviendas (obra nueva) en distintos estados de ejecución y/o en proyecto. A saber: 220 terminadas (seleccionadas en la muestra), 120 en ejecución, 62 a iniciar, 16 en proceso licitatorio, 758 en proyecto. La conjunción de los datos presentados demuestran que la oferta de vivienda en los distintos estados de ejecución y/o en proyecto respecto a la demanda revelada en el censo (2225 viviendas) se corresponden con el 50% de la misma y respecto a las viviendas terminadas (oferta efectiva) con el 9.98%. Características de las obras seleccionadas. Las obras seleccionadas, correspondientes a 220 viviendas, iniciaron su proceso licitatorio en el año 2004 a través de la licitación pública 47/04. Están ubicadas en la misma manzana con nomenclatura catastral MZ 109 D y la decisión de ese entonces fue que el total de las viviendas a construir se dividiera en cuatro obras (55 viviendas) para ser realizadas por cuatro empresas distintas.

Licitación N° 47/04. Expediente N° 5724/IVC/04.

Objeto del llamado: Construcción de 220 viviendas, obras exteriores, pavimentos y plaza, en el marco del "programa de radicación, integración y transformación de villas y barrios carenciados".

Ubicación: calles Somellera, Laguna, Av. Riestra y Lacarra, (villa Soldati)

Memoria descriptiva:

La obra se desarrolla en un fraccionamiento para uso específico de vivienda, con la generación de tres nuevas manzanas (Mz I, Mz II y Mz III) separadas entre si por nuevas vías públicas: una calle vehicular y un sendero peatonal:

La Manzana I se divide en la Parcela 1 y 2.

La Manzana II se divide en la Parcela 1 y 2.

La Manzana III constituirá una reserva de uso público.

En cada parcela se construyeron 55 viviendas, en edificios de Planta Baja y 3 pisos altos, conformando un consorcio por parcela. La composición tipológica por parcela es la siguiente:

13 unidades de 1 dormitorio.

18 unidades de 2 dormitorios.

16 unidades de 3 dormitorios.

8 unidades de 3 dormitorios.

El presupuesto oficial inicial

Obra 1: \$3.820.164,98; Obra 2: \$3.692.038,92; Obra 3: \$3.661.463,72;

Obra 4: \$3.682.002,61

El 4/02/05 por Acta de Directorio N° 1809 se adjudicó la Licitación Pública N° 47/2004 de la siguiente manera:

Obras en villa 3

Nota N°	Villa	Cant. Viviendas	Empresa	Monto Contrato
5724/IVC/04	VILLA 3 – MZ 109-D – OBRA 1 – B° SOLDATI	55	Vidogar S.A.	\$ 4.393.489,73
5724/IVC/04	VILLA 3 – MZ 109-D – OBRA 2 – B° SOLDATI	55	Teximco S.A.	\$ 4.245.844,76
5724/IVC/04	VILLA 3 – MZ 109-D – OBRA 3 – B° SOLDATI	55	Vezzato S.A.	\$ 4.211.079,37
5724/IVC/04	VILLA 3 – MZ 109-D – OBRA 4 – B° SOLDATI	55	Raffo y Mazieres S.A.	\$ 4.216.117,00

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

Contrataciones y ejecuciones de las obras.

Las cuatro (4) contrataciones se firmaron el 7 de marzo del 2005 fijándose un plazo de ejecución de 14 meses "... *el que comenzará a correr desde la fecha del primer Replanteo*".

La obra 1 se inició en el mes de abril y las otras 3 en el mes de agosto.

En la ejecución de las mismas se evidenciaron atrasos de obra que variaron según los casos entre 27 y 24 meses para la obra 1, 3 y 4

	correspondientes a las empresas Vidogar S.A., Vezzato S.A. y Raffo y Mazieres S.A., respectivamente. En el caso de la obra 2 ejecutada por la empresa Teximco S.A., a la fecha de las tareas de campo de la auditoría, aún no se encontraba firmada el Acta de Recepción Provisoria. Justificación de los atrasos de las obras de villa 3. <u>Obra 1 Vidogar S.A.:</u> La empresa argumenta los atrasos de obra por los inconvenientes causados por la falta de redes de infraestructura de servicios públicos, como así también por hechos de vandalismo acaecidos en la obra manifestando al respecto que la realización de redes de infraestructura de servicios públicos <i>"... no se encuentra incluida en nuestro contrato, que por causas ajenas a nuestra gestión se vio reflejado en una extensa demora en los plazos de entrega de la obra, trabajos realizados en forma intermitente, paralizaciones parciales de obra, mantenimiento y limpieza de obra, gastos de seguros, mayores cantidades de personal, repetición de tareas, reposición de vidrios y elementos afectados por el vandalismo."</i> <u>Obra 2: Teximco S.A.:</u> De las actuaciones técnicas surge que "la ejecución de la obra se vio demorada principalmente por la falta de realización en término de las redes exteriores de infraestructura de Servicios Públicos y pavimentos cuya ejecución no se encontraba prevista contractualmente y que ese Organismo encomendó a terceros, así como también a daños debido a mano de obra ociosa por interferencias ocasionadas por las redes exteriores, daños en paredes y pinturas ocasionadas por acumulación de excavaciones de las redes exteriores:" <u>Obra 3 Vezzato S.A.:</u> En el caso de esta obra, la empresa manifiesta que "desde el inicio advertimos la imposibilidad de presentar a aprobación los planos municipales por no estar en regla el título de propiedad del terreno donde debíamos construir las 55 viviendas y sus obras exteriores. Hubo gran demora en la contratación de las redes de infraestructura por parte del IVC que hicieron que la obra no pudiera hacerse dentro de los plazos previstos, produciendo mayores gastos generales. <u>Obra 4 Raffo y Mazieres S.A.:</u> El IVC a través del Acta N° 2349/08 manifestó que los mismos tuvieron su justificación por parte de la Sugerencia de Inspección de obras, la cual consideró que <i>"la ejecución de la obra pública se vio demorada principalmente por la falta de realización en términos de las redes exteriores de infraestructura de Servicios Públicos y pavimentos cuya ejecución no se encontraba prevista contractualmente y que este organismo encomendó a terceros."</i> Todos estos atrasos originaron la solicitud de mayores gastos los cuales fueron aprobados en el año 2008 de acuerdo a las Actas de Directorio N ° 2349/08 y 2351/08.
--	--

Análisis presupuestario de las obras.

Conformación del precio de la obra 1 en villa 3

OBRA ORIGINAL		
DESCRIPCION	IMPORTE	NORMA N°
MONTO ORIGINAL	\$ 4.393.189,73	Acta 1809/05
MONTO TOTAL DE LA OBRA	\$ 6.948.308,79	
Fuente: Departamento de Presupuesto de la Gerencia de Administración y Finanzas del IVC.		

Conformación del precio de la obra 2 en villa 3

OBRA ORIGINAL		
DESCRIPCION	IMPORTE	NORMA N°
MONTO ORIGINAL	\$ 4.245.844,76	
MONTO TOTAL DE LA OBRA	\$ 8.597.106,53	
Fuente: Departamento de Presupuesto de la Gerencia de Administración y Finanzas del IVC		

Conformación del precio de la obra 3 en villa 3

OBRA ORIGINAL		
DESCRIPCION	IMPORTE	NORMA N°
MONTO ORIGINAL	\$ 4.211.079,37	Acta 1809/05
MONTO TOTAL DE LA OBRA	\$ 6.595.365,77	
Fuente: Departamento de Presupuesto de la Gerencia de Administración y Finanzas del IVC		

Conformación del precio de la obra 4 en villa 3

OBRA ORIGINAL		
DESCRIPCION	IMPORTE	NORMA N°
MONTO ORIGINAL	\$ 4.216.117,00	
MONTO TOTAL DE LA OBRA	\$ 8.682.359,66	
Fuente: Departamento de Presupuesto de la Gerencia de Administración y Finanzas del IVC		

Obras de Infraestructura en villa 3.

En consonancia con lo expuesto en el punto precedente, para la realización de las obras de infraestructura no contempladas en los pliegos, se realizaron las siguientes contrataciones:

- Dos contrataciones directas para el suministro de agua y desagües

	cloacales en las MZ 109 D y E (sin información). • Un adicional de obra civil para la estación de Líquidos cloacales en la MZ 109 D (\$1.348.521,15). • Una licitación Pública para la red de gas en la MZ 109 D (\$73.825,84). Como se explicara en el punto 4 "<i>Limitaciones al Alcance</i>", de estas obras sólo pudo evaluarse la Licitación Pública 127/05. Nota 9155/CMV/02. Bis. 139. "Contratación de mano de obra y materiales para la construcción de la red de gas natural para las obras 1 a 4 de la manzana 109 D de la villa 3". Licitación Pública N° 127/05. Nota 9155/CMV/02. Bis. 139. "Contratación de mano de obra y materiales para la construcción de la red de gas natural para las obras 1 a 4 de la manzana 109D de la villa 3. <u>Motivo:</u> Provisión de gas natural. <u>Lugar:</u> Villa 3, Mz 109D – 110 viviendas. <u>Monto del contrato:</u> \$73.825,84. <u>Fecha de apertura de la licitación:</u> 26/09/06. <u>Plazo de Ejecución:</u> 30 días corridos a partir del Acta de inicio. <u>Empresa:</u> Coinza SA. La obra se encontraba contemplada en el proyecto de presupuesto para el ejercicio 2006. El encuadre jurídico corresponde al artículo 9 de Ley Nacional de Obras Públicas N° 13. 064. Por resolución 1183/PD/06 de fecha 24 de noviembre de 2006 se dispuso adjudicar a la firma COINZA SA los trabajos objeto de la licitación 127/05. Con fecha 28 de febrero de 2007 se firmó la contrata correspondiente por \$73.825,84. La obra, se inició el 14/08/07. A la fecha de las tareas de campo, la obra se encontraba terminada sin el Acta de Recepción provisoria. Adjudicaciones de las viviendas terminadas en villa 3. Del cruce de información correspondiente entre la base del censo de población y el listado entregado por el IVC, pudo verificarse que de las 220 viviendas se habían adjudicado 125 de las cuales sólo 20 presentaban boleto de compra-venta. Costo m2 según AGCBA Este equipo de auditoría construyó valores indicativos de costo de m2 vivienda considerando los siguientes parámetros: • Monto final de la obra • Total de viviendas construídas • M2 de vivienda equivalente a 44 m2 (<i>Convenio Marco Programa Federal de Construcción de Viviendas</i>).
--	--

	Es necesario destacar que este costo en ambos casos (inicial y final) no incluye las obras que el IVC desarrolló con posterioridad correspondiente a la conexión a nexos de infraestructura, ya que como se explicara anteriormente de las cuatro obras de infraestructura en villa 3, sólo se tuvo información de una de ellas (punto 5.4.3) Valor Inicial m2: A valor inicial de contrato, el costo por m2 de las viviendas para cada obra varió entre \$1.740 a \$1.815. Valor Final m2 de vivienda: Como valor indicativo, esta AGCBA determinó que el valor final del m2 para estas viviendas varió entre \$2.725,36 para la obra 3; \$2.871,20 para la obra 1; \$ 3.018,40 para la obra 2 y \$3.587,75 para la obra 4. <u>Viviendas colectivas terminadas y obras de infraestructura en villa 1.11.14.</u> Dicha villa se encuentra localizada en el área sur de la ciudad en el perímetro delimitado por. Av. Perito Moreno, Varela, Club Daom, Riestra, A. deVedia. El marco normativo de la misma está dado por la Ordenanza N° 44.873/1989 y Ley CABA N° 403, Hacia el año 1993, los datos censales indicaban que el total de familias residente en la misma era de 2.452 familias. Diez años después era de 5.753 familias y en el 2007, según el informe SIGEBA, llegarían a 10.000 familias (equivalente aproximadamente a 40.000 personas). Esto indicaría que en 14 años, la cantidad de familias aumentó en 308%. Intervención del IVC. Obras Nuevas. Viviendas colectivas. Para el período auditado el IVC presentó 691 viviendas (obra nueva) en distintos estados de ejecución o anteproyecto. A saber: 160 terminadas (seleccionadas en la muestra). 183 en ejecución. 96 a reiniciar por reubicación. 252 en anteproyecto. La oferta de viviendas en los distintos estados de ejecución, respecto a las viviendas censadas (10.000), se corresponde con el 6.91 % de la misma y respecto a las viviendas terminadas (oferta efectiva) con el 1.6 % Características de las obras seleccionadas. La obra seleccionada, correspondiente a 160 viviendas, inició su proceso licitatorio en el año 2001 a través de la Licitación Pública N° 2/01. Las viviendas están ubicadas en una misma manzana de nomenclatura catastral MZ 2 N. <u>Licitación Pública N° 2/01 NOTA N° 3124/CMV/01 25 de abril 2001.</u>
--	--

	<u>Objeto del llamado:</u> Se llama a licitación pública para la ejecución de 160 Viviendas y Obras Exteriores. La obra se licita con terreno y anteproyecto básico proporcionado por la CMV. <u>Ubicación:</u> Av. Riestra, Charrúa, calle s/ nombre y Av. Esteban Bonorino. <u>Superficies:</u> A) Plaza uso público a ceder: 793.19 m2 B) y C) Parcelas a construir: 7.302.70 m2 D) Sendero peatonal uso público a ceder: <u>306.63 m2</u> 8.402,52 m2 <u>Plazo de la Obra:</u> 18 meses. <u>Cantidad de viviendas:</u> 160. <u>Presupuesto oficial:</u> \$4.861.267,06. <u>Proyecto Instalaciones edilicias y /o redes interiores y exteriores:</u> <i>"La Contratista deberá confeccionar el proyecto de todas las instalaciones edilicias y redes interiores y exteriores que requiera el conjunto urbano, las que deberán ser puestas en conocimiento de la CMV..."</i> <u>Proyecto del edificio:</u> <i>"Los planos que se adjuntan al presente pliego corresponden a etapa de Anteproyecto, por lo tanto la documentación de Proyecto Definitivo estará a cargo de la Contratista..."</i> Iniciado el proceso licitatorio, sin consideraciones pertinentes, la obra se preadjudicó el 7/11/01 a la empresa Bricons S.A. por la suma de \$4.578.079,77. <u>Contratación y ejecución de la obra.</u> Con fecha 31 de julio de 2002 se firmó la contrata, producto de la cual, la empresa Bricons S.A. se obligó a: entregar la obra <i>con todos los servicios y viviendas en funcionamiento, llave en mano, conforme a las disposiciones contractuales de la Licitación Pública N° 2/01 dentro de un plazo de ejecución de 18 meses a contar desde la fecha de inicio</i> fijada en la Orden de Comienzo prevista en el pliego de condiciones generales. El monto original del contrato fue de \$5.492.492,74. La obra se inició el 8 de septiembre del 2003 y el Acta de recepción provisoria data del 2 de agosto del 2008. <u>Obra intrusada</u> Como se viera en el informe de la AGCBA 1.06.23, esta obra sufrió hechos de intrusión el 5/07/06. En virtud de ello la empresa por Nota N° 3124/CMV/01/312 solicitó el reconocimiento de los gastos improductivos originados con motivo de la misma en un período comprendido entre el 5/07/06 al 30/10/07 (482 días) y por un monto equivalente a \$1.973.033,99. Los mismos fueron aprobados por la entonces Gerencia General del IVC a través de la Disposición 873/07. <u>Análisis de la ejecución presupuestaria de la obra.</u>
--	--

Conformación del precio final de la obra en villa 1.11.14

OBRA ORIGINAL

DESCRIPCION	IMPORTE	NORMA N°
MONTO ORIGINAL	\$ 5.492.492,74	Acta 1632/D/02
MONTO TOTAL DE LA OBRA	\$20.928.664,91	
Fuente: Departamento de Presupuesto de la Gerencia de Administración y Finanzas del IVC		

Obras de infraestructura en la 1.11.14.

Para la realización de las obras de infraestructura correspondientes a las conexiones de suministro de agua, desagües cloacales y red de gas se realizaron dos contrataciones directas (ver cuadro 5). De ellas y como se explicara en el punto 4 *Limitaciones al Alcance*, la AGCBA no tuvo acceso a los procedimientos vinculados a la obra correspondiente al *Suministro de agua y desagües cloacales* ejecutado por la empresa Aparo S.A..

Contratación Directa N° 75/06 red de gas.

El encuadre jurídico de la presente contratación reviste en el artículo 9 inc. a) de la Ley de Obras Públicas N° 13.064 correspondiendo enderezar el procedimiento de selección del contratista mediante una contratación directa por monto.

Por disposición 301/GG/ IVC se adjudica la obra en cuestión a la empresa Coinza S.A. y se firma la contrata con fecha 30 de marzo de 2007 por \$47.354,63.

Adjudicaciones de las viviendas terminadas en villa 1.11.14.

Como informara la AGCBA en el informe 1.06.23 las viviendas correspondientes a la Mz 2N fueron intrusadas con fecha del 5/07/06 tramitando la causa en el Juzgado Correccional N ° 1, sec. 52, continuando en esta situación a la fecha de la realización de las tareas de campo.

Costo de m2 construido en villa 1.11.14.

Este equipo de auditoría construyó valores indicativos de costo de m2/vivienda considerando los siguientes parámetros:

- Monto inicial de la obra
- Monto final de la obra
- Total de viviendas construidas
- M2 de vivienda equivalente a 44 m2 (*Convenio Marco Programa Federal de Construcción de Viviendas*).

Es necesario destacar que este costo en ambos casos (inicial y final) no incluye las obras que el IVC desarrolló con posterioridad correspondiente a la conexión a nexos de infraestructura, ya que como se explicara

	anteriormente la AGCBA, no pudo evaluar la totalidad de las mismas (punto 5.5.3). Valor inicial m2 vivienda: A valor inicial de registración presupuestaria, las viviendas se proyectaron a un costo m2 \$780 Valor final m 2 vivienda: Las viviendas se terminaron a un valor m2 \$2.969,86 La diferencia entre m2 inicial y final fue de \$2.189,86, es decir 280%. <u>Viviendas colectivas terminadas y obras de infraestructura en el NHT Zavaleta.</u> El Núcleo Habitacional Transitorio Zavaleta, ubicado en el Barrio Barracas, de esta Ciudad, fue construido en el año 1969, durante el Gobierno militar presidido por el General Juan Carlos Onganía. <i>Este "emprendimiento constructivo" -de origen estatal- se desarrolló en el marco del "Plan de Construcción y Financiación de Viviendas", creado por Ley nº 17.605 (B.O. 10 de enero de 1968) y su ejecución estuvo a cargo del entonces Ministerio de Obras Públicas de la Nación. Este programa planteaba como objetivo final brindar una solución habitacional -en siete (7) años- a cincuenta y seis mil (56.000) familias que habitaban en Villas de Emergencia en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el área metropolitana.</i> Intervención del IVC. Obras Nuevas. Viviendas colectivas. La Operatoria de Renovación Urbana del NHT Zavaleta se enmarca dentro del Programa de Radicación, Integración y Transformación de Villas y Núcleos Habitacionales Transitorios que lleva a cabo el IVC conforme a lo establecido en la Ordenanza Nº 44.873, Decreto Nº 1531/91 y la Ley CABA Nº 148. Según Informe de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad, <i>"La problemática de las familias del NHT Zavaleta, se incluyó en la agenda pública a partir del año 1996 a partir de un plan que contemplaba la construcción de 60 viviendas.</i> <i>Este programa que apenas contemplaba al diez por ciento (10%) de la población residente en el núcleo habitacional, no se implementó y recién en el año 2001 la administración local convocó a la Licitación Pública Nº 3/01 para la "Construcción de doscientas setenta y seis (276) viviendas, obras exteriores, pavimentos e infraestructura en el barrio de Nueva Pompeya, ex NHT Zavaleta, Sector Ecohábitat".</i> Licitación Pública Nº 3/01. NOTA Nº 4142/01. Objeto del llamado: "Ejecución de 276 viviendas, Obras Exteriores, Pavimentos e Infraestructura, en el barrio de Nueva Pompeya, ex N.H.T
--	---

	Zavaleta, Sector Ecohábitat". <i>La obra se licita con terrenos y anteproyecto básico proporcionado por la CMV.</i> <u>Ubicación del barrio:</u> calle Iguazú, la Av. Amancio Alcorta, terrenos de CEAMSE, la Av. Zavaleta y terrenos del Ferrocarril Sarmiento (Nueva Pompeya). <u>Ubicación de la obra:</u> polígono delimitado por la Av. Zavaleta, Av. Iriarte, calle sin nombre oficial y terrenos del CEAMSE. <u>Superficie:</u> 1,84Ha. <u>Cantidad de viviendas:</u> 276 unidades. <u>Tipos de viviendas:</u> Individual: de 3/4/5 dormitorios. Colectivas: de 2/3/4 dormitorios. <i>"Las características de las viviendas parten del concepto de ambiente único o loft...con el núcleo sanitario totalmente terminado".</i> Presupuesto Oficial: Primera Etapa: 252 viviendas, obras exteriores, pavimentos e infraestructura \$8.897.526,66 Primera Etapa no vinculante: 24 viviendas, obras exteriores, pavimentos e Infraestructura \$1.279.696,76 Total Primera etapa + Primera etapa no vinculante \$10.176.893,42. Plazo de la obra: Se define para la primera etapa un plazo de 24 meses, contados a partir de la firma del Acta de Iniciación de obra, con entregas parciales definidas de la siguiente manera: Entregas parciales. A los 12 meses: Manzana M I (32 viviendas) con sus Obras Exteriores y el TOTAL del Pavimento e Infraestructura de la Etapa. A los 18 meses: Manzanas M II y M III (92 viviendas) con sus Obras Exteriores. A los 24 meses: Manzanas M IV y M VI (128 viviendas) con sus Obras Exteriores. Primera Etapa No Vinculante: Doce (12) meses. La manzana M V (24 viviendas) con sus Obras Exteriores y el total del Pavimento e Infraestructura de la Etapa. <i>"Dicho plazo será contado a partir de la fecha que pueda determinar la CMV, durante el transcurso o al final de la Primera Etapa."</i> Por Actas de Preselección del 17/10/01 se definen como aptas a la Licitación a las empresas Bricons S.A. y Vidogar S.A. Las mismas quedan preseleccionadas mediante la Resolución N° 1122/SS/01 del 31/10/01. El informe de la Gerencia de Asuntos Jurídicos del IVC opinó que la oferta más conveniente es la de Vidogar S.A. para las dos etapas. Un año después, el Acta de Preadjudicación de fecha 15/8/02, aconsejó
--	--

	preadjudicar la obra a Vidogar S.A. Luego, • Bricons S.A. presenta escrito manifestando su disconformidad. • Vidogar S.A. manifiesta su voluntad de desistir de la oferta presentada. • Acta de Preadjudicación de fecha 10/03/03, preadjudica la obra de la lic. 03/01 a la empresa Bricons S.A.. • Resolución 149/SS/03 de fecha 25.03.03, adjudica la obra a Bricons S.A.. • Acta N° 1646. Reunión de Directorio de fecha 9.6.03. Aprueba la lic. 3/01. Adjudica a Bricons S.A.. • La empresa Bricons S.A., firma el contrato el 16 de julio de 2003 para la realización de la primera etapa y la etapa no vinculante por un monto total de \$9.403.680,96. Primera Etapa, \$8.139.606,88 y Primera Etapa No vinculante \$1.264.074,08. • Bricons S.A. empieza la obra el 22/08/03 y luego la cede parcialmente a la empresa Vidogar S.A. mediante Contrato de Cesión Parcial fecha 30/03/04 aprobado por Acta de Directorio N° 1744/CMV/04 del 16/11/04. Dictamen de la Procuración General de la CABA <i>"Esta procuración debe advertir sobre la deficiente conformación del pliego en las condiciones expuestas, por ser confusas o poco claras en lo constructivo y contractual por que deberá abstenerse esa comisión de reiterar tal criterio."</i> <i>Concluye la PG que "corresponde dejar sin efecto la preadjudicación de fs. 1335, preadjudicar la primera etapa de la obra de referencia a la firma BRICONS S.A. y desestimar las ofertas presentadas para la primera etapa no vinculante, dejando sin efecto la licitación con relación a ella por ofertas inconvenientes".</i> De la ejecución de la obra. La obra se inició con una registración presupuestaria equivalente a los \$ 5.492.422,74. Esta "reserva presupuestaria" se correspondió inicialmente con un proyecto arquitectónico que definía a las viviendas a construir como un ambiente único, sin divisiones tipo "loft" con un núcleo central terminado. En el transcurso del proceso licitatorio, el proyecto fue modificado lo que dió lugar a un cambio del presupuesto oficial y a una nueva reserva presupuestaria equivalente a \$9.403.680,62. Las obras se iniciaron el 22 de agosto del 2003 y las fechas de recepción provisoria corresponden al año 2007. Los atrasos de las mismas, de acuerdo a lo explicitado por la Gerencia General en la Disposición N° 957/GG/08, se debieron a la "...no ejecución
--	--

en tiempo y forma de la infraestructura del barrio (red de agua y cloacas), no pertenecientes al Contrato que ejecuta la Empresa Bricons S.A."

Análisis de la ejecución presupuestaria.

La obra del Barrio Nueva Pompeya -NHT Zavaleta, se inició con una registración presupuestaria de \$5.492.422,74.

A la firma de la contrata, la obra sufrió modificaciones por la que el importe del contrato fue de \$9.403.680,62, más un Acta de readecuación por reconocimiento de la distorsión de la ecuación económico-financiera del contrato a partir del 6 de enero de 2002, por \$11.256.487,62.

Las modificaciones enunciadas, trajeron como consecuencia el incremento de la obra a un total de \$22.541.113,62.

Ante lo acontecido, el Departamento de Presupuesto registra la totalidad del ese incremento, efectuando un ajuste de \$17.048.691,08.

A lo largo de su ejecución, la obra tuvo 6 redeterminaciones de precios: la primera se efectuó por ajustes económicos, (\$11.256.487,62), luego se aplicaron cinco (5) redeterminaciones más por \$8.150.713,10, \$4.193.852,41, \$1.631.393,18, \$3.118.828,58 y \$185.865,04, haciendo un total de \$28.537.139,93.

Asimismo se abonaron gastos por el concepto de Economías y Demasías por un valor de \$1.863.441,43.

Esto hizo que el importe total por la obra original ascendiera a \$41.685.207,56.

La obra tuvo adicionales por parte de las dos empresas beneficiarias equivalentes a un monto total de \$ 4.049.969,82.

- A la empresa Bricons S.A. se le otorgó un adicional de \$1.132.121,08, el que sufrió una redeterminación de \$890.171,90, lo que totalizó un total por adicional a dicha empresa S.A. de \$2.022.292,98.
- A la firma Vidogar S.A. se le autorizan dos adicionales de obra por \$ 1.924.671,23 y \$103.005,61, siendo el total por adicionales \$ 2.027.676,84.

Por lo expuesto, el monto total de la obra ascendió a \$45.735.177,38.

Respecto de la firma Bricons S.A. ésta auditoría pudo verificar que el importe abonado superaba el monto total de la obra a su cargo, por \$275.466, 85 (un 1,27% del monto de obra para la empresa). Consultada el área del IVC pertinente advirtieron del error en la registración diciendo que *"procederían a modificar los datos correspondientes"*.

Los datos correspondientes a la ejecución de la misma señalan que en el año 2005 se registró la mayor ejecución de la obra con un 30,04% (\$13.916.836,78), seguido por el año 2006 con un 27,4% (\$10.197.987,71).

En el año 2003 la ejecución presupuestaria fue del 4,6%, mientras que para los años 2004 y 2007 la ejecución fue del 12,7% y 12,1%

	respectivamente, Durante el 2008 y hasta el mes de septiembre e registro fue del 0,2%, correspondiente a un adicional de Vidogar S.A. Obras de Infraestructura para el NHT Zavaleta. Como se explicara en el punto 4 "Limitaciones al alcance", no pudo obtenerse información correspondiente a los procesos vinculados a la Contratación Directa N° 40/06, <i>Suministro de agua y desagües cloacales</i>. Por consiguiente sólo pudo evaluarse la obra correspondiente a la red de gas. Contratación Directa N° 19/05. Red de gas. Empresa Coinza S.A. La obra tramitó a través del expte. N° 4142 bis 76 y fue adjudicada a la empresa Coinza S.A. por un monto total de \$154.997,61 que firmó contrato con el IVC el 23 de mayo de 2006. El plazo estipulado para la ejecución de la obra fue de treinta (30) días hábiles. La obra se inició en el año 2007 y el primer certificado fue registrado en el 2008, por la suma de \$124.352,11, el 80% del valor de obra. Adjudicación de las viviendas. Las viviendas se adjudican de acuerdo a las requisitorias exigidas por el IVC. Los datos del censo poblacional del NHT entregado por el IVC a esta auditoría pertenecen al año 2002, es decir que fue realizado con posterioridad al proyecto de las viviendas del NHT. Si bien la AGCBA en sus procedimientos pudo verificar que las viviendas se adjudicaron a quienes figuran en el censo, las actuales autoridades no pudieron determinar con seguridad que las mismas adjudicaciones se hayan realizado a quienes figuran en los censos y en las planillas entregadas. Costo m2 de las viviendas construidas en NHT Este equipo de auditoría construyó valores indicativos de costo de m2/vivienda considerando los siguientes parámetros: • Monto inicial de la obra • Monto final de la obra • Total de viviendas construidas • M2 de vivienda equivalente a 44 m2 (<i>Convenio Marco Programa Federal de Construcción de Viviendas</i>). Es necesario destacar que este costo en ambos casos (inicial y final) no incluye las obras que el IVC desarrolló con posterioridad correspondiente a la conexión a nexos de infraestructura. Valor inicial m2 de vivienda: Considerando la firma de contrato las
--	---

	viviendas se iniciaron a un costo por m2 inicial de \$774 m2 Valor final m2 de vivienda: Como valor indicativo, esta AGCBA determinó que el valor final del m2 para estas viviendas se correspondió con \$3.766 m2 Diferencia valor inicial m2 vivienda y valor final: La diferencia entre el valor inicial m2 de vivienda y el valor final fue de \$2.992. <u>Obras de emergencia en villa 20.</u> Las obras por emergencia tramitaron a través del Decreto N° 1370/01 habida cuenta que sus procesos son anteriores a la derogación y reemplazo del mismo por el Decreto GCBA N° 1289/07. La villa 20 se encuentra localizada en el área sur de la ciudad en el perímetro delimitado por Av Cruz, Larraya, B y Ordoñez, Miralla, Ferrocarril Belgrano, Avda. Escalada. Hacia el año 1993, los datos censales indicaban que el total de familias residente en la misma era de 2046 familias. Los datos que ofrece actualmente el IVC corresponden al año 2003 e indican que el total de familias es de 3190 familias. De acuerdo al Informe SIGEBA, ya mencionado en el presente informe, de <i>Diagnóstico Institucional de las villas y asentamiento 2007</i>, la proyección de los datos arrojaría un total de familias equivalente a 6.483. Esto indicaría que en 14 años, la cantidad de familias aumentó en 216%. <u>Características de las obras seleccionadas.</u> Las obras por emergencia fueron planificadas y ejecutadas a través de la intervención de la ex Gerencia Reintegración Urbana y Social correspondiéndose con las funciones de la Gerencia. El 90% de los "tipos de obras" se refieren a reconstrucciones de viviendas que sufrieron daños por distintos motivos: intrusiones, incendios, extrema precariedad etc. También se ejecutan obras provisorias para la instalación de servicios de electricidad, suministro de agua, desagües cloacales, entre otras. Para ampliación de la información ver Anexo II del informe, Obras por emergencia en las villas 20 y 21.24. <u>Obras de emergencia en la villa 21-24.</u> La villa 21-24 se encuentra localizada en el área sur de la ciudad en el perímetro delimitado entre las calles Magaldi, Alvarado y las vías del ferrocarril (en forma de triángulo). Luna, Riachuelo, Iguazú, calle sin nombre, Iriarte, FF Belgrano y borde del Riachuelo con un área de ocupación de 65.84 has. Hacia el año 1993, los datos censales indicaban que el total de familias residente era de 2.776 familias. Los datos que ofrece actualmente el IVC corresponden al año 2003 e
--	--

indican que el total de familias es de 3.450.
La SIGEBA, en su informe de *Diagnóstico Institucional de las villas y asentamiento* 2007, indica que la proyección de datos censales, arrojaría un total de 11.321 familias.
Esto indicaría que en 14 años, la cantidad de familias aumentó en 307%.

Obras en el Complejo Habitacional Piedrabuena.

Características del Complejo Piedrabuena.

El Complejo está ubicado en el barrio de Villa Lugano, en el perímetro delimitado por las calles: Av. Gral. Paz – Goleta Santa Cruz – Zuviría – Av. PiedraBuena.

Superficie del terreno: 14.40 HAS.

Superficie construida total: 188.819 m2.

Construida por planta: 49.000 m2.

Cantidad de unidades funcionales: 2.100.

Patologías del Complejo Piedrabuena.

Los primeros problemas edilicios se presentaron en el año 1984, denunciados por los primeros delegados barriales del complejo, reclamando fallas estructurales y vicios constructivos.

Desde ese entonces, los problemas continuaron y se agravaron merced a la falta de mantenimiento integral del complejo y de cada unidad funcional.

Esto motivó que en distintas oportunidades, la Legislatura de la Ciudad declarara la emergencia edilicia del mismo dictando las leyes N° 1686, 2227, 2472, con el objetivo de planificar una solución integral a los problemas del mismo a partir de la creación de una comisión interactoral técnica y otra de seguimiento y control.

Como los tiempos se cumplieron y las soluciones no se definieron, el 4 de julio del 2008 fue promulgada la Ley N° 2737 (BO N° 2965) que declaró una vez más la emergencia de infraestructura y ambiental del complejo.

Patologías Generales del Complejo Piedrabuena.

El complejo presenta deficiencias de distinta índole: constructivas, estructurales, en los sistemas de abastecimiento de agua y gas, en los ascensores, entre otros.

Estos tres últimos problemas son los que generan mayores perjuicios a la población.

Sistema de abastecimiento de agua.

El Proyecto de abastecimiento de agua domiciliaria está realizado de manera tal que imposibilita la independización de edificios y consorcios. El barrio se divide por escaleras y una misma escalera puede estar

	abastecida por dos cisternas, las que a su vez también pueden abastecer a otras escaleras. La red alimenta 13 cisternas y a través de bombas se eleva el agua a los 20 tanques. Toda la red de alimentación fue ejecutada en hierro galvanizado. Dichas cañerías se encuentran obstruidas por oxidación, propia del paso del tiempo, lo que genera una disminución de sección de las mismas. El sistema de bombeo necesita un refuerzo además de mantenimiento técnico. A su vez las electro bombas de impulsión se queman debido al mayor trabajo requerido por causa de la reducción de sección de las cañerías. Provisión de gas. La instalación de la red de gas no cumple con la nueva normativa vigente por el ente distribuidor del fluido la empresa Metrogas S.A.. Como consecuencia de una explosión de gas en noviembre del 2007, por indicación de la Superintendencia de Bomberos, Enargas intimó a Metrogas S.A. para que realice las obras pertinentes a la modificación integral de la instalación. Como además de no cumplir la normativa vigente existen pérdidas de gas en los barrales y llaves de medidores, la realización de las obras que debe realizar la empresa, implican la realización de cortes en todo el conjunto en el cual hay 2100 unidades funcionales y casi 15.000 habitantes ya que el operativo consiste en precintar los medidores y reguladores de los gabinetes de gas. Al 22 de agosto del 2008, datos suministrados por Metrogas al IVC señalaban que como consecuencia de lo expuesto, "...<i>existen 1315 unidades funcionales sin suministro de gas y 563 con suministro.</i>" Los Ascensores. Cada edificio alto dispone de 2 ascensores, que realizan 4 paradas cada uno. Ninguno de los ascensores cumple con las reglamentaciones vigentes, motivo por el cual no pueden ser habilitados. Obras del Complejo Piedrabuena. El IVC informó 20 obras en distintos estados de ejecución. A saber: 6 obras ejecutadas, una de las cuales se corresponde con una locación de obra. 1 obra en ejecución 4 obras en proceso licitatorio 2 obras en proceso de contratación 7 obras en proyecto Obras seleccionadas. Obras para el mejoramiento del suministro de gas.
--	--

	Contratación Directa NOTA N° 7894/05. Cambio de cañerías en dos unidades. Estas unidades funcionales habían sufrido el corte de gas por parte de Metrogas S.A. al encontrar deficiencias en las cañerías de los edificios 35 B y 45 a. La empresa contratada fue Aparo S.A. y el monto de contrato se correspondió con \$180.000,00. El acto administrativo que adjudicó la contratación se llevó a cabo en el 2005, mediante Resolución 1673/PD/2005. El importe total devengado por la obra, a septiembre de 2008 fue del 100%. El año en el que más certificaciones fueron ejecutadas fue el 2006, con un 88% (\$158.670,00), mientras que en el ejercicio 2007, se ejecutó el 12% restante de la obra (\$21.330,00). Las obras se iniciaron en diciembre 2005 y terminaron en marzo de 2007. Licitación Pública N° 105/05. NOTA N° 7895/05. Obra: Gas, cambio de cañerías en 119 Unidades funcionales. Empresa Altieri e Hijos S.A. Esta licitación se inició en el año 2005 y consistió en el cambio de cañerías de gas en 119 unidades funcionales. El monto contratado fue de \$385.450. Las obras se iniciaron el 30 de junio del 2007 y terminaron el 11 de mayo del 2008, contando a la fecha con la recepción provisoria. El importe devengado por la obra, a septiembre de 2008 fue de \$384.557,77, lo que corresponde al 99,77% de la misma. Del total devengado por la obra, el año en el que más certificaciones se registraron fue el 2007, con un 56% (\$217.279,59. Luego durante el ejercicio 2008 (hasta septiembre), se ejecutó el 44% de la obra (\$167.278,18). Obras para el mejoramiento de las escaleras. En el año 2006, se derrumbó totalmente una escalera de las denominadas "bajas". A raíz de ello, un estudio técnico determinó que la misma tenía errores constructivos sintetizados en la mala colocación de la armadura que compone la estructura del Hº Aº. Ante la posibilidad de que este "error" pudiera repetirse en todas las escaleras "bajas" del conjunto, se decidió el apuntalamiento de las 14 escaleras del conjunto hasta la ejecución de la obra definitiva y posteriormente de llamó a Licitación Pública para la reconstrucción de las mismas. Contratación Directa Nota N° Bis 3 N° 11.181/06: Por Urgencia edilicia. OBRA: Renovación del apuntalamiento de escaleras. Empresa Gandulfo S.A.
--	--

	El acto administrativo que adjudicó la contratación se llevó a cabo en el 2007, mediante Disposición N° 440/GG/07. La obra se inició con una registración presupuestaria de \$68.880,00. Las obras se iniciaron en agosto 2006 según Acta de Inicio y terminaron en marzo del 2007, de acuerdo al acta de Recepción de Obra. El total devengado de la obra se produjo durante el ejercicio 2007. Licitación Pública N° 57/06: Nota N° 38/06 OBRA: Construcción de 14 escaleras. Empresa Ajimez S.A.. El acto administrativo que adjudicó la contratación se llevó a cabo mediante Disposición 166/GG/06. El monto de contrato fue de \$597.597,70, iniciándose las obras el 2/07/07, de acuerdo al acta de Inicio. El año en el que más certificaciones fueron ejecutadas fue el 2007, con un 60% (\$ 361.488,58) y durante el ejercicio 2008 (hasta septiembre), se ejecutó el 40% de la obra restante (\$236.109,12). El monto final se correspondió con \$654.179,22. <u>Obras en el Complejo Habitacional Soldati</u> El complejo se encuentra ubicado en el perímetro delimitado por las Avdas. Mariano Acosta – Av. Roca – Rodrigo de Triana – Av. Lacarra. La cantidad de unidades funcionales es de 3263 para 13.000 habitantes. Y hasta julio del 2008 se habían escriturado 1936 viviendas, encontrándose 1367 sin escriturar. Intervención de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires y obras en períodos anteriores. Dadas las irregularidades técnicas y dominiales verificadas, la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires intervino en la situación dictando la Ley N ° 623 del año 2001, que declara en Emergencia Edilicia y Ambiental al Complejo habitacional. La misma compelió al Poder Ejecutivo a constituir una Comisión Técnica, (por el plazo de un año), destinada a formular una propuesta para la realización y conclusión del proceso de escrituración de las unidades habitacionales del Complejo estableciendo, que, durante el plazo de actuación de dicha comisión debían adoptarse las medidas necesarias para la solución de las fallas estructurales, vicios de construcción, mejoras en infraestructura y saneamiento ambiental del complejo. Esa propuesta elaborada y aprobada por la Comisión Técnica comenzaría a implementarse en un plazo no mayor de treinta días de su promulgación por el Poder Ejecutivo (art. 11°). El día 4 de agosto de 2003, se firmó la <i>Propuesta de Solución para el</i>
--	--

Conjunto Urbano Soldati por la cual el Poder Ejecutivo se comprometía a realizar todas las obras detalladas en la propuesta, comenzando dentro de los 30 días de la firma de la propuesta referida, teniéndose como "referencia" los estudios técnicos contratados por la ex Comisión Municipal de la Vivienda y realizados por la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires en el mes de agosto de 2001.

La propuesta comprendía entre las tareas generales, la "Instalación de gas hasta regularizar la totalidad del conjunto", de lo que se interpreta que debía ser un trabajo integral.

Estado actual de las patologías edilicias del Complejo Soldati.

Instalación y Suministro de gas.

El sistema de instalación y suministro de gas no se encuentra de acuerdo a la normativa vigente. Sin perjuicio de esto, se evidencian pérdidas en los barrales y llaves de los medidores e indeterminadas conexiones clandestinas.

Al igual que lo sucedido en el Complejo Piedrabuena, a consecuencia de una explosión que provocó el fallecimiento de una familia, la Superintendencia de bomberos intimó al Enargas para que notifique judicialmente a Metrogas S.A. a los fines de la realización de las tareas y obras pertinentes para regularizar la situación y evitar nuevos accidentes. Este operativo, que consiste en precintar los medidores y reguladores de los gabinetes de gas ya que ninguno cumple con la normativa vigente, implica la realización de cortes en todo el Complejo Habitacional en el cual hay 3.260 unidades funcionales y casi 15.000 habitantes.

Estructurales.

En el edificio se evidencian, armaduras expuestas y corroídas en distintos elementos estructurales: cuerpo de ascensores, desprendimientos en balcones, tanques de agua, escaleras, vigas, fondos de losa, apoyos, dinteles, etc.

Sistema de abastecimiento de agua.

El ingreso de agua al complejo es a través de una sola conexión desde la Red externa de agua, sobre la calle Roca.

La misma alimenta una Cisterna Mayor que posee una capacidad de 1.200.000 litros con un tanque de reserva de 500.000 litros que esta acompañada por dos motores de 100HP los cuales abastecen a las tres Cisternas restantes de una capacidad de 40.000 litros y dispone de dos motores de 30HP. Las cuatro Cisternas son las que suministran la totalidad del agua utilizada en las viviendas.

El agua de bombeo abastece hasta el 4º piso de todos los edificios y los

tanques ubicados en el coronamiento de cada uno de los nudos alimentan el agua de los pisos 5 a 15.

El estado de los colectores y los tanques de agua es de malo a regular por ello ya se esta realizando el cambio de los mismos contemplados en la licitación del Agua.

Las cañerías de la red externa son de Asbesto Cemento, y se las ubica a una distancia que puede variar entre los 4 a 6 metros de cada edificio.

La conexión desde la red al edificio es de Asbesto Cemento / Abrazadera / Plomo / Galvanizado / Plomo y la subida de Galvanizado.

En el ingreso a cada edificio hay una llave de paso encontrándose la gran mayoría de las mismas en mal estado, siendo a veces muy complicado acceder a la misma pues se hallan ocultas bajo modificaciones del solado.

Estado de la red cloacal.

Las cámaras de los desagües cloacales y pluviales, requieren de mantenimiento periódico que es realizado por una cuadrilla del IVC, que en caso de que no puedas realizar su tarea, son reemplazados por la contratación de un camión vactor para destapar y desobstruir las mismas.

Estado de las cubiertas. Membranas.

Estos edificios conservan la membrana asfáltica original lo que por su deficiente estado provoca filtración de agua de lluvia por techos en todo el complejo. También los muros de carga se encuentran fisurados.

Ascensores.

Los ascensores se encuentran actualmente en reparación por intimación de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad (Resolución N° 4189/06) ya que a esa fecha no se encontraba ninguno en funcionamiento.

Intervención del IVC 2007.

Las obras correspondientes al Complejo Soldati fueron imputadas al *Subprograma de obras de refacción, ampliación y readecuación*.

Obras del Soldati.

El IVC informó 20 obras en distintos estados de ejecución. A saber:

- 4 obras en ejecución de las cuales solo 1 está finalizada 100%
- 10 obras en Proceso Licitatorio
- 3 obras en Proyecto
- 2 obras archivadas por derogación del Decreto N° 1370
- 1 contratación en proceso de compra

Obras seleccionadas.

Obras correctivas para el suministro de gas.

	Licitación Pública N° 20/06 Nota N° 1328/IVC/2006. Contratación de Mano de Obra y Materiales para recuperación total de las instalaciones generales de gas en Sectores CU Soldati. Por Nota N° 1328/IVC/2006 se comenzó con la licitación del reemplazo de la cañería interna con el reemplazo del calefón y la colocación de la válvula de seguridad en la cocina, recuperación de gabinetes de gas, con cambio de barral, regulador y habilitación de 1240 unidades funcionales. La obra fue adjudicada a la empresa Altieri S.A. por Disposición N° 94/GG/07 y un plazo de 12 meses. Se inició con una registración presupuestaria de \$8.428.449,99. De acuerdo al importe total devengado por la obra a septiembre de 2008, que se correspondió con el \$7.116.181,39, se ejecutó el 84,43% de la misma. El año en el que se registraron más certificaciones fue el 2007, con un 56% de la obra devengada (\$3.981.391,78) y durante el ejercicio 2008, se ejecutó y devengó el 44% restante (\$3.134.789,61). Las tareas se iniciaron el 26/03/07 encontrándose, a la fecha de las tareas de campo de esta auditoría, en ejecución con los plazos vencidos según el pliego. Obras para el mejoramiento del suministro de agua. Licitación Pública N° 102/05. Recuperación de cañerías de agua para todo el barrio. Por nota 7821/IVC/2005 del 23/08/05, se inició el procedimiento del llamado a licitación para la reparación de las instalaciones de agua (materiales y mano de obra) de la totalidad de los edificios, la cual se concreta en la Licitación Pública 102/05. La obra se inició con una registración presupuestaria de \$5.137.445 y se adjudicó por Disposición N° 422/GG/07 a la empresa Altieri e hijos, por un plazo de 12 meses. Las obras se iniciaron el 2 de julio del 2007 y se encuentran en estado de ejecución. Desde que se iniciaron hasta principios del año 2008 se realizó el cambio de todos los caños de alimentación que van desde planta baja hasta 4 piso en los edificios altos, y de tanque hasta 5 piso. El importe total devengado por la obra, a septiembre de 2008 fue de \$4.765.027,14, lo que corresponde al 93% de la misma. Obras para la impermeabilización de los techos. Licitación Pública N° 04/06. Nota N° 5597/IVC/05. Contratación de mano de obra y materiales para la Obra de Arquitectura, de
--	--

aislamiento de techos en el Conjunto Habitacional Soldati. Monto estimado: \$2.595.530,95.

La Licitación Publica N° 04/2006 fue aprobada por Acta N° 2163 del 23 /05/06.

Por Resolución N° 788/06, se aprobó y actualizó el presupuesto oficial a \$2.813.555,54.

El 14/02/07 por Acta N° 10 / 07 se adjudicó la misma a la empresa Ajimez SA por el monto total de \$3.143.803,62. Resolución N° 210/GG/07.

La obra se inició con una registración presupuestaria de \$3.143.803,62. Las tareas comenzaron el 2/07/07 y terminaron según Acta de Recepción Provisoria el 12/12/07, por un monto final de obra de \$3.811.057,93, surgiendo un monto readecuado de \$667.254,31.

A septiembre de 2008 el importe total devengado fue de \$3.143.803,62, correspondiendo al 100% de la misma.

En el año 2008 se devengó el 52% de la obra (\$1.637.946,97), mientras que durante el ejercicio 2007 fue el 48% de misma (\$1.505.856,65).

Obras para la reparación de los ascensores.

Contratación Directa por Urgencia "Recuperación de ascensores Nudo 1 y Nudo 5."NOTA N°: 5772/IVC/07.

Esta obra surgió por intimación de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad debido a que a fines del año 2006 no había ningún ascensor en funcionamiento.

Por Disposición N° 450/GG/07 y 512/GG/07 se adjudicó la contratación a la empresa Testa S.A.

El monto de contrato fue de \$306.640,00.

Las obras se iniciaron en octubre 2007 y tienen una fecha prevista para la finalización de las obras para Mayo del 2009.

El importe total devengado por la Obra, a septiembre de 2008 fue de \$306.640,00, lo que corresponde al 100% de la misma.

Problemática ex Villa "El Cartón".

Antecedentes de la problemática.

Según informe del IVC, "...A finales de los años 90 comenzaron a ocupar una serie de familias un predio por debajo de la Autopista Urbana N° 7, delimitado por: Parque de La Ciudad, Av. Roca, Av. Lacarra, Destacamento Policía Montada."

El primer relevamiento poblacional realizado en el año 2002 determinaba 200 familias viviendo en el asentamiento que, con el correr de los años, se fueron incrementando hasta llegar a 470 familias en el año 2006 ocupando "...construcciones muy precarias, que no reunían niveles mínimos de consolidación, carecían de infraestructura y de los servicios

de manera regular... Los diferentes tipos de carencias que estas personas padecían, están relacionadas a las condiciones de vivienda, la educación, los servicios sanitarios la capacidad de subsistencia. Generalmente, la imposibilidad de acceso a recursos prolongada en el tiempo, lleva a una percepción de perpetuidad de su condición actual.

... Se establecieron todos los índices de "vulnerabilidad", la población compuesta por 1.497 habitantes, los cuales ocupaban 355 viviendas.

... La realidad, se tradujo en altos índices de hacinamiento, ausencias de condiciones mínimas de habitabilidad, carencia de prestaciones sociales básicas y un hábitat que no se condice con la dignidad humana, lo cual indicaba que el único camino a seguir era la erradicación de la población a una solución habitacional definitiva. "

Ante esta problemática, el 1 de junio de 2006, la Legislatura sancionó la Ley N° 1987, por la cual se declara de utilidad pública y sujeto a expropiación varios predios de la ciudad "...destinados al desarrollo del hábitat popular orientado a satisfacer la demanda de viviendas sociales definitivas". Esta Ley garantiza en primer término "...el derecho a la vivienda a la totalidad de las familias habitantes del "Asentamiento AU7" según el censo realizado por el G.C.A.B.A. adjunto en Anexo I".

El 8 de febrero de 2007 se produjo un incendio en el asentamiento que afectó al 98% de las viviendas emplazadas. El Gobierno debió dar respuesta rápida a las familias damnificadas que no optaron por créditos, subsidios, y/o traslados ofrecidos por el GCBA.

Estas respuestas se correspondieron con el armado de carpas y la construcción de módulos transitorios en el Parque Roca a donde fueron trasladadas 335 familias.

El día 27 de febrero de 2007, producto de un temporal, ocho carpas instaladas en el centro del Parque Roca se derrumbaron, falleció una mujer y hubo 20 lesionados. A consecuencia de ello, en marzo de 2007 las familias fueron trasladadas a un conjunto de módulos transitorios contruidos en el Parque Roca.

En ese centro de evacuados los habitantes de la ex Villa El Cartón deben esperar la construcción de las viviendas definitivas que prescribe la Ley N° 1987.

Descripción de la obra viviendas transitorias.

El 9/02/07 comenzó el proyecto para la construcción de las viviendas transitorias en el Parque Roca Sector A.

Se determinaron 2 zonas para la construcción de 335 viviendas.

- Una zona para "Tiras" de 3 ambientes, de dos dormitorios y un estar-cocina-comedor, con baño exterior. Se ejecutaron 5 "Tiras" de 7 viviendas cada una que hacen un total de 35 viviendas.
- Otra zona para viviendas monoambiente, llamadas "Pastillas". Se ejecutaran 15 "Pastillas" de 20 viviendas cada una. Hacen un total de 300 viviendas. TOTAL de viviendas: 335.

	Tipo de vivienda: Viviendas de construcción rápida y en seco, no tradicional, estructura de madera. Asimismo el IVC informó que en el predio se desarrollaron obras de infraestructura básica tales como: • Red primaria y secundaria de agua potable. • Red primaria y secundaria de cloacas. • Estación de bombeo y sistema de impulsión de líquidos cloacales. • Red de distribución de instalación eléctrica. • Iluminación y mejora de calles. Acción de amparo. En julio de 2007 un grupo de familias inicia una acción de amparo contra el GCBA por las malas condiciones de vida sufridas por los habitantes de la ex villa el cartón. (Medina Benítez y otros c/ Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires s/ amparo Expte. N° 26.034). Ante esta presentación el Juez ordena diversas medidas cautelares con el fin de tutelar el derecho de las familias amparadas. A saber: 1) <i>Por intermedio del Ministerio de Educación proceda a regularizar el servicio de transporte de la totalidad de los niños escolarizados a fin de garantizar su diaria concurrencia a los establecimientos en donde cursan sus estudios primarios y/o secundarios.</i> 2) <i>Por intermedio del Ministerio de Espacio Público proceda a HIGIENIZAR la totalidad de los corredores y espacios comunes pertenecientes al emplazamiento ubicado en el Parque Roca actualmente ocupado por los ex habitantes de Villa Cartón. Deberá además ESTABLECER un servicio diario de mantenimiento y control de la HIGIENE de dichos espacios.</i> 3) <i>Por intermedio del Instituto de la Vivienda de la Ciudad proceda a efectuar una revisión de la totalidad de las viviendas.</i> 4) <i>Por intermedio del mismo IVC proceda a la adecuación reglamentaria de las instalaciones de gas y suministrar el fluido a los habitantes del emplazamiento, garantizando su regular abastecimiento hasta que cesen las condiciones de emergencia, homologación judicial mediante.</i> 5) <i>Por intermedio del mismo IVC proceda a la colocación de duchas eléctricas, en los actuales baños que garanticen el acceso a la higiene mínima de los grupos familiares, con adecuado estándar de seguridad.</i> 6) <i>Por intermedio del Ministerio de Derechos Humanos y Sociales proceda al ABASTECIMIENTO regular y suficiente de alimentos a los comedores LAS GEMELAS Y LA MISIÓN, dotándolos de utensilios y espacios físicos adecuados a fin de que los niños no ingieran sus raciones al aire libre.</i> 7) <i>Por intermedio del Ministerio de Salud proceda a un relevamiento sanitario integral, debiendo informar al Tribunal dentro de los próximos quince días sobre sus conclusiones. Dicho relevamiento deberá poner</i>
--	---

especial énfasis en los grupos de menores de edad y en la existencia de enfermedades pulmonares, infecto-contagiosas y derivadas de deficiencias nutricionales. Deberá además informar en forma puntual sobre casos de personas con necesidades especiales sea cual fuere la discapacidad que presenten.

Con fecha 5 de mayo de 2008 se dictó sentencia haciendo lugar al amparo incoado y ordenando al GCBA dé cumplimiento cabal a las prescripciones de la Ley 1987 (modificada por la Ley N° 2271) otorgando viviendas sociales definitivas a los núcleos familiares involucrados en dicha ley.

Se entendió que la naturaleza jurídica del emplazamiento organizado en el Parque Roca es la de un "Centro de Evacuados".

No reúne estándares mínimos en materia de seguridad, salubridad, higiene, accesibilidad, transporte, alimentación, entre otros.

La sentencia fue apelada por el GCBA y, al cierre de las tareas de campo del presente informe, se encuentra para resolución de la Cámara. Desde el 26 de junio de 2008 el expediente se encontraba en la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo y Tributario, Sala I, hasta la finalización de las tareas de campo.

Intervención de la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (ACIJ)

En la misma sentencia comentada, el Juez nombró como interventora informante de las medidas precautelares y cautelares a la asociación no gubernamental ACIJ.

Dicha asociación inició sus tareas en el mes de septiembre del 2007. En los informes presentados ante la Justicia, a los que la AGCBA tuvo acceso, pudo verificarse que: El IVC cumplió con las medidas cautelares definidas en los puntos 3,4, y 5.

Ahora bien respecto a todos los aspectos relacionados con las viviendas transitorias, a diciembre del 2007 la situación presentaba las siguientes características:

- Precariedad en la construcción de las viviendas presentándose agujeros en los techos y paredes.
- Hacinamiento, encontrándose familias de más de cuatro integrantes en las tiras de monoambientes.
- Ausencia de ventanas.
- Servicio ineficiente y discontinuo de los camiones atmosféricos.
- Precariedad y riesgos en las instalaciones eléctricas.
- Rebalsamiento de cloacas en las viviendas.
- Inexistencia de agua potable (la misma es suministrada por empresas contratadas).

Esta situación fue corroborada por la Defensoría del Pueblo de la Ciudad

en su Informe Resolución N° 2207/07.

Viviendas definitivas.

En el mes de octubre del 2007 el IVC firmó el Convenio N° 39 con la Fundación Madres Plaza de Mayo. Por el mismo la organización se hace cargo de la construcción de 2800 viviendas en la ciudad, dentro de las cuales se encuentran las que corresponden a los damnificados de la *ex villa el cartón*.

Según la ACIJ, ingresada la Fundación en el lugar, el IVC *se retiró definitivamente del predio dando por concluidas las obras de pavimentación que se estaban desarrollando*.

El predio donde se ubicarán las viviendas definitivas está ubicado en la Av. Castaños N° 6800. Allí se prevén construir 780 viviendas de las cuales 240 serán entregadas a los habitantes del Parque Roca.

En el mes de junio se realizaron tareas de limpieza del predio y se realizaron todas las instalaciones de las cañerías de los servicios para las 240 viviendas.

Según este mismo informe, responsables de la Fundación aseguraron, en el año 2007, que el plazo de terminación de las mismas era de 18 meses.

Aplicaciones Informáticas asociadas al alcance de esta auditoría. Generales a las aplicaciones.

Sistema de Cuentas Corrientes

Utilizado por la Subgerencia Contable desde el año 1995. Es de vital importancia porque registra el estado de cuenta de los beneficiarios de los planes. La cuenta corriente se lleva a nivel de cada unidad habitacional y cada deudor, asociada a un rango de cuentas pertinente previamente reservado a cada obra.

Sistema de Escrituras.

El Departamento de Escrituración y Notarial es el encargado de suministrar y guardar información de escrituras realizadas, debiendo estar las mismas asociadas a un expediente. Las escrituras pueden estar asociadas a operatorias de diferentes tipos: venta con hipotecas, venta, cancelación, rectificatoria, reconocimiento de hipoteca, retrocesión.

Para estas tareas se utiliza una aplicación desarrollada por ex agentes del IVC en lenguaje Power Builder 8.0 que genera una base de datos cuyo motor es Sybase. El sistema permite la carga a través de "etiquetas desplegables" (por ejemplo para seleccionar el escribano) y "manual" de datos que dependen de cada tarjeta notarial (por ejemplo nombre del beneficiario, dirección de la vivienda, etc.).

Los usuarios (tanto los de consulta como los que poseen permisos de consulta, modificación y carga) tienen acceso a la aplicación a través de una cuenta con claves de tipo alfanumérica.

El Departamento debe realizar además:

- Estadísticas mensuales y anuales que son utilizadas por las distintas operatorias dentro de la organización. (El sistema en Power Builder emite estos informes).
- Volcar información notarial en el sistema que lleva el RUBI (Registro Único de Bienes Inmuebles).
- Realizar el seguimiento del estado de escrituración a través de una aplicación ofimática. Esta aplicación emite las constancias que firman los beneficiarios.

Sistema Histórico de Villas

En el IVC existe un área que se encarga del relevamiento de personas que habitan en villas de emergencia. Realizan censos in situ, registrando información sobre planillas que luego son volcadas al sistema. La función del sistema es llevar registros para consulta de esta área y de todo el organismo.

Hasta 1996, se cargaron los datos a una base de datos Sybase a través de una aplicación desarrollada en Power Builder, pero por cuestiones operativas se recurrió (desde 1994) a herramientas de ofimática, creando una base de datos paralela hasta llegar a desplazar a la aplicación anterior, salvo en los casos que se requiera información de los años anteriores a 1997.

El sistema basado en herramientas de ofimática varía en la cantidad de usuarios según la necesidad. Actualmente existen 24 usuarios de consulta, 18 de carga y 2 usuarios con perfil de baja. A través de la red, los usuarios acceden a los datos que están guardados en un repositorio central. La aplicación posee claves de acceso que se asocian a los distintos perfiles de usuarios.

Sistema de Postulantes (Beneficiarios)

Este sistema tiene por función registrar los datos de personas que solicitan servicios del organismo (postulantes), y en algunos casos (dependiendo de la decisión del Gerente) se cargan datos de la vivienda o beneficio otorgado y por ello se lo conoce también como registro de Beneficiarios.

En un primer momento estuvo desarrollado en Power Builder 8.0 y contenía la información de las inscripciones realizadas en las siguientes operatorias: Registro Permanente (desde su inicio), Programa Federal Mejor Vivir, Viví en tu Casa, Vivienda Porteña; y permitía cargar características de la vivienda donde habita el grupo familiar, datos personales y laborales de cada integrante del grupo familiar, datos sociales del grupo familiar. Desde el 2004 esta aplicación no se usa.

Como la carga de la información se realizaba según el Programa de vivienda, condujo a heterogeneidad en los datos ingresados. A su vez se cargaba información en herramientas de ofimática, que terminaron por reemplazarlo.

	En el 2007 se implementó el nuevo sistema desarrollado por la empresa Consist S.A. (ver informe 1.08.11) (lenguaje Java, SQL) que pretende integrar la antigua información existente y registrar la que se genera actualmente por la demanda propia del IVC en lo que respecta a la Ley 341, aunque hasta el día de la fecha no se está utilizando el nuevo sistema. Sistema de Informes de Pagos Histórico de Adquirentes. Este sistema genera una base de datos cuyo motor es Informix. Mediante scripts se cargan los datos de los pagos realizados en el Banco Ciudad y Tesorería. Tiene particular relieve en la tarea desarrollada en el Dpto. de Registros Contables quien es el encargado de registrar y controlar la recaudación diaria y mensual del IVC. Cabe destacar que esta base de datos (Informix) contiene el registro de pagos de hace más de 25 años, pero no se puede afirmar que los registros reflejen la totalidad de los pagos realizados al organismo durante esos años ya que no está asegurada la continuidad de la carga en ese extenso período. Estos datos son utilizados por la aplicación de Consulta de Pagos en el Departamento de Cobranzas solamente si la deuda del barrio fue condonada hasta 1995. Los años siguientes son consultados a través de la base de datos generada en Subgerencia Contable a través de herramientas ofimáticas que en forma paralela lleva un registro desde 1995. Esta base de datos se desprende de manera natural del manejo de las cuentas corrientes para la cual fue creada. En la carga de los pagos que provienen del Banco Ciudad, las dos aplicaciones se alimentan del mismo archivo, que la entidad bancaria envía diariamente con el informe correspondiente. En el caso de que el pago se realice por Tesorería los datos son suministrados desde la base de datos de Subgerencia Contable. Una vez finalizado el día se actualizan las dos bases de datos que son llevadas en forma paralela. Sistema de Consulta de Adquirentes Actual e Histórica. La aplicación que se maneja en el Dpto. Cuenta Corriente se ha convertido por practicidad y disponibilidad en la única herramienta para este tipo de consulta. El sistema paralelo se encuentra desarrollado en Rm-Cobol 85 y sus datos contenidos en archivos indexados y/o secuenciales (Batch y On line). Actualmente se encuentra fuera de uso. Se utilizaba en la Gerencia de Créditos. Sistema de Licitaciones. Desarrollado en lenguaje Java, con motor de base de datos SQL Server por la empresa Consist S.A.. La aplicación técnicamente está lista para ser utilizada, pero al momento
--	---

	de esta auditoría no ha entrado en funcionamiento. Fue elaborada teniendo en cuenta normas legales de los distintos tipos de operatorias en la licitación de obra pública. Esto permite controles para prevenir errores en la carga de los datos ya que se realiza en su gran mayoría a través de etiquetas desplegadas. Se capacitó a los usuarios, y el IVC posee capacidad operativa, mediante la Subgerencia de Informática, para dar soporte. Se realizaron pruebas de testeo y hubo conformidad por parte de las áreas usuarias. El sistema brinda soporte administrativo para el seguimiento de licitación de obra pública. Sería utilizado principalmente por Gerencia Técnica, Gerencia Financiero Contable, Gerencia General (Departamento de Compra y Evaluación de Oferta) y Gerencia de Asuntos Jurídicos. La distribución geográfica de dichas áreas posee gran dispersión, ubicada en 3 (tres) edificios diferentes. El flujo de información desde la Gerencia Técnica hacia la Gerencia de Administración y Finanzas se realiza mediante el Pliego Licitatorio para la Imputación Presupuestaria. Desde la Gerencia de Administración y Finanzas hacia la Gerencia de Asuntos Jurídicos se hace mediante el Pliego Licitatorio para el Encuadramiento Jurídico y desde ésta última gerencia se genera el Pliego Licitatorio para el Dictamen. Sistema de Seguimiento de Obra. Módulo desarrollado por la empresa Consist S.A., en java, con motor de base de datos SQL Server. Es un workflow para la Gerencia Técnica. La empresa contratada realizó el relevamiento in situ y se le entregó una nota con requisitos que fue elevada desde las subgerencias sobre lo cual se desarrolló el sistema. Sin embargo, una vez terminado, no se implementó. El argumento expuesto es que el sistema no cubre todas las operatorias que se deben realizar para el seguimiento de obra. Control Interno. Se realizaron dos informes en el año 2006, uno de la Auditoría Interna del IVC y un relevamiento realizado por una asesora de la Gerencia General. No consta que en el año 2007 se hayan realizado seguimiento de los mismos. Existen procesos y procedimientos que no están claramente identificados ni documentados (ejemplo: asignación de claves, depuración de usuarios).
Observaciones principales	A la evaluación de los resultados. 1. Inefectiva, insuficiente, e ineficiente gestión del IVC en la planificación y ejecución de las viviendas. Si la efectividad considera la relación entre las metas de resultado efectivamente alcanzadas y las metas de resultado planificadas, la eficacia considera la relación entre las metas efectivamente alcanzadas y el tiempo previsto, respecto de las metas de resultado y el tiempo real y la

	eficiencia mide los resultados alcanzados en relación con los tiempos planificados, se observó que estos tres criterios fallaron en el 100% respecto a lo previsto. 2. Alta variación de los costos de las viviendas terminadas, respecto a la proyección de las mismas. 3. Incumplimiento del Convenio Marco del Plan Federal firmado entre la Nación y la Ciudad el 21/07/04 en lo siguientes casos: • El 100% de las obras no cumplió con el plazo estipulado en el Convenio Marco. • El 100% de las obras vistas no cumplió con el artículo 8 del Convenio. 4. Incumplimiento de la Ley Nacional N° 24.464 en lo que respecta a la no realización de la escritura traslativa de dominio. 7. Inexistencia de un adecuado sistema de control interno que contemple el cumplimiento de la normativa definida por la SIGEBA. 9. Incumplimiento del artículo 4 de la Ley Nacional de Obras Públicas 13.064 en los siguientes casos: Obras correspondientes a la villas 3, 1.11.14 y N.H.T Zavaleta 10. Las actas que aprueban la readecuación de precios de las obras no informan a cerca del cumplimiento de los plazos de obra conforme lo estipula el artículo 5 del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 2/03. 11. Las actas que aprueban las distintas redeterminación de precios de la totalidad de las obras evaluadas, no contienen las nuevas curvas de inversiones, ni los correspondientes planes de trabajos respectivos, conforme lo estipula el art. 11 del Decreto GCBA N° 2119/03 (Decreto reglamentario del DNU N° 2/03). 12. Incumplimiento de los artículos 29 y 30 del Decreto N° 1510/97 de Procedimientos Administrativos. 13. Incumplimiento del artículo 31 del Decreto N° 1510/97 de Procedimientos Administrativos. En las obras evaluadas se ha verificado la inexistencia de constancia de incorporación de otros expedientes a la misma (ej, villa 3, obra de infraestructura suministro de agua y desagües cloacales, contratista Kopar/Aparo) Esto además de evidenciar la baja integridad de la información debilita las actividades de control. 14. Alto costo final del valor de construcción del m2 de las viviendas de carácter social en relación al valor promedio publicado por el INDEC para viviendas de otras características físico- constructivas. Costos m2 final vivienda IVC entre \$2700. (villa 3) a \$3.776. Costo m2 final INDEC entre \$2700 a \$3.300. 15. Inexistencia de procesos que midan el impacto de las viviendas recibidas en los beneficiarios.
--	--

	<u>NHT Zavaleta.</u> 16. Inexistencia de un Plan Integral de desarrollo urbanístico ambiental que defina el proyecto definitivo, las etapas del planeamiento, los tiempos previstos en la ejecución, entre otros. 17. Atemporalidad en la realización del censo de habitantes. 18. Falta de documentación respaldatoria de las adjudicaciones de vivienda realizadas. <u>Complejo habitacional Piedrabuena y Soldati.</u> 19. Inexistencia de una planificación integral para los complejos acorde a las graves patologías que ambos revisten desde hace tiempo y que son conocidas por el IVC de acuerdo a los diagnósticos elaborados por ellos mismos, lo que redundaría en una mala calidad de vida para sus habitantes y baja confiabilidad de los mismos en las respuestas del Estado. 20. La red de suministro de gas, además de no cumplir con la normativa vigente, es deficitaria y peligrosa tanto por la falta de sistema de ventilación en las unidades funcionales como por las conexiones clandestinas existentes. 22. Incumplimiento de la Ley N° 623 y N° 831 en el Complejo Soldati. De la descripción y verificación de las obras realizadas y en ejecución, las mismas no permiten afirmar que se haya dado cumplimiento a los términos de la Ley N° 623, por cuanto no reflejan soluciones estructurales. En efecto, se observa que en el "Acta Reunión Comisión Técnica - Propuesta de Solución para el Conjunto Urbano Soldati Ley N° 623, anexo I", la ex C.M.V. se comprometió a realizar, entre otras cosas, la "Instalación de Gas hasta regularizar la totalidad del conjunto", pero los trabajos detallados no pueden ser calificados de integrales, ni apuntan a la regularización del servicio en general. Las obras ejecutadas son mínimas en relación a las necesidades del Complejo. <u>Ex villa "el Cartón".</u> 24. Alta precariedad manifiesta en las viviendas transitorias otorgadas por el Estado. La situación actual (2008) respecto a las condiciones de las viviendas transitorias se mantienen igualmente de precarias que las que fueron denunciadas en su momento por la Defensoría del Pueblo de la Ciudad y por ACIJ en sus informes semanales remitidos al Juzgado durante el período 2007 hasta septiembre 2008. 25. Bajo avance de la construcción de las viviendas definitivas. La construcción de las viviendas definitivas que prescribe la Ley N° 1987 tiene un avance de obra que no supera el 10%, cuando según lo informado el plazo de ejecución era de 18 meses. <u>Villa 3.</u>
--	---

	26. Falta de resolución dominial de los terrenos. 27. En la obra 2 (empresa TEXIMCO) el Acta de Recepción Provisoria se encuentra en "trámite" desde hace 38 meses. <u>A las Aplicaciones Informáticas asociadas al alcance de esta auditoría.</u> <u>Generales a las aplicaciones.</u> 28. Inexistencia de una política formal de desarrollo, actualización y soporte de las aplicaciones, lo que dificulta la toma de decisiones y el seguimiento efectivo de las acciones para satisfacer las necesidades del organismo. 30. Inexistencia de una política de seguridad de la información formalmente aprobada. <u>Particulares a las aplicaciones.</u> 31. A los Sistemas de Cuentas Corrientes, Histórico de Villas y de Consulta de Adquirentes Actual e Histórica. El Sistema de Cuentas Corrientes, no cumple con las condiciones mínimas necesarias para llamarse sistema de información al no poder resistir el más mínimo análisis de seguridad e integridad. Se destaca que fácilmente pueden adulterarse o perderse datos claves por no contar con una estructura de seguridad necesaria. El riesgo que los datos sean manipulados o destruidos es altísimo, aunque estén protegidos por claves, éstas poseen una estructura muy endeble y pueden ser violadas fácilmente. El concepto mismo de la herramienta utilizada atestigua su debilidad al no haber sido desarrolladas, estas, teniendo como objetivo el manejo corporativo, el uso en redes, múltiples usuarios concurrentes, reportes automáticos de auditoría, estructura de claves de múltiples niveles, etc. 32. Al Sistema de Escrituras. El sistema sólo cubre el seguimiento de escrituras formalizadas del IVC. Los otros procesos que realiza el área son cubiertos por herramientas ofimáticas, lo cual evidencia el estado crítico de la seguridad en la información. 33. Al Sistema de Informes de Pagos histórico de Adquirentes. a) El texto plano que proviene del Banco Ciudad no está protegido contra escritura. Puede ser alterado antes de ser incorporado automáticamente a la base. Esto incrementa el riesgo de falta de integridad del dato y confiabilidad de la información. b) Las bases de datos que se generan, tanto en Informix como la de herramientas ofimáticas, no tienen un procedimiento de validación y puntos control de datos definidos ni formalmente aprobados. Las faltas de validaciones automáticas aumentan los posibles errores de carga e inconsistencias de la información. c) La interacción con otros sistemas, encargados de la administración de controles de caja y asientos contables se realiza en forma manual, esto
--	---

	disminuye la confiabilidad de la información e incrementa el riesgo de falta de integridad del dato. d) No existen manuales de usuarios. e) No se realiza seguimiento formal y sistemático de errores, modificaciones y control de acceso. f) La carga de los datos y asignación de claves se realiza desde la misma área que administra la aplicación, es decir, eventualmente se tiene acceso irrestricto al sistema y a los datos. No hay ningún control por oposición. g) La aplicación cuyo motor de base de datos es Informix no cubre todas las necesidades de los usuarios de la misma. Entre otras operaciones, la consulta y seguimiento de los pagos, el manejo de la morosidad y la impresión de recibos para los pagos que se realizan en Tesorería dependen de la aplicación que se utiliza para el manejo de las cuentas corrientes con las debilidades ya detalladas en el capítulo anterior. 34. Al Sistema de Licitaciones, Sistema de Seguimiento de Obra, Sistema de Postulantes (Beneficiarios). Antes de comenzar el desarrollo de la aplicación no fue firmado un contrato formal con el proveedor donde se encuentren detallados los objetivos a cumplir, las funcionalidades requeridas por los usuarios, etc.. Esta carencia impide deslindar responsabilidades en caso de generarse conflictos en el desarrollo e implementación del proyecto. En el caso de la aplicación que realiza el seguimiento de las licitaciones de obra pública el control de la información cargada se da sólo en la etapa de la Preadjudicación.
Conclusiones	El IVC es una institución que por su carácter y definición se ocupa de atender la problemática habitacional definitiva de los sectores más vulnerables de la población, los cuales merecen preferencia tutelar por parte del Estado en su conjunto, especialmente si habitan en condiciones que lesionan su calidad de vida y ponen en riesgo su integridad física y la de su entorno. En este sentido las políticas públicas definidas y aplicadas por el Estado deben introducir los cambios necesarios a los fines de lograr modificaciones sustanciales en la calidad de vida de quienes habitan desde hace mucho tiempo viviendas deficitarias. En el presente informe ha quedado de manifiesto el incumplimiento de plazos; altos costos de construcción; altísima brecha entre la oferta actual y la demanda real, inexistente planificación ante problemáticas graves y de larga data; precariedad manifiesta para con los damnificados del incendio de la ex villa cartón; bajo resguardo en los recursos públicos utilizados. La muestra contundente de que en el mismo tiempo que se construyen

	200 viviendas en las villas, las nuevas familias que se asientan crecen de a "cientos" y/ o "miles", indica que el modelo utilizado no se está adaptando a una problemática que se plantea cada vez más dinámica, intensa y con un crecimiento ampliamente superior a las soluciones esperadas. Como se expresara en informes anteriores de la AGCBA, la debilidad de todo el sistema que constituye la construcción y entrega de viviendas llevado a cabo por el organismo que tiene mayor ámbito de gobernabilidad en la temática, no hace más que repetir y mantener situaciones de precariedad y vulnerabilidad urbana, especialmente de los sectores mencionados precedentemente. En lo que respecta a las aplicaciones informáticas al servicio de la producción de viviendas, la institución no tiene una infraestructura de sistemas y comunicaciones que mejore el servicio a través de la eficiencia, la eficacia y la economía. El valor agregado y el aporte institucional del área de tecnología resultan muy bajos. El nivel de organización de las funciones de tecnología es informal. No cuentan con los procesos formales básicos de procesamiento, seguridad, administración de la información, depuración, control de calidad, manejo de riesgos y otros. Asimismo, los sistemas no están integrados y tienen serias deficiencias de seguridad. También, muchas tareas se procesan complementariamente mediante herramientas informáticas no corporativas por deficiencias de otros sistemas. Se verificaron instalaciones físicas deficientes para el manejo de expedientes y archivos. Gran cantidad de información impresa se acumula en algunas áreas en los pasillos por donde transitan las personas, dando una impresión de desorden en el manejo de la información. De igual forma es el manejo de la misma en sus formatos digitales. La dispersión, el desorden y la falta de integración de la información son funcionales a la falta de transparencia. Esto se manifiesta ostensiblemente en los sistemas evaluados en el presente informe. Además, la forma en que se administra la seguridad, los procesos manuales utilizados para suplir la falta de integración y procesos automatizados, la falta de clasificación de la criticidad, la falta del responsable formal de la calidad del dato hacen que la integridad y confiabilidad de la información estén seriamente comprometida.
--	--

Informe Final de Auditoría
Instituto de la Vivienda- Atención a la problemática Habitacional
Proyecto N° 1.08.12

DESTINATARIO

Señor Vicepresidente 1ero
Legislatura Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Cdor. Diego César Santilli
S / D

Introducción

La Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires, en uso de las facultades conferidas por el artículo 135 de la Constitución de la Ciudad de Buenos Aires, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 131, 132 y 136 de la Ley N° 70, procedió a efectuar un examen en el ámbito del Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires, con el objeto que a continuación se detalla.

1. Objeto

Jurisdicción 30: Ministerio de Planeamiento y Obras Públicas.

Entidad: Instituto de la Vivienda.

Contrataciones, Compras y gastos de:

- ✓ Programa 20078 Radicación, Integración y Transformación de villas y Núcleos habitacionales.
- ✓ Programa 20080 Rehabilitación de Conjuntos Urbanos.
- ✓ Programa 20087 Viviendas colectivas con ahorro previo.
Subprograma 54; Obras de Infraestructura de Plan Federal

Cuadro 1: Crédito original, vigente y devengado de los programas

Programa	Descripción del Programa	Crédito Original	Crédito Vigente IVC	Crédito Devengado IVC
20078	Programa 20078 "PROGRAMA DE RADICACION, INTEGRACION Y TRANSFORMACION DE VILLAS Y NUCLEOS HABITACIONALES" Ejercicio 2007	136.383.742	149.501.599,92	126.914.327,66
20080	Programa 20080 "PROGRAMA DE REHABILITACION DE CONJUNTOS URBANOS" Ejercicio 2007	16.050.368,00	22.464.497,67	21.141.489,90
20087	Programa 20087 "VIVIENDAS COLECTIVAS CON AHORRO PREVIO" Ejercicio 2007 Obra 54 Infraestructura Plan Federal	\$ 19.223.500	\$ 19.223.500	0

Fuente: Elaboración Propia de acuerdo a la Cuenta de Inversión 2007.

2. Objetivo

Controlar los aspectos operativos y técnicos del o los contratos y su ajuste a los términos contractuales y evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos del programa.

3. Alcance

El examen fue efectuado según las normas de auditoría externa de la Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires, aprobadas por Ley N° 325 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las normas básicas de Auditoría aprobadas por Resolución N ° 161/00 de la AGCBA.

Dentro de los programas la evaluación alcanzó:

Obras nuevas terminadas en villas: 3,1.11.14 y Núcleo Habitacional Transitorio Zavaleta NHT.

Obras de emergencia en villas: 20, 21-24.

Obras de Infraestructura en villas: 3,1.11.14, Núcleo Habitacional Transitorio Zavaleta.

Obras en los Complejos Habitacionales Piedrabuena y Soldati.

Problemática ex villa "el Cartón".

Sistemas informáticos vinculados a los procedimientos de las obras

Av. Corrientes 640 – 6to. piso – Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Teléfono 4321-3700

y adjudicaciones.

a.1) Objetivos específicos de las evaluaciones en las obras nuevas terminadas en villas: 3,1.11.14 y Núcleo Habitacional Transitorio Zavaleta.

- ✓ Estado de situación: cantidad de habitantes y viviendas al 2007; crecimiento poblacional respecto a los últimos censos. Cantidad de viviendas reveladas al 2007; acceso al agua.
- ✓ Universo de intervención del IVC en cada villa: viviendas terminadas, en ejecución, en proceso licitatorio, en proyecto.
- ✓ Grado de intervención del IVC respecto a la necesidad revelada.
- ✓ Reseña del proceso licitatorio.
- ✓ Verificación de la planificación de las obras: tiempos planificados y tiempos reales de ejecución; monto inicial del contrato y monto final.
- ✓ Análisis presupuestario de las obras, readecuaciones de precios y fuentes de financiamiento.
- ✓ Verificación del proceso de adjudicación de las viviendas.
- ✓ Verificación del cumplimiento de los estándares de calidad de las viviendas terminadas.
- ✓ Caso particular NHT ZAVALETA: Reseña histórica del núcleo por ser la primera evaluación del mismo.
- ✓ Costo inicial y final del m2 construido por vivienda.

b.1) Objetivo específico de la evaluación de las obras de emergencia en villa 20 y 21-24.

- ✓ Verificación de los procesos vinculados a la contratación de las obras seleccionadas.

c.1) Objetivos específicos de la evaluación de las obras de Infraestructura en villas: 3,1.11.14 y Núcleo Habitacional Transitorio Zavaleta.

- ✓ Verificación de los procesos de contratación de las obras seleccionadas.
- ✓ Estado de situación de la obra específica
- ✓ Análisis presupuestario.

d.1) Obras en los Complejos Habitacionales Piedrabuena y Soldati.

- ✓ Características edilicias de los conjuntos.

Av. Corrientes 640 – 6to. piso – Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Teléfono 4321-3700

- ✓ Patologías edilicias y estado de situación de las mismas.
- ✓ Obras planificadas y ejecutadas.
- ✓ Procesos vinculados a las contrataciones de las obras.

e.1) Objetivos específicos de la evaluación de la problemática ex villa "el Cartón".

Reseña histórica de la conformación del asentamiento.

Acciones encaradas con posterioridad al incendio producido el 8/02/07.

f.1) Objetivo específico de la evaluación de los Sistemas Informáticos.

- ✓ Evaluación de la adecuación de los recursos informáticos al cumplimiento de los objetivos institucionales y operativos de la institución.

3.1 Marco normativo aplicable a esta auditoría. Ver Anexo I.

3.2 Procedimientos de auditoría aplicados.

3.2.1 Procedimientos Generales.

- ✓ Entrevista protocolar explicando los procedimientos, el objeto, objetivo y alcance del proyecto.
- ✓ Recopilación y análisis de la totalidad de la normativa vigente referida al objeto de la auditoría.
- ✓ Relevamiento y análisis del crédito asignado y ejecutado de los programas.
- ✓ Relevamiento de informes de Defensoría del Pueblo de la Ciudad.
- ✓ Relevamiento de las leyes y resoluciones aprobadas por la Legislatura de la Ciudad en el período 2006/2007.
- ✓ Entrevista a funcionarios del IVC relacionados con los programas.
- ✓ Entrevista a ONG ACIJ "Asociación civil por la Igualdad y la Justicia.", vinculada a las tareas que se están desarrollando en ex villa "el Cartón".
- ✓ Vistas de los expedientes de obras y carpetas de pago correspondientes a la muestra correspondiente.
- ✓ Relevamiento y análisis de las readecuaciones de precios otorgadas a las obras.
- ✓ Relevamiento y verificación in situ de las obras terminadas y seleccionadas.
- ✓ Verificación de los estándares de calidad de las obras seleccionadas.
- ✓ Relevamiento fotográfico de las obras seleccionadas.
- ✓ Selección de la muestra.

3.2.2 Procedimientos aplicados en la evaluación de los Sistemas Informáticos.

- ✓ Entrevistas con el personal técnico y operativo de las áreas involucradas.
- ✓ Análisis de la documentación provista por la institución.
- ✓ Certificación de archivos digitales de las aplicaciones operativas del IVC referidas a los programas.
- ✓ Realización de monitoreo de red.
- ✓ Confección de cuestionarios y listas de verificación.

3.3 Muestra seleccionada.

3.3.1 Selección de las villas y conjuntos urbanos.

Del relevamiento y análisis de la información recopilada, especialmente de organismos como la Legislatura de la Ciudad y Defensoría del Pueblo de la Ciudad, se seleccionaron por el grado de complejidad e interés de los mismos, las villas y conjuntos urbanos que se detallan a continuación

- ✓ Villas: 3, 20, 21-24, 1-11-14, Núcleo Habitacional Transitorio (NHT) Zavaleta, ex au7 (villa cartón).
- ✓ Complejos Habitacionales Piedrabuena y Soldati.

3.3.2 Selección de las obras en villas y barrios.

La selección de las obras de la muestra se desarrolló considerando los siguientes criterios:

Viviendas terminadas

A diciembre 2007 el IVC informó un total de 12 obras nuevas de viviendas colectivas¹ como de "*Arquitectura Terminada*". Las mismas, equivalen a 604 viviendas. Luego, considerando lo dicho precedentemente, en la muestra se seleccionaron 572 viviendas (94%) pertenecientes a las villas 3, 1.11.14 y NHT Zavaleta. (Ver Cuadro 5)

¹ Nota AGCBA N° 1482/07.

Av. Corrientes 640 – 6to. piso – Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Teléfono 4321-3700

Obras de Infraestructura

Las viviendas terminadas y seleccionadas en la muestra (572) no pudieron ser entregadas en el año 2007 por la falta de obras de infraestructura básica correspondiente a los suministros de agua, desagües cloacales y redes de gas. Por consiguiente se seleccionaron las obras de infraestructura realizadas para suplir la falencia mencionada.

Cabe resaltar que esto fue observado por la AGCBA en el Informe 1.06.23 "Gestión del IVC 2006"², Observación 6.6.

"En el período auditado, se encontraron más de 300 viviendas iniciadas entre los años 2003 al 2005 y terminadas, que no pudieron ser entregadas por la no ejecución de las obras de conexión a la infraestructura en un proceso que no las previó desde el momento de la planificación, de acuerdo a: • la no planificación de los mismos en el proceso previo."

Obras de emergencia en villas

En las villas 20 y 21-24 no se terminaron obras nuevas en el período. Sin embargo se desarrollaron diversas obras de emergencia bajo la modalidad correspondiente al Decreto GCBA N° 1370.

Villa 20: De 17 obras que se terminaron en el período 2006 se seleccionaron 8 por su relevancia económica (mayores de \$ 50.000) y con respecto al año 2007 se evaluó la única obra realizada.

Villa 21-24: Se seleccionó la única obra realizada y terminada en el período 2007.

Cuadro 2: Obras de emergencia que componen la muestra año 2006 y 2007

Año 2006					
Villa	Manzana	casa	Nota	Descripción	Monto \$
Villa 20	2	73	4545-IVC-06	obra nueva - por intrusión	60.425

² 6.6 Observaciones a la gestión de los servicios públicos *Reconocimiento ambiguo de las políticas aplicadas por el IVC en lo respecta al principio de equidad e igualdad de la población de escasos recursos para el acceso a los servicios públicos.*

No se reconoce un modelo de gestión que involucre a todos los actores (GCBA, IVC, empresas prestatarias, etc.) que garantice el acceso a los servicios públicos (redes de agua, cloacas, energía eléctrica, gas, etc.) para la población que se encuentra excluida de manera absoluta o relativa por motivos territoriales, institucionales o económicos del mismo. En el período auditado, se encontraron más de 300 viviendas iniciadas entre los años 2003 al 2005 y terminadas, que no pudieron ser entregadas por la no ejecución de las obras de conexión a la infraestructura en un proceso que no las previó desde el momento de la planificación, de acuerdo a: • la no planificación de los mismos en el proceso previo.

• la eliminación expresa de las obras de infraestructura en los pliegos de licitación, la eliminación expresa por Memo N° 511 SGC y L/0472 de la inclusión de obras relacionadas con pavimentos, veredas etc.

la no resolución de las obras de conexión a redes en tiempo y forma, realizando con posterioridad contrataciones directas que no fueron puestas a disposición del equipo de auditoría. (Ver limitación al alcance).

Inexactitud en los datos presentados a la Subsecretaría de vivienda de la Nación para la no objeción de los proyectos de las obras en villa 3 y villa 1.11.14.

Las obras ejecutadas con fondos del Plan Federal de viviendas, recibieron la no objeción por la Subsecretaría de Vivienda de la Nación, cuya memoria descriptiva sintetizaba "el terreno cuenta con todos los servicios correspondientes a la infraestructura urbana: agua potable, cloacas, energía eléctrica, desagüe pluvial y gas. Previéndose en el Proyecto la conexión a dichos servicios de todas las viviendas".

“2009 Año de los Derechos Políticos de la Mujer”

	2	131	5172-IVC-06	reparación parcial - por intrusión	65.907
	8	41 y 41-1	5432-IVC-06	obra nueva - por intrusión	70.420
	18	53	1558-IVC-06	obra nueva - por emergencia habitacional	66.822
	20	109	5953-IVC-06	Obra Nueva	58.435
	21	142	1977-IVC-06	obra nueva - por emergencia habitacional	80.032
	23	107	1364-IVC-06	obra nueva - por emergencia habitacional	50.277
	19-20-21 Y 22		2942-IVC-06	alambrado perimetral	56.861
Año 2007					
20	2	106	54-IVC-06	Obra nueva por intrusión	14.645
21-24	La Toma		8161-IVC-07	compra de gabinete	29.503

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

Casos particulares.

Ex villa “el Cartón”:

Obras correspondientes a la relocalización de las familias que perdieron sus viviendas en el incendio ocurrido el 8/02/07.³

Complejos Habitacionales Piedrabuena y Soldati.

Del total de las obras ejecutadas en el período se seleccionaron para ambos conjuntos el 100% de las mismas.

Cuadro 3: Obras seleccionadas en Complejo habitacional Piedrabuena

Nota	Tipo de contratación	Denominación	Monto \$	Empresa	Grado de avance
9519/IVC/06	Contratación Directa	Contratación Ing. Risetto Cálculo Estructural	26.130	Ing. Risetto	Ejecutado
11181/IVC/ 06	Contratación Directa	Apuntalamiento Escaleras Bajas Exteriores	65.520	Gandulfo S.A.	Ejecutado
38/IVC/06	Licitación Pública	Construcción de escaleras	597.97,70	Agimez S.A.	Ejecutado

³ Resoluciones Defensoría del Pueblo de la Ciudad 0670/07, 1331/07, 2210/07.

“2009 Año de los Derechos Políticos de la Mujer”

7894/IVC/05	Contratación directa	Gas cambio cañería de gas edificio 35A y 45A	\$ 180.000	Aparo S.A.	Ejecutado
7895/IVC/05	Licitación Pública	Gas cambio cañería de gas 119 UF	\$140.000,00	Altieri e hijos.	Ejecutado

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

Cuadro 4: Obras seleccionadas en Complejo habitacional Soldati

Nota N °	Tipo contratación.	Denominación	Monto	Empresa	Grado de Ejecución
5597/IVC/05	Licitación Pública	Aislamiento de Techos	\$2.040.000,00	Agimez S.A.	Ejecutado 100%
1328/IVC/06	Licitación Pública	Recuperación Instalación de Gas Sectores 29 a 32 (sectores bajos)	\$1.200.000,00	Altieri S.A.	Ejecución 50%
5772/IVC/07	Contratación Directa	Recuperación de Ascensores NUDO 1 Y nudo 5	\$183.984,00	Testa S.A.	Ejecución 50%
7821/IVC/05	Licitación Pública	Reemplazo total de cañerías de agua todo el barrio	\$1.350.000,00	Altieri e hijos	Ejecución 30% Ejecutado

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

"2009 Año de los Derechos Políticos de la Mujer"

CUADRO 5: Obras en villas VILLAS 3,1.11.14 y NHT ZAVALETA

ARQUITECTURA							INFRAESTRUCTURA					
Nº Lic	EXP	Nombre de la Obra	Cant. De Viv.	Monto Contrato	Empresa	Avance	Tipo Lic	Nº Lic	Nombre	Empresa	Monto Ofertado	Avance
03/01	4142/01	N.H.T ZAVALETA – Etapa 1 – Iriarte Y Zavaleta – 1º Entrega – Mz 103 H	32	\$ 3.704.945,74	Bricons S.A.	Terminada	C Directa	40/06	Bo Ex Zavaleta-1º Etapa Suministro de agua y desagües cloacales	Paleco S.A.	\$ 1.517.721,34	89,32%
03/01	4142/01	N.H.T ZAVALETA – Etapa 1 – Iriarte Y Zavaleta – 2º Entrega – Mz 103 G	64	\$ 4.052.916,18	Bricons S.A.	Terminada	C Directa	19/05	Ex Zavaleta- 1º Etapa Red de gas	Coinza S.A.	\$ 154.997,61	en ejecución
03/01	4142/01	N.H.T ZAVALETA – Etapa 1 – Iriarte Y Zavaleta – 3º Entrega – Mz 103 F	64	\$ 4.034.316,05	Bricons S.A.	Terminada						
03/01	2638/05	N.H.T ZAVALETA – Etapa 1 – Iriarte Y Zavaleta – 2º Entrega – Mz 103 I	28	\$ 2.497.557,08	Vidogar S.A.	Terminada						
							Respuesta por Nota 2834/08 BO EX NHT ZAVALETA- 1 ra Etapa = Redes de agua y cloaca: Estas redes están concluidas y habilitadas. Su construcción incluyó el colector cloacal y los empalmes de las redes de agua. Redes de gas natural: Estas redes están concluidas y habilitadas. Su construcción incluyó los empalmes con las redes de gas natural existentes de Metrogas.					
03/01	3124/CM V/01	VILLA 1-11-14 MZ 2N – Vivienda Colectivas – Bº NUEVA POMPEYA	160	\$ 4.861.267,06	Bricons S.A.	Terminada			BO Villa 1-11-14 Sector Bonorino III Suministro de agua y desagües cloacales	Aparo		Terminada
							C Directa	75/06	BO Villa 1-11-14 Sector Bonorino III Red de gas	Coinza S.A.	\$ 47.354,63	en ejecución
							Respuesta por Nota 2834/08 BO. VILLA 1-11-14 Sector Bonorino III = Redes de agua y cloaca: Estas redes están concluidas y habilitadas. Su construcción incluyó los empalmes de ambas redes con las redes existentes de AYSA. Red de gas natural : Estas redes están concluidas Su construcción incluyó los empalmes con las redes de gas natural existentes de Metrogas.					
47/04	5724/IVC /04	VILLA 3 – MZ 109-D – OBRA 1 – Bº SOLDATI	55	\$ 4.393.489,73	Vidogar	Terminada			BO Villa 3 Mza 109 D Suministro de agua y	Kopar/ Aparo	sin información	Terminada

Av. Corrientes 640 – 6to. piso – Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Teléfono 4321-3700

47

"2009 Año de los Derechos Políticos de la Mujer"

CUADRO 5: Obras en villas VILLAS 3,1.11.14 y NHT ZA VALETA

ARQUITECTURA							INFRAESTRUCTURA					
Nº Lic	EXP	Nombre de la Obra	Cant. De Viv.	Monto Contrato	Empresa	Avance	Tipo Lic	Nº Lic	Nombre	Empresa	Monto Ofertado	Avance
									desagües cloacales			
47/04	5724/IVC/04	VILLA 3 – MZ 109-D – OBRA 2 – Bº SOLDATI	55	\$ 4.245.844,76	Teximco S.A.	Terminada	Adic Obra Civil		BO Villa 3 Mza 109 D Estación de líquidos cloacales	Raffo Mazieres S.A.	\$ 1.348.521,15	92,01%
47/04	5724/IVC/04	VILLA 3 – MZ 109-D – OBRA 3 – Bº SOLDATI	55	\$ 4.211.079,37	Vezzato	Terminada	Lic. Pública	127/05	BO Villa 3 Mza 109 D Red de gas	Coinza S.A.	\$ 73.825,84	en ejecución
47/04	5724/IVC/04	VILLA 3 – MZ 109-D – OBRA 4 – Bº SOLDATI	55	\$ 4.216.117,00	Raffo y Mazieres	Terminada			BO Villa 3 Mza 109 E Suministro de agua y desagües cloacales	Kopar/ Aparo	sin información	en ejecución
							Respuesta por Nota 2834/08 VILLA 3 Mz. 109 E = Redes de agua y cloaca: Estas redes están concluidas y habilitadas. Su construcción incluyó el colector cloacal y los empalmes de las redes de agua. <u>Red de gas natural:</u> La construcción de estas redes aún no se inició. Su ejecución incluye la realización de los empalmes con las redes de gas natural existentes de Metrogas.					

Muestra de las Aplicaciones Informáticas.

Considerando el Informe de Auditoría 1.08.11, *Actividades Comunes del IVC*, los aplicativos seleccionados con este proyecto se correspondieron con los siguientes sistemas:

De escrituras.
Histórico de villas.
Informes de pagos históricos.
Licitaciones.
Seguimiento de obras.
Cuentas corrientes.

Cuadro 6: Sistemas Informáticos del IVC

Cuadro 6. Sistemas informáticos del IVC					
Sistemas Centralizados					
Nombre del Sistema	Lenguaje de Programación	Desarrollador	Área que lo Utiliza	Función	
Sistemas de Cuentas Corrientes	Herramientas Ofimáticas	Desarrollo propio	Subgerencia Contable	Registra estados de pagos de los beneficiarios.	
Sistema de Escrituras	Power Builder		Escrituración y Notarial	Carga información de los distintos tipos de escrituras realizadas.	
Sistema Histórico de Villas	Herramientas ofimáticas		Subgerencia de Asistencia Comunitaria.	Muestra información sobre personas censadas en villas de emergencia desde 1996.	
Sistema de registro de postulantes	Java y POWER BUILDER		Atención al público	Permite cargar características de la vivienda donde habita el grupo familiar y datos sociales del grupo	
Sistema de Informes de Pagos Históricos de Adquirentes	Bajo Solaris – Script de Informix- Base de datos Cobol	Desarrollo propio	Informática para Administración Económico Financiera	Informes de Pagos Históricos de Adquirentes	
Sistema de Seguimiento de Obras	Java	Desarrollo por Terceros. Consist Teleinformática SA	El personal de área se resiste a usarlo	Seguimiento de obras que se llevan a cabo en el IVC: plazos de ejecución, presupuesto asociado, insumos, etc.	

Sistemas Centralizados				
Nombre del Sistema	Lenguaje de Programación	Desarrollador	Área que lo Utiliza	Función
Sistema de licitaciones	Java	Desarrollo por Terceros. Consist Teleinformática SA	Uso limitado. El personal se resiste a usarlo	Seguimiento de obras que se llevan a cabo , plazos de ejecución, presupuesto asociado a insumos etc.

Fuente: Elaboración AGCBA

En las auditorías de sistemas, en general, no se trabaja por muestreos, ya que los procedimientos son automáticos y operan sobre el total de la base de datos evaluando la consistencia e integridad de la información. Por tratarse de procesos automáticos y efectuados por computación, se opera sobre el universo completo, lo que produce un resultado exacto sin comprometer demasiado tiempo del auditor.

3.4 Criterios de evaluación general de los programas seleccionados.

Los criterios aplicados para la evaluación de desempeño sobre el objeto de la auditoría se definieron en función de los objetivos específicos de evaluación determinados. Luego entre los criterios de evaluación se encuentran:

- ✓ Efectividad: considera la relación existente entre las metas de resultado efectivamente alcanzadas y las metas de resultado planificadas.
- ✓ Eficacia: considera la relación existente entre las metas de resultado efectivamente alcanzadas y el tiempo previsto, respecto de las metas previstas de resultado y el tiempo real.
- ✓ Eficiencia: mide los resultados alcanzados en relación con los costos y tiempos planificados.
- ✓ Economía.
- ✓ Comparativos.
- ✓ Históricos.
- ✓ De estándares de calidad para las obras terminadas.

3.4.1 Criterios de evaluación para las Aplicaciones Informáticas.

- ✓ Eficacia: la información y los procesos relacionados deben ser relevantes y pertinentes para el desarrollo de la actividad. Deben presentarse en forma correcta, coherente, completa y oportuna.
- ✓ Eficiencia: el proceso de la información debe realizarse mediante una óptima utilización de los recursos.
- ✓ Confidencialidad: la información crítica o sensible debe ser protegida a fin de evitar su uso no autorizado.
- ✓ Integridad: se refiere a la exactitud que la información debe tener, así como

- su validez acorde con las pautas fijadas por la entidad y regulaciones externas.
- ✓ Disponibilidad: los recursos y la información deben estar disponibles en tiempo y forma, cada vez que sean requeridos.
 - ✓ Cumplimiento: se refiere al cumplimiento de las normas internas y de todas las leyes y reglamentaciones a las que están sujetas las entidades públicas.

 - ✓ Confiabilidad: los sistemas deben brindar información correcta para que se la utilice en la operatoria de la entidad, en los informes a los usuarios internos y a los organismos reguladores.

3.5 Indicadores.

Se construyeron indicadores de distinto grado y nivel específicos referidos al programa.

Tipo de Indicadores utilizados:

- ✓ Indicadores de proceso: facilitan el seguimiento de las actividades del programa. Están estrictamente relacionados con la ejecución del mismo y dan cuenta de su desempeño. (Ejemplo: tiempo planificado/ tiempo real de ejecución).
- ✓ Indicadores de producto: dan cuenta de la oferta de bienes y/o servicios brindados por el programa (características de las prestaciones, costo unitario, calidad, etc. (Ejemplo demanda revelada / oferta efectiva; monto inicial / monto final).

3.6 Metodología.

El equipo de auditoría basó sus resultados de prueba a partir de los procedimientos aplicados a los distintos tipos de evidencia física, documental, testimonial, analítica y de registros contables obtenida previamente de las distintas fuentes seleccionadas, como así también en la aplicación directa de los indicadores diseñados previamente en función de los criterios de evaluación descriptos

3.7 Fecha de las tareas de campo.

Las tareas de campo de la presente auditoría se realizaron entre los meses de abril a octubre de 2008.

4. Limitaciones al Alcance

La auditoría vio limitada su evaluación y opinión en los puntos que se señalan a continuación:

4.1 Adjudicaciones de viviendas en la villa 1.11.114 MZ 2N.

Analizado el contenido de la respuesta enviada por el IVC correspondiente a las notas 2555/08, 2831/08, 2832/08, 2998/08 y 2999/08⁴ en el cual se solicitan listados de beneficiarios de las adjudicaciones de las obras descritas en las notas, se comenta que:

El IVC no informa sobre el estado de situación correspondiente a la intrusión de las viviendas en la MZ 2N como así tampoco de la intrusión correspondiente al espacio común de las viviendas que fuera verificado por el equipo de auditoría en las visitas a obra correspondiente. Por el contrario, entrega una serie de planillas que no responden los requerimientos de adjudicatarios /beneficiarios correspondientes a las manzana 2N.

4.2 Obras de infraestructura.

El IVC no entregó documentación respecto a las obras que se detallan a continuación:

NHT Zavaleta

Cuadro 7: Documentación no entregada de obra NHT Zavaleta

Tipo Lic.	Nº Lic.	Empresa	Objeto	Monto Ofertado	Avance
C Directa	40/06	Paleco S.A.	Bo Ex Zavaleta 1º etapa Suministro de agua y desagües cloacales	\$ 1.517.721,34	89,32%
C Directa	19/05	Coinza S.A.	1º Etapa Red de gas	\$ 154.997,61	en ejecución

Fuente: elaboración AGCBA

Villa 1.11.14

Cuadro 8: Documentación no entregada de obra villa 1.11.14

Tipo Lic.	Nº Lic.	Empresa	Objeto	Monto Ofertado	Avance
S/d	S/d	Aparo	BO Villa 1-11-14 Sector Bonorino III Suministro de agua y desagües cloacales	Sin Información	Terminada

Fuente: elaboración AGCBA

⁴ Las notas llegaron con un retraso aproximado de 60 días, con documentación faltante.

Villa 3

Cuadro 9: Documentación no entregada de obra villa 3

Tipo Lic.	Nº Lic.	Empresa	Objeto	Monto Ofertado	Avance
S/d	S/d	Kopar/Aparo	BO Villa 3 MZ 109 D Suministro de agua y desagües cloacales	Sin información	Terminada
S/d	S/d	Raffo y Mazieres SA	BO Villa 3 MZ 109 D Estación de líquidos cloacales	1.348.521,15	92.01%
S/d	S/d	Kopar/Aparo	BO Villa 3 MZ 109 D Suministro de agua y desagües cloacales	Sin información	En ejecución

Fuente: elaboración AGCBA

Al respecto se señala que con fecha 5/11/08, el Sr. Gerente de la Gerencia Técnica del IVC, informa a esta AGCBA que solicitó la búsqueda "*urgente y exhaustiva*" de los mismos.

5. Aclaraciones Previas

1. La AGCBA en las tareas de relevamiento, detectó que el Subprograma 54 "*Obras de Infraestructura Plan Federal*" del programa 20087 seleccionado no había tenido ejecución presupuestaria.

Las obras de infraestructura realizadas en las villas seleccionadas fueron imputadas al programa presupuestario 20078, por consiguiente el subprograma mencionado no fue evaluado.

2. Vistas las diferencias de los registros presupuestarios informados entre el IVC y por la Cuenta de Inversión, el equipo de auditoría tomó por válidos los datos suministrados por el organismo auditado.

3. Para un mejor entendimiento, el presente informe se desarrolla a través de los siguientes puntos:

5.1 Características generales del Programa 20 Atención a la problemática habitacional.

5.2 Características generales del Programa 20078 *Radicación, Integración y Transformación de villa y Núcleos habitacionales*.

5.3 Características generales del Programa 20080 *Rehabilitación y Mantenimiento de Conjuntos Urbanos*.

5.4 Viviendas colectivas terminadas y obras de infraestructura en villa 3.

- 5.5 Viviendas colectivas terminadas y obras de infraestructura en villa 1.11.14.
- 5.6 Viviendas colectivas terminadas y obras de infraestructura en el NHT Zavaleta.
- 5.7 Obras de emergencia en villa 20.
- 5.8 Obras de emergencia en villa 21.24.
- 5.9 Obras en el Complejo Habitacional Piedrabuena.
- 5.10 Obras en el Conjunto Habitacional Soldati.
- 5.11 Problemática ex villa "el Cartón".
- 5.12 Evaluación de las Aplicaciones Informáticas asociadas al alcance de esta auditoría.
- 6. Observaciones.
- 7. Recomendaciones.
- 8. Conclusiones.

Anexos:

- Anexo I: Normativa legal aplicada al alcance de este informe,
- Anexo II: Obras de Emergencia en villa 20.
- Anexo III: Fotos en villa 3, villa 1.11.14, NHT Zavaleta y Centro de Evacuados ex villa "el cartón".

5.1. Características generales del Programa 20 Atención a la problemática Habitacional.

Los Subprogramas seleccionados en este proyecto de auditoría, programa de Radicación, Integración y Transformación de villas y Núcleos habitacionales y programa Rehabilitación y mantenimiento de Conjuntos Urbanos, integran el programa general de Atención a la problemática Habitacional cuya definición expresa que "... *está dirigido a solucionar en parte el déficit habitacional de la Ciudad de Buenos Aires*⁵. *Su ejecución está integrada por todas las erogaciones tendientes a encarar las distintas operatorias y proyectos.*

La ejecución de bienes y/ o servicios está identificada con las familias a beneficiar que habitan en la Ciudad de Buenos Aires serán adjudicadas de alguna de las operatorias a encarar por este Instituto."

5.2 Características Generales del Programa 20078 Radicación, Integración y Transformación de villas y Núcleos habitacionales.

Este programa está vigente en la ciudad desde hace más de dos décadas.⁶

⁵ Definición Presupuesto 2007.

⁶ El concepto de radicación de villas, surge a partir de la Ordenanza N° 39753 del 31/1/84, aprobándose las pautas programáticas del Programa de Radicación y solución integral de villas y NHT (núcleos habitacionales transitorios) de la Ciudad de Buenos Aires, derogando todas las ordenanzas anteriores. En el año 1987, la CMV desarrolla el Plan Piloto de Recuperación, Renovación e Integración Urbana de la villa 6, que se transformará en modelo tendiente a constituir las en barrios similares a otros existentes.

La AGCBA ha venido desarrollando distintas evaluaciones del mismo⁷. En esta oportunidad, para una mayor comprensión se rescatan los puntos característicos del mismo.

a) Alternativas de Intervención del programa.

Para llevar a cabo el Plan de Urbanización, se utilizan como instrumentos los siguientes programas:

- Programa de Apertura de calles y Liberación de Tierras
Las trazas sujetas a apertura se encuentran en su mayoría ocupadas. Sus habitantes deben ser relocalizados por medio de programas alternativos de viviendas adecuados a las posibilidades de cada asentamiento, donde la tierra vacante es un instrumento fundamental para el avance de este programa. El mismo comprende la apertura de calles peatonales y vehiculares, la pavimentación, arbolado público y aceras.
- Programa de Viviendas Colectivas
La necesidad de efectuar relocalizaciones ya sea por apertura de calles como por hacinamientos y alta densidad de los sectores afectados al programa de reordenamiento parcelario, genera la formulación de programas de viviendas colectivas de manera de compensar la secas de tierras. Para ello se realizan las tareas de:
 - o Relevamiento y verificación de viviendas de familias inscriptas.
 - o Análisis y estudio de las alternativas de intervención en función del universo de inscriptos, con miras a la adjudicación definitiva.
 - o Estudio de variables concernientes a la composición familiar y unidades disponibles.
 - o Consenso con la comunidad.
 - o Estudio y selección de familias para la posterior adjudicación.
- Programa de Vivienda Individual
Se aplica como proyectos aislados y/ o como conjuntos dependiendo de su utilización en el proceso de urbanización ya sea para el Programa Apertura de calles o el Programa de Reordenamiento Parcelario. La modalidad de construcción de este programa puede ser por autoconstrucción o por Cooperativa de trabajo.

Programa de Reordenamiento Parcelario

Consiste en el fraccionamiento de los terrenos a partir del reordenamiento de la ocupación del suelo existente, tratando de preservar las construcciones actuales en buen estado y efectuando los movimientos internos necesarios a fin de lograr un tejido acorde con las normas vigentes. Este programa se

⁷ Proyectos AGCBA que han evaluado el programa de radicación e integración de las villas: Proyecto AGCBA N° 1.04.10; 8.05.01; 1.06.23.

desarrolla en etapas y se completa con la refacción ampliación o renovación total de las viviendas y su posterior regularización dominial.

Programa de Equipamiento Comunitario

La dotación de equipamiento es un eslabón clave para la integración con los barrios periféricos. Del diagnóstico realizado y teniendo en cuenta la demanda efectuada por los representantes de los barrios se destinan áreas para el desarrollo de equipamiento educativo, de salud, deportivo, cultural y de esparcimiento.

b) Criterios de adjudicación.

La alternativa de intervención en este programa se denomina *sistema cerrado de adjudicación* ya que las viviendas les corresponden a quienes son habitantes de las villas y fueron censados por el organismo.

Asimismo para la adjudicación se tienen en cuenta estándares internacionales para evitar situaciones de hacinamiento definen los siguientes criterios:

- Grupo familiar de 2 personas	1 dormitorio
- Grupo familiar de 3 a 4 personas	2 dormitorios
- Grupo familiar de 5 a 6 personas	3 dormitorios
- Grupo familiar de 7 a 8 personas	4 dormitorios
- Grupo familiar de 9 o más personas	5 dormitorios

A su vez el IVC, estableció diversas pautas para considerar situaciones "especiales". A saber: para los casos de las familias integradas por dos (2) personas que sean padres e hijos de igual o distinto sexo, el grupo familiar podrá acceder a una vivienda de dos (2) dormitorios. A su vez, aquellas familias integradas por tres (3) o cuatro (4) personas donde haya hijos de distinto sexo, cuando al menos uno de ellos sea mayor de diez (10) años -dato computado al día 31 de diciembre de 2003- tendrán derecho a la adjudicación de un inmueble de tres (3) dormitorios.

c) Análisis presupuestario del Programa 20078.

Según los datos de la cuenta de Inversión y los registros presupuestarios emitidos por la Gerencia de Administración y Finanzas del IVC, se ha podido verificar una diferencia en más de \$18.541.637,92 en el crédito vigente.

Cuadro 10: Comparativa del Crédito Vigente Cuenta de Inversión 2007 y los registros de la Gerencia de Administración y Finanzas del IVC.

Inciso	Descripción	Presupuesto Instituto de la Vivienda 2007 - Programa 20078		Cuenta de Inversión 2007		Diferencias (A - B)
		Crédito Vigente (A)	Incidencia	Crédito Vigente (B)	Incidencia	
1	Gastos en personal	2.364.908,47	1,58%	2.336.638,00	1,78%	28.270,47
2	Bienes de consumo	3.224.661,33	2,16%	2.350.299,00	1,79%	874.362,33
3	Servicios no personales	57.010.599,71	38,13%	46.861.524,00	35,78%	10.149.075,71
4	Bienes de uso	86.901.430,41	58,13%	79.411.501,00	60,64%	7.489.929,41
Totales		149.501.599,92	100,00%	130.959.962,00	100,00%	18.541.637,92

Fuente: Elaboración AGCBA: Cuenta de Inversión 2007 y archivos obtenidos por la Dirección de Sistemas de la AGCBA.

En el mismo sentido se ha podido verificar que el crédito devengado es informado con diferencias, siendo la misma de \$6.235.625,06.

Cuadro 11: Comparativa Presupuesto IVC 2007 y Cuenta de Inversión

Inciso	Descripción	Presupuesto Instituto de la Vivienda 2007 - Programa 20007		Cuenta de Inversión 2007		Diferencias (A - B)
		Crédito Devengado	Incidencia	Crédito Devengado	Incidencia	
1	Gastos en personal	2.279.438,48	1,80%	2.301.206,54	1,91%	-21.768,06
2	Bienes de consumo	2.077.146,46	1,64%	2.250.299,00	1,86%	-173.152,54
3	Servicios no personales	49.072.308,39	38,67%	42.895.641,34	35,55%	6.176.667,05
4	Bienes de uso	73.485.434,33	57,90%	73.231.555,72	60,68%	253.878,61
Totales		126.914.327,66	100,00%	120.678.702,60	100,00%	6.235.625,06

Fuente: Elaboración AGCBA: Cuenta de Inversión 2007 y archivos obtenidos por la Dirección de Sistemas de la AGCBA.

Estas discrepancias ya fueron observadas por la auditoría en informes anteriores y tienen origen en la forma en que se carga la información en el SIGAF⁸.

⁸ Informe N° 1.06.23. Punto... “Los sistemas utilizados para el registro presupuestario y contable son individuales y no se cruzan automáticamente entre sí. El software del sistema contable es una base de datos Informix versión 5.0 y el lenguaje de programación en el que fue desarrollado es 4GL, encontrándose en funcionamiento desde el año 1990 aproximadamente. El sistema presupuestario funciona a partir del año 2005 y fue diseñado por la Subgca. Informática adaptándose dentro de las posibilidades a la estructura del SIGAF, no culminando su desarrollo atento que hasta Abril /06 se trabajó coordinadamente con personal de Informática del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para desarrollar un módulo en el sistema SIGAF para este IVC, como Organismo descentralizado dentro de ese sistema, a fin de poder registrar la contabilidad presupuestaria y patrimonial ya que el mismo es un sistema integrado. A partir del cambio de autoridades fue decisión de la superioridad no continuar con estas tratativas por lo que se sigue operando con los dos sistemas mencionados en forma independiente, quedando en el caso del sistema presupuestario temas a desarrollar y con respecto al sistema contable la incorporación de un sistema más actual. De acuerdo a Normas Profesionales Contables Vigentes la contabilidad patrimonial comienza su registración con la etapa del devengado. La única compatibilidad que existe entre la Contabilidad Presupuestaria y la Contabilidad Patrimonial es el devengamiento de ingresos y egresos, con la salvedad de que en materia presupuestaria se incluyen en el devengado presupuestario hechos económicos que se generan en los primeros meses del Ejercicio siguiente, mientras que para la Contabilidad Patrimonial estos hechos son registrados como transacciones del nuevo ejercicio económico.”

Por lo expuesto es que en el presente informe, se utilizó la información financiera contable suministrada por el organismo auditado.

d) Incidencia del Programa de Radicación, Integración y Transformación de villas y Núcleos habitacionales.

El programa bajo análisis representó un 40,92% del total del crédito sancionado para el Instituto de la Vivienda de la Ciudad en el ejercicio 2007. Ello denota el alto nivel de significatividad del programa en la estructura presupuestaria del IVC.

Cuadro 12: Incidencia del programa en el presupuesto del IVC

Descripción	Crédito IVC (A)	Programa 20078 (B)	% (B/A)
Crédito Original (Sanción)	333.254.385,00	136.383.742	40,92%
Crédito Vigente (fuente IVC)	403.764.494,90	149.501.599,92	37,03%
Ejecutado (fuente IVC)	300.868.982,90	126.914.327,66	42,18%

Fuente: Elaboración AGCBA: Cuenta de Inversión 2007 y archivos obtenidos por la Dirección de Sistemas de la AGCBA

Respecto al crédito vigente del IVC, constituyó el 37,03% del mismo, y un 42,18% de lo ejecutado en el año 2007.

Del análisis de la información disponible pudo verificarse que el presupuesto del programa se incrementó de manera global en \$13.117.857,92 lo que representó el 9,62% del crédito de sanción original.

Esta modificación se verificó en los incrementos del inciso 1 "Gastos en personal" por \$2.364.908,47 (que representa más 0,10%), el inciso 3 "Servicios personales" en \$17.133.475,71 (que implica un 12,56%); mientras que se redujo el crédito de sanción para los incisos 2 "Bienes de Consumo" en \$2.525.637,67 (1,85%) y 4 "Bienes de uso" por \$1.630.388,59 (1,20%).

Cuadro 13: Incidencia de los incisos en el programa

Inciso	Descripción	Sanción	Modificaciones			Vigente (fuente IVC)	Incidencia por Inciso
			(+)	(-)	Total		
1	Gastos en personal	2.224.500,00	140.408,47		140.408,47	2.364.908,47	0,10%
2	Bienes de	5.750.299,00		-2.525.637,67	-2.525.637,67	3.224.661,33	-1,85%

Av. Corrientes 640 – 6to. piso – Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Teléfono 4321-3700

"2009 Año de los Derechos Políticos de la Mujer"

	consumo						
3	Servicios personales no	39.877.124,00	17.133.475,71		17.133.475,71	57.010.599,71	12,56%
4	Bienes de uso	88.531.819,00		-1.630.388,59	-1.630.388,59	86.901.430,41	-1,20%
Totales		136.383.742,00	17.273.884,18	-4.156.026,26	13.117.857,92	149.501.599,92	
Incidencia (%)		100,00%	12,67%	-3,05%	9,62%		

Fuente: Elaboración propia con datos de la Cuenta de inversión 2007 y documentación suministrada por el IVC.

5.3 Características generales del Programa 20080 de Rehabilitación y Mantenimiento de Conjuntos Urbanos y Barrios.

El programa fue creado por Resolución 223/SS/01 como consecuencia de la promulgación de la Ley CABA N° 177⁹, la cual dispuso al Ejecutivo a "crear una *Comisión técnica destinada a formular propuestas de solución para los problemas que afectan el proceso de escrituración de los complejos urbanos y barrios denominados: Lafuente, Cardenal Samoré, Donizetti, Rivadavia II, Illía, Consorcio 16, Savio III y Copello.*"

La Resolución reconoció "... un alto grado de deterioro en los edificios y unidades de vivienda de los complejos mencionados, que alteran el hábitat construido, poniendo en riesgo la seguridad de sus habitantes. Por ello a través de la misma, se faculta al programa "... a gestionar, supeditado a la aprobación de Directorio de la Comisión, financiación específica ante instituciones financieras nacionales e internacionales como así también Convenios de Asistencia Técnica y / o cooperación con entidades académicas gubernamentales u otras del ámbito nacional o del exterior."

La Ley ampara a ocho "Conjuntos/ Barrios" pertenecientes a la CMV, a saber: Lafuente, Cardenal Samoré, Donizetti, Rivadavia II, Illía, Consorcio 16, Savio III y Copello. Sin embargo el programa presta asistencia adicional a los barrios de: Rivadavia I, Complejo Habitacional Don Orione, Piedrabuena, Rivera Indarte, Castex I y II, Justo Suarez, Nagera y Soldati.

En síntesis, el programa atiende a 18 barrios compuestos por 18.440 hogares y 90.240 habitantes.

Por Acta N° 1.716 firmada el 17 de Agosto del 2004 se designa el organigrama de la Unidad Ejecutora de Barrios y Conjuntos Urbanos (de la cual depende el Conjunto Urbano Piedrabuena y Soldati)

El 13 de septiembre del 2006, la Unidad fue disuelta por Acta N° 2.186 del 13 de Septiembre del 2006 y el Área Técnica de Barrios y Conjuntos Urbanos pasó a

⁹ Ley N° 177 promulgada de hecho el 17/05 99 y publicada en BO el 28/05/99.

dependen de la Gerencia de Reintegración Urbana y Social.

a) Análisis presupuestario del Programa.

Del análisis de la información disponible, pudo verificarse que el presupuesto del programa se incrementó de manera global en \$6.414.129,67 lo que representó el 39,96% del crédito de sanción original.

Esta modificación se verificó en los incrementos del Inciso 2 "Bienes de Consumo" por \$139.032,27 (que representa el +0,87) y el Inciso 4 "Bienes de uso" por \$ 7.843.418,78 (que simboliza un 48,87%); mientras que se redujo el crédito de sanción para el inciso 3 "Servicios personales" en \$189.678,62 (que implica un 9,77%).

Las modificaciones por inciso han variado porcentualmente en un 100% para el Inciso 2, una reducción de un 89,21% para el Inciso 3 y un incremento del 54,88% para el Inciso 4.

Cuadro 14: Relación crédito de sanción / crédito vigente Programa 20080 "PROGRAMA DE REHABILITACION DE CONJUNTOS URBANOS" Ejercicio 2007.

Inciso	Descripción	Sanción	Modificaciones			Vigente (fuente IVC)	Incidencia por Inciso
			(+)	(-)	Total		
2	Bienes de consumo	0,00	139.032,27		139.032,27	139.032,27	0,87%
3	Servicios personales	1.758.000,00		-1.568.321,38	-1.568.321,38	189.678,62	-9,77%
4	Bienes de uso	14.292.368,00	7.843.418,78		7.843.418,78	22.135.786,78	48,87%
Totales		16.050.368,00	7.982.451,05	-1.568.321,38	6.414.129,67	22.464.497,67	
Incidencia (%)		100,00%	49,73%	9,77%	39,96%		

Fuente: Elaboración AGCBA Cuenta de Inversión 2007 y archivos obtenidos por la Dirección de Sistemas de la AGCBA,

b) Incidencia presupuestaria del Programa.

El programa representó un 4,82 % del total de crédito sancionado para el IVC a ser ejecutado en el ejercicio 2007.

Asimismo, constituyó el 5,56% del total del crédito vigente Ciudad y un 7,03% de lo ejecutado en el año 2007.

Cuadro 15: Presupuesto Programa 20080 "PROGRAMA DE REHABILITACION DE CONJUNTOS URBANOS" Ejercicio 2007

Descripción	Crédito IVC (A)	Programa 2080 (B)	% (B/A)
Crédito Original (Sanción)	333.254.385,00	16.050.368, 00	4,82%
Crédito Vigente (fuente IVC)	403.764.494,90	22.464.497,67	5,56%
Ejecutado (fuente IVC)	300.868.982,90	21.141.489,90	7,03%

Fuente: Elaboración AGCBA con datos de la Cuenta de Inversión 2007 y archivos obtenidos por la Dirección de Sistemas de la AGCBA.

5.4. Viviendas colectivas terminadas y Obras de infraestructura en villa 3.

La villa 3 se encuentra localizada en el área sur de la ciudad en el perímetro delimitado por Av. Acosta, Somellera, Lacarra, A.M Janer.

El marco normativo de la misma está dado por la Ordenanza N° 44.873/1989 y Ley CABA N° 148¹⁰.

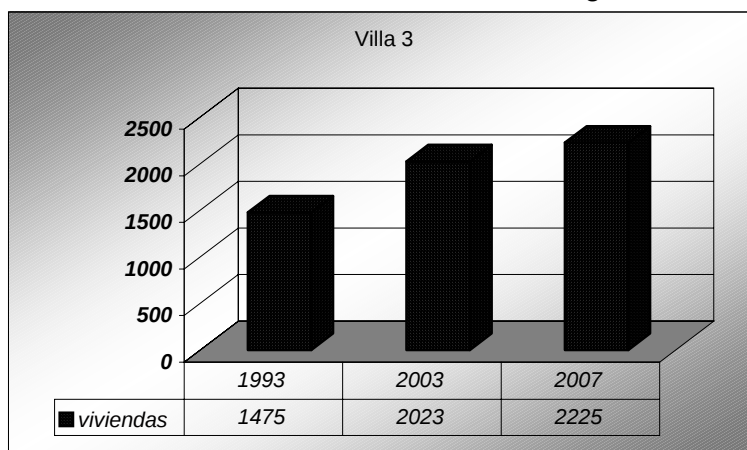
Hacia el año 1993 los datos censales indicaban que el total de familias residente en la misma era de 1.475 familias.

Los datos que ofrece actualmente el IVC corresponden al año 2003 e indican que el total de familias es de 2023 familias.

De acuerdo a la SIGEBA¹¹, en su informe de *Diagnóstico Institucional de las villas y asentamientos de la CABA (2007)*, la proyección de los datos arrojaría un total de familias equivalente a 2.225.

Esto indicaría que en 14 años la cantidad de familias aumentó en 50%.

Gráfico 1: Crecimiento de las viviendas según censo



Fuente: Elaboración AGCBA.

¹⁰ Ver Informe de Auditoría 8.05.01 Proyecto Especial, Política Habitacional para los sectores de bajos recursos.

¹¹ SIGEBA: Sindicatura General de la Ciudad de Buenos Aires.

Av. Corrientes 640 – 6to. piso – Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Teléfono 4321-3700

Otros datos importantes señalados en el Informe SIGEBA hacen referencia a la forma en que estas familias acceden al agua. Sobre un total de 1972 casos relevados se obtuvieron los siguientes datos:

Agua

- El 77,79% tiene agua por cañería dentro de la vivienda.
- El 9,08% tiene agua fuera de la vivienda, pero dentro del terreno.
- El 0,30% tiene agua fuera del terreno.
- Del 12,83% de los casos no pudieron obtenerse datos.

Forma de obtención del agua

- El 86,56% la obtiene a través de la red pública.
- El 0,61% tiene acceso mediante perforación con bomba a motor.
- El 0,20% accede mediante la utilización de pozos.
- Del 12,63% no se pudieron obtener datos.

Desagüe del inodoro

- El 82,76% tiene desembocadura en la red pública.
- El 1,32% tiene desembocadura a cámara séptica y pozo ciego.
- El 1,62% desemboca sólo a pozo ciego.
- Del 14,3% de los casos no pudieron obtenerse datos

5.4.1 Intervención del IVC . Obras Nuevas .Viviendas colectivas.

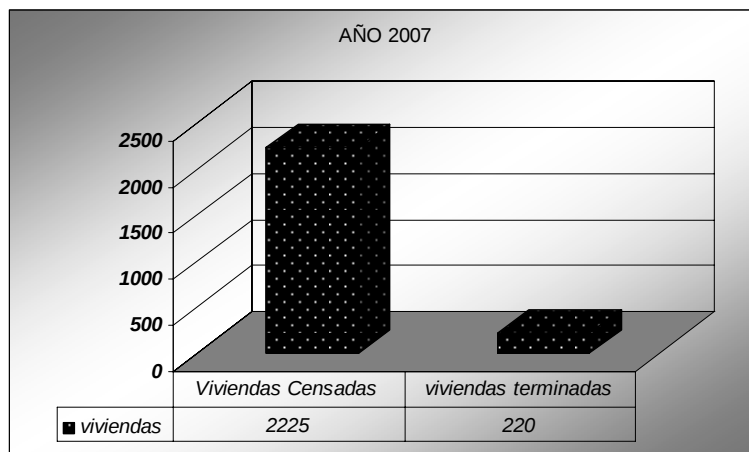
Para el período auditado el IVC informó 1176 viviendas (obra nueva) en distintos estados de ejecución y/o en proyecto.

A saber:

- 220 terminadas (seleccionadas en la muestra).
- 120 en ejecución.
- 62 a iniciar.
- 16 en proceso licitatorio.
- 758 en proyecto.

La conjunción de los datos presentados demuestran que la oferta de vivienda en los distintos estados de ejecución y/o en proyecto respecto a la demanda revelada en el censo (2225 viviendas) se corresponden con el 50% de la misma y respecto a las viviendas terminadas (oferta efectiva) con el 9.98%.

Gráfico 2: viviendas censadas /viviendas terminadas 2007



Fuente: Elaboración AGCBA

Cuadro 16: Estado de las obras nuevas villa 3 año 2007

Característica de la obra	VIV	Estado	INICIO	Monto inicial contrato	mono	1 dorm disc	1 dorm	2 dorm	3 dorm	4 dorm
MZ 109 D										
Obra 1 VIDOGR	55	Terminada	27/04/05	4.393.489,73			13	18	16	8
Obra 2 TEXIMCO	55	Terminada	16/08/05	4.245.844,76			13	18	16	8
Obra 3 VEZZATO	55	Terminada	16/08/05	4.211.079,37			13	18	16	8
Obra 4 RAFFO Y MAZIERES	55	Terminada	16/08/05	4.216.117,00			13	18	16	8
TOTAL 1	220									
MZ106-E – Obra 3	120	En ejecución	Sep 05	8.053.000,00	2	18		88	12	
TOTAL 2	120									
Viv. Individuales preadjudicadas al 10/07/2006	14	A iniciar		1.545.946,85					14	
Valparaíso 3570	48	A iniciar obra reubicación		6.919.950,40			10	22	16	
TOTAL 3	62									
Veracruz y Valparaíso 3480	16	En proceso licitatorio		1.922.497,62		2		12	2	
TOTAL 4	16									
MZ 106 F Sector I	196	En proyecto								
MZ 106 F Sector II	100	En proyecto								
Mz 106 L Sector I	312	En proyecto								
MZ 106 L SECTOR II	150	En proyecto								
				Sin datos						

"2009 Año de los Derechos Políticos de la Mujer"

TOTAL 5	758									
TOTAL 1, 2, 3, 4, 5										
1176 viviendas nuevas										
Según censo										
2225 viviendas										

Fuente: Elaboración AGCBA de acuerdo a documentación entregada por el IVC.

5.4.2 Características de las obras seleccionadas.

Las obras seleccionadas, correspondientes a 220 viviendas, iniciaron su proceso licitatorio en el año 2004 a través de la licitación pública 47/04.

Están ubicadas en la misma manzana con nomenclatura catastral MZ 109 D y la decisión de ese entonces fue que el total de las viviendas a construir se dividiera en cuatro obras (55 viviendas) para ser realizadas por cuatro empresas distintas.

Licitación N° 47/04. Expediente N ° 5724/IVC/04.

Objeto del llamado: Construcción de 220 viviendas, obras exteriores, pavimentos y plaza, en el marco del "programa de radicación, integración y transformación de villas y barrios carenciados".

Ubicación: calles Somellera, Laguna, Av. Riestra y Lacarra, (villa Soldati)

Memoria descriptiva:

La obra se desarrolla en un fraccionamiento para uso específico de vivienda, con la generación de tres nuevas manzanas (Mz I, Mz II y Mz III) separadas entre si por nuevas vías publicas: una calle vehicular y un sendero peatonal:

La Manzana I se divide en la Parcela 1 y 2.

La Manzana II se divide en la Parcela 1 y 2.

La Manzana III constituirá una reserva de uso público.

En cada parcela se construyeron 55 viviendas, en edificios de Planta Baja y 3 pisos altos, conformando un consorcio por parcela. La composición tipológica por parcela es la siguiente:

13 unidades de 1 dormitorio.

18 unidades de 2 dormitorios.

16 unidades de 3 dormitorios.

8 unidades de 3 dormitorios.

La licitación se dividió en 4 obras. A saber:

Obra 1:

Demolición tabiques de hormigón y relleno de la superficie correspondiente a la Obra 1, 2, 3 y 4.

Construcción de 55 viviendas.

Av. Corrientes 640 – 6to. piso – Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Teléfono 4321-3700

Ejecución de Obras Exteriores (estacionamientos, veredas, arbolados, etc.).
Ejecución del pavimento entre la Manzana I y II entre la continuación de la calle Somellera y la Av. Riestra.
Ejecución de muro divisorio de predios.

Obra 2:

Construcción de 55 viviendas.
Ejecución de Obras Exteriores (estacionamientos, veredas, arbolados, etc.).
Ejecución de pavimento de la continuación la calle Somellera entre la calle Laguna y la calle Lacarra.
Reparación y ejecución de la capa de rodamiento de la Av. Riestra entre el sendero peatonal de la Manzana 109K y la calle Lacarra.

Obra 3:

Construcción de 55 viviendas.
Ejecución de Obras Exteriores (estacionamientos, veredas, arbolados, etc.).
Ejecución del pavimento entre la Manzana II y III entre la continuación de la calle Somellera y la Av. Riestra.
Ejecución de muro divisorio de predios.

Obra 4:

Construcción de 55 viviendas.
Ejecución de Obras Exteriores (estacionamientos, veredas, arbolados, etc.).
La ejecución de la Plaza.

El presupuesto oficial inicial fue de:

Obra 1: \$3.820.164,98
Obra 2: \$3.692.038,92
Obra 3: \$3.661.463,72
Obra 4: \$3.682.002,61

Por Acta de Directorio N° 1724 (20/09/04) se autorizó al Presidente del Directorio del IVC a efectuar el llamado a la Licitación Pública.

El Acta de apertura de ofertas se realizó el 10 de noviembre de 2004, presentándose como oferentes: Hornus S.A., Vezzato S.A., Raffo y Mazieres S.A., Vidogar S.A., Teximco S.A. y Ajimez S.A.

Del estudio de las ofertas (1/12/04) realizado por la Gerencia Financiera y la Gerencia Proyecto y Obras, surge que las mejores ofertas le corresponden a las siguientes empresas:

OBRA 1 \$4.742.217.67 a la empresa Vidogar S.A.

Av. Corrientes 640 – 6to. piso – Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Teléfono 4321-3700

OBRA 2 \$4.581.875,20 a la empresa Teximco S.A.
 OBRA 3 \$4.525.609,21 a la empresa Vezzato S.A.
 OBRA 4 \$4.536.197,59 a la empresa Raffo y Mazieres S.A.

Habida cuenta las diferencias entre los presupuestos presentados y el presupuesto oficial, (que superan en aproximadamente 24% al mismo), la Gerencia de Asuntos Jurídicos aconsejó dos opciones: anular la licitación o pedir mejora de ofertas a las mismas¹².

La presidencia del Instituto se inclinó por esta última opción y le notificó a las empresas Vidogar S.A., Teximco S.A., Vezzato S.A. y Raffo y Mazieres S.A. para que mejoren sus ofertas y en virtud de ello se presentan los siguientes valores para las obras:

Cuadro 17: Obras en villa 3

Nota N°	Villa	Cant. Viviendas	Empresa	Monto Contrato
5724/IVC/04	VILLA 3 - MZ 109-D - OBRA 1 - B° SOLDATI	55	Vidogar S.A.	\$ 4.393.489,73
5724/IVC/04	VILLA 3 - MZ 109-D - OBRA 2 - B° SOLDATI	55	Teximco S.A.	\$ 4.245.844,76
5724/IVC/04	VILLA 3 - MZ 109-D - OBRA 3 - B° SOLDATI	55	Vezzato S.A.	\$ 4.211.079,37
5724/IVC/04	VILLA 3 - MZ 109-D - OBRA 4 - B° SOLDATI	55	Raffo y Mazieres S.A.	\$ 4.216.117,00

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

El 4/02/05 por Acta de Directorio N° 1809 se adjudicó la Licitación Pública N° 47/2004 de la siguiente manera:

OBRA 1 Vidogar S.A. \$4.393.189,73
 OBRA 2 Teximco S.A. \$4.245.844,76
 OBRA 3 Vezzato S.A. \$4.211.079,37
 OBRA 4 Raffo y Mazieres S.A. \$4.216.117,00

¹² La Gerencia de Asuntos Jurídicos en su informe (6/12/04), dice que "... Del cuadro comparativo adjunto, surge que todas las ofertas superan ampliamente los Presupuestos Oficiales fijados para cada Obra...." y que "...En todos los casos, las ofertas válidas presentadas superan los referenciados Presupuestos Oficiales, en aproximadamente un 24%." (Punto 4 del informe). "...Ante tal situación, este INSTITUTO, quedaría hábil para asumir sólo una opción: anular la licitación para superar la Licitación....." (Punto 5)

"En este sentido, no puede perderse de vista las motivaciones, fines y recursos puestos por este Organismo licitante en el proceso licitatorio..." (Punto 6)

"Por ello y ante la situación planteada, aún quedaría otra solución - Mejora de Oferta- que, ajustándose a ciertos parámetros legales vigentes, encuentra recepción doctrinaria para estos casos de cotizaciones con precios excesivos." Punto 7)

"Por último, no puede dejar de hacerse mención al fin último teniendo en mira en este proceso licitatorio que no es otro que el de intentar paliar el creciente déficit habitacional que afecta a la población de la Ciudad de Buenos Aires y la necesidad de brindar soluciones habitacionales con carácter urgente, tal como reza el Acta de Directorio N° 1724 de fecha 20/04/04." Punto 14).

"Por las consideraciones vertidas, esta Gerencia entiende que podría procederse a la solicitud de mejora de ofertas..." Punto 15).

Luego en el Acta de Preadjudicación N° 53/04 (15/12/04), la Comisión de Preadjudicaciones solicitó a la Superioridad que se expidiera sobre la viabilidad de solicitar una mejora de ofertas.

a.1) Contrataciones y ejecuciones de las obras.

Las cuatro (4) contrataciones se firmaron el 7 de marzo del 2005 fijándose un plazo de ejecución de 14 meses "... el que comenzará a correr desde la fecha del primer Replanteo".

La obra 1 se inició en el mes de abril y las otras 3 en el mes de agosto.

En la ejecución de las mismas se evidenciaron atrasos de obra que variaron según los casos entre 27 y 24 meses para la obra 1, 3 y 4 correspondientes a las empresas Vidogar S.A., Vezzato S.A. y Raffo y Mazieres S.A., respectivamente.

En el caso de la obra 2 ejecutada por la empresa Teximco S.A., a la fecha de las tareas de campo de la auditoría, aún no se encontraba firmada el Acta de Recepción Provisoria.

Obra 1: Contrata con Vidogar S.A.

Cuadro 18: Acta de inicio y Recepción Provisoria

ACTA DE INICIO	27 de abril de 2005
PLAZO: 14 meses a partir de la firma del Acta de Inicio	
ACTA DE RECEPCIÓN PROVISORIA	6 de octubre de 2008
Plazo real: 41 meses a partir de la firma del Acta de Inicio.	
Fuente: Elaboración AGCBA de acuerdo a documentación entregada por el IVC.	

Obra 2: Contrata con Teximco S.A.

Cuadro 19: Acta de inicio y Recepción Provisoria

ACTA DE INICIO	16 de agosto de 2005
PLAZO: 14 meses a partir de la firma del Acta de Inicio	
ACTA DE RECEPCIÓN PROVISORIA	no tiene acta de recepción provisoria
Plazo real: sin datos, la obra está terminada.	
Fuente: Elaboración AGCBA de acuerdo a documentación entregada por el organismo	

Obra 3: Contrata con Vezzato S.A.

Cuadro 20: Acta de inicio y Recepción Provisoria

ACTA DE INICIO	16 de agosto de 2005
PLAZO: 14 meses a partir de la firma del Acta de Inicio	
ACTA DE RECEPCIÓN PROVISORIA	21 de octubre del 2008
Plazo real: 38 meses a partir de la firma del Acta de Inicio.	
Fuente: Elaboración AGCBA de acuerdo a documentación entregada por el organismo	

Obra 4: Contrata Raffo y Mazieres S.A.

Cuadro 21: Acta de inicio y Recepción Provisoria

ACTA DE INICIO	16 de agosto de 2005
PLAZO: 14 meses a partir de la firma del Acta de Inicio	
ACTA DE RECEPCION PROVISORIA	17 de octubre 2008
Plazo real: 38 meses a partir de la firma del Acta de Inicio.	
Fuente: Elaboración AGCBA de acuerdo a documentación entregada por el organismo	

a.2) Justificación de los atrasos de las obras de villa 3.

Obra 1 Vidogar S.A.¹³

La empresa argumenta los atrasos de obra por los inconvenientes causados por la falta de redes de infraestructura de servicios públicos, como así también por hechos de vandalismo acaecidos en la obra manifestando al respecto que la realización de redes de infraestructura de servicios públicos "... *no se encuentra incluida en nuestro contrato, que por causas ajenas a nuestra gestión se vio reflejado en una extensa demora en los plazos de entrega de la obra, trabajos realizados en forma intermitente, paralizaciones parciales de obra, mantenimiento y limpieza de obra, gastos de seguros, mayores cantidades de personal, repetición de tareas, reposición de vidrios y elementos afectados por el vandalismo.*"

Obra 2: Teximco S.A.¹⁴

De las actuaciones técnicas surge que *"la ejecución de la obra se vio demorada principalmente por la falta de realización en término de las redes exteriores de infraestructura de Servicios Públicos y pavimentos cuya ejecución no se encontraba prevista contractualmente y que ese Organismo encomendó a terceros, así como también a daños debido a mano de obra ociosa por interferencias ocasionadas por las redes exteriores, daños en paredes y pinturas ocasionadas por acumulación de excavaciones de las redes exteriores."*

Obra 3 Vezzato S.A.¹⁵

En el caso de esta obra, la empresa manifiesta que "desde el inicio advertimos la imposibilidad de presentar a aprobación los planos municipales por no estar en regla el título de propiedad del terreno donde debíamos construir las 55 viviendas y sus obras exteriores. Hubo gran demora en la contratación de las redes de infraestructura por parte del IVC que hicieron que la obra no pudiera hacerse dentro de los plazos previstos, produciendo mayores gastos generales.

¹³ Acta de Directorio N° 2349/08 punto 24.

¹⁴ Acta de Directorio N° 2349/08 punto 24.

¹⁵ Acta de Directorio 2351/08 punto 5.

Obra 4 Raffo y Mazieres S.A.¹⁶

El IVC a través del Acta N° 2349/08 manifestó que los mismos tuvieron su justificación por parte de la Sugerencia de Inspección de obras, la cual consideró que *"la ejecución de la obra pública se vio demorada principalmente por la falta de realización en términos de las redes exteriores de infraestructura de Servicios Públicos y pavimentos cuya ejecución no se encontraba prevista contractualmente y que este organismo encomendó a terceros."*¹⁷

Todos estos atrasos originaron la solicitud de mayores gastos¹⁸, los cuales fueron aprobados en el año 2008 de acuerdo a las Actas de Directorio N ° 2349/08 y 2351/08.

b) Análisis presupuestario de las obras.

b.1) Obra 1

Ejecutada por la empresa Vidogar S.A. se inició con una registración presupuestaria de \$4.393.489,73.

A lo largo de su ejecución, la obra tuvo:

- ✓ 2 redeterminaciones de precios por un monto de \$999.567,48 y \$600.532,83, respectivamente.
- ✓ Mayores Gastos por \$801.577,32.

Por consiguiente el importe total de la obra original ascendió, en primera instancia a \$6.794.867,36.

Posteriormente se le otorgó a la empresa un adicional de obra por \$134.945,51, el que a su vez sufrió una redeterminación por \$18.495,92 totalizando un monto de \$153.441,43 por el adicional.

En consecuencia, la obra registró un precio final de \$6.948.308,79.

Del total ejecutado, el año 2006 registró las mayores certificaciones de obra equivalentes a un 42%, seguido posteriormente en el año 2005 con un 36% de certificaciones.

¹⁶ Acta de Directorio 2349/08 punto 23.

¹⁷ Acta N° 2349/08 punto 22.

¹⁸ Raffo y Mazieres Nota N° 5724/IVC/2004 ALCANCE 696.; Vezzato: Nota N ° 5724/IVC/2004 Alcance 700; Vidogar Nota N° 5724/IVC 2004, Alcance 680 y agreg.

Av. Corrientes 640 – 6to. piso – Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Teléfono 4321-3700

En el año 2007 se ejecutó un 9% y durante el 2008 (mes de septiembre) el 13%.

Respecto a la fuente de financiamiento de la obra, hasta la actualidad, se abonó el 96.49% de la misma. De ese total, el 36.21% (\$2.428.070,53) se pagó con fondos del Pan Federal y el 63.79% (\$4.276.548,51) con fondos del Gobierno de la Ciudad.

Cuadro 22: Conformación del precio de la obra

OBRA ORIGINAL		
DESCRIPCION	IMPORTE	NORMA N°
MONTO ORIGINAL	\$ 4.393.189,73	Acta 1809/05
REDETERMINACION 1	\$ 999.567,48	Acta 1993/06
REDERMINACION 2	\$ 600.532,83	Disp. 433/GG/07
MAYORES GTOS.	\$ 801.577,32	Acta 2349/08 pto. 24
MONTO + REDETEMINAC	\$ 6.794.867,36	
ADICIONALES		
ADICIONAL 1	\$ 134.945,51	Disp. 302/GG/06 ¹⁹
REDET. ADICIONAL 1	\$ 18.495,92	Acta 2335/08 Pto 13
TOTAL ADICIONALES	\$ 153.441,43	
MONTO TOTAL DE LA OBRA	\$ 6.948.308,79	
Fuente: Departamento de Presupuesto de la Gerencia de Administración y Finanzas del IVC.		

b.2) Obra 2.

Ejecutada por Teximco S.A., se inició con una registración presupuestaria de \$4.245.844,76.

A lo largo de su ejecución, la obra tuvo:

- ✓ 3 redeterminaciones por \$766.667,46, \$971.246,99 y \$42.365,35, que equivalieron a \$1.780.279,80.
- ✓ Gastos por el concepto de Economías y Demasías por un valor de \$37.733,57.

Esto hizo que el importe total por la obra original ascendiera a \$6.063.858,13.

¹⁹ Disposición 302/GG/06.

Tramita la aprobación y pago de demasías por tareas de pilotaje y fundaciones efectuadas por VIDOJAR SA, presentando el estudio económico correspondiente.

Vidogar acompaña cuadro comparativo concluyendo que como consecuencia del estudio por ella contratado resulta necesario realizar mayor cantidad de pilotes de mayor diámetro y longitud, lo cual a su entender no constituye un imprevisto originado en errores u omisiones de la empresa, sino que por el contrario se trata de una alteración del proyecto.

Se aprueba un adicional de \$ 134.945,51

Posteriormente a la empresa beneficiaria se le otorgó un adicional de obra por \$1.240.660,43, lo que redundó en un total de obra de \$7.304.518,56.

Ahora bien, con fecha 9/09/2008, se autorizó mediante Acta N° 2351, el pago de mayores gastos generales por \$1.292.587,97. Esta suma no fue registrada en las carpetas de autorizantes, motivo por el cual a septiembre de 2008, no fue abonado.

Si consideramos este último pago el monto final de la obra ascendió a \$8.597.106,53.

El año en el que se ejecutó y se registró la mayor cantidad de certificaciones fue el año 2006 en el que se certificó el 65% de la obra (\$3.981.594,17), seguido por el 2005 con un 26% (\$1.602.412,97).

En el año 2007 se ejecutó un 6% y durante el 2008 (al mes de septiembre) el 3%.

De acuerdo al nivel de ejecución por el monto devengado, a la fecha, se ha podido verificar que la misma tuvo un nivel de ejecución del 98%.

Respecto de la fuente que financia los gastos de esta obra, se pone de manifiesto que el 37,64% (\$2.302.157,73) se pagó con fondos del Pan Federal y el 62,36% (\$3.813.936,60) con fondos del Gobierno de la Ciudad.

Cuadro 23: Conformación del precio de la obra

OBRA ORIGINAL		
DESCRIPCION	IMPORTE	NORMA N°
MONTO ORIGINAL	\$ 4.245.844,76	
REDETERMINACION 1	\$ 766.667,46	Acta 2006/06
REDETERMINACION 2	\$ 971.246,99	Disp. 495/GG/07
REDETERMINACION 3	\$ 42.365,35	Acta 2335/08 Punto 11
ECONOMIAS Y DEMASIAS	\$ 37.733,57	Acta 2335/08 Punto 1
MONTO + REDETERMINACION	\$ 6.063.858,13	
MAYORES GASTOS GENERALES	\$ 1.292.587,97	Acta 2351 (punto 5) del 09/09/2008 – no registrada a septiembre de 2008
MONTO + REDETERMINACION NO REGISTRADA	\$ 7.356.446,10	
ADICIONALES		
ADICIONAL 1	\$ 1.240.660,43	Acta 2337/08 Punto 5
TOTAL ADICIONALES	\$ 1.240.660,43	
MONTO TOTAL DE LA OBRA	\$ 8.597.106,53	CON REDETERMINACION LA NO REGISTRADA EN LOS AUTORIZANTES
Fuente: Departamento de Presupuesto de la Gerencia de Administración y Finanzas del IVC		

b.3) Obra 3

Ejecutada por Vezzato S.A., la obra se inició con una registración presupuestaria de \$4.211.079,37.

A lo largo de su ejecución, la obra tuvo:

- ✓ 1 redeterminación por \$1.017.433,09.
- ✓ Mayores gastos por un valor de \$1.338.168,38.

Esto hizo que el importe total por la obra original ascendiera en primera instancia a \$6.566.680,84.

Posteriormente, a la empresa beneficiaria se le otorgó un adicional de obra por \$ 28.684,93, lo que resultó un total de Obra de \$6.595.365,77.

Del total devengado por la obra, el año en el que más certificaciones se ejecutaron correspondió al 2006, con un 35% (\$2.287.048,69).

Del monto total devengado, se ha podido verificar que la obra original tuvo un nivel de ejecución del 99%, mientras que el adicional se ejecutó en un 100%.

Respecto de la fuente que financió los gastos de la obra, se pone de manifiesto que, el 35,41% (\$2.306.941,56) se pagó con fondos del Pan Federal y el 64,59% (\$4.208.647,47) con fondos del Gobierno de la Ciudad.

Cuadro 24: Conformación del precio de la obra

OBRA ORIGINAL		
DESCRIPCION	IMPORTE	NORMA N°
MONTO ORIGINAL	\$ 4.211.079,37	Acta 1809/05
REDETERMINACION 1	\$ 1.017.433,09	Disposición 244/GG/07
MAYORES GTOS.	\$ 1.338.168,38	Acta 2349/08 pto. 23
MONTO + REDETERMINAC	\$ 6.566.680,84	
ADICIONALES		
ADICIONAL 1	\$ 28.684,93	Acta 2336 pto. 6 ²⁰
TOTAL ADICIONALES	\$ 28.684,93	
MONTO TOTAL DE LA OBRA	\$ 6.595.365,77	
Fuente: Departamento de Presupuesto de la Gerencia de Administración y Finanzas del IVC		

²⁰ ACTA 2336, punto 6.

Aprobar adicional N° 1 obra Barrio Soldati, Ex villa 3. Mz 109 D, Obra 3 licitación pública N° 47/04. La Gcia. Técnica dispuso la ampliación de los trabajos contractuales del rubro pavimentos correspondientes a la obra del B. Soldati. consistentes en" 1. profundizar el saneamiento del suelo previsto en 30 cm en todo el ancho de la calle y en zona de veredas en caso necesario, 2. Interponer un manto geotextil de 400 micrones que envuelva fondo y laterales de la caja a abrir, 3. Ejecutar terraplén de avance de 30 cm de tosca en coincidencia con lo trabajos descriptos en el punto 1, 4. continuar el resto de las tareas conforme lo contratado".

b.4) Obra 4.

Ejecutada por Raffo y Mazieres S.A., la obra se inició con una registración presupuestaria de \$4.216.117,00.

A lo largo de su ejecución, la obra tuvo:

- 2 redeterminaciones de precios: la primera redeterminación, por \$701.080,98 fue desafectada mediante Disposición 346/GG/07. Esta Disposición da origen a la segunda redeterminación por \$1.819.194,80.
- Mayores gastos generales por un importe de \$1.033.998,42.

Esto hizo que el importe total por la obra original ascendiera a \$7.069.310,22.

Además, a la empresa beneficiaria se le otorgó un adicional de obra por \$1.348.521,15, la que sufrió una redeterminación de \$ 264.528,29, lo que totaliza un valor por obra adicional de \$1.613.049,44.

De acuerdo a lo plasmado, resulta un total de Obra de \$8.682.359,66.

Del total devengado por la obra, en el año 2006 se ejecutaron la mayor cantidad de certificaciones correspondiendo a un 36% (\$3.066.214,72) y en el año 2007 un 33% (\$2.860.203,16).

En el año 2005 se ejecutó el 19% (\$1.621.524,30), mientras que hasta septiembre de 2008, se devengó el 12% (\$995.813,81).

Del monto total devengado se ha podido verificar que la obra original tuvo un nivel de ejecución del 99%, mientras que la adicional se ejecutó en un 96%.

Respecto de la fuente que financia los gastos de la obra se pone de manifiesto que, el 29,81% (\$2.546.719,60) se pagó con fondos del Pan Federal y el 70.19% (\$5.997.036,39) con fondos del Gobierno de la Ciudad.

Cuadro 25: Conformación del precio de la obra

OBRA ORIGINAL		
DESCRIPCION	IMPORTE	NORMA N°
MONTO ORIGINAL	\$ 4.216.117,00	
REDETERMINACION 1	\$ 701.080,98	Acta 2173/06
REDETERMINACION 2	-\$ 701.080,98	Disp. 346/GG/07
REDETERMINACION 2	\$ 1.819.194,80	Disp. 346/GG/07

Av. Corrientes 640 – 6to. piso – Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Teléfono 4321-3700

OBRA ORIGINAL		
DESCRIPCION	IMPORTE	NORMA N°
MAYORES GTOS. GLES.	\$ 1.033.998,42	Acta 2349 pto. 22
MONTO + REDETERMINAC	\$ 7.069.310,22	
ADICIONALES		
ADICIONAL 1	\$ 1.348.521,15	Disp. 635/GG/07 ²¹
REDETERMINAC ADIC 1	\$ 264.528,29	Acta 2348 Pto14
TOTAL ADICIONALES	\$ 1.613.049,44	
MONTO TOTAL DE LA OBRA	\$ 8.682.359,66	

Fuente: Departamento de Presupuesto de la Gerencia de Administración y Finanzas del IVC

5.4.3 Obras de Infraestructura en villa 3.

En consonancia con lo expuesto en el punto precedente, para la realización de las obras de infraestructura no contempladas en los pliegos, se realizaron las siguientes contrataciones:

- Dos contrataciones directas para el suministro de agua y desagües cloacales en las MZ 109 D y E (sin información).
- Un adicional de obra civil para la estación de Líquidos cloacales en la MZ 109 D (\$1.348.521,15).
- Una licitación Pública para la red de gas en la MZ 109 D (\$73.825,84).

Como se explicara en el punto 4 “*Limitaciones al Alcance*”, de estas obras sólo pudo evaluarse la Licitación Pública 127/05. Nota 9155/CMV/02. Bis. 139. “Contratación de mano de obra y materiales para la construcción de la red de gas natural para las obras 1 a 4 de la manzana 109 D de la villa 3”.

Licitación Pública N° 127/05. Nota 9155/CMV/02. Bis. 139. “Contratación de mano de obra y materiales para la construcción de la red de gas natural para las obras 1 a 4 de la manzana 109D de la villa 3.

Motivo: Provisión de gas natural.

Lugar: Villa 3, Mz 109D – 110 viviendas.

Monto del contrato: \$73.825,84.

Fecha de apertura de la licitación: 26/09/06.

Plazo de Ejecución: 30 días corridos a partir del Acta de inicio.

Empresa: Coinza SA

²¹ Disp. 635/GG/07.

Tramita la aprobación de un adicional a la obra B. Soldati consistente en trabajos a realizar en la estación de bombeo cloacal, no contemplados en el contrato de obra. Se aprueba por \$ 1.348.521,15.

Av. Corrientes 640 – 6to. piso – Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Teléfono 4321-3700

La obra se encontraba contemplada en el proyecto de presupuesto para el ejercicio 2006. El encuadre jurídico corresponde al artículo 9 de Ley Nacional de Obras Públicas N° 13.064²².

Por Resolución N° 101/INT/06 se aprobó la documentación licitatoria. Se llamó a Licitación Pública N° 127/05 y se invitó a la nómina de las empresas registradas ante METROGAS SA a fin de contratar la mano de obra y materiales para la construcción de la red de gas natural para las obras 1 a 4 de la manzana 109 D de la villa 3.

Por resolución 1183/PD/06 de fecha 24 de noviembre de 2006 se dispuso adjudicar a la firma COINZA SA los trabajos objeto de la licitación 127/05.

Con fecha 28 de febrero de 2007 se firmó la contrata correspondiente por \$73.825,84.

La obra, se inició el 14/08/07. A la fecha de las tareas de campo, la obra se encontraba terminada sin el Acta de Recepción provisoria.

5.4.4 Adjudicaciones de las viviendas terminadas en villa 3.

Del cruce de información correspondiente entre la base del censo de población y el listado entregado por el IVC, pudo verificarse que de las 220 viviendas se habían adjudicado 125 de las cuales sólo 20 presentaban boleto de compra-venta.

Cuadro 26: viviendas adjudicadas villa 3 MZ 109 K y J (ex D)

Característica de la obra	MZ	Viv	Adjudicadas	Si/ adjudicar	Con resolución	Con boleto
Obra 1 VIDOGAR	109 K (ex 109 D)	55	38	17	26	1

²² Artículo 9 Ley 13.064: "Sólo podrán adjudicarse las obras públicas nacionales en remate público. Quedan exceptuadas de la solemnidad de la subasta y podrán ser licitadas privadamente o contratadas en forma directa, las obras comprendidas en los siguientes casos:
a) Cuando el costo de la obra no exceda de \$ 100.000 moneda nacional.
b) Cuando los trabajos que resulten indispensables en una obra en curso de ejecución, no hubiesen sido previstos en el proyecto ni pudieran incluirse en el contrato respectivo.
El importe de los trabajos complementarios antedichos no excederá de los límites consignados en la escala que se consigna...
c) Cuando los trabajos de urgencia reconocida o circunstancias imprevistas demandaren una pronta ejecución que no de lugar a los trámites de la subasta, o a la satisfacción de servicios de orden social de carácter impostergradable.
d) Cuando la seguridad del Estado exija garantía especial o gran reserva.
e) Cuando para la adjudicación resulte determinante la capacidad artística o técnico científica, la destreza o habilidad o la experiencia particular del ejecutor del trabajo o cuando éste se halla amparado por patente o privilegios o los conocimientos para la ejecución sean poseídos por una sola persona o entidad.
f) Cuando realizada una subasta, no haya habido proponente o no se hubiera hecho oferta admisible.
g) Los demás casos previstos en la ley de contabilidad

"2009 Año de los Derechos Políticos de la Mujer"

Obra 2 TEXIMCO	109 K ex 109 D	55	32	23	25	10
Obra 3 VEZZATO	109 J ex 109 D	55	41	14	24	8
Obra 4 RAFFO Y MAZIERES	109J ex 109 D	55	37	18	30	1
		220	125			
Fuente: Elaboración AGCBA de acuerdo a documentación entregada por el IVC.						

5.4.5 Costo m2 según AGCBA

Este equipo de auditoría construyó valores indicativos de costo de m2 vivienda considerando los siguientes parámetros:

- Monto final de la obra
- Total de viviendas construidas
- M2 de vivienda equivalente a 44 m2 (*Convenio Marco Programa Federal de Construcción de Viviendas* ²³).

Es necesario destacar que este costo en ambos casos (inicial y final) no incluye las obras que el IVC desarrolló con posterioridad correspondiente a la conexión a nexos de infraestructura, ya que como se explicara anteriormente de las cuatro obras de infraestructura en villa 3, sólo se tuvo información de una de ellas (punto 5.4.3)

a) Valor Inicial m2

A valor inicial de contrato, el costo por m2 de las viviendas para cada obra varió entre \$1.740 a \$1.815.

b) Valor Final m2 de vivienda

Como valor indicativo, esta AGCBA determinó que el valor final del m2 para estas viviendas varió entre \$2.725,36 para la obra 3; \$2.871,20 para la obra 1; \$ 3.018,40 para la obra 2 y \$3.587,75 para la obra 4.

Cuadro 27: valor m2 viviendas en villa 3

VILLA 3	MONTO inicial	Valor 1 viv	Valor m2 inicial	MONTO FINAL	DIFERENCIA DE MONTO	M2	VALOR VIV	1 VALOR M ²
Obra 1	4.393.189,73	79.876	1.815	6.948.308,79	2.555.119,06	44	126.332,89	2.871,20

²³ El *Convenio Marco Programa Federal de Construcción de Viviendas* FIRMADO ENTRE LA Ciudad y el Ministerio de Planificación Federal., Inversión Pública y Servicios se firmó el 27 de julio del 2004, definió la superficie cubierta mínima par cada jurisdicción.

"2009 Año de los Derechos Políticos de la Mujer"

Obra 2	4.245.844,76	77.197	1.754	7.304.518,56 ²⁴	3.058.673,80	44	132.809,43	3.018,40
Obra 3	4.211.079,37	76.565	1.740	6.595.365,77	2.384.286,40	44	119.915,74	2.725,36
Obra 4	4.216.117,00	76.656	1.742	8.682.359,66	4.466.242,66	44	157.861,08	3.587,75
	17.066.230,86			29.530.552,78	12.464.321,92		536.919,14	12.202,71

Fuente: Elaboración AGCBA

c) Diferencia entre valor m2 inicial y final

Obra	M2 inicial	M2 final	Diferencia \$	Porcentaje %
Obra 1	1.815	2.871,20	1.506,20	158
Obra 2	1.754	3.018,40	1.264,40	172
Obra 3	1.740	2.725,36	985,36	156
Obra 4	1.742	3.587,75	1845,73	205

La diferencia entre el m2 inicial y final fue de \$985, 36 (obra 3), \$1264,40 (obra 2), \$1.506,20 (obra 1) y \$1845,73 (obra 4).

5.5 Viviendas colectivas terminadas y obras de infraestructura en villa 1.11.14.

Dicha villa se encuentra localizada en el área sur de la ciudad en el perímetro delimitado por. Av. Perito Moreno, Varela, Club Daom, Riestra, A. deVedia.

El marco normativo de la misma está dado por la Ordenanza N° 44.873/1989 y Ley CABA N° 403²⁵.

Hacia el año 1993, los datos censales indicaban que el total de familias residente en la misma era de 2.452 familias. Diez años después era de 5.753 familias y en el 2007, según el informe SIGEBA, llegarían a 10.000 familias (equivalente aproximadamente a 40.000 personas).

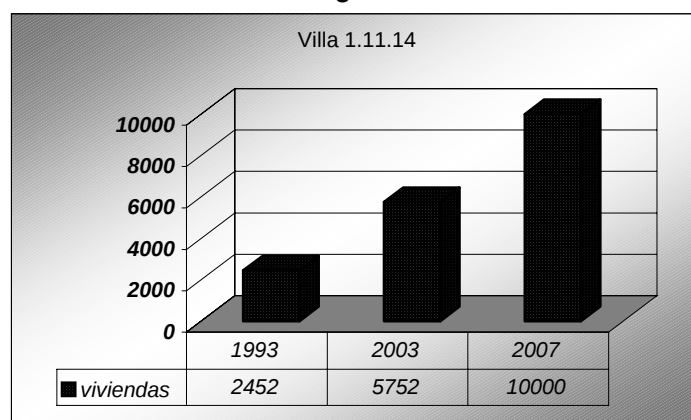
Esto indicaría que en 14 años, la cantidad de familias aumentó en 308%.

²⁴ En la obra 2, se toma el valor final sin considerar el importe de mayores gastos aún no abonado.

²⁵ Informe de Auditoría 8.05.01 Proyecto Especial, Política Habitacional para los sectores de bajos recursos. Ley CABA N° 403 Creación del programa de planeamiento y gestión participativa de la villa 1.11.14.

Av. Corrientes 640 – 6to. piso – Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Teléfono 4321-3700

Gráfico 3 : viviendas según censos en villa 1.11.14



Fuente: Elaboración AGCBA

Otros datos importantes, señalados en el Informe SIGEBA²⁶, hacen referencia a la forma en que estas familias acceden al agua. Sobre un total de 5753 casos relevados se obtuvieron los siguientes datos:

Aqua

- El 67,13% tiene agua por cañería dentro de la vivienda.
- El 17,9% tiene agua fuera de la vivienda, pero dentro del terreno.
- El 0,81% tiene agua fuera del terreno.
- Del 14,14% de los casos no pudieron obtenerse datos.

Forma de obtención del agua

- El 84,94% la obtiene a través de la red pública.
- El 0,55% tiene acceso mediante perforación con bomba a motor.
- El 0,27% accede mediante la utilización de pozos.
- El 0,06% utiliza otros medios para su acceso.
- Del 14,14% no se pudieron obtener datos.

Desagüe del inodoro

- El 56,48% tiene desembocadura en la red pública.
- El 3,45% tiene desembocadura a cámara séptica y pozo ciego.
- El 25,33% desemboca sólo a pozo ciego.
- Del 14,72% de los casos no pudieron obtenerse datos.

5.5.1 Intervención del IVC. Obras Nuevas. Viviendas colectivas.

²⁶ Diagnóstico Institucional de villas y asentamientos de la CABA 2007.

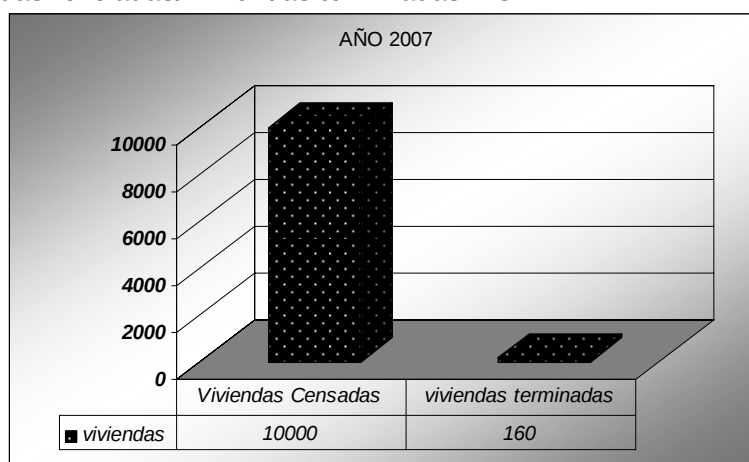
Av. Corrientes 640 – 6to. piso – Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Teléfono 4321-3700

Para el período auditado el IVC presentó 691 viviendas (obra nueva) en distintos estados de ejecución o anteproyecto. A saber:

- 160 terminadas (seleccionadas en la muestra).
- 183 en ejecución.
- 96 a reiniciar por reubicación.
- 252 en anteproyecto.

La oferta de viviendas en los distintos estados de ejecución, respecto a las viviendas censadas (10.000), se corresponde con el 6.91 % de la misma y respecto a las viviendas terminadas (oferta efectiva) con el 1.6 %

Gráfico 4: Viviendas reveladas/ viviendas terminadas IVC



Fuente: Elaboración AGCBA

Cuadro 28: Viviendas en ejecución villa 1.11.14 al 12/07

Ubicación	Viv.	Estado	Inicio	Monto inicial contrato	mono	1 dorm disc	1 dorm	2 dorm	3 dorm	4 dorm
MZ 2N	160	Terminada		4.861.267,06	S/D					
TOTAL 1	160									
sector Bonorino ex 3j (3w) obra 3	87	Ejecución	MAY/05	7.738.100,48			17	62		
sector Bonorino ex 3j (3U) obra 4	24	Ejecución	AGO/05	1.7369.725,27			16	8		
sector Bonorino ex 3j obra 6	24	Ejecución	AGO/05	1.817.491,73			16	8		
sector Bonorino ex 3j obra 5	48	Ejecución	SEP/05	2.997.683,12			22	26		
TOTAL 2	183									
Riestra y T. Tenorio MZ 48 L, P1	96	A iniciar por reubicación.		6.193.028,00			14	50	32	
TOTAL 3	96									

"2009 Año de los Derechos Políticos de la Mujer"

Ubicación	Viv.	Estado	Inicio	Monto inicial contrato	mono	1 dorm disc	1 dorm	2 dorm	3 dorm	4 dorm
Av Perito Moreno e/ Camilo Torres y s/n MZ 2L	94	ANTEPROYECTO Tierras ocupadas		15.913.585,92		S/D				
CALLE oceanía e/ av Varela, Pedernera y S/N .Sector DAOM	158	Tierras a recuperar Club DAOM		30.119.776,68		S/D				
TOTAL 4	252									
TOTAL 1,2,3,4	691									

Fuente: Elaboración AGCBA de acuerdo a documentación entregada por el IVC.

5.5.2 Características de las obras seleccionadas.

La obra seleccionada, correspondiente a 160 viviendas, inició su proceso licitatorio en el año 2001 a través de la Licitación Pública N° 2/01.

Las viviendas están ubicadas en una misma manzana de nomenclatura catastral MZ 2 N.

a.1) Licitación Pública N° 2/01 NOTA N° 3124/CMV/01 25 de abril 2001.

Objeto del llamado: Se llama a licitación pública para la ejecución de 160 Viviendas y Obras Exteriores. La obra se licita con terreno y anteproyecto básico proporcionado por la CMV.

Ubicación: Av. Riestra, Charrúa, calle s/ nombre y Av. Esteban Bonorino.

Superficies: A) Plaza uso público a ceder: 793.19 m2

B) y C) Parcelas a construir: 7.302.70 m2

D) Sendero peatonal uso público a ceder: 306.63 m2
8.402,52 m2

Plazo de la Obra: 18 meses.

Cantidad de viviendas: 160.

Presupuesto oficial: \$4.861.267,06.

Proyecto Instalaciones edilicias y /o redes interiores y exteriores:

"La Contratista deberá confeccionar el proyecto de todas las instalaciones edilicias y redes interiores y exteriores que requiera el conjunto urbano, las que deberán ser puestas en conocimiento de la CMV..."

Proyecto del edificio:

"Los planos que se adjuntan al presente pliego corresponden a etapa de Anteproyecto, por lo tanto la documentación de Proyecto Definitivo estará a cargo de la Contratista..."

Por Resolución N° 687/SS/01 se posterga al 16 de agosto de 2001, la fecha de

Av. Corrientes 640 – 6to. piso – Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Teléfono 4321-3700

80

apertura de la Licitación Pública Nº 2/01 – Villa 1.11.14 – Mz 2N, 160 viviendas y Obras Exteriores.

Iniciado el proceso licitatorio, sin consideraciones pertinentes, la obra se preadjudicó el 7/11/01 a la empresa Bricons S.A. por la suma de \$4.578.079,77.

a.2) Contratación y ejecución de la obra.

Con fecha 31 de julio de 2002 se firmó la contrata, producto de la cual, la empresa Bricons S.A. se obligó a: *entregar la obra con todos los servicios y viviendas en funcionamiento, llave en mano, conforme a las disposiciones contractuales de la Licitación Pública Nº 2/01 dentro de un plazo de ejecución de 18 meses a contar desde la fecha de inicio* fijada en la Orden de Comienzo prevista en el pliego de condiciones generales.

El monto original del contrato fue de \$5.492.492,74.

La obra se inició el 8 de septiembre del 2003 y el Acta de recepción provisoria data del 2 de agosto del 2008.

Obra intrusada:

Como se viera en el informe de la AGCBA 1.06.23, esta obra sufrió hechos de intrusión el 5/07/06.

En virtud de ello la empresa por Nota Nº 3124/CMV/01/312 solicitó el reconocimiento de los gastos improductivos originados con motivo de la misma en un período comprendido entre el 5/07/06 al 30/10/07 (482 días) y por un monto equivalente a \$1.973.033,99. Los mismos fueron aprobados por la entonces Gerencia General del IVC a través de la Disposición 873/07.

Cuadro 29: Acta de inicio y Recepción Provisoria

ACTA DE INICIO	8 de septiembre del 2003
PLAZO: 18 meses a partir de la firma del Acta de Inicio	
ACTA DE RECEPCION PROVISORIA	25 de agosto del 2008
Plazo real: 68 meses a partir de la firma del Acta de Inicio.	

Fuente: Elaboración AGCBA de acuerdo a documentación entregada por el organismo

a. 3) Análisis de la ejecución presupuestaria de la obra.

La obra de la villa 1.11.14 Manzana 2N se inició con una registración presupuestaria de \$5.492.492,74.

En el transcurso de su ejecución, la obra tuvo 5 redeterminaciones de precios, a saber:

- Redeterminación 1: \$4.677.502,74
- Redeterminación 2: \$4.250.153,26
- Redeterminación 3: \$89.112,06
- Redeterminación 4: \$1.159.976,88
- Redeterminación 5: \$119.050,55

Asimismo se abonaron \$1.973.003,99 por gastos improductivos. Esto hizo que el importe total de la obra original ascendiera inicialmente a \$17.761.292,22.

Posteriormente le otorgaron a la empresa 2 adicionales de obra por \$111.738,58 y \$1.569.439,94. Este último adicional sufrió una redeterminación precios de \$1.465.361,82, lo que totalizó un valor por obra adicional de \$3.146.540,34.

Por consiguiente, de acuerdo a lo plasmado, resultó hasta ese momento un total de monto de obra equivalente a \$20.907.832,56.

Con fecha 09/09/2008, se autorizó mediante Acta N° 2351 una redeterminación adicional (abril 2006) por \$20.832,35. Esta suma no fue registrada en las carpetas de autorizantes, motivo por el cual a septiembre de 2008, no fue abonado.

En este sentido, y considerando la redeterminación no registrada a septiembre de 2008, el monto total de la obra ascendió a la suma de \$20.928.664,91.

Del total devengado por la obra, en el año 2005 se certificó el 37 % de la misma (\$ 7.684.216,54) y en el año 2004 el 30% (\$6.248.035,69). Le siguen en ese orden, el año 2006 con una ejecución del 14% (\$2.899.930,54), el 2007 con el 10% (\$ 2.057.826,79) y 2003 con un 8% (\$1.680.224,13).

A la fecha de las tareas de auditoría, el importe devengado, por el total de la obra - incluido los adicionales- ascendía a \$20.570.233,69 (equivalente al 98%).

Cuadro 30: Conformación del precio final de la obra

OBRA ORIGINAL

DESCRIPCION	IMPORTE	NORMA N°
MONTO ORIGINAL	\$ 5.492.492,74	Acta 1632/D/02
REDETERMINACION 1	\$ 4.677.502,74	Acta 1650/D/03
REDETERMINACION 2	\$ 4.250.153,26	Acta 1826/D/05
REDETERMINACIÓN 3	\$ 89.112,06	Disposición 215/GG/06
REDETERMINACIÓN 4	\$ 1.159.976,88	Acta 2062/06
REDETERMINACIÓN CERT 26	\$ 119.050,55	Resolución 74/INT/06
GASTOS IMPRODUCTIVOS	\$ 1.973.003,99	Disposición 873/GG/07
MONTO + REDETEMINAC	\$ 17.761.292,22	

ADICIONALES

ADICIONAL 1	\$ 111.738,58	1207/PD/04
ADICIONAL 2	\$ 1.569.439,94	Resolución 604/PD/05
REDETERMINAC ADICIONAL 2	\$ 1.465.361,82	Acta 2166/06
TOTAL ADICIONALES	\$ 3.146.540,34	
MONTO DE LA OBRA	\$ 20.907.832,56	
REDETERMINACION ADICIONAL ABRIL 2006	\$ 20.832,35	Acta 2351 del 09/09/2008 – no registrada a septiembre de 2008
MONTO TOTAL DE LA OBRA	\$20.928.664,91	
Fuente: Departamento de Presupuesto de la Gerencia de Administración y Finanzas del IVC		

5.5.3 Obras de infraestructura en la 1.11.14.

Para la realización de las obras de infraestructura correspondientes a las conexiones de suministro de agua, desagües cloacales y red de gas se realizaron dos contrataciones directas (ver cuadro 5). De ellas y como se explicara en el punto 4 *Limitaciones al Alcance*, la AGCBA no tuvo acceso a los procedimientos vinculados a la obra correspondiente al *Suministro de agua y desagües cloacales* ejecutado por la empresa Aparo S.A..

Contratación Directa N° 75/06 red de gas.

El encuadre jurídico de la presente contratación reviste en el artículo 9 inc. a) de la Ley de Obras Públicas N° 13.064 correspondiendo enderezar el procedimiento de selección del contratista mediante una contratación directa por monto.

Por Resolución N° 1115/PD/06 se resuelve:

- 1) *Aprobar la documentación integrada por los pliegos de condiciones particulares y sus anexos, pliego de especificaciones técnicas a excepción del Pliego único de condiciones generales para obra pública menor que regirá el presente llamado y que fuese aprobado por el art. 1ro. del Acta de Directorio N° 2019/D/06.*
- 2) *Llamar a Contratación Directa N° 75/06 a los efectos de la contratación de mano de obra y materiales para la obra de provisión de gas natural en Villa 1-11-14, Sector Bonorino III, Mz.3W-Parc.1 Mz.3U, 3V y 3T.*

El 12/12/06 la Comisión de Preadjudicaciones recomienda adjudicar la Contratación Directa N° 75/06-Contratación de Mano de Obra y Materiales para la obra de Provisión de Gas natural en Villa 1-11-14, sector Bonorino III, Mz 3W- Parc1, Mz 3U, 3V, 3T a la Oferta N° 1 de la empresa Coinza S.A. por el monto total de \$47.354,63 por resultar la oferta más conveniente y ajustarse a los requerimientos de la documentación licitatoria.

Por disposición 301/GG/ IVC se adjudica la obra en cuestión a la empresa Coinza S.A. y se firma la contrata con fecha 30 de marzo de 2007 por \$47.354,63.

5.5.4 Adjudicaciones de las viviendas terminadas en villa 1.11.14.

Como informara la AGCBA en el informe 1.06.23 las viviendas correspondientes a la Mz 2N fueron intrusadas con fecha del 5/07/06 tramitando la causa en el Juzgado Correccional N° 1, sec 52, continuando en esta situación a la fecha de la realización de las tareas de campo.

5.5.5. Costo de m2 construido en villa 1.11.14.

Este equipo de auditoría construyó valores indicativos de costo de m2/vivienda considerando los siguientes parámetros:

- Monto inicial de la obra
- Monto final de la obra
- Total de viviendas construidas
- M2 de vivienda equivalente a 44 m2 (*Convenio Marco Programa Federal de Construcción de Viviendas*²⁷).

Es necesario destacar que este costo en ambos casos (inicial y final) no incluye las obras que el IVC desarrolló con posterioridad correspondiente a la conexión a nexos de infraestructura, ya que como se explicara anteriormente la AGCBA, no pudo evaluar la totalidad de las mismas (punto 5.5.3)

a) Valor inicial m2 vivienda.

A valor inicial de registración presupuestaria, las viviendas se proyectaron a un costo m2 \$780

b) Valor final m 2 vivienda

Las viviendas se terminaron a un valor m2 \$2.969,86

Cuadro 31: Costo por m 2 de las obras en villa 1.11.14

VILLA	MONTO inicial	Valor inicial \$	m2	MONTO FINAL \$	DIFERENCIA DE MONTO \$	M2	VALOR 1 VIV	VALOR M² \$
VILLA 1.11.14	\$5.492.492,74	\$780		\$20.907.832,56	15.415.339,82	44	130.673,95	2.969,86

Fuente: Elaboración AGCBA

La diferencia entre m2 inicial y final fue de \$2.189,86, es decir 280%.

5.6 Viviendas colectivas terminadas y obras de infraestructura en el NHT Zavaleta.

El Núcleo Habitacional Transitorio Zavaleta, ubicado en el Barrio Barracas, de esta Ciudad, fue construido en el año 1969, durante el Gobierno militar presidido por el General Juan Carlos Onganía.

Se encuentra delimitado por la Av. Amancio Alcorta, calle sin nombre, Av. Zavaleta y

²⁷ El *Convenio Marco Programa Federal de Construcción de Viviendas* FIRMADO ENTRE LA Ciudad y el Ministerio de Planificación Federal., Inversión Pública y Servicios se firmó el 27 de julio del 2004, definió la superficie cubierta mínima par cada jurisdicción.

Av. Iriarte. El núcleo está distribuido en treinta y cinco (35) "tiras" de viviendas separadas por pasillos. En cada una de ellas se asienta un promedio de diecisiete (17) módulos. La mayoría de las "tiras" a lo largo del tiempo se fueron extendiendo por la construcción de nuevas viviendas.

Este "emprendimiento constructivo" -de origen estatal- se desarrolló en el marco del "Plan de Construcción y Financiación de Viviendas", creado por Ley nº 17.605 (B.O. 10 de enero de 1968) y su ejecución estuvo a cargo del entonces Ministerio de Obras Públicas de la Nación. Este programa planteaba como objetivo final brindar una solución habitacional -en siete (7) años- a cincuenta y seis mil (56.000) familias que habitaban en Villas de Emergencia en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el área metropolitana²⁸.

El Plan diseñado incluía dos programas²⁹:

- un programa de alojamiento transitorio que preveía la construcción de ocho mil (8.000) viviendas por año en terrenos públicos para el alojamiento de igual número de familias provenientes de villas a erradicar y que no tuvieran posibilidades de una solución propia inmediata;*
- un programa de alojamiento definitivo.*

El programa de alojamiento transitorio, fue el que dio lugar a la construcción en la ciudad de los Núcleos Habitacionales Transitorios, NHT Zavaleta y Av. del Trabajo.

Esta premisa originaria "de transitoriedad" y "rotación" condicionó, de modo sustantivo, la modalidad constructiva de los núcleos que se caracterizó por su ostentosa precariedad: las viviendas construidas tenían una superficie de apenas trece (13) m²; el grosor de los muros no superaba los cuatro (4) cm y los módulos se emplazaron sobre terrenos de relleno, generalmente inundables, en la periferia de la Ciudad. Las unidades construidas no cumplían con las normas reglamentarias en términos de ventilación, iluminación, aislamiento e infraestructura".³⁰

La demora en la ejecución del programa definitivo se extendió por más de cuatro (4) décadas. De este modo, los llamados "núcleos transitorios" devinieron en la "vivienda definitiva para los cientos de familias erradicadas compulsivamente de las Villas de Emergencia de esta Ciudad.

²⁸ Comprendería los partidos de Almirante Brown, Avellaneda, Berazategui, Cañuelas, Esteban Echeverría, Florencio Varela, General Las Heras, General Sarmiento, Lanús, Lomas de Zamora, Marcos Paz, La Matanza, Merlo, Moreno, Morón, Pilar, Quilmes, San Fernando, San Isidro, San Vicente, Tigre, Tres de Febrero, Vicente López, San Martín y Escobar de la Provincia de Buenos Aires (art. 1º, Ley Nº 17.605). La justificación para el diseño de este megaplan fue la situación originada en los desbordes producidos por los ríos Reconquista y Matanza que, en el año 1967, afectaron gravemente las áreas urbanas adyacentes, particularmente las zonas ocupadas por Villas de Emergencia. Sin embargo, el objetivo político subyacente que impulsaba el gobierno de facto no era otro que la erradicación compulsiva de todas las Villas de Emergencia emplazadas en la entonces Capital Federal y el área metropolitana.

²⁹ Ley Nº 17.605, art. 2º.

³⁰ Informe Defensoría del Pueblo N º780.08.

El último censo efectuado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IVC), en el año 2002, relevó la existencia de quinientos setenta y siete (577) módulos que albergaban a setecientos cuarenta y seis (746) grupos familiares y una población total de dos mil ochocientos catorce (2.814) personas".

Cuadro 32: Censo poblacional NHT Zavaleta

Año	Viviendas	Familias	Población
1993	511	565	2623
1999	570	704	2823
2002	577	746	2814

Fuente: Elaboración AGCBA de acuerdo a documentación entregada por el IVC.

Las condiciones habitacionales y de infraestructura del NHT Zavaleta reúnen la misma precariedad edilicia y de infraestructura que una villa de emergencia.³¹

5.6.1 Intervención del IVC. Obras Nuevas. Viviendas colectivas.

La Operatoria de Renovación Urbana del NHT Zavaleta se enmarca dentro del Programa de Radicación, Integración y Transformación de Villas y Núcleos Habitacionales Transitorios que lleva a cabo el IVC conforme a lo establecido en la Ordenanza N° 44.873, Decreto N° 1531/91 y la Ley CABA N° 148.

Según Informe de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad, *"La problemática de las*

³¹ Precariedades del Zavaleta, Informe Defensoría del Pueblo N° 780.08

*Deterioros estructurales que ponen en riesgo la estabilidad de paredes y cubiertas de los módulos;
Sistema cloacal colapsado. La mayoría de los desagües se encuentran obstruidos o taponados. Se reemplazaron por ductos precarios -a cielo abierto- que conducen las aguas servidas a través de los pasillos del NHT.;
Saturación del sistema de desagote pluvial que origina desbordes sobre las circulaciones que conectan a las viviendas entre las tiras. Dichas aguas se extienden paralelas a las tiras y se acumulan en los pasillos desparramando las aguas servidas provenientes de las cocinas y baños;
Grietas en los contrapisos por efecto de asentamientos diferenciales del suelo y/ o raíces de especies arbóreas que presionan sobre el mismo;
Fisura de muros y filtraciones;
Carencia de instalaciones de gas. Se utiliza gas envasado;
Deficiencias originadas en ingresos de agua por rotura de tramos de cañerías de alimentación de agua, filtraciones pluviales desde las cubiertas y ascenso de humedades desde los niveles del suelo;
Instalaciones eléctricas precarias que comprometen la seguridad de las personas (en numerosos módulos la red se encuentra comprometida por filtraciones de agua);
La mayoría de los módulos transitorios se inundan debido a que el núcleo carece de las suficientes cámaras asépticas para abastecer a todos las casillas (las marcas de agua en las paredes superan los 50 cm);
Pasillos anegados;
Proliferación de roedores;
La convivencia se desarrolla en situación de hacinamiento extremo.
De las características resaltadas se colige que los módulos y su entorno no reúnen -ni han reunido nunca- condiciones mínimas de habitabilidad compatibles con la dignidad de las personas, circunstancia que torna aún más grave la desidia que ha mantenido el Estado por décadas.*

familias del NHT Zavaleta, se incluyó en la agenda pública a partir del año 1996³² a partir de un plan que contemplaba la construcción de 60 viviendas.

Este programa que apenas contemplaba al diez por ciento (10%) de la población residente en el núcleo habitacional, no se implementó y recién en el año 2001 la administración local convocó a la Licitación Pública N° 3/01 para la "Construcción de doscientas setenta y seis (276) viviendas, obras exteriores, pavimentos e infraestructura en el barrio de Nueva Pompeya, ex NHT Zavaleta, Sector Ecohábitat".

a.1) Licitación Pública N° 3/01. NOTA N° 4142/01.

Objeto del llamado: "Ejecución de 276 viviendas, Obras Exteriores, Pavimentos e Infraestructura, en el barrio de Nueva Pompeya, ex N.H.T Zavaleta, Sector Ecohábitat".

La obra se licita con terrenos y anteproyecto básico proporcionado por la CMV.

Ubicación del barrio: calle Iguazú, la Av. Amancio Alcorta, terrenos de CEAMSE, la Av. Zavaleta y terrenos del Ferrocarril Sarmiento (Nueva Pompeya).

Ubicación de la obra: polígono delimitado por la Av. Zavaleta, Av. Iriarte, calle sin nombre oficial y terrenos del CEAMSE.

Superficie: 1,84Ha.

Cantidad de viviendas: 276 unidades.

Tipos de viviendas:

Individual: de 3/4/5 dormitorios

Colectivas: de 2/3/4 dormitorios.

"Las características de las viviendas parten del concepto de ambiente único o loft...con el núcleo sanitario totalmente terminado".³³

Presupuesto Oficial:

Primera Etapa:

252 viviendas, obras exteriores, pavimentos e infraestructura \$8.897.526,66

Primera Etapa no vinculante:

24 viviendas, obras exteriores, pavimentos e Infraestructura \$1.279.696,76

Total Primera etapa + Primera etapa no vinculante \$10.176.893,42

Plazo de la obra:

³² Este plan de acción proyectado por la entonces Gerencia de Promoción Social Urbana -Subgerencia de Producción de la ex Comisión Municipal de la Vivienda, incluía un programa habitacional para el NHT Zavaleta que preveía la construcción de sesenta (60) unidades de vivienda, provisión de infraestructura y equipamiento comunitario (construcción de un Centro de Salud) como una primer etapa de un programa que abarcaría al conjunto de familias afectadas.

³³ Expte N° 4142/01.

Se define para la primera etapa un plazo de 24 meses, contados a partir de la firma del Acta de Iniciación de obra³⁴, con entregas parciales definidas de la siguiente manera:

Entregas parciales.

A los 12 meses: Manzana M I (32 viviendas) con sus Obras Exteriores y el TOTAL del Pavimento e Infraestructura de la Etapa.

A los 18 meses: Manzanas M II y M III (92 viviendas) con sus Obras Exteriores.

A los 24 meses: Manzanas M IV y M VI (128 viviendas) con sus Obras Exteriores.

Primera Etapa No Vinculante: Doce (12) meses.

La manzana M V (24 viviendas) con sus Obras Exteriores y el total del Pavimento e Infraestructura de la Etapa.

"Dicho plazo será contado a partir de la fecha que pueda determinar la CMV, durante el transcurso o al final de la Primera Etapa."

Por Actas de Preselección del 17/10/01 se definen como aptas a la Licitación a las empresas Bricons S.A. y Vidogar S.A.

Las mismas quedan preseleccionadas mediante la Resolución N° 1122/SS/01 del 31/10/01.

El informe de la Gerencia de Asuntos Jurídicos del IVC opinó que la oferta más conveniente es la de Vidogar S.A. para las dos etapas.

Un año después, el Acta de Preadjudicación de fecha 15/8/02, aconsejó preadjudicar la obra a Vidogar S.A.

Luego,

- Bricons S.A. presenta escrito manifestando su disconformidad.
- Vidogar S.A. manifiesta su voluntad de desistir de la oferta presentada.
- Acta de Preadjudicación de fecha 10/03/03, preadjudica la obra de la lic. 03/01 a la empresa Bricons S.A..
- Resolución 149/SS/03 de fecha 25.03.03, adjudica la obra a Bricons S.A..
- Acta N° 1646. Reunión de Directorio de fecha 9.6.03. Aprueba la lic. 3/01. Adjudica a Bricons S.A..
- La empresa Bricons S.A., firma el contrato el 16 de julio de 2003 para la realización de la primera etapa y la etapa no vinculante por un monto total de \$9.403.680,96. Primera Etapa, \$8.139.606,88 y Primera Etapa No vinculante \$1.264.074,08.
- Bricons S.A. empieza la obra el 22/08/03 y luego la cede parcialmente a la empresa Vidogar S.A. mediante Contrato de Cesión Parcial fecha 30/03/04 aprobado por Acta de Directorio N° 1744/CMV/04 del 16/11/04.

³⁴ Artículo 1.6.1 del PCG.

Dictamen de la Procuración General de la CABA

"Esta procuración debe advertir sobre la deficiente conformación del pliego en las condiciones expuestas, por ser confusas o poco claras en lo constructivo y contractual por que deberá abstenerse esa comisión de reiterar tal criterio."

Concluye la PG que "corresponde dejar sin efecto la preadjudicación de fs. 1335, preadjudicar la primera etapa de la obra de referencia a la firma BRICONS S.A. y desestimar las ofertas presentadas para la primera etapa no vinculante, dejando sin efecto la licitación con relación a ella por ofertas inconvenientes".

a.2) De la ejecución de la obra.

La obra se inició con una registración presupuestaria equivalente a los \$ 5.492.422,74.

Esta "reserva presupuestaria" se correspondió inicialmente con un proyecto arquitectónico que definía a las viviendas a construir como un *ambiente único, sin divisiones tipo "loft" con un núcleo central terminado*.

En el transcurso del proceso licitatorio, el proyecto fue modificado lo que dio lugar a un cambio del presupuesto oficial y a una nueva reserva presupuestaria equivalente a \$9.403.680,62. (Ver punto b).

Las obras se iniciaron el 22 de agosto del 2003 y las fechas de recepción provisoria corresponden al año 2007.

Los atrasos de las mismas, de acuerdo a lo explicitado por la Gerencia General en la Disposición Nº 957/GG/08, se debieron a la *"...no ejecución en tiempo y forma de la infraestructura del barrio (red de agua y cloacas), no pertenecientes al Contrato que ejecuta la Empresa Bricons S.A."*

Primera etapa^{1ª} Entrega Parcial – Manzana I, 103 H – 32 viviendas y Obras Exteriores, Infraestructura y la totalidad del Pavimento. Empresa: Bricons S.A.

Cuadro 33: Acta de inicio y Recepción Provisoria

ACTA DE INICIO	22 de agosto de 2003
PLAZO: 12 meses a partir de la firma del Acta de Inicio	
ACTA DE RECEPCION PROVISORIA	17 de setiembre 2007
Plazo real: 49meses desde la fecha de acta de inicio.	
Fuente: Elaboración AGCBA de acuerdo a documentación entregada por el organismo	

Primera Etapa – 2ª Entrega Parcial – Manzana II, 103 G– 64 viviendas y Obras Exteriores. Empresa : Bricons SA

Cuadro 34: Acta de inicio y Recepción Provisoria

ACTA DE INICIO	22de agosto de 2003
PLAZO: 18 meses a partir de la firma del Acta de Inicio	
ACTA DE RECEPCION PROVISORIA	17 de setiembre 2007
Plazo real: 49 meses desde la fecha de acta de inicio	
Fuente: Elaboración AGCBA de acuerdo a documentación entregada por el organismo	

Primera Etapa – 2ª Entrega Parcial – Manzana III 103 I– 28 viviendas y Obras Exteriores. Empresa: Vidogar S.A.

Cuadro 35: Acta de inicio y Recepción Provisoria

ACTA DE INICIO	22de agosto de 2003
PLAZO: 18 meses a partir de la firma del Acta de Inicio	
ACTA DE RECEPCION PROVISORIA	29 de agosto 2007
Plazo real: 48 meses desde la fecha de acta de inicio.	
Fuente: Elaboración AGCBA de acuerdo a documentación entregada por el organismo	

Primera Etapa – 3ª Entrega Parcial – Manzana IV, 103 F – 64 viviendas y Obras Exteriores. Empresa: Bricons S.A.

Cuadro 36: Acta de inicio y Recepción Provisoria

ACTA DE INICIO	22de agosto de 2003
PLAZO: 24 meses a partir de la firma del Acta de Inicio	
ACTA DE RECEPCION PROVISORIA	17 de setiembre 2007
Plazo real: 48 meses desde la fecha de acta de inicio.	
Fuente: Elaboración AGCBA de acuerdo a documentación entregada por el organismo	

Primera Etapa – 3ª Entrega Parcial – Manzana VI, 103 K– 64 Viviendas y Obras Exteriores. Empresa: Vidogar S.A.

Cuadro 37: Acta de inicio y Recepción Provisoria

ACTA DE INICIO	22de agosto de 2003
PLAZO: 24 meses a partir de la firma del Acta de Inicio	
ACTA DE RECEPCION PROVISORIA	12de octubre 2007
Plazo real: 48 meses desde la fecha de Acta de inicio.	
Fuente: Elaboración AGCBA de acuerdo a documentación entregada por el organismo	

b) Análisis de la ejecución presupuestaria.

La obra del Barrio Nueva Pompeya -NHT Zavaleta, se inició con una registración presupuestaria de \$5.492.422,74.

A la firma de la contrata, la obra sufrió modificaciones³⁵ por la que el importe del contrato fue de \$9.403.680,62, más un Acta de readecuación por reconocimiento de

³⁵ Esas modificaciones fueron explicitadas en el punto precedente.

la distorsión de la ecuación económico-financiera del contrato a partir del 6 de enero de 2002³⁶, por \$11.256.487,62.

Las modificaciones enunciadas, trajeron como consecuencia el incremento de la obra a un total de \$22.541.113,62.

Ante lo acontecido, el Departamento de Presupuesto registra la totalidad del ese incremento, efectuando un ajuste de \$17.048.691,08.

A lo largo de su ejecución, la obra tuvo 6 redeterminaciones de precios: la primera se efectuó por ajustes económicos, (\$11.256.487,62), luego se aplicaron cinco (5) redeterminaciones más por \$8.150.713,10, \$4.193.852,41, \$1.631.393,18, \$3.118.828,58 y \$185.865,04, haciendo un total de \$28.537.139,93.

Asimismo se abonaron gastos por el concepto de Economías y Demasías por un valor de \$1.863.441,43.

Esto hizo que el importe total por la obra original ascendiera a \$41.685.207,56.

La obra tuvo adicionales por parte de las dos empresas beneficiarias equivalentes a un monto total de \$ 4.049.969,82.

- A la empresa Bricons S.A. se le otorgó un adicional de \$1.132.121,08, el que sufrió una redeterminación de \$890.171,90, lo que totalizó un total por adicional a dicha empresa S.A. de \$2.022.292,98.
- A la firma Vidogar S.A. se le autorizan dos adicionales de obra por \$ 1.924.671,23 y \$103.005,61, siendo el total por adicionales \$ 2.027.676,84.

Por lo expuesto, el monto total de la obra ascendió a \$45.735.177,38.

Respecto de la firma Bricons S.A. ésta auditoría pudo verificar que el importe abonado superaba el monto total de la obra a su cargo, por \$275.466, 85 (un 1,27% del monto de obra para la empresa). Consultada el área del IVC pertinente advirtieron del error en la registración diciendo que *"procederían a modificar los datos correspondientes"*.

Los datos correspondientes a la ejecución de la misma señalan que en el año 2005 se registró la mayor ejecución de la obra con un 30,04% (\$13.916.836,78), seguido por el año 2006 con un 27,4% (\$10.197.987,71).

En el año 2003 la ejecución presupuestaria fue del 4,6%, mientras que para los años 2004 y 2007 la ejecución fue del 12,7% y 12,1% respectivamente,

Durante el 2008 y hasta el mes de septiembre e registro fue del 0,2%,

³⁶ Según consta en Acta, es el reconocimiento por la crisis económica financiera del país de ese momento.

correspondiente a un adicional de Vidogar S.A.

La obra tuvo un nivel de ejecución del 87,4%.

Cuadro 38: Conformación del precio de la obra NHT Zavaleta.

CONTRATO ORIGINAL

DESCRIPCION	IMPORTE	NORMA N°	BRICONS	VIDOGAR
MONTO ORIGINAL	\$ 5.492.422,74			
REDETERMINACION 1	\$ 17.048.691,08	Resol 770/SS/03 y Acta 1673		
CESION PARTE DE OBRA	\$ 22.541.113,82	Acta 1744	\$ 11.792.223,80	\$ 10.748.890,02
REDETERMINACION 2	\$ 8.150.713,10	Acta 1865	\$ 3.928.372,36	\$ 4.222.340,74
REDETERMINACION 3	\$ 4.193.852,41	Acta 1948	\$ -	\$ 4.193.852,41
REDETERMINACION 4	\$ 1.631.393,18	Acta 2159	\$ 1.631.393,18	\$ -
REDETERMINACION 5	\$ 3.118.828,58	Resol 208/INT/06	\$ -	\$ 3.118.828,58
REDETERMINACION 6	\$ 185.865,04	Disp 400/GG/07	\$ 185.865,04	\$ -
GTOS GRALES E IMPRODUCTIVOS	\$ 1.863.441,43	Disp 957/GG/07	\$ 1.863.441,43	\$ -
MONTO + REDETEMINAC	\$ 41.685.207,56		\$ 19.401.295,81	\$ 22.283.911,75

ADICIONALES

DESCRIPCION	IMPORTE	NORMA N°	BRICONS	VIDOGAR
ADICIONAL 1 BRICONS	\$ 1.132.121,08	Resolución 575/PD/05	\$ 1.132.121,08	\$ -
REDET ADICIONAL 1 BRICONS	\$ 890.171,90	Acta 2160	\$ 890.171,90	
ADICIONAL 1 VIDOGR	\$ 1.924.671,23	Disp. 338/GG/06	\$ -	\$ 1.924.671,23
ADICIONAL 2 VIDOGR	\$ 103.005,61	Disp. 894/GG/07		\$ 103.005,61
TOTAL ADICIONALES	\$ 4.049.969,82		\$ 2.022.292,98	\$ 2.027.676,84
MONTO TOTAL DE LA OBRA	\$ 45.735.177,38		\$ 21.423.588,79	\$ 24.311.588,59

Fuente: Departamento de Presupuesto de la Gerencia de Administración y Finanzas del IVC

5.6.2 Obras de Infraestructura para el NHT Zavaleta.

Como se explicara en el punto 4 "Limitaciones al alcance", no pudo obtenerse información correspondiente a los procesos vinculados a la Contratación Directa N° 40/06, *Suministro de agua y desagües cloacales*. Por consiguiente sólo pudo evaluarse la obra correspondiente a la red de gas.

Contratación Directa N° 19/05. Red de gas. Empresa Coinza S.A.

Por Acta de Directorio N° 1892 del 15 de julio del 2005, se autorizó el llamado a la Contratación Directa N° 19/05 para la ejecución de la red de gas natural.

La obra tramitó a través del expte. N° 4142 bis 76 y fue adjudicada a la empresa Coinza S.A. por un monto total de \$154.997,61 que firmó contrato con el IVC el 23 de mayo de 2006.

El plazo estipulado para la ejecución de la obra fue de treinta (30) días hábiles.³⁷

La obra se inició en el año 2007 y el primer certificado fue registrado en el 2008, por la suma de \$124.352,11, el 80% del valor de obra.

5.6.3 Adjudicación de las viviendas.

Las viviendas se adjudican de acuerdo a las requisitorias exigidas por el IVC.

Los datos del censo poblacional del NHT entregado por el IVC a esta auditoría pertenecen al año 2002, es decir que fue realizado con posterioridad al proyecto de las viviendas del NHT.

Si bien la AGCBA en sus procedimientos pudo verificar que las viviendas se adjudicaron a quienes figuran en el censo, las actuales autoridades no pudieron determinar con seguridad que las mismas adjudicaciones se hayan realizado a quienes figuran en los censos y en las planillas entregadas.³⁸

5.6.4 Costo m2 de las viviendas construídas en NHT

Este equipo de auditoría construyó valores indicativos de costo de m2/vivienda considerando los siguientes parámetros:

- Monto inicial de la obra
- Monto final de la obra

³⁷ Artículo 2.1.2 del Pliego de Condiciones Particulares, cláusula 2da plazo de ejecución de treinta (30) días contados a partir del primer día hábil siguiente a la orden de comienzo.

³⁸ Respuesta AGCBA n° 2168/08.

- Total de viviendas construidas
- M2 de vivienda equivalente a 44 m2 (*Convenio Marco Programa Federal de Construcción de Viviendas*³⁹).

Es necesario destacar que este costo en ambos casos (inicial y final) no incluye las obras que el IVC desarrolló con posterioridad correspondiente a la conexión a nexos de infraestructura.

a) Valor inicial m2 de vivienda.

Considerando la firma de contrato las viviendas se iniciaron a un costo por m2 inicial de \$774 m2

b) Valor final m2 de vivienda

Como valor indicativo, esta AGCBA determinó que el valor final del m2 para estas viviendas se correspondió con \$3.766 m2

Cuadro 39: Costo m2 viviendas NHT Zavaleta

MONTO	MONTO FINAL	DIFERENCIA DE MONTO	M2	VALOR 1 VIV	VALOR M ²
9.403.680,62	45.735.177,38	40.242.754,64	44	181.488,80	3.766

Fuente: Elaboración AGCBA

c) Diferencia valor inicial m 2 vivienda y valor final

La diferencia entre el valor inicial m2 de vivienda y el valor final fue de \$2.992.

5.7 Obras de emergencia en villa 20.

Las obras por emergencia tramitaron a través del Decreto N° 1370/01⁴⁰ habida cuenta que sus procesos son anteriores a la derogación y reemplazo del mismo por el Decreto GCBA N° 1289/07.

La villa 20 se encuentra localizada en el área sur de la ciudad en el perímetro delimitado por Av Cruz, Larraya, B y Ordoñez, Miralla, Ferrocarril Belgrano, Avda. Escalada.

³⁹ El *Convenio Marco Programa Federal de Construcción de Viviendas* firmado entre la Ciudad y el Ministerio de Planificación Federal., Inversión Pública y Servicios se firmó el 27 de julio del 2004, definió la superficie cubierta mínima por cada jurisdicción.

⁴⁰ Mediante el Decreto 1370/01 se establece un régimen que faculta a Secretarios, Subsecretarios y Directores Generales a la autorización y aprobación de pagos para casos de urgencia, dentro de un marco de competencias, que de ninguna manera suplanta la aplicación de la ley de contabilidad (Decreto Ley 23.354) y su decreto Reglamentario 5720/70 para la realización de compras y contrataciones o la ley 13.064 para la ejecución de Obras Públicas.

Av. Corrientes 640 – 6to. piso – Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Teléfono 4321-3700

El marco normativo de la misma está dado por la Ordenanza N° 44.873/1989 y Ley CABA N°148.

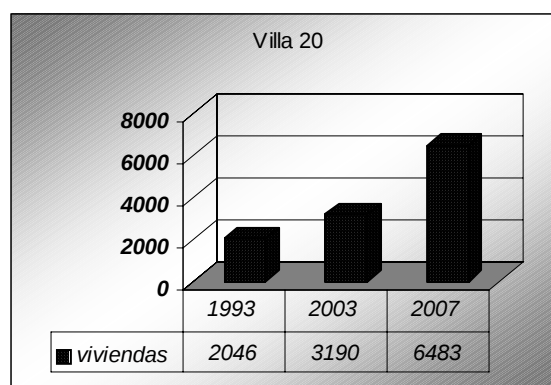
Hacia el año 1993, los datos censales indicaban que el total de familias residente en la misma era de 2046 familias.

Los datos que ofrece actualmente el IVC corresponden al año 2003 e indican que el total de familias es de 3190 familias.

De acuerdo al Informe SIGEBA⁴¹, ya mencionado en el presente informe, de *Diagnóstico Institucional de las villas y asentamiento 2007*, la proyección de los datos arrojaría un total de familias equivalente a 6.483.

Esto indicaría que en 14 años, la cantidad de familias aumentó en 216%.

Gráfico 5: Viviendas censadas villa 20



Fuente: Elaboración AGCBA

Otros datos importantes del informe de la SIGEBA mencionado señalan que con respecto al acceso al agua. Sobre un total de 5237 casos relevados:

Aqua:

- El 72,47% tiene agua por cañería dentro de la vivienda.
- El 6,22% tiene agua fuera de la vivienda, pero dentro del terreno.
- El 0,29% tiene agua fuera del terreno.
- Del 21,02% de los casos no pudieron obtenerse datos.

Forma de obtención del agua:

- El 78,12% la obtiene a través de la red pública.

⁴¹ SIGEBA: Sindicatura General de la Ciudad de Buenos Aires. Diagnóstico Institucional de Villas y Asentamientos de la CABA 2007.

- El 0,8% tiene acceso mediante perforación con bomba a motor.
- El 0,06% accede mediante la utilización de pozos.
- Del 21,02% no se pudieron obtener datos.

Desagüe del inodoro:

- El 70,54% tiene desembocadura en la red pública.
- El 2,08% tiene desembocadura a cámara séptica y pozo ciego.
- El 5,80% desemboca sólo a pozo ciego.
- Del 21,57% de los casos no pudieron obtenerse datos.

5.7.1 Características de las obras seleccionadas.

Las obras por emergencia fueron planificadas y ejecutadas a través de la intervención de la ex Gerencia Reintegración Urbana y Social correspondiéndose con las funciones de la Gerencia.

El 90% de los "tipos de obras" se refieren a reconstrucciones de viviendas que sufrieron daños por distintos motivos: intrusiones, incendios, extrema precariedad etc. También se ejecutan obras provisorias para la instalación de servicios de electricidad, suministro de agua, desagües cloacales, entre otras.

De la compulsa de las carpetas surgen que en su totalidad contienen:

- Actas compromiso de resolución pacífica de conflicto, para el caso de las viviendas intrusadas.
- Informes de la ex Gerencia de Radicación, Integración y Transformación de villas, del Área social y / o de la Gerencia General argumentando la necesidad de la obra por las condiciones de emergencia habitacional, lo cual es requerido por la Gerencia de Asuntos Jurídicos para avalar y autorizar la aplicación del Decreto N° 1370.
- Tres presupuesto de obras por cooperativas de trabajo de acuerdo a lo estipulado en la Resolución N° 1051/IVC/04, las cuales se encuentran registradas en el *Registro de Cooperativas de Trabajo*.
- Actas de inicio y Recepción Provisoria de las obras.

Para ampliación de la información ver Anexo II, Obras por emergencia en las villas 20 y 21.24.

5.7.2 Intervención del IVC. Obra nueva .Viviendas colectivas.

En el período auditado el IVC informó 144 viviendas en distintos estados de ejecución.

A saber:

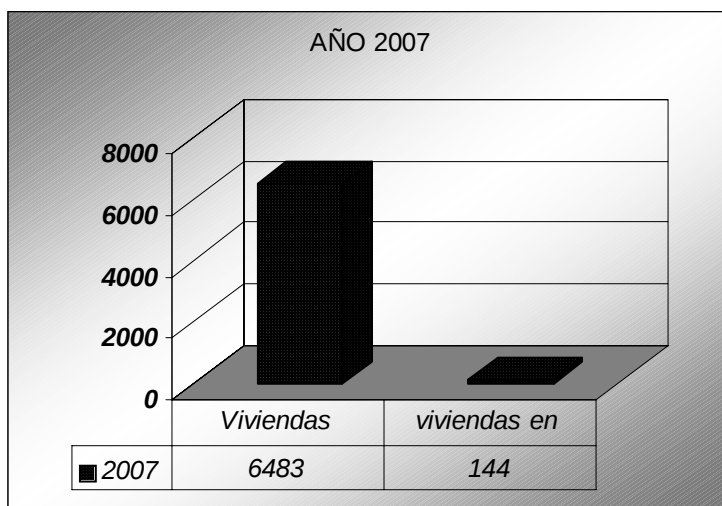
- 28 viviendas en ejecución
- 18 viviendas con licitación prejudicada
- 35 viviendas en etapa de confección de pliegos

Av. Corrientes 640 – 6to. piso – Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Teléfono 4321-3700

- 63 viviendas en anteproyecto (cómputo)

La oferta de vivienda, en los distintos estados de ejecución, respecto a las viviendas censadas (6483) se corresponden con el 2.22% de la misma.

Gráfico 6: Viviendas censadas/ viviendas terminadas IVC



Fuente: Elaboración AGCBA de acuerdo a documentación entregada por el IVC.

5.8 Obras de emergencia en la villa 21-24.

La villa 21-24 se encuentra localizada en el área sur de la ciudad en el perímetro delimitado entre las calles Magaldi, Alvarado y las vías del ferrocarril (en forma de triángulo). Luna, Riachuelo, Iguazú, calle sin nombre, Iriarte, FF Belgrano y borde del Riachuelo con un área de ocupación de 65.84 has.

El marco normativo de la misma está dado por la Ordenanza N° 44.873/1989 y Ley CABA N° 148.

Hacia el año 1993, los datos censales indicaban que el total de familias residente era de 2.776 familias.

Los datos que ofrece actualmente el IVC corresponden al año 2003 e indican que el total de familias es de 3.450.

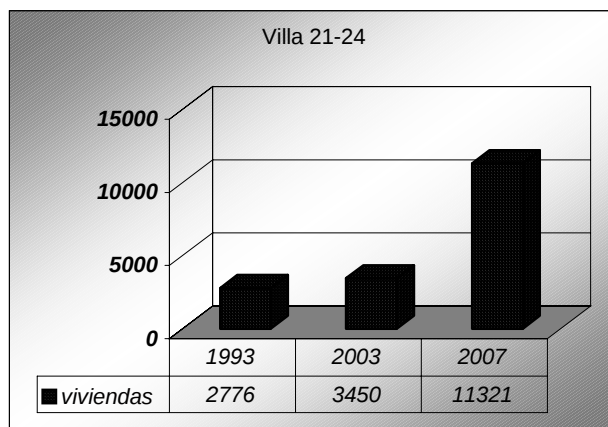
La SIGEBA⁴², en su informe de *Diagnóstico Institucional de las villas y asentamiento* 2007, indica que la proyección de datos censales, arrojaría un total de 11.321 familias⁴³.

⁴² SIGEBA: Sindicatura General de la Ciudad de Buenos Aires.

⁴³ Los datos poblacionales no corresponden a censo habitacional sino que constituye una aproximación considerando la tasa Av. Corrientes 640 – 6to. piso – Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Teléfono 4321-3700

Esto indicaría que en 14 años, la cantidad de familias aumentó en 307%.

Gráfico 7 :Viviendas según censos villa 21.24



Fuente: Elaboración AGCBA

5.8.1 Características de la obra seleccionada.

La obra seleccionada "Compra de Gabinete transformador" fue abortada por la propia institución en virtud de la derogación del Decreto N ° 1370.

5.8.2 Intervención del IVC en obra nueva.

En el período auditado el IVC informó 340 viviendas (obra nueva) en distintos estados de ejecución.

A saber:

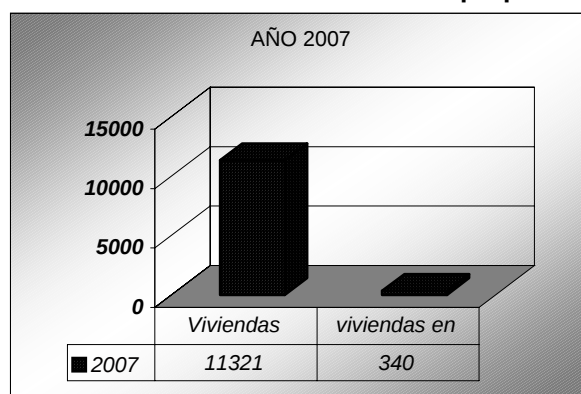
240 en proceso licitatorio (pertenecen a las obras a ejecutar por el proyecto de saneamiento de la Cuenca Matanza- Riachuelo terminadas).

100 obras en situación especial por encontrarse a diciembre 2007 intrusada.

La oferta de vivienda nueva, respecto a los datos censales arrojados por la SIGEBA, de 11.321 viviendas, indican que el porcentaje oferta-vivienda se corresponde con el 3.03% de la misma.

de crecimiento de la villa.

Gráfico 8: Viviendas censadas/ viviendas propuestas 2007



Fuente: Elaboración AGCBA

5.9 Obras en el Complejo Habitacional Piedrabuena.

En el año 1974, durante la presidencia de Juan Domingo Perón se acordó la construcción de dicho complejo con el objetivo de erradicar los terrenos que luego se utilizarían para la construcción de la autopista 25 de Mayo y para la continuación de la Autopista Perito Moreno. Esto se realizó de acuerdo a la Ley Fonavi N° 21.581 a través del Plan Alborada.

El proyecto, ganado por concurso público, le correspondió al estudio Manteola, Sánchez Gómez, Santos, Solsona. Su construcción comenzó a fines del año 1975. Terminado el complejo, el Banco Hipotecario delegó en 1979 a la entonces Comisión Municipal de la Vivienda la adjudicación de las unidades.

5.9.1 Características del Complejo Piedrabuena.

El Complejo está ubicado en el barrio de Villa Lugano, en el perímetro delimitado por las calles: Av. Gral. Paz – Goleta Santa Cruz – Zuviría – Av. PiedraBuena.

Superficie del terreno: 14.40 HAS.
Superficie construida total: 188.819 m2.
Construida por planta: 49.000 m2.
Cantidad de unidades funcionales: 2.100.

El proyecto arquitectónico fue concebido sobre un predio originalmente único que, a los efectos de la posterior inscripción en el régimen de la Ley N° 13.512 (BO. 18/10/48), debió ser subdividido en cuatro parcelas independientes como consecuencia de la apertura de calles vehiculares previstas.

El conjunto se compone de 8 hem ciclos de tiras articuladas y 7 hem ciclos de pabellones. Tiene 107 escaleras que se dividen en dos tipos: las 50 escaleras que se denominan "bajas" (porque conectan a los primeros pisos PB +2) y distribuyen a 565 viviendas y 57 escaleras, denominadas "altas", que distribuyen a 1535 viviendas. El Barrio esta dividido en 4 Consorcios.

Desde el punto de vista tipológico, el complejo está compuesto por:

Edificios altos: Losas y tabiques de Hormigón.

Edificios bajos: Losas y Muros portantes de bloques de Hormigón.

Núcleos circulatorios: Hormigón Armado normal.

Edificios puente: Vigas de H ° A ° con apoyos metálicos.

Uniones de Núcleos circulatorios: Entre edificios vigas de H ° A ° con apoyos metálicos.

Escaleras: Contramuros, vigas y escaleras prefabricadas.

Entre los años 1980 y 1981 se entregaron las unidades con el Boleto de Compraventa. La demora en la escrituración se debió a que el dominio del terreno estaba en litigio entre el Banco Hipotecario y sus herederos, viuda de Canale e Hijos.

A julio del 2008, el IVC informó que de las 2100 unidades, se encontraban escrituradas el 86%, es decir 1806 unidades⁴⁴.

5.9.2 Patologías del Complejo Piedrabuena.

Los primeros problemas edilicios se presentaron en el año 1984, denunciados por los primeros delegados barriales del complejo, reclamando fallas estructurales y vicios constructivos.

Desde ese entonces, los problemas continuaron y se agravaron merced a la falta de mantenimiento integral del complejo y de cada unidad funcional.

Esto motivó que en distintas oportunidades, la Legislatura de la Ciudad declarara la emergencia edilicia del mismo dictando las leyes N° 1686, 2227, 2472, con el objetivo de planificar una solución integral a los problemas del mismo a partir de la creación de una comisión interactoral técnica y otra de seguimiento y control.

Como los tiempos se cumplieron y las soluciones no se definieron, el 4 de julio del

⁴⁴ Esto denota que a la fecha hay 294 viviendas sin escriturar.

2008 fue promulgada la Ley N° 2737 (BO N° 2965) que declaró una vez más la emergencia de infraestructura y ambiental del complejo.⁴⁵

5.9.3 Patologías Generales del Complejo Piedrabuena.⁴⁶

El complejo presenta deficiencias de distinta índole: constructivas, estructurales, en los sistemas de abastecimiento de agua y gas, en los ascensores, entre otros. Estos tres últimos problemas son los que generan mayores perjuicios a la población.

a) Sistema de abastecimiento de agua.

El Proyecto de abastecimiento de agua domiciliaria está realizado de manera tal que imposibilita la independización de edificios y consorcios. El barrio se divide por escaleras y una misma escalera puede estar abastecida por dos cisternas, las que a su vez también pueden abastecer a otras escaleras. La red alimenta 13 cisternas y a través de bombas se eleva el agua a los 20 tanques.

Toda la red de alimentación fue ejecutada en hierro galvanizado. Dichas cañerías se encuentran obstruidas por oxidación, propia del paso del tiempo, lo que genera una disminución de sección de las mismas. El sistema de bombeo necesita un refuerzo además de mantenimiento técnico. A su vez las electro bombas de impulsión se queman debido al mayor trabajo requerido por causa de la reducción de sección de las cañerías.⁴⁷

b) Provisión de gas.

La instalación de la red de gas no cumple con la nueva normativa vigente por el ente distribuidor del fluido la empresa Metrogas S.A..

Como consecuencia de una explosión de gas en noviembre del 2007, por indicación de la Superintendencia de Bomberos, Enargas intimó a Metrogas S.A. para que realice las obras pertinentes a la modificación integral de la instalación.

⁴⁵ Ley CABA N° 2737:

Artículo 1°.- Declárese la emergencia de infraestructura y ambiental del complejo habitacional barrio Cte. Luis Piedrabuena por el plazo de trescientos sesenta y cinco (365) días contados a partir de la promulgación de la presente ley.

Artículo 2°.- El Poder Ejecutivo debe constituir dentro de los treinta (30) días corridos de sancionada la presente una (1) Comisión Técnica y una (1) Comisión de Control y Seguimiento.

La Comisión Técnica debe formular una propuesta para la solución de las fallas estructurales, vicios de construcción, mejoras en infraestructura y saneamiento ambiental del complejo habitacional barrio Cte. Luis Piedrabuena.

La Comisión de Control y Seguimiento debe analizar las medidas adoptadas y, el avance de las mismas, para la solución integral del barrio Cte. Luis Piedrabuena.

⁴⁶ Respuesta Nota AGCBA N° 1989/07.

⁴⁷ Respuesta Nota AGCBA N° 1239/07.

Como además de no cumplir la normativa vigente existen pérdidas de gas en los barrales y llaves de medidores, la realización de las obras que debe realizar la empresa, implican la realización de cortes en todo el conjunto en el cual hay 2100 unidades funcionales y casi 15.000 habitantes ya que el operativo consiste en precintar los medidores y reguladores de los gabinetes de gas.

Al 22 de agosto del 2008, datos suministrados por Metrogas al IVC señalaban que como consecuencia de lo expuesto, "...*existen 1315 unidades funcionales sin suministro de gas y 563 con suministro.*"⁴⁸

c) Los Ascensores.

Cada edificio alto dispone de 2 ascensores, que realizan 4 paradas cada uno.

Ninguno de los ascensores cumple con las reglamentaciones vigentes, motivo por el cual no pueden ser habilitados.

5.9.4 Intervención del IVC 2007.

El programa de Rehabilitación de Conjuntos urbanos, estuvo compuesto por dos subprogramas:

- Subprograma Obras de Refacción de Ampliación y readecuación.
- Subprograma mantenimiento en barrios y NHT.

Las obras correspondientes al Complejo fueron imputadas al subprograma de obras de refacción, ampliación y readecuación.

Según la información suministrada, el crédito vigente para el conjunto fue de \$998.116,77 y el crédito devengado se correspondió con el 100%.

Cuadro 40: Crédito vigente y devengado del programa

Descripción	Crédito Vigente	Crédito Devengado	% Créd Vig/Tot Cred Vig	% Créd Dev/Tot Cred Dev
	IVC	IVC		
Subprograma OBRAS DE REFACCION, DE AMPLIACION Y READECUACION	22.274.819,05	20.951.811,28	99,16%	99,10%
Actividad MANTENIMIENTO EN BARRIOS Y NHT	189.678,62	189.678,62	0,84%	0,90%
Total del Programa	22.464.497,67	21.141.489,90	100%	100%

Fuente: Elaboración propia, sustentado en información obtenida por la Dirección de Sistemas de la AGCBA, correspondiente a la Base de Datos del Sistema Presupuestario de la Gerencia de Administración y Finanzas del IVC.

⁴⁸ Los antecedentes indican que los problemas con la instalación de gas son también de antigua data y denuncias de los vecinos ante la Defensoría de la Ciudad, ante el propio IVC etc., indican que por ejemplo en "...el año 2005 comenzaron la construcción de instalaciones de gas en el barrio y que en el mes de julio del 2006 dejaron inconclusas una cantidad de instalaciones de gas produciendo un deterioro aún mayor ya que quedaron roturas en las paredes y en algunos casos de techos que en días de lluvia se filtra agua en los departamentos". Denuncia Santiago CARLOS Testa Camilo ante la Defensoría del Pueblo de la Ciudad, actuación N° 7141/06.

Cuadro 41: Crédito vigente y devengado de las obras del complejo

Cod. Obra	Descripción de Obra	Crédito Vigente (A)	Crédito Devengado (B)	% (B/A)
540	PIEDRABUENA	998.116,77	998.116,77	100,00%

Fuente: Elaboración Propia de acuerdo a información suministrada por la base de datos del Sistema Presupuestario de la Gerencia de Administración y Finanzas del IVC.

5.9.5 Obras del Complejo Piedrabuena.

El IVC informó 20 obras en distintos estados de ejecución. A saber:

- 6 obras ejecutadas, una de las cuales se corresponde con una locación de obra
- 1 obra en ejecución
- 4 obras en proceso licitatorio
- 2 obras en proceso de contratación
- 7 obras en proyecto

Cuadro 42: Obras del Complejo Piedrabuena 2007

Nota	Tipo de contratación	Denominación	Monto	Empresa	Grado de avance
9519/IVC/06	Locación de Obra.	Contratación Ing. Risetto Cálculo Estructural	s/d	Ing. Risetto	Ejecutado
11181/IVC/ 06	Contratación Directa	Apuntalamiento Escaleras Bajas Exteriores	\$68.880	Gandulfo SA	Ejecutado
7895/IVC/05	Licitación Pública 105/05	Gas cambio cañería de gas 119 UF	\$385.450	Altieri SA	Ejecutado
7894/IVC/05	Contratación Directa	Gas cambio cañería de gas edificio 35A y 45A	\$180.000	Aparo SA	Ejecutado
Proyecto	Contratación Directa	Emergencia Aislamiento fachadas Edificio 40 A	s/d	Citrasup SA	Ejecutado
38/IVC/06	Licitación Pública 57/06	Escaleras bajas Exteriores	\$597.597,70	Ajimez SA	En ejecución 50%
6578/IVC/06	S/ D	Tanques/ Colector/ Limpieza	IVC	S/ D	Proceso Licitatorio

"2009 Año de los Derechos Políticos de la Mujer"

Nota	Tipo de contratación	Denominación	Monto	Empresa	Grado de avance
6628/IVC/06	S/ D	Cambio de cañería de Gas. Y reparación de Nichos 241 UF	IVC	S/ D	Proceso Licitatorio
9518/IVC/06	S/ D	Recuperación Cañerías de Agua Sectores Altos y Bajos	IVC	S/ D	Proceso Licitatorio
455/IVC/06	S/ D	Recuperación ascensores	IVC	S/ D	Proceso Licitatorio
13036/IVC/ 05	S/ D	Gas cambio cañería de gas Edificio 36 A Siniestro	IVC	S/ D	Proceso de Contratación
12598/IVC/ 05	S/ D	Gas cambio cañería de gas 22 unidades funcionales edificio 7 A	IVC	S/ D	Proceso de Contratación
Proyecto	S/ D	Emergencia recuperación fachadas	IVC	S/ D	Proyecto
Proyecto	S/ D	Barandas	IVC	S/ D	Proyecto
Proyecto	S/ D	Automatización de 14 cisternas	IVC	S/ D	Proyecto
Proyecto	S/ D	Recuperación integral de Gas	IVC	S/ D	Proyecto
Proyecto	S/ D	Aislamiento de techos	IVC	S/ D	Proyecto
Proyecto	S/ D	– Escaleras Interiores	IVC	S/ D	Proyecto
Proyecto	S/ D	– General de Agua	IVC	S/ D	Proyecto

Fuente: Elaboración AGCBA

5.9.6 Obras seleccionadas.

a) Obras para el mejoramiento del suministro de gas.

a.1) Contratación Directa NOTA N° 7894/05. Cambio de cañerías en dos unidades.

Esta obra surgió por la situación planteada previamente del estado de la instalación y suministro del gas.

Estas unidades funcionales habían sufrido el corte de gas por parte de Metrogas S.A. al encontrar deficiencias en las cañerías de los edificios 35 B y 45 a.

La empresa contratada fue Aparo S.A. y el monto de contrato se correspondió con \$180.000,00.

El acto administrativo que adjudicó la contratación se llevó a cabo en el 2005, mediante Resolución 1673/PD/2005.

El importe total devengado por la obra, a septiembre de 2008 fue del 100%. El año en el que más certificaciones fueron ejecutadas fue el 2006, con un 88% (\$158.670,00), mientras que en el ejercicio 2007, se ejecutó el 12% restante de la obra (\$21.330,00).

Las obras se iniciaron en diciembre 2005 y terminaron en marzo de 2007.

a.2) Licitación Pública N° 105/05. NOTA N° 7895/05. Obra: Gas, cambio de cañerías en 119 Unidades funcionales. Empresa Altieri e Hijos S.A.

Esta licitación se inició en el año 2005 y consistió en el cambio de cañerías de gas en 119 unidades funcionales.

La obra, cuyo objeto fue la contratación de Mano de obra y materiales para el cambio de cañerías, se inició con una registración presupuestaria de \$385.450,00.

El acto administrativo que adjudicó la contratación se llevó a cabo en el 2006, mediante Acta N° 2144/06.

El monto contratado fue de \$385.450. Las obras se iniciaron el 30 de junio del 2007 y terminaron el 11 de mayo del 2008, contando a la fecha con la recepción provisoria.

El importe devengado por la obra, a septiembre de 2008 fue de \$384.557,77, lo que corresponde al 99,77% de la misma.

Del total devengado por la obra, el año en el que más certificaciones se registraron fue el 2007, con un 56% (\$217.279,59. Luego durante el ejercicio 2008 (hasta septiembre), se ejecutó el 44% de la obra (\$167.278,18).

b) Obras para el mejoramiento de las escaleras.

En el año 2006, se derrumbó totalmente una escalera de las denominadas "bajas".

A raíz de ello, un estudio técnico determinó que la misma tenía errores constructivos sintetizados en la mala colocación de la armadura que compone la estructura del Hº Aº.

Ante la posibilidad de que este "error" pudiera repetirse en todas las escaleras "bajas" del conjunto, se decidió el apuntalamiento de las 14 escaleras del conjunto

hasta la ejecución de la obra definitiva y posteriormente de llamó a Licitación Pública para la reconstrucción de las mismas.

b.1) Contratación Directa Nota N° Bis 3 N° 11.181/06: Por Urgencia edilicia. OBRA: Renovación del apuntalamiento de escaleras. Empresa Gandulfo S.A.
El acto administrativo que adjudicó la contratación se llevó a cabo en el 2007, mediante Disposición N° 440/GG/07.

La obra se inició con una registración presupuestaria de \$68.880,00.

Las obras se iniciaron en agosto 2006 según Acta de Inicio y terminaron en marzo del 2007, de acuerdo al acta de Recepción de Obra.

El total devengado de la obra se produjo durante el ejercicio 2007.

b.2).Licitación Pública N° 57/06: Nota N° 38/06 OBRA: Construcción de 14 escaleras. Empresa Ajimez S.A..

El acto administrativo que adjudicó la contratación se llevó a cabo mediante Disposición 166/GG/06.

El monto de contrato fue de \$597.597,70, iniciándose las obras el 2/07/07, de acuerdo al acta de Inicio.

El año en el que más certificaciones fueron ejecutadas fue el 2007, con un 60% (\$ 361.488,58) y durante el ejercicio 2008 (hasta septiembre), se ejecutó el 40% de la obra restante (\$236.109,12).

El monto final se correspondió con \$654.179,22.

c.1) Locación de Obra Nota N° 9519/06.

Se trató de una contratación para la realización de un estudio estructural de los edificios puentes del complejo.

Fue realizado por el Ing. Risetto por un monto de contrato de \$ 26.130 y se realizó en Julio 2007.

5.10 Obras en el Complejo Habitacional Soldati.

El complejo se encuentra ubicado en el perímetro delimitado por las Avdas. Mariano Acosta – Av. Roca – Rodrigo de Triana – Av. Lacarra.

Tiene una antigüedad de 35 años. Se construyó sobre una superficie de terreno equivalente a 192.774 m². La superficie total construida es de 243.065 m².

Está conformado por 50 edificios altos, los cuales se organizan a través de doce núcleos, en los cuales esta contenida la circulación vertical mecánica denominada "Nudos".

Cada uno de los doce "Nudos" incluye una batería de ascensores, que esta conformada por 2 ascensores bajos (denominados así por tener sus paradas en el 3º piso y el 6º piso) y 2 ascensores altos (denominados así por tener sus paradas en el piso 9º, 12º y 14º). Las unidades funcionales se conectan al nudo a través de pasarelas horizontales.

La cantidad de unidades funcionales es de 3263 para 13.000 habitantes. Y hasta julio del 2008 se habían escriturado 1936 viviendas, encontrándose 1367 sin escriturar.

5.10.1 Estado edilicio del Complejo Habitacional.

Desde hace décadas el complejo presenta serios deterioros en sus condiciones físicas originadas por dos situaciones puntuales: vicios de construcción y falta de mantenimiento de los inmuebles y de sus espacios comunes (humedad, filtraciones, ascensores en desuso y estado deficitario, etc.).

Entre las patologías detectadas se destacan:

Fisuras en el coronamiento de los edificios altos, fisuras laterales, humedad proveniente de pérdida de locales sanitarios, desprendimiento de revoques, armaduras a la vista, no tiene final de obra, ausencia de barandas, entre otras.

Si bien presenta serias falencias, los mayores problemas se verifican en las instalaciones y distribución de gas y seguridad en escaleras.

5.10.2 Intervención de la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires y obras en períodos anteriores.

Dadas las irregularidades técnicas y dominiales verificadas, la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires intervino en la situación dictando la Ley N° 623 del año 2001, que declara en Emergencia Edilicia y Ambiental al Complejo habitacional.

La misma compelió al Poder Ejecutivo a constituir una Comisión Técnica, (por el plazo de un año), destinada a formular una propuesta para la realización y conclusión del proceso de escrituración de las unidades habitacionales del Complejo estableciendo, que, durante el plazo de actuación de dicha comisión debían adoptarse las medidas necesarias para la solución de las fallas estructurales, vicios de construcción, mejoras en infraestructura y saneamiento ambiental del complejo.

Esa propuesta elaborada y aprobada por la Comisión Técnica comenzaría a implementarse en un plazo no mayor de treinta días de su promulgación por el Poder Ejecutivo (art. 11º).

El día 4 de agosto de 2003, se firmó la *Propuesta de Solución para el Conjunto Urbano Soldati* por la cual el Poder Ejecutivo se comprometía a realizar todas las obras detalladas en la propuesta, comenzando dentro de los 30 días de la firma de la propuesta referida, teniéndose como "referencia" los estudios técnicos contratados por la ex Comisión Municipal de la Vivienda y realizados por la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Buenos Aires en el mes de agosto de 2001.

La propuesta comprendía entre las tareas generales, la "Instalación de gas hasta regularizar la totalidad del conjunto", de lo que se interpreta que debía ser un trabajo integral.

Entre los meses de abril del 2001 a la fecha se realizaron diversas tareas y obras destacando por la competencia del informe las que se corresponden con los años 2006 en adelante.

AÑO 2006.

Obras exteriores financiadas por el BID. .Nota Nº 10202/IVC/04 Presupuesto Oficial \$ 3.804.35,09.

Limpieza de los Tanque y Estudio Bromatológico del agua en los 12 Nudos y las 3 Cisternas Secundarias y la Cisterna Principal, de acuerdo a ordenanza 45593/94. Licitación Pública Nº 94/05 con un Presupuesto Oficial de \$ 85.600.

Recuperación de Gas en 60UF en el Edificio 19 Ex 40 Nudo 11 Presupuesto Oficial \$ 234.000.

Compra de una válvula por urgencia para la cisterna principal de \$ 68.640.-por nota Nº 3922/IVC/2006.

AÑO 2007

Recuperación de Cañerías de Gas para los 4 sectores Bajos – Sector 29- 30- 31 y 32 para 1.240 Unidades Funcionales (Datos de la Obra en el Punto de Gas).

Aislación de Techos: Licitación para todo el barrio impulsada por Nota Nº 5597/IVC/2005 Presupuesto Oficial \$ 3.143.803,62.

Construcción de Escaleras Sector 29 impulsada por Nota Nº 153/IVC/2006 Presupuesto Oficial \$ 47.905,47.

Recuperación de Gas Sector 32 (Contratación por Urgencia) Nota Nº 627/IVC/2006 Presupuesto Oficial \$ 142.000.

*Recuperación de Ascensores para Nudo 1 y Nudo 5 Nota N° 5772/IVC/07
Presupuesto Oficial: \$306.640,00.*

AÑO 2008

Terminación de las obras arriba mencionadas (Licitación de Agua y Gas en los Sectores Bajos).

Se realizó el Pliego de Contratación para 114 unidades funcionales.

5.10.3 Estado actual de las patologías edilicias del Complejo Soldati.

a) Instalación y Suministro de gas.

El sistema de instalación y suministro de gas no se encuentra de acuerdo a la normativa vigente. Sin perjuicio de esto, se evidencian pérdidas en los barrales y llaves de los medidores e indeterminadas conexiones clandestinas.

Al igual que lo sucedido en el Complejo Piedrabuena, a consecuencia de una explosión que provocó el fallecimiento de una familia, la Superintendencia de bomberos intimó al Enargas para que notifique judicialmente a Metrogas S.A. a los fines de la realización de las tareas y obras pertinentes para regularizar la situación y evitar nuevos accidentes.

Este operativo que consiste en precintar los medidores y reguladores de los gabinetes de gas ya que ninguno cumple con la normativa vigente, implica la realización de cortes en todo el Complejo Habitacional en el cual hay 3.260 unidades funcionales y casi 15.000 habitantes.⁴⁹

b) Estructurales.

En el edificio se evidencian, armaduras expuestas y corroídas en distintos elementos estructurales: cuerpo de ascensores, desprendimientos en balcones, tanques de

⁴⁹ La Defensoría del Pueblo de la Ciudad en su informe N° los cortes realizados por la empresa Metrogas S.A. al servicio de gas natural se producen, generalmente, ante denuncias realizadas por los mismos vecinos al detectar una fuga de gas. Ante esta situación la empresa procede a cortar el suministro, así es que en reiteradas oportunidades una fuga afecta a todo un edificio.

La reconexión, por unidad funcional, representa un costo considerablemente oneroso tomando en cuenta las características socioeconómicas de los habitantes del Conjunto Urbano Soldati. Esta reconexión obliga asimismo a la instalación de un sistema de ventilación en cada una de las unidades, el cual no fue contemplado por el I.V.C. ni en el momento de la construcción de estas viviendas ni lo es actualmente como una obra de carácter prioritario, por lo tanto de imprescindible seguridad.

La "solución" a la que apelan los vecinos, ante la imposibilidad económica de acceder a los requisitos exigidos para la reinstalación del servicio, es la conexión clandestina.

Para la instalación de estas conexiones clandestinas se utilizan mangueras y tuberías inadecuadas o bien en lugar de soldaduras para conectarlas se aplican pegamentos que facilitan las fugas, generan chispas y pueden producir fácilmente explosiones.

No resultó posible determinar el número exacto de conexiones clandestinas existentes por cuanto son consideradas, por los mismos vecinos, situaciones difíciles de identificar y denunciar..."

Av. Corrientes 640 – 6to. piso – Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Teléfono 4321-3700

agua, escaleras, vigas, fondos de losa, apoyos, dinteles, etc.

c) Sistema de abastecimiento de agua.

El ingreso de agua al complejo es a través de una sola conexión desde la Red externa de agua, sobre la calle Roca.

La misma alimenta una Cisterna Mayor que posee una capacidad de 1.200.000 litros con un tanque de reserva de 500.000 litros que esta acompañada por dos motores de 100HP los cuales abastecen a las tres Cisternas restantes de una capacidad de 40.000 litros y dispone de dos motores de 30HP. Las cuatro Cisternas son las que suministran la totalidad del agua utilizada en las viviendas.

El agua de bombeo abastece hasta el 4º piso de todos los edificios y los tanques ubicados en el coronamiento de cada uno de los nudos alimentan el agua de los pisos 5 a 15.

El estado de los colectores y los tanques de agua es de malo a regular por ello ya se esta realizando el cambio de los mismos contemplados en la licitación del Agua.

Las cañerías de la red externa son de Asbesto Cemento, y se las ubica a una distancia que puede variar entre los 4 a 6 metros de cada edificio.

La conexión desde la red al edificio es de Asbesto Cemento / Abrazadera / Plomo / Galvanizado / Plomo y la subida de Galvanizado.

En el ingreso a cada edificio hay una llave de paso encontrándose la gran mayoría de las mismas en mal estado, siendo a veces muy complicado acceder a la misma pues se hallan ocultas bajo modificaciones del solado.⁵⁰

e) Estado de la red cloacal.

Las cámaras de los desagües cloacales y pluviales, requieren de mantenimiento periódico que es realizado por una cuadrilla del IVC, que en caso de que no puedan realizar su tarea, son reemplazados por la contratación de un camión vector para destapar y desobstruir las mismas.

f) Estado de las cubiertas. Membranas.

Estos edificios conservan la membrana asfáltica original lo que por su deficiente estado provoca filtración de agua de lluvia por techos en todo el complejo. También los muros de carga se encuentran fisurados.

g) Ascensores.

⁵⁰ Respuesta a la Nota AGCBA N° 1989/07.

Los ascensores se encuentran actualmente en reparación por intimación de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad (Resolución N° 4189/06) ya que a esa fecha no se encontraba ninguno en funcionamiento.

5.10.4 Intervención del IVC 2007.

Las obras correspondientes al Complejo Soldati fueron imputadas al *Subprograma de obras de refacción, ampliación y readecuación*.

Según la información suministrada, el crédito vigente fue de \$8.280.141,94 y el crédito devengado se correspondió con el 98.3% (es decir \$8.158.233,56).

Cuadro 43: Crédito vigente y devengado del Soldati

Cód. Obra	Descripción de Obra	Crédito Vigente (A)	Crédito Devengado (B)	% (B/A)
530	CU SOLDATI	8.280.141,94	8.158.233,56	98,53%

Fuente: Elaboración propia, sustentado en información obtenida por la Dirección de Sistemas de la AGCBA, correspondiente a la Base de Datos del Sistema Presupuestario de la Gerencia de Administración y Finanzas del IVC.

5.10.5 Obras del Soldati.

El IVC informó 20 obras en distintos estados de ejecución. A saber:

- 4 obras en ejecución de las cuales solo 1 está finalizada 100%
- 10 obras en Proceso Licitatorio
- 3 obras en Proyecto
- 2 obras archivadas por derogación del Decreto N° 1370
- 1 contratación en proceso de compra

Cuadro 44: Obras en el Soldati 2007

Nota N °	Tipo Contrat.	Denominación	Monto	Empresa	Grado de Ejecución
5597/IVC/05	Licitación Pública 04/06	Aislamiento de Techos	\$3.143.803,62.	Agimez SA	Ejecutado 100%
1328/IVC/06	Licitación Pública 20/06	Recuperación Instalación de Gas Sectores 29 a 32 (sectores bajos)	\$8.428.449,99	Altieri E hijos	Ejecución 50%
5772/IVC/07	Contratación Directa	Recuperación de Ascensores NUDO 1 Y nudo 5	\$183.984	Testa SA	Ejecución 50%
7821/IVC/05	Licitación Pública 02/05	Reemplazo total de cañerías de agua todo el	\$5.137.445	Altieri e Hijos	Ejecución 30% Ejecutado

Nota N °	Tipo Contrat.	Denominación	Monto	Empresa	Grado de Ejecución
		barrio			
3981/IVC/05	Licitación Pública 143/05	Recuperación, Habilitación y Mantenimiento por un año de los Ascensores del CU Nudos 2,3,4,6,7,9,10,11,12	S/ D	S/ D	Proceso Licitatorio
5995/IVC/05	S/ D	Pintura Integral	S/ D	S/ D	Proceso Licitatorio
7398/IVC/07	S/ D	Reemplazo Gas Integral Nudos	S/ D	S/ D	Proceso Licitatorio
8245/IVC/06	S/ D	CU Reemplazo cañerías de gas en 60 UF	S/ D	S/ D	Proceso Licitatorio
9521/IVC/06	S/ D	Reemplazo cañerías de gas en 82 UF	S/ D	S/ D	Proceso Licitatorio
3722/IVC/06	S/ D	Recuperación de fachadas en edificio 100	S/ D	S/ D	Proceso Licitatorio
3011/IVC/07	S/ D	Reemplazo Escaleras Nudos (exteriores)	S/ D	S/ D	Proceso Licitatorio
36/IVC/06	S/ D	Compra de 13 válvulas para las cisternas principal. Y secundaria	S/ D	S/ D	Proceso Licitatorio
Proyecto	S/ D	– Volúmenes salientes	S/ D	S/ D	Proceso Licitatorio
2106/IVC/07	S/ D	Recuperación Escaleras Sectores Bajos	S/ D	S/ D	Proceso Licitatorio
Proyecto	S/ D	Demolición Incineradores	S/ D	S/ D	Proyecto
Proyecto	S/ D	Automatización de Cisternas Secundarias	S/ D	S/ D	Proyecto
Proyecto	S/ D	Estudios de factibilidad y de dirección	S/ D	S/ D	Proyecto

Nota N °	Tipo Contrat.	Denominación	Monto	Empresa	Grado de Ejecución
		obras			
11636/IVC/06	Contratación Directa	Reconstrucción Escalera Exterior 219 Edificio 13 Nudo 10	IVC		Archivada por derogación Decreto N° 1370
2572/IVC/07	Contratación Directa	Corte de gas Edificio 14 Ex 8 Nudo 10	IVC		Archiva por derogación Decreto N° 1370
351/IVC/07	S/ D	Compra de 30 luminarias	IVC		Proceso de compra

5.10.6 Obras seleccionadas.

a) Obras correctivas para el suministro de gas.

Licitación Pública N° 20/06 Nota N° 1328/IVC/2006. Contratación de Mano de Obra y Materiales para recuperación total de las instalaciones generales de gas en Sectores CU Soldati.

Por Nota N° 1328/IVC/2006 se comenzó con la licitación del reemplazo de la cañería interna con el reemplazo del calefón y la colocación de la válvula de seguridad en la cocina, recuperación de gabinetes de gas, con cambio de barral, regulador y habilitación de 1240 unidades funcionales.

La obra fue adjudicada a la empresa Altieri S.A. por Disposición N° 94/GG/07 y un plazo de 12 meses.

Se inició con una registración presupuestaria de \$8.428.449,99.

De acuerdo al importe total devengado por la obra a septiembre de 2008, que se correspondió con el \$7.116.181,39, se ejecutó el 84,43% de la misma.

El año en el que se registraron más certificaciones fue el 2007, con un 56% de la obra devengada (\$3.981.391,78) y durante el ejercicio 2008, se ejecutó y devengó el 44% restante (\$3.134.789,61).

Las tareas se iniciaron el 26/03/07 encontrándose, a la fecha de las tareas de campo de esta auditoría, en ejecución con los plazos vencidos según el pliego.

Según informe del IVC *"Para los edificios altos se prevé para este año la realización*

de 200 unidades funcionales ubicadas en edificios torre o bien denominadas nudos. Por otro lado existe una Licitación Pública con Nota N° 7398/IVC/2007, en la cual se contempla el resto del barrio. La obra tendrá las mismas características que las anteriores el cambio del artefacto calefón, válvula de seguridad en cocina o reemplazo de la cocina por un anafe y habilitación de las unidades funcionales, sin perjuicio de lo expresado también se pondrán de acuerdo a la nueva normativa vigente todas las plantas reguladoras.

La obra tiene estas características ya que actualmente en los edificios altos los calefones ventilan a COVE, de esta manera los artefactos calefones ventilan a los tres vientos".

b) Obras para el mejoramiento del suministro de agua.

Licitación Pública N° 102/05. Recuperación de cañerías de agua para todo el barrio.

Por nota 7821/IVC/2005 del 23/08/05, se inició el procedimiento del llamado a licitación para la reparación de las instalaciones de agua (materiales y mano de obra) de la totalidad de los edificios, la cual se concreta en la Licitación Pública 102/05.

La obra se inició con una registración presupuestaria de \$5.137.445 y se adjudicó por Disposición N° 422/GG/07 a la empresa Altieri e hijos, por un plazo de 12 meses.

Las obras se iniciaron el 2 de julio del 2007 y se encuentran en estado de ejecución. Desde que se iniciaron hasta principios del año 2008 se realizó el cambio de todos los caños de alimentación que van desde planta baja hasta 4 piso en los edificios altos, y de tanque hasta 5 piso.

El importe total devengado por la obra, a septiembre de 2008 fue de \$4.765.027,14, lo que corresponde al 93% de la misma.

c) Obras para la impermeabilización de los techos.

Licitación Pública N° 04/06. Nota N° 5597/IVC/05. Contratación de mano de obra y materiales para la Obra de Arquitectura, de aislamiento de techos en el Conjunto Habitacional Soldati. Monto estimado: \$2.595.530,95.

La Licitación Publica N° 04/2006 fue aprobada por Acta N ° 2163 del 23 /05/06.

Por Resolución N° 788/06, se aprobó y actualizó el presupuesto oficial a \$2.813.555,54.

El 14/02/07 por Acta N° 10 / 07 se adjudicó la misma a la empresa Ajimez SA por el

monto total de \$3.143.803,62. Resolución N° 210/GG/07.

La obra se inició con una registración presupuestaria de \$3.143.803,62. Las tareas comenzaron el 2/07/07 y terminaron según Acta de Recepción Provisoria el 12/12/07, por un monto final de obra de \$3.811.057,93, surgiendo un monto readecuado de \$667.254,31.

A septiembre de 2008 el importe total devengado fue de \$3.143.803,62, correspondiendo al 100% de la misma.

En el año 2008 se devengó el 52% de la obra (\$1.637.946,97), mientras que durante el ejercicio 2007 fue el 48% de misma (\$1.505.856,65).

d) Obras para la reparación de los ascensores.

Contratación Directa por Urgencia "Recuperación de ascensores Nudo 1 y Nudo 5."NOTA N°: 5772/IVC/07.

Esta obra surgió por intimación de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad debido a que a fines del año 2006 no había ningún ascensor en funcionamiento.

Por Disposición N° 450/GG/07 y 512/GG/07 se adjudicó la contratación a la empresa Testa S.A.

El monto de contrato fue de \$306.640,00.

Las obras se iniciaron en octubre 2007 y tienen una fecha prevista para la finalización de las obras para Mayo del 2009.

El importe total devengado por la Obra, a septiembre de 2008 fue de \$306.640,00, lo que corresponde al 100% de la misma.

5.11 Problemática ex Villa "El Cartón".

5.11.1 Antecedentes de la problemática.

Según informe del IVC⁵¹, "...A finales de los años 90 comenzaron a ocupar una serie de familias un predio por debajo de la Autopista Urbana N° 7, delimitado por: Parque

⁵¹ Respuesta Nota AGCBA N° 2656/08.

de La Ciudad, Av. Roca, Av. Lacarra, Destacamento Policía Montada."

El primer relevamiento poblacional realizado en el año 2002 determinaba 200 familias viviendo en el asentamiento que, con el correr de los años, se fueron incrementando hasta llegar a 470 familias en el año 2006 ocupando *"...construcciones muy precarias, que no reunían niveles mínimos de consolidación, carecían de infraestructura y de los servicios de manera regular... Los diferentes tipos de carencias que estas personas padecían, están relacionadas a las condiciones de vivienda, la educación, los servicios sanitarios la capacidad de subsistencia. Generalmente, la imposibilidad de acceso a recursos prolongada en el tiempo, lleva a una percepción de perpetuidad de su condición actual.*

... Se establecieron todos los índices de "vulnerabilidad", la población compuesta por 1.497 habitantes, los cuales ocupaban 355 viviendas.

*... La realidad, se tradujo en altos índices de hacinamiento, ausencias de condiciones mínimas de habitabilidad, carencia de prestaciones sociales básicas y un hábitat que no se condice con la dignidad humana, lo cual indicaba que el único camino a seguir era la erradicación de la población a una solución habitacional definitiva.*⁵²

Ante esta problemática, el 1 de junio de 2006, la Legislatura sancionó la Ley N° 1987, por la cual se declara de utilidad pública y sujeto a expropiación varios predios de la ciudad *"...destinados al desarrollo del hábitat popular orientado a satisfacer la demanda de viviendas sociales definitivas".*⁵³

Esta Ley garantiza en primer término *"...el derecho a la vivienda a la totalidad de las familias habitantes del "Asentamiento AU7" según el censo realizado por el G.C.A.B.A. adjunto en Anexo I".*

El 8 de febrero de 2007 se produjo un incendio en el asentamiento que afectó al 98% de las viviendas emplazadas. El Gobierno debió dar respuesta rápida a las familias damnificadas que no optaron por créditos, subsidios, y/o traslados ofrecidos por el GCBA.

Estas respuestas se correspondieron con el armado de carpas y la construcción de módulos transitorios en el Parque Roca a donde fueron trasladadas 335 familias.

El día 27 de febrero de 2007, producto de un temporal, ocho carpas instaladas en el centro del Parque Roca se derrumbaron, falleció una mujer y hubo 20 lesionados. A consecuencia de ello, en marzo de 2007 las familias fueron trasladadas a un conjunto de módulos transitorios construidos en el Parque Roca.

En ese *centro de evacuados* los habitantes de la ex *Villa El Cartón* deben esperar la

⁵² Último relevamiento poblacional realizado por este IVC con fecha 2do semestre del 2006.

⁵³ Artículo 2º de la Ley N° 1987.

construcción de las viviendas definitivas que prescribe la Ley N° 1987.

5.11.2 Descripción de la obra viviendas transitorias.

El 9/02/07 comenzó el proyecto para la construcción de las viviendas transitorias en el Parque Roca Sector A.

Se determinaron 2 zonas para la construcción de 335 viviendas.

- Una zona para "Tiras" de 3 ambientes, de dos dormitorios y un estar-cocina-comedor, con baño exterior. Se ejecutaron 5 "Tiras" de 7 viviendas cada una que hacen un total de 35 viviendas.
- Otra zona para viviendas monoambiente, llamadas "Pastillas". *Se ejecutaran 15 "Pastillas" de 20 viviendas cada una. Hacen un total de 300 viviendas.*
TOTAL de viviendas: 335.

Tipo de vivienda: Viviendas de construcción rápida y en seco, no tradicional, estructura de madera.

Monoambientes:

Sistema constructivo: tipo "Ballon Frame". Bastidores de madera de 3x3, ensamblados con ángulos metálicos.

Paredes exteriores: Eternit 6/8 mm (paneles cementicios)

Paredes interiores: Durlock.

Cubierta: Placas cementicias onduladas Eternit c/ pendiente a 2 aguas c/ cumbrera mismo material.

Piso: Cemento alisado s/contrapiso.

Bases: Emparrillado en contrapiso-platea de hormigon armado, malla metálica 10x15 + refuerzo de Fe del 10.

Carpinterías: Puertas, ventanas y rejas de chapa-aluminio-hierro. No especifica espesores.

Instalación eléctrica: Todos los materiales de acuerdo a normas IRAM. No se aclara tipo de caño portacable a utilizar.

Instalación sanitaria: Baño unidad exterior independiente, construido por "Empresa especializada". (No aclara empresa).

Tres Ambientes:

Estructuras: de bastidores de madera.

Paredes exteriores: emplacado de madera machimbrada.

Paredes interiores: emplacado en hardboard.

Cubierta: de chapa hierro galvanizada ondulada a 2 aguas.

Cielorraso: de hardboard.

Restantes características idénticas a las de monoambiente.

Asimismo el IVC informó⁵⁴ que en el predio se desarrollaron obras de infraestructura básica tales como:

- Red primaria y secundaria de agua potable.
- Red primaria y secundaria de cloacas.
- Estación de bombeo y sistema de impulsión de líquidos cloacales.
- Red de distribución de instalación eléctrica.
- Iluminación y mejora de calles.

5.11.3 Acción de amparo.

En julio de 2007 un grupo de familias inicia una acción de amparo contra el GCBA por las malas condiciones de vida sufridas por los habitantes de la ex villa el cartón. (Medina Benítez y otros c/ Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires s/ amparo Expte. N° 26.034).⁵⁵

Ante esta presentación el Juez ordena diversas medidas cautelares con el fin de tutelar el derecho de las familias amparadas. A saber:

1) *Por intermedio del Ministerio de Educación proceda a regularizar el servicio de transporte de la totalidad de los niños escolarizados a fin de garantizar su diaria concurrencia a los establecimientos en donde cursan sus estudios primarios y/o secundarios.*

2) *Por intermedio del Ministerio de Espacio Público proceda a HIGIENIZAR la totalidad de los corredores y espacios comunes pertenecientes al emplazamiento ubicado en el Parque Roca actualmente ocupado por los ex habitantes de Villa Cartón. Deberá además ESTABLECER un servicio diario de mantenimiento y control de la HIGIENE de dichos espacios.*

3) *Por intermedio del Instituto de la Vivienda de la Ciudad proceda a efectuar una revisión de la totalidad de las viviendas.*

4) *Por intermedio del mismo IVC proceda a la adecuación reglamentaria de las instalaciones de gas y suministrar el fluido a los habitantes del emplazamiento, garantizando su regular abastecimiento hasta que cesen las condiciones de emergencia, homologación judicial mediante.*

5) *Por intermedio del mismo IVC proceda a la colocación de duchas eléctricas, en los actuales baños que garanticen el acceso a la higiene mínima de los grupos*

⁵⁴ Nota AGCBA N °2653/08.

⁵⁵ "Medina Benítez, Rosalva y ot. C/ GCBA y ot. S/Amparo (art. 14 CCABA), (exp. Nro. 26034/0) con trámite por el Juzgado de Primera Instancia en lo Contencioso Administrativo y Tributario nro. 2.

familiares, con adecuado estándar de seguridad.

6) Por intermedio del Ministerio de Derechos Humanos y Sociales proceda al ABASTECIMIENTO regular y suficiente de alimentos a los comedores LAS GEMELAS Y LA MISIÓN, dotándolos de utensilios y espacios físicos adecuados a fin de que los niños no ingieran sus raciones al aire libre.

7) Por intermedio del Ministerio de Salud proceda a un relevamiento sanitario integral, debiendo informar al Tribunal dentro de los próximos quince días sobre sus conclusiones. Dicho relevamiento deberá poner especial énfasis en los grupos de menores de edad y en la existencia de enfermedades pulmonares, infecto-contagiosas y derivadas de deficiencias nutricionales. Deberá además informar en forma puntual sobre casos de personas con necesidades especiales sea cual fuere la discapacidad que presenten.

Con fecha 5 de mayo de 2008 se dictó sentencia haciendo lugar al amparo incoado y ordenando al GCBA dé cumplimiento cabal a las prescripciones de la Ley 1987 (modificada por la Ley N° 2271) otorgando viviendas sociales definitivas a los núcleos familiares involucrados en dicha ley.

Se entendió que la naturaleza jurídica del emplazamiento organizado en el Parque Roca es la de un "Centro de Evacuados".

No reúne estándares mínimos en materia de seguridad, salubridad, higiene, accesibilidad, transporte, alimentación, entre otros.

La sentencia fue apelada por el GCBA y, al cierre de las tareas de campo del presente informe, se encuentra para resolución de la Cámara.

Desde el 26 de junio de 2008 el expediente se encontraba en la Cámara de Apelaciones en lo Contencioso Administrativo y Tributario, Sala I, hasta la finalización de las tareas de campo.

5.11.4 Intervención de la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (ACIJ)

En la misma sentencia comentada, el Juez nombró como interventora informante de las medidas precautelares y cautelares a la asociación no gubernamental ACIJ.

Dicha asociación inició sus tareas en el mes de septiembre del 2007. En los informes presentados ante la Justicia, a los que la AGCBA tuvo acceso,⁵⁶ pudo verificarse que: El IVC cumplió con las medidas cautelares definidas en los puntos 3,4, y 5.

Ahora bien respecto a todos los aspectos relacionados con las viviendas transitorias,

⁵⁶ La AGCBA, le solicitó por Nota N° a la asociación copia de los informes presentados y fueron entregados en fecha y forma.

a diciembre del 2007 la situación presentaba las siguientes características:

- Precariedad en la construcción de las viviendas presentándose agujeros en los techos y paredes.
- Hacinamiento, encontrándose familias de más de cuatro integrantes en las tiras de monoambientes.
- Ausencia de ventanas.
- Servicio ineficiente y discontinuo de los camiones atmosféricos.
- Precariedad y riesgos en las instalaciones eléctricas.
- Rebalsamiento de cloacas en las viviendas.
- Inexistencia de agua potable (la misma es suministrada por empresas contratadas).

Esta situación fue corroborada por la Defensoría del Pueblo de la Ciudad en su Informe Resolución N° 2207/07⁵⁷.

5.11.5 Viviendas definitivas.

En el mes de octubre del 2007 el IVC firmó el Convenio N° 39 con la Fundación Madres Plaza de Mayo. Por el mismo la organización se hace cargo de la construcción de 2800 viviendas en la ciudad, dentro de las cuales se encuentran las que corresponden a los damnificados de la ex villa el cartón.

Según la ACIJ, ingresada la Fundación en el lugar, el IVC se retiró definitivamente del predio dando por concluidas las obras de pavimentación que se estaban desarrollando⁵⁸.

El predio donde se ubicarán las viviendas definitivas está ubicado en la Av.

⁵⁷ "Los techos presentan fisuras por donde se filtra el agua y deteriora las placas de durlock que cumplen la función de muros. La humedad afecta también a los tirantes de madera sobre los que se apoya el precario cableado eléctrico instalado en las casas.

Las chapas de fibrocemento no han sido debidamente selladas para aislar el frío y el agua, existiendo varios puntos de aire y luz que un mínimo de diligencia por parte de los constructores hubiera podido solucionar. En este aspecto, muchos de los ocupantes, han puesto papel, cartón, trapos y polietileno, a modo de reducir el frío que se filtra en las casas. Los muros están en muy mal estado por las mismas razones, no pudiéndose apoyar ningún objeto sobre ellas por la debilidad de su estructura. El tendido de cableado eléctrico interno y externo resulta ciertamente afectado también, pues está instalado sobre los tirantes (húmedos) del que cuelga un portalámpara y los tomas de los enchufes, en muchas casas, tiene vencida su resistencia.

Los módulos carecen de agua caliente y la provisión de agua fría es discontinua, interrumpiéndose el servicio varias veces al día, lo que obliga a las familias a acumular el agua en baldes y recipientes en condiciones que no garantizan la seguridad de la ingesta.

Los baños, ubicados en el exterior de los módulos, resultan inadecuados para que los adultos y niños realicen su higiene personal, por lo que la mayoría se higieniza con baldes dentro del mismo monoambiente en el que comen y duerme.

El sistema de desagüe cloacal es precario y desborda continuamente, dejando a la vista los desechos y aguas servidas en las calles y pasillos internos, lo que provoca un fuerte olor que rememora al de los viejos pasillos de la hoy devastada Villa "El Cartón".

⁵⁸ Informe ACIJ diciembre del 2007.

Castañares Nº 6800. Allí se prevén construir 780 viviendas de las cuales 240 serán entregadas a los habitantes del Parque Roca.

En el mes de junio se realizaron tareas de limpieza del predio y se realizaron todas las instalaciones de las cañerías de los servicios para las 240 viviendas.

Según este mismo informe, responsables de la Fundación aseguraron, en el año 2007, que el plazo de terminación de las mismas era de 18 meses.

5.12 Evaluación de las Aplicaciones Informáticas asociadas al alcance de esta auditoría.

Cuadro 45: Detalle de las aplicaciones

Nombre del Sistema	Lenguaje de Programación	Desarrollador	Área usuaria	Función
Sistemas de Cuentas Corrientes	Herramientas Ofimáticas	Desarrollo propio	Subgerencia Contable	Registra estados de pagos de los beneficiarios.
Sistema de Escrituras	Power Builder (Sybase)	Desarrollo propio	Escrituración y Notarial	Carga información de los distintos tipos de escrituras realizadas.
Sistema Histórico de Villas	Herramientas ofimáticas	Desarrollo propio	Subgerencia de Asistencia Comunitaria	Muestra información sobre personas censadas en villas de emergencia desde 1996.
	Power Builder (Sybase)			Muestra información sobre personas censadas en villas de emergencia hasta 1996
Sistema de Registro de Postulantes	Java	Desarrollo por Terceros.	Atención al Público	Permite cargar característica de la vivienda donde habita el grupo familiar., datos sociales del grupo familiar
	Power Builder (Sybase)	Desarrollo Propio		
Sistema de Informes de Pagos Históricos de Adquirentes	COBOL (Informix)	Desarrollo Propio	Informática para Administración Económico Financiera	Informes de Pagos Históricos de Adquirentes

Nombre del Sistema	Lenguaje de Programación	Desarrollador	Área usuaria	Función
	Herramientas ofimática		Sugerencia Contable	
Sistema de Licitaciones	Java	Desarrollo por Terceros. Consist Teleinformática SA	Gerencia Técnica, Financiera, Contable	Manejo del proceso de licitación de obra pública
Sistema de Seguimiento de Obras	Java	Desarrollo por Terceros. Consist Teleinformática SA	Uso limitado. El personal de área se resiste a usarlo	Seguimiento de obras que se llevan a cabo en el IVC: plazos de ejecución, presupuesto asociado, insumos, etc.

Nota sobre ofimática: Conjunto de herramientas de uso cotidiano en los puestos de trabajo, tales como: procesador de textos, planillas de cálculo, bases de datos no corporativas, aplicación para presentaciones, etc.

a) Sistema de Cuentas Corrientes

Utilizado por la Subgerencia Contable desde el año 1995. Es de vital importancia porque registra el estado de cuenta de los beneficiarios de los planes. La cuenta corriente se lleva a nivel de cada unidad habitacional y cada deudor, asociada a un rango de cuentas pertinente previamente reservado a cada obra.

Esta aplicación se carga diariamente en forma manual con información proveniente del Banco Ciudad y de la Tesorería para registrar los pagos de cada día. A partir de la información que brinda el sistema, mensualmente se actualiza la cartera de cuentas en el Banco Ciudad (altas y bajas).

b) Sistema de Escrituras.

El Departamento de Escrituración y Notarial es el encargado de suministrar y guardar información de escrituras realizadas, debiendo estar las mismas asociadas a un expediente. Las escrituras pueden estar asociadas a operatorias de diferentes tipos: venta con hipotecas, venta, cancelación, rectificatoria, reconocimiento de hipoteca, retrocesión.

Para estas tareas se utiliza una aplicación desarrollada por ex agentes del IVC en

lenguaje Power Builder 8.0 que genera una base de datos cuyo motor es Sybase. El sistema permite la carga a través de "etiquetas desplegadas" (por ejemplo para seleccionar el escribano) y "manual" de datos que dependen de cada tarjeta notarial (por ejemplo nombre del beneficiario, dirección de la vivienda, etc.).

Los usuarios (tanto los de consulta como los que poseen permisos de consulta, modificación y carga) tienen acceso a la aplicación a través de una cuenta con claves de tipo alfanumérica.

El Departamento debe realizar además:

- Estadísticas mensuales y anuales que son utilizadas por las distintas operatorias dentro de la organización. (El sistema en Power Builder emite estos informes).
- Volcar información notarial en el sistema que lleva el RUBI (Registro Único de Bienes Inmuebles).
- Realizar el seguimiento del estado de escrituración a través de una aplicación ofimática. Esta aplicación emite las constancias que firman los beneficiarios.

c) Sistema Histórico de Villas

En el IVC existe un área que se encarga del relevamiento de personas que habitan en villas de emergencia. Realizan censos in situ, registrando información sobre planillas que luego son volcadas al sistema. La función del sistema es llevar registros para consulta de esta área y de todo el organismo.

Hasta 1996, se cargaron los datos a una base de datos Sybase a través de una aplicación desarrollada en Power Builder, pero por cuestiones operativas se recurrió (desde 1994) a herramientas de ofimática, creando una base de datos paralela hasta llegar a desplazar a la aplicación anterior, salvo en el los casos que se requiera información de los años anteriores a 1997.

El sistema basado en herramientas de ofimática varía en la cantidad de usuarios según la necesidad. Actualmente existen 24 usuarios de consulta, 18 de carga y 2 usuarios con perfil de baja. A través de la red, los usuarios acceden a los datos que están guardados en un repositorio central. La aplicación posee claves de acceso que se asocian a los distintos perfiles de usuarios.

d) Sistema de Postulantes (Beneficiarios)

Este sistema tiene por función registrar los datos de personas que solicitan servicios del organismo (postulantes), y en algunos casos (dependiendo de la decisión del Gerente) se cargan datos de la vivienda o beneficio otorgado y por ello se lo conoce también como registro de Beneficiarios.

En un primer momento estuvo desarrollado en Power Builder 8.0 y contenía la información de las inscripciones realizadas en las siguientes operatorias: Registro

Av. Corrientes 640 – 6to. piso – Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Teléfono 4321-3700

Permanente (desde su inicio), Programa Federal Mejor Vivir, Viví en tu Casa, Vivienda Porteña; y permitía cargar características de la vivienda donde habita el grupo familiar, datos personales y laborales de cada integrante del grupo familiar, datos sociales del grupo familiar. Desde el 2004 esta aplicación no se usa.

Como la carga de la información se realizaba según el Programa de vivienda, condujo a heterogeneidad en los datos ingresados. A su vez se cargaba información en herramientas de ofimática, que terminaron por reemplazarlo.

En el 2007 se implementó el nuevo sistema desarrollado por la empresa Consist S.A. (ver informe 1.08.11) (lenguaje Java, SQL) que pretende integrar la antigua información existente y registrar la que se genera actualmente por la demanda propia del IVC en lo que respecta a la Ley 341, aunque hasta el día de la fecha no se está utilizando el nuevo sistema.

e) Sistema de Informes de Pagos Histórico de Adquirentes.

Este sistema genera una base de datos cuyo motor es Informix. Mediante scripts⁵⁹ se cargan los datos de los pagos realizados en el Banco Ciudad y Tesorería.

Tiene particular relieve en la tarea desarrollada en el Dpto. de Registros Contables quien es el encargado de registrar y controlar la recaudación diaria y mensual del IVC.

Cabe destacar que esta base de datos (Informix) contiene el registro de pagos de hace más de 25 años, pero no se puede afirmar que los registros reflejen la totalidad de los pagos realizados al organismo durante esos años ya que no está asegurada la continuidad de la carga en ese extenso período.

Estos datos son utilizados por la aplicación de Consulta de Pagos en el Departamento de Cobranzas solamente si la deuda del barrio fue condonada hasta 1995. Los años siguientes son consultados a través de la base de datos generada en Subgerencia Contable a través de herramientas ofimáticas que en forma paralela lleva un registro desde 1995. Esta base de datos se desprende de manera natural del manejo de las cuentas corrientes para la cual fue creada.

En la carga de los pagos que provienen del Banco Ciudad, las dos aplicaciones se alimentan del mismo archivo, que la entidad bancaria envía diariamente con el informe correspondiente.

En el caso de que el pago se realice por Tesorería los datos son suministrados desde la base de datos de Subgerencia Contable. Una vez finalizado el día se

⁵⁹ Script: es un conjunto de instrucciones. Permiten la automatización de tareas creando pequeñas utilidades que se ejecutan automáticamente.

actualizan las dos bases de datos que son llevadas en forma paralela.

f) Sistema de Consulta de Adquirentes Actual e Histórica.

La aplicación que se maneja en el Dpto. Cuenta Corriente se ha convertido por practicidad y disponibilidad en la única herramienta para este tipo de consulta.

El sistema paralelo se encuentra desarrollado en Rm-Cobol 85 y sus datos contenidos en archivos indexados y/o secuenciales (Batch y On line). Actualmente se encuentra fuera de uso. Se utilizaba en la Gerencia de Créditos.

g) Sistema de Licitaciones.

Desarrollado en lenguaje Java, con motor de base de datos SQL Server por la empresa Consist S.A..

La aplicación técnicamente está lista para ser utilizada, pero al momento de esta auditoría no ha entrado en funcionamiento. Fue elaborada teniendo en cuenta normas legales de los distintos tipos de operatorias en la licitación de obra pública. Esto permite controles para prevenir errores en la carga de los datos ya que se realiza en su gran mayoría a través de etiquetas desplegadas.

Se capacitó a los usuarios, y el IVC posee capacidad operativa, mediante la Subgerencia de Informática, para dar soporte. Se realizaron pruebas de testeo y hubo conformidad por parte de las áreas usuarias.

El sistema brinda soporte administrativo para el seguimiento de licitación de obra pública. Sería utilizado principalmente por Gerencia Técnica, Gerencia Financiero Contable, Gerencia General (Departamento de Compra y Evaluación de Oferta) y Gerencia de Asuntos Jurídicos.

La distribución geográfica de dichas áreas posee gran dispersión, ubicada en 3 (tres) edificios diferentes.

El flujo de información desde la Gerencia Técnica hacia la Gerencia de Administración y Finanzas se realiza mediante el Pliego Licitatorio para la Imputación Presupuestaria. Desde la Gerencia de Administración y Finanzas hacia la Gerencia de Asuntos Jurídicos se hace mediante el Pliego Licitatorio para el Encuadramiento Jurídico y desde ésta última gerencia se genera el Pliego Licitatorio para el Dictamen.

h) Sistema de Seguimiento de Obra.

Módulo desarrollado por la empresa Consist S.A., en java, con motor de base de datos SQL Server.

Es un workflow para la Gerencia Técnica. La empresa contratada realizó el relevamiento in situ y se le entregó una nota con requisitos que fue elevada desde

Av. Corrientes 640 – 6to. piso – Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Teléfono 4321-3700

las subgerencias sobre lo cual se desarrolló el sistema.

Sin embargo, una vez terminado, no se implementó. El argumento expuesto es que el sistema no cubre todas las operatorias que se deben realizar para el seguimiento de obra.

5.12.2 Control Interno.

Se realizaron dos informes en el año 2006, uno de la Auditoría Interna del IVC y un relevamiento realizado por una asesora de la Gerencia General. No consta que en el año 2007 se hayan realizado seguimiento de los mismos.

Existen procesos y procedimientos que no están claramente identificados ni documentados (ejemplo: asignación de claves, depuración de usuarios).

6. OBSERVACIONES

A la evaluación de los resultados.

1. Inefectiva, insuficiente, e ineficiente gestión del IVC en la planificación y ejecución de las viviendas.

Si la efectividad considera la relación entre las metas de resultado efectivamente alcanzadas y las metas de resultado planificadas, la eficacia considera la relación entre las metas efectivamente alcanzadas y el tiempo previsto, respecto de las metas de resultado y el tiempo real y la eficiencia mide los resultados alcanzados en relación con los tiempos planificados, se observó que estos tres criterios fallaron en el 100% respecto a lo previsto.

- Las metas de resultado alcanzadas presentan una alta brecha en la relación "viviendas censadas- viviendas nuevas", llegando a casi el 10% en la villa 3; 1.6% en la villa 1.11.14; 2.22% en la villa 20 y 3.03% en la villa 21-24.
- Considerando únicamente los plazos de inicio y finalización de las obras, las metas se alcanzaron en períodos que, como mínimo, duplicaron en promedio los plazos previstos. Así en la villa 3 las diferencias entre los plazos previstos y los reales fueron de 24 meses para las obras 3 y 4; 27 meses para la obra 1 y sin datos para la obra 2. En la villa 1.11.14, la diferencia de plazos fue de 50 meses y en el NHT Zavaleta, la diferencia de plazos por manzana fue de 13, 18, 19 y 25 meses.
- Las viviendas terminadas han sido adjudicadas en un bajo porcentaje lo que impide evaluar los resultados reales. Luego, la actual administración no puede informar con exactitud quienes son los beneficiarios.

2. Alta variación de los costos de las viviendas terminadas, respecto a la proyección de las mismas.

La ineficiente planificación de los proyectos trajo como consecuencia evidentes atrasos de los plazos previstos de las obras, como así también elevadas variaciones del costo del m² de las mismas⁶⁰.

3. Incumplimiento del Convenio Marco del Plan Federal firmado entre la Nación y la Ciudad el 21/07/04 en lo siguientes casos:

- El 100% de las obras no cumplió con el plazo estipulado en el Convenio Marco, el cual explicita en su artículo 5 que "...el plazo de ejecución no podrá exceder los doce meses incluso si hubiera financiamiento compartido como en este caso...".

⁶⁰ Ejemplo: ver punto 5.4.5 del presente informe.

- El 100% de las obras vistas no cumplió con el artículo 8 del Convenio, el cual estipula que el proceso de adjudicación de las viviendas debe iniciarse al comienzo de la ejecución de las obras de manera tal que puedan ser adjudicadas inmediatamente concluidas las mismas "...iniciando de manera inmediata el recupero de las cuotas de amortización que pasarán a formar parte de los recursos propios."

4. Incumplimiento de la Ley Nacional N° 24.464 en lo que respecta a la no realización de la escritura traslativa de dominio.

Como ya observara la AGCBA⁶¹, las viviendas adjudicadas no han sido escrituradas conforme lo estipula la Ley mencionada. Esto a su vez denota una actitud poco activa de la Institución para recuperar el monto de las cuotas de recupero considerando que este sistema es de base solidaria.

5. Inadecuada gestión de los programas evaluados.

Considerando la gestión de programas como un proceso permanente e integral que comprende la planificación, la ejecución de las acciones de un programa y la evaluación de los mismos, los resultados obtenidos en las evaluaciones realizadas permiten verificar la inexistencia de procesos que apunten en este sentido. Ello se verifica en la relación de metas alcanzadas, tiempos reales de ejecución, baja satisfacción de los destinatarios, inexistencia de planificaciones integrales, de planes plurianuales, de presupuestos acordes a las necesidades de los programas, entre otros.⁶²

6. Inexistencia de metodologías sistematizadas para los procedimientos aplicados en la construcción de viviendas.

Las áreas involucradas en el proceso de construcción y entrega de las viviendas, trabajan cada una en compartimentos estancos manejando información que en muchos casos difiere. Ello se verifica en grado extremo en la relación de la Gerencia Técnica con la Gerencia Financiero–Contable que presentan datos distintos de montos de obras, números de licitaciones, entre otros.⁶³

7. Inexistencia de un adecuado sistema de control interno que contemple el cumplimiento de la normativa definida por la SIGEBA.⁶⁴

⁶¹ Observación reiterada de los Informes de auditoría: N° 1. 04.10, Gestión CMV; N° 8.05.01, Política Habitacional para los sectores de bajos recursos; Informe N° 1.06.22, Créditos Ley 341/964 2006; Informe N° 1.06.23, Gestión del IVC 2006. Observación reiterada de los Informes de auditoría: N° 1. 04.10, Gestión CMV; N° 8.05.01, Política Habitacional para los sectores de bajos recursos; Informe N° 1.06.22, Créditos Ley 341/964 2006; Informe N° 1.06.23, Gestión del IVC 2006.

⁶² En el descargo producido por el organismo (respuesta Nota AGCBA 425/09), se presentan una serie de acciones que se habrían iniciado en el año 2008 (fuera del período auditado) tendientes a mejorar procesos indirectos vinculados a la gestión de los programas.

⁶³ En el descargo producido por el organismo (respuesta Nota AGCBA 425/09), se presentan una serie de acciones que se habrían iniciado en el año 2008 (fuera del período auditado) tendientes a mejorar procesos indirectos vinculados a la gestión de los programas.

⁶⁴ En el descargo producido por el organismo (respuesta Nota AGCBA 425/09), se presentan una serie de acciones que se

8. La información presupuestaria no se presenta en forma clara, explícita y exacta lo que imposibilita que la misma pueda ser interpretada satisfactoria y correctamente.

Esto se evidencia en la existencia de diferencias entre la información contenida en la cuenta de Inversión 2007 y los registros presupuestarios emitidos por la Gerencia de Administración y Finanzas del IVC. Estas discrepancias tienen origen en la forma en que se carga la información en el SIGAF. (véase Informe 1.06.23).

a) En el programa 20078, según los datos plasmados en la cuenta de Inversión y los registros presupuestarios emitidos por la Gerencia de Administración y Finanzas del IVC, se ha podido verificar una diferencia en más de \$18.541.637,92 en el crédito vigente. El crédito devengado es informado con diferencias, siendo la misma en más para el IVC de \$6.235.625,06.

b) Para el programa 20080, según los datos plasmados en la cuenta de Inversión y los registros presupuestarios emitidos por la Gerencia de Administración y Finanzas del IVC, se ha podido verificar una diferencia en menos de \$4.623.662,33 en el crédito vigente.

En tal sentido se ha podido verificar que el crédito devengado es informado con diferencias, siendo la misma en más para el IVC de \$4.772.771,45.

d) Falta de un sistema integrado que permita a unicidad de la información.

9. Incumplimiento del artículo 4⁶⁵ de la Ley Nacional de Obras Públicas 13.064 en los siguientes casos:

a) La administración licitó las obras correspondientes a la villa 3, 1.11.14 y N.H.T Zavaleta (Licitación Pública 47/04; Licitación Pública 02/01 y Licitación Pública 03/01, respectivamente) sin la inclusión en el proyecto definitivo de la debida conexión a los nexos de infraestructura, o en su defecto tampoco realizó en paralelo licitaciones y/ o contrataciones correspondientes a los fines de que, al finalizar las obras, éstas pudieran ser entregadas *"con todos los servicios funcionando, llave en mano, conforme a las disposiciones contractuales"*.

Esta situación provocó la paralización de las obras de arquitectura lo cual motivó, entre otras cuestiones, los altos niveles de atrasos de las mismas, generando a su vez reclamos de las empresas por "gastos improductivos" que fueron reconocidos por el organismo a través de distintas Disposiciones y Actas en el año 2008 (Actas

habrían iniciado en el año 2008 (fuera del período auditado) tendientes a mejorar procesos indirectos vinculados a la gestión de los programas.

⁶⁵ Art. 4º - Antes de sacar una obra pública a remate o de contratar directamente su realización, se requerirá la aprobación del proyecto y presupuesto respectivo, por los organismos legalmente autorizados, que deberá ser acompañando del pliego de condiciones de la ejecución, así como de las bases del llamado a licitación a que deban ajustarse los proponentes y el adjudicatario, y del proyecto de contrato en caso de contratación directa. La responsabilidad del proyecto y de los estudios que le han servido de base, caen sobre el organismo que los realiza.

2349/08 y 2351/08; Disposición 873/GG/07).

Estos mayores gastos se correspondieron con los siguientes montos:

Cuadro 46: mayores gastos de las obras en villas.

Villa	Monto mayores gastos
Villa 3: obra 1,2,3 y 4	\$ 4.466.332,09
Villa 1.11.14	\$1.973.003,99
NHT Zavaleta	\$1.863.441,43
Total	\$ 8.302.777,51

Fuente: Elaboración AGCBA

Si consideramos el aporte por vivienda que la ciudad recibe de acuerdo al *Convenio Marco del Plan Federal* (firmado el 21/07/04) equivalente a \$ 40.000 / vivienda, este monto, de gastos improductivos por una inadecuada planificación, y proyecto equivale a 207 viviendas.

b) El proyecto inicial del NHT Zavaleta presentó deficiencias en el proyecto, constructivas y de procedimiento que fueron puestas de manifiesto en forma oportuna por la Procuración General de la Ciudad de Buenos Aires (fs.1425/1428 y 1694/1696 exp. 4142/CMC/0).

El IVC no hizo suyo estos dictámenes, amparándose en que los mismos son de requerimiento obligatorio pero no vinculante para la administración activa (art. 10,12 y 13 de la Ley N° 128). Sin bien, como resulta obvio, la administración tiene esta la facultad, en el presente caso, resultó ostensible el perjuicio producido por tal actitud, que se puso de manifiesto en una gran demora en el comienzo de las obras producto del litigio administrativo entre las dos empresas que interpretaron que debieron ser las adjudicatarias de las obras licitadas.

10. Las actas que aprueban la readecuación de precios de las obras no informan a cerca del cumplimiento de los plazos de obra conforme lo estipula el artículo 5 del Decreto de Necesidad y Urgencia N° 2/03.

Al momento de solicitar la redeterminación de precios *"el contratista no deberá registrar disminución en el ritmo de las obras ni otros incumplimientos de gravedad en las obligaciones asumidas y que dichos requisitos deben cumplimentarse también durante el período que dure el procedimiento de redeterminación de precios"*. Este requisito no fue expuesto en las Actas de aprobación correspondiente.

11. Las actas que aprueban las distintas redeterminación de precios de la totalidad de las obras evaluadas, no contienen las nuevas curvas de inversiones, ni los correspondientes planes de trabajos respectivos, conforme lo estipula el art. 11 del Decreto GCBA N° 2119/03 (Decreto reglamentario del DNU N° 2/03).

12. Incumplimiento de los artículos 29 y 30 del Decreto N° 1510/97 de Procedimientos Administrativos.

En el 100% de las obras vistas, los expedientes que las componen contienen "bis agregados" que no respetan el orden cronológico, numérico o el asunto del expediente. Así se evidencia la falta de integridad y seguridad de la información brindada por el organismo.

En los expedientes N° 4142/CMV/01 y 3124/CMV/01 se han observado hojas intercaladas y sin foliar.

13. Incumplimiento del artículo 31 del Decreto N° 1510/97 de Procedimientos Administrativos⁶⁶.

En las obras evaluadas se ha verificado la inexistencia de constancia de incorporación de otros expedientes a la misma (ej, villa 3, obra de infraestructura suministro de agua y desagües cloacales, contratista Kopar/Aparo).

Esto además de evidenciar la baja integridad de la información debilita las actividades de control.

14. Alto costo final del valor de construcción del m2 de las viviendas de carácter social en relación al valor promedio publicado por el INDEC para viviendas de otras características físico- constructivas.

El INDEC publica mensualmente costos promedios de m2 de construcción de las viviendas que se construyen en la ciudad y 24 partidos del conurbano bonaerense que reúnen las siguientes características: viviendas multifamiliares terminadas de PB y 14 pisos con 98 departamentos. (Superficie cubierta 7536,55 m2, superficie semicubierta 732,24 m2. Superficie total 8270,79 m2).

Las categorías de vivienda contempladas en este valor se corresponden con viviendas de categorías sencillas, confortables, lujosas y suntuosas. Según datos de la Dirección General de Estadísticas y Censos de la Ciudad, sobre un total de 2.544 viviendas construidas en el año 2007 las tres últimas categorías tuvieron una incidencia del 72.40%.

En este sentido, las viviendas que construye el IVC se relacionan con las viviendas de categoría sencillas de menor incidencia en el valor de costo promedio

Luego la comparación de los valores finales para viviendas de 44 m2 que no contemplan las obras de nexos a infraestructura, resultan altos en relación a los datos publicados por el INDEC:

Costos m2 final vivienda IVC entre \$2700. (villa 3) a \$3.776.

Costo m2 final INDEC entre \$2700 a \$3.300.

15. Inexistencia de procesos que midan el impacto de las viviendas recibidas en los beneficiarios.

No se evidencia en los procesos de planificación y ejecución de las viviendas, la

⁶⁶ art. 31 de Ley 1510 en cuando dispone que "Los expedientes, que se incorporen a otros no continuarán la foliatura de éstos, debiéndose dejar únicamente constancia del expediente agregado con su cantidad de fojas".

Av. Corrientes 640 – 6to. piso – Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Teléfono 4321-3700

incorporación de la participación de los beneficiarios.

Tampoco se evidencia que el IVC realice procedimientos que involucren la evaluación del impacto de las viviendas recibidas por el beneficiario a fin de poder detectar el grado de satisfacción de las mismas.

NHT Zavaleta.

16. Inexistencia de un Plan Integral de desarrollo urbanístico ambiental que defina el proyecto definitivo, las etapas del planeamiento, los tiempos previstos en la ejecución, entre otros.

17. Atemporalidad en la realización del censo de habitantes.

Siendo este un insumo básico de la operatoria se verifica que el mismo fue realizado con posterioridad a la fecha de proyecto de las viviendas construidas.

18. Falta de documentación respaldatoria de las adjudicaciones de vivienda realizadas.

Las actuales autoridades no pueden dar fe que las viviendas hallan sido otorgadas a quienes figuran en los censos y en las planillas entregadas a esta AGCBA.

Complejo habitacional Piedrabuena y Soldati.

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

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

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

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

21. Incumplimiento de la Leyes N° 19.587 PEN, Ley CABA N° 1346, Código de la Edificación Capítulo 4.7 "De los medios de Salida" y 4.12 "Protección contra incendio".

Si bien los conjuntos fueron construidos con la normativa vigente de los años 70, en la actualidad no se verifica:

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

22. Incumplimiento de la Ley N° 623 y N° 831 en el Complejo Soldati.

De la descripción y verificación de las obras realizadas y en ejecución, las mismas no permiten afirmar que se haya dado cumplimiento a los términos de la Ley N° 623, por cuanto no reflejan soluciones estructurales.⁶⁷

En efecto, se observa que en el "Acta Reunión Comisión Técnica - Propuesta de Solución para el Conjunto Urbano Soldati Ley N° 623, anexo I", la ex C.M.V. se comprometió a realizar, entre otras cosas, la "Instalación de Gas hasta regularizar la totalidad del conjunto", pero los trabajos detallados no pueden ser calificados de integrales, ni apuntan a la regularización del servicio en general⁶⁸. Las obras ejecutadas son mínimas en relación a las necesidades del Complejo.

Ex villa "el Cartón".

23. Débil atención del Estado para con los habitantes de la ex villa cartón desde los inicios de su instalación en el predio aledaño a la autopista (año 2002).

Las familias residentes en la misma, llevaban más de una década viviendo en condiciones de pobreza extrema y reclamando la intervención del Estado local y esto fue reconocido por el organismo según respuesta Nota AGCBA N° 2653/08.

Sin embargo y a pesar de ello las situaciones de precariedad se mantuvieron.

"Desde el año 2002 fecha del primer relevamiento poblacional...de 200 familias originales a casi 500 febrero del 2007..."

... "Con relación al último relevamiento poblacional realizado por este IVC con fecha 2do semestre del 2006, nos describió una porción de la realidad en la cual las 470 familias, que ocupaban construcciones muy precarias, que no reunían niveles mínimos de consolidación, carecían de infraestructura y de los servicios de manera regular"

..." Los diferentes tipos de carencias que estas personas padecían, están relacionadas a las

⁶⁷ Observación ya establecida por la Defensoría del Pueblo de la Ciudad.

⁶⁸ Informe de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad Actuación n° 1587/06.

condiciones de vivienda, la educación, los servicios sanitarios la capacidad de subsistencia. Generalmente, la imposibilidad de acceso a recursos prolongada en el tiempo, lleva a una percepción de perpetuidad de su condición actual."

"... Se establecieron todos los índices de "vulnerabilidad", la población compuesta por 1.497 habitantes, los cuales ocupaban 355 viviendas."

24. Alta precariedad manifiesta en las viviendas transitorias otorgadas por el Estado.

La situación actual⁶⁹ (2008) respecto a las condiciones de las viviendas transitorias se mantienen igualmente de precarias que las que fueron denunciadas en su momento por la Defensoría del Pueblo de la Ciudad y por ACIJ en sus informes semanales remitidos al Juzgado durante el período 2007 hasta septiembre 2008.

25. Bajo avance de la construcción de las viviendas definitivas.

La construcción de las viviendas definitivas que prescribe la Ley N° 1987 tiene un avance de obra que no supera el 10%, cuando según lo informado el plazo de ejecución era de 18 meses.

El informe semanal de ACIJ presentado a la justicia (15/07/08) da cuenta que:

"Las condiciones de vida en el centro de evacuados empeora día a día. Las personas que viven allí mantienen la esperanza de mudarse pronto a las casas que están construyendo en Castaños y Gral. Paz..."

"... La obra ejecutada por la Fundación Madres de plaza de Mayo avanza hacia su culminación en el término de tres años conforme lo manifestado por personal de la fundación."

Villa 3.

26. Falta de resolución dominial de los terrenos.⁷⁰

Ello implica:

- Incumplimiento del art. 2.1.2.7 del Código de la Edificación⁷¹.
- Imposibilidad de cumplir a la fecha con las normas administrativas definidas en el Código de la Edificación: planos conforme a obra, de mensura, subdivisión en PH, Estructura y Arquitectura, Instalaciones contra incendio.

⁶⁹ El auditado manifiesta en el descargo que "...Se pone en conocimiento que la actual gestión se encuentra dando impulso a las siguientes obras...", enumerando 20 obras.

⁷⁰ De acuerdo al descargo presentado por el organismo, en el año 2008 se aceleraron los procesos tendientes a la escrituración de las parcelas de la villa 3, lo cual debería ser verificado en futuras auditorías.

⁷¹ Artículo 1º.- Modifícase el art. 2.1.2.7 del Código de la Edificación el cual quedará redactado de la siguiente forma: Documentación relacionada con la realización de obras gubernamentales, de representaciones diplomáticas extranjeras y organismos gubernamentales internacionales:

a. "Las reparticiones del Gobierno de la Nación y/o de las Provincias, los Entes autárquicos del Estado y de las Provincias, y del Poder Ejecutivo de la Ciudad de Buenos Aires para la realización de obras dentro de la Ciudad cualquiera sea su carácter y destino deberán cumplir con todas las tramitaciones y disposiciones establecidas en los códigos de Planeamiento Urbano y de la Edificación, así como con los estudios de evaluación de impacto ambiental cuando la normativa vigente lo requiera".

Av. Corrientes 640 – 6to. piso – Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Teléfono 4321-3700

27. En la obra 2 de la villa 3 (empresa TEXIMCO) el Acta de Recepción Provisoria se encuentra en "trámite" desde hace 38 meses.⁷²

**A las Aplicaciones Informáticas asociadas al alcance de esta auditoría.
Generales a las aplicaciones.**

28. Inexistencia de una política formal de desarrollo, actualización y soporte de las aplicaciones, lo que dificulta la toma de decisiones y el seguimiento efectivo de las acciones para satisfacer las necesidades del organismo.

Esto se evidencia en:

- a) Inexistencia de una metodología para las actividades de desarrollo, mantenimiento o adquisición del software de aplicación. La inexistencia de dicha metodología genera incompatibilidades, dificulta el trabajo en equipo y la coordinación de tareas, así como el seguimiento y control de las modificaciones y adquisición de nuevos sistemas.
- b) El confeccionado de estas aplicaciones no respeta estándares de diseño y desarrollo, de manera que la comprensión y administración correcta de los datos sólo pueden ser realizados por un grupo reducido de usuarios. Esto se clasifica como un error grave. Además, los sistemas generados no cubren la totalidad de los procesos. No respetar estándares de diseño en los sistemas genera dependencia de la persona que lo desarrolló, condicionando el mantenimiento de la aplicación a la voluntad de la persona que lo desarrolló.
- c) No se contempla la participación de la unidad de auditoría interna durante el desarrollo, mantenimiento o adquisición de sistemas. La opinión objetiva e independiente de la auditoría interna favorece la incorporación de controles internos que mejoran la eficiencia de los procesos.
- d) No existe disponibilidad de los programas fuentes y/o especificaciones técnicas, salvo excepciones pero que no son producto de una política de la subgerencia. Esto puede generar indisponibilidad de servicio o imposibilidad de adecuación y mantenimiento en las aplicaciones afectadas; cuánto más graves, tanto más críticas serán las mismas. Esta situación se produce cuando el proveedor o desarrollador de esas aplicaciones se retira del mercado, cesa el mantenimiento del aplicativo o decide discontinuar la actualización de sus productos.
- e) Ausencia de documentos formales firmados por el usuario recibiendo definitivamente la aplicación, imposibilita conocer la fecha de aceptación y los detalles técnicos el día de la entrega del sistema.

⁷² De acuerdo al descargo presentado se habría firmado el Acta de Recepción provisoria el 17 de octubre del 2008, lo cual fue extemporáneo a la auditoría e igualmente no modifica los tiempos planteados.

f) El sistema operativo Solaris 2.6 bajo el cual funciona la base de datos Informix ha dejado de tener soporte de Sun Microsystems. Por lo tanto, si el sistema operativo del equipo Sun tuviera problemas, el organismo dejaría de disponer de la base citada. Es importante destacar también que las versiones actuales de Solaris no son compatibles con el motor de base de datos Informix 5.0 que el IVC posee, por lo que debería migrarlo.

29. Dispersión en el almacenamiento de la información que afecta a la eficiencia y la disponibilidad e integridad de los datos con el posible riesgo de pérdida irrecuperable de los datos que genera la propia organización.

a) Existe en el IVC un repositorio central de la información (servidor de archivos o file server), sin embargo se procesa y almacena un cierto volumen de la información por medio de sistemas locales o planillas u otras herramientas ofimáticas presentes en los puestos de trabajo.

b) Los distintos aplicativos utilizados carecen de integración entre sí, esto es, no comparten la información en forma automatizada y requieren de operaciones manuales que se realizan por fuera de los mismos.

Estas operaciones manuales pueden generar errores e inconsistencias que luego requieren de una cuota de esfuerzo y tiempo para su corrección afectando la eficiencia operativa, la disponibilidad y la integridad del dato.

c) Los usuarios reconocen debilidades en las aplicaciones, sin embargo, no existen políticas de mejoras continuas tendientes a solucionarlas. Las debilidades en los sistemas afectan negativamente la productividad del organismo.

30. Inexistencia de una política de seguridad⁷³ de la información formalmente aprobada⁷⁴.

La falta de políticas formales de seguridad genera indefinición en cuanto a la responsabilidad y favorece el acceso indebido o la posible pérdida/adulteración de la información del IVC.

Esto se evidencia en:

a) Inexistencia de una definición formal del dueño de los datos de los distintos procesos y sistemas⁷⁵. En algunos casos esta definición es totalmente informal en

⁷³ La seguridad lógica contempla todo lo atinente a los aspectos de seguridad en la administración de los sistemas, los servidores y la red. Aspectos como las claves de acceso, la información y sus responsables, las altas y bajas de usuarios, etc. son revisados en este título.

⁷⁴ El auditado en el descargo manifiesta estar realizando, durante el 2008, acciones tendientes a resolver el punto observado.

⁷⁵ Es decir, el funcionario que será responsable de la información y su calidad y que participará en la determinación de los niveles de acceso a la información para cada función y proceso.

otros es inexistente.

La carencia de responsables formales como dueño de los datos genera un vacío en el esquema de seguridad de la información dificultando la implantación de las normas relativas a la misma.

b) No se ha efectuado una clasificación formal de la información de manera tal que se pueda precisar su importancia, su criticidad y el correspondiente nivel de seguridad y confidencialidad necesario para cada caso. Una clasificación de información incorrecta determina una toma de decisiones y una asignación de prioridades errónea en el esquema de seguridad y de evaluación de riesgos.

c) Se carece de normativa formalmente aprobada, mínima e indispensable, como procedimiento de determinación para el otorgamiento de clave de acceso, de revisión periódica de utilización, de renovación, depuración y otros. Esta falta de normativa debilita seriamente la aplicación de las políticas de seguridad de la información.

d) Existen diferencias en el número total de usuarios declarados en las áreas que utilizan las aplicaciones y en la Subgerencia de Informática. En algunos casos declaran desconocimiento en la cantidad de usuarios y el perfil asignado ya que son planillas ofimáticas con manejo centralizado en el área. La diferencia en la declaración del número total de usuarios de los sistemas o planillas genera descontrol y falta de seguimiento en las acciones desarrolladas por cada uno de los usuarios.

e) No existe procesos formales para realizar el alta o baja de usuarios. La imposibilidad de verificar cuantos usuarios existen y cual es el perfil permite la adulteración intencional o no de los datos dentro del sistema habilitando el repudio ante una acción indebida.

f) No hay rutinas automatizadas para el bloqueo de usuarios y claves. No se encuentra normado formalmente el bloqueo de usuarios por intentos de acceso fallidos a la red y a los sistemas. Tampoco hay un procedimiento formal para la rehabilitación de claves.

La inexistencia del bloqueo a usuarios y la no confección de un registro impide el análisis de intentos de acceso fallidos a la red y su posterior toma de decisiones.

g) No se llevan estadísticas, ni control formal periódico y sistemático de los reportes (logs) de las aplicaciones que permitan un seguimiento efectivo y acciones preventivas frente a los distintos eventos que suceden en la gestión de la información.

La falta de seguimiento de las estadísticas incrementa el riesgo de que no se detecten acciones indebidas y que las mismas prosigan hasta afectar la consistencia e integridad de la información.

h) No se han implementado medidas o controles tendientes a asegurar el cumplimiento de las regulaciones externas relativas a privacidad y seguridad de la información u otras normas (por ejemplo Ley de Protección de Datos Personales).

i) No existe un procedimiento formal, rutinario y sistemático para depurar la información y si corresponde, proceder a la destrucción de la información impresa o grabada una vez cumplido su período de retención y/o su ciclo de vida.

j) Las aplicaciones no poseen toda la capacidad funcional para la operatoria necesaria de las áreas. Estas carencias generan conflictos con los usuarios que a veces se ven necesitados de procesar información por fuera de la aplicación mediante planillas accesorias.

k) No se documentan las modificaciones realizadas en las aplicaciones, la fecha en que entró en vigencia y las especificaciones técnicas de la modificación.

La documentación de los mismos es necesaria para realizar el correcto seguimiento y facilitar el mantenimiento futuro de la misma. Asimismo permite evaluar si la modificación contribuyó a mejorar el funcionamiento del aplicativo.

l) Algunas aplicaciones no cuentan con puntos de control y validaciones formalmente establecidos y en el caso en que existan no son conocidos por los usuarios por lo que no son utilizados o aplicados.

La inexistencia de estas validaciones, habitualmente incorporadas a las bases de datos, aumenta la posibilidad de errores durante la carga de datos y hacen más ineficiente el proceso operativo.

m) En algunos casos de adquisición de aplicaciones a terceros no se dio ninguna participación a la subgerencia de informática. En otros casos no se realizó un correcto y exhaustivo relevamiento de necesidades y las funcionalidades requeridas. En otros casos no se ha participado al área usuaria.

Esta debilidad trae como consecuencia la poca eficiencia en la implementación y posteriormente la resistencia en el uso de estas aplicaciones.

n) No existen políticas de capacitación del personal en el uso de las aplicaciones. No se certifica formalmente los cursos realizados por cada agente. La omisión de entrenamiento del personal que utiliza las aplicaciones no permite aprovechar toda la funcionalidad del sistema.

Particulares a las aplicaciones.

31. A los Sistemas de Cuentas Corrientes, Histórico de Villas y de Consulta de Adquirentes Actual e Histórica.

Siendo que estas aplicaciones son de importancia crítica, el Sistema de Cuentas

Corrientes, no cumple con las condiciones mínimas necesarias para llamarse sistema de información al no poder resistir el más mínimo análisis de seguridad e integridad⁷⁶.

Estas aplicaciones están basadas en una herramienta ofimática que fue desarrollada y es mantenida por un grupo reducido de usuarios de las Subgerencias Contable y de Asistencia Comunitaria.

Se destaca que fácilmente pueden adulterarse o perderse datos claves por no contar con una estructura de seguridad necesaria. El riesgo que los datos sean manipulados o destruidos es altísimo, aunque estén protegidos por claves, éstas poseen una estructura muy endeble y pueden ser violadas fácilmente.

El concepto mismo de la herramienta utilizada atestigua su debilidad al no haber sido desarrolladas, estas, teniendo como objetivo el manejo corporativo, el uso en redes, múltiples usuarios concurrentes, reportes automáticos de auditoría, estructura de claves de múltiples niveles, etc.

Luego se observó que:

a) No hubo relevamiento de las necesidades funcionales, aceptación desde el área de sistemas, controles automáticos y pistas de auditoría, etc.

b) El alta o baja de usuarios y la definición de sus perfiles se realiza sin ningún procedimiento formal. La Subgerencia Contable, por ejemplo, realiza el alta o baja de los usuarios que cargan los datos claves y la Subgerencia de Informática otorga el alta o baja de los usuarios que realizan consultas. Sin embargo, ambas áreas desconocen los usuarios autorizados por la otra área.

c) Por la estructura de la herramienta utilizada no permite la integración automática con otros sistemas del organismo.

d) La herramienta ofimática utilizada no puede ser accedida por más de cinco usuarios concurrentes. Además, si varios usuarios realizan operaciones simultáneas de carga se pueden producir resultados impredecibles.

Este tipo de herramienta no facilita y en algunos casos no permite un seguimiento de los accesos (logs o reportes) que se realizan a los datos ya que la misma no genera reportes de accesos y tareas.

La selección de una herramienta inadecuada conlleva problemas de seguridad, ineficiencia operativa, falta de confiabilidad del dato, así como también falta de integración.

32. Al Sistema de Escrituras.

⁷⁶ El auditado en el descargo manifiesta estar realizando, durante el 2008, acciones tendientes a resolver el punto observado.
Av. Corrientes 640 – 6to. piso – Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Teléfono 4321-3700

El sistema sólo cubre el seguimiento de escrituras formalizadas del IVC. Los otros procesos que realiza el área son cubiertos por herramientas ofimáticas, lo cual evidencia el estado crítico de la seguridad en la información⁷⁷.

a) Existe un envío o recepción de datos en el área mediante formato papel y vía mail que no asegura que se cargue la totalidad de la información existente o que no se cometan errores en la carga. Es decir, se rompe la integridad del dato.

b) La carga de la situación administrativa de cada unidad se realiza mediante el número del expediente. El sistema no realiza un control automático del número secuencial del mismo, lo cual no asegura una carga correcta de los datos.

c) No hay punto de control y validaciones automáticas para los datos que se ingresan. Se verifican los datos manualmente cuando llega la Escritura.

d) La cantidad de usuarios de carga y modificación declarados por el departamento responsable de realizar esta tarea es sólo el 20% de los habilitados según los registros del sistema. Se ha constatado el ingreso y modificación de los datos por personal no autorizado formalmente por el Departamento. Esto además pone en duda la integridad y confiabilidad de la información y los datos estadísticos aportados por el sistema.

e) La administración notarial desde el año 1970 a 2002 no se realizaba mediante un número de expediente, es decir usando parámetros distintos a los actuales, por ello no se puede actualizar el sistema en uso migrando la totalidad de los datos antiguos e integrándolos en un único cuerpo de información.

f) El área recibe fichas que carga en el sistema con datos y situación de cada unidad, especificando la fecha y el escribano que interviene en la operación. La Subgerencia de Registro y Escrituración ha recibido fichas pertenecientes a unidades escrituradas 2 (dos) veces mediante un mismo escribano pero en distintas fechas, de manera tal que algunos datos cargados en el sistema pueden no ser veraces. Este tipo de situaciones afecta la confiabilidad de la información.

g) No existe documentación formal de las adaptaciones o modificaciones del sistema. No se consignan las fechas de modificación y los cambios técnicos producidos. La falta de estos registros impide conocer o revertir la versión en uso en caso de problemas con la nueva versión.

h) No existe registro formal de incidentes del sistema. La falta de estos registros impide una correcta evaluación y planificación del mantenimiento del mismo.

⁷⁷ El auditado en el descargo manifiesta estar realizando, durante el 2008, acciones tendientes a resolver el punto observado.
Av. Corrientes 640 – 6to. piso – Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Teléfono 4321-3700

i) No hay integración automática con las demás aplicaciones que maneja el Departamento ni del organismo.

33. Al Sistema de Informes de Pagos histórico de Adquirentes⁷⁸.

a) El texto plano que proviene del Banco Ciudad no está protegido contra escritura. Puede ser alterado antes de ser incorporado automáticamente a la base. Esto incrementa el riesgo de falta de integridad del dato y confiabilidad de la información.

b) Las bases de datos que se generan, tanto en Informix como la de herramientas ofimáticas, no tienen un procedimiento de validación y puntos control de datos definidos ni formalmente aprobados. Las faltas de validaciones automáticas aumentan los posibles errores de carga e inconsistencias de la información.

c) La interacción con otros sistemas, encargados de la administración de controles de caja y asientos contables se realiza en forma manual, esto disminuye la confiabilidad de la información e incrementa el riesgo de falta de integridad del dato.

d) No existen manuales de usuarios.

e) No se realiza seguimiento formal y sistemático de errores, modificaciones y control de acceso.

f) La carga de los datos y asignación de claves se realiza desde la misma área que administra la aplicación, es decir, eventualmente se tiene acceso irrestricto al sistema y a los datos. No hay ningún control por oposición.

g) La aplicación cuyo motor de base de datos es Informix no cubre todas las necesidades de los usuarios de la misma. Entre otras operaciones, la consulta y seguimiento de los pagos, el manejo de la morosidad y la impresión de recibos para los pagos que se realizan en Tesorería dependen de la aplicación que se utiliza para el manejo de las cuentas corrientes con las debilidades ya detalladas en el capítulo anterior.

34. Al Sistema de Licitaciones, Sistema de Seguimiento de Obra, Sistema de Postulantes (Beneficiarios).

Antes de comenzar el desarrollo de la aplicación no fue firmado un contrato formal con el proveedor⁷⁹ donde se encuentren detallados los objetivos a cumplir, las funcionalidades requeridas por los usuarios, etc.. Esta carencia impide deslindar

⁷⁸ El auditado en el descargo manifiesta estar realizando, durante el 2008, acciones tendientes a resolver el punto observado.

⁷⁹ La AGCBA ya ha realizado un informe sobre estas aplicaciones. Remitirse al apartado 6.5 Contratación Directa N° 09/07 Nota N° 13.288/07. Contratación solución Informática. Empresa: Consist SA del Proyecto 01.08.11.

Av. Corrientes 640 – 6to. piso – Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Teléfono 4321-3700

responsabilidades en caso de generarse conflictos en el desarrollo e implementación del proyecto.

En el caso de la aplicación que realiza el seguimiento de las licitaciones de obra pública el control de la información cargada se da sólo en la etapa de la Preadjudicación⁸⁰.

⁸⁰ El auditado en el descargo manifiesta estar realizando, durante el 2008, acciones tendientes a resolver el punto observado.
Av. Corrientes 640 – 6to. piso – Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Teléfono 4321-3700

7. RECOMENDACIONES

A la evaluación de los resultados.

1 y 2. Eficientizar la gestión de la construcción de viviendas nuevas por parte del IVC a partir de la implementación de metodologías acordes a la construcción de programas, planes, proyectos, que faciliten una adecuada planificación y ejecución de las obras cumpliendo en términos de efectividad, eficiencia y eficacia la ejecución de las políticas públicas. Esto redundará en proyectos óptimos y más económicos en el uso de los recursos.

3. Cumplir con las obligaciones firmadas con la Nación, a partir del Convenio Marco del Plan Federal, que señalan los tiempos máximos de plazos de obra y la temporalidad de los procesos de adjudicación que deberán iniciarse *una vez iniciadas las obras a fin de que las viviendas puedan ser adjudicadas en el momento de concluir las mismas* “.

4. Cumplir con la normativa vigente adjudicando y escriturando las viviendas en tiempo y forma a los fines de poder iniciar con mayor celeridad el cumplimiento de los recuperos de cuotas de amortización previstos.

5 y 6. Generar e implementar “buenas prácticas” para el desarrollo de programas vinculados a la construcción de viviendas de carácter social que involucre la totalidad de los procesos y de los actores intervinientes en el desarrollo del producto.

7. Instrumentar un adecuado sistema de control interno acorde a la normativa vigente para la ciudad definida por la Sindicatura General de la Ciudad de Buenos Aires.

8. Implementar, por parte del IVC, la carga en línea del SIGAF; a fin de compatibilizar la emisión de información entre la cuenta de inversión y los registros de imputación presupuestaria realizados por el sistema propio del IVC y lograr un correcto funcionamiento de todo el mecanismo, asegurando así la unicidad e integridad del dato y el saneamiento en la calidad de la Información.

9. Cumplir con la normativa vigente, Ley Nacional de Obras Públicas N° 13.064.

10. Cumplir la normativa vigente, Decreto de Necesidad y Urgencia N° 2/03 y Decreto Reglamentario N° 2119/03.

11,12 y 13. Cumplir con la normativa vigente, Decreto N° 1510/97 Procedimientos Administrativos.

14. Mejorar los costos de construcción de las viviendas a partir de la Optimización los procesos vinculados a las viviendas y desarrollar integralmente los proyectos constructivos, a fin de bajar el costo final del valor de construcción.

15. Desarrollar metodologías de evaluación desde la perspectiva de los beneficiarios ya que ésta es la única herramienta que permite evaluar aspectos o problemas de los programas relacionados con la planificación, ejecución y logro de resultados.

Particulares a las obras.

NHT Zavaleta

16 y 17. Diseñar un plan integral para la problemática del ZAVALETA con la debida interacción de sus ocupantes que incluya totalidad de las obras a ejecutar, características, plazos, costo, calidad, beneficiarios, entre otros.

18. Establecer mecanismos que permitan transparentar los procesos de adjudicación de las viviendas.

Piedrabuena y Soldati.

19 y 20. Desarrollar una planificación integral acorde los diagnósticos y la grave situación detectada en los complejos habitacionales. Definir metas reales de cumplimiento, presupuestos y plazos para las obras. En el caso de la reconversión de las instalaciones de gas, implementar acuerdos con la empresa prestataria de cumplimiento efectivo previo trabajo de consenso con los habitantes de los complejos.

21. Desarrollar las condiciones pertinentes que permitan adecuarse al cumplimiento de la normativa vigente de seguridad edilicia, medios exigidos de salida, etc.

22. Cumplir con la normativa vigente, Ley N° 623.

Ex villa "el Cartón".

23, 24 y 25. El Estado debe mejorar la velocidad de respuesta ante situaciones de extrema vulnerabilidad social e implementar mecanismos que posibiliten la aceleración de todos los procesos y recursos necesarios para la protección y mejora de la situación de los habitantes en débiles condiciones de habitabilidad entendida en todos sus términos.

Villa 3.

26 y 27. Cumplir con todos los procesos administrativos vinculados a las obras.

A las Aplicaciones Informáticas asociadas al alcance de esta auditoría. Generales a las aplicaciones.

28. a) y b) Desarrollar o adquirir una metodología para el desarrollo de aplicaciones que respete estándares en sus diferentes etapas. Los estudios de prefactibilidad, el diseño del proyecto, la decisión de desarrollar internamente o desarrollar (o adquirir software) por medio de terceros. Las pruebas preimplantación y otros documentando el total de las necesidades existentes, detalles técnicos del proyecto, plazos y costos.

c) Dar participación a la auditoría interna de manera de aportar una visión técnica y mejorar el control interno del proceso.

d) Solicitar los programas fuentes y en caso de que el proveedor no incluya su provisión como parte de su política comercial exigir una copia en sede pública accesible solo en caso de discontinuación de servicio. El organismo debe tener la posibilidad de acceder a los programas fuentes, de manera de garantizar el correcto funcionamiento y la continuidad de las aplicaciones.

e) Desarrollar un procedimiento formal para la puesta en producción de nuevas aplicaciones o modificaciones a las existentes dentro de la metodología. En la documentación se debe detallar los cambios realizados, persona responsable que presta conformidad, la versión, fecha de entrega y puesta en marcha.

f) Migrar el sistema operativo a versiones que cuenten con soporte y actualización. Un plan a largo plazo debe evitar la diversidad de versiones en los sistemas operativos. La unificación de los mismos permite generar modificaciones con el objetivo de maximizar la eficiencia operativa.

29. a) Centralizar los procesos evitando la utilización de planillas accesorias, minimizando el riesgo de pérdida de datos residentes en puestos de trabajo.

b) Generar procesos de integración entre las aplicaciones con el objetivo de automatizar las tareas desarrolladas eliminando hasta donde resulte posible las operaciones manuales.

c) Implementar políticas de mejora continua, mediante un relevamiento de necesidades a usuarios con personal especializado. La implementación debe ser realizada y documentada verificando que dichas adaptaciones aportan mejoras a su funcionamiento.

30. Implantar una política de seguridad ya que es el punto de arranque para su tratamiento. Se recomienda formalizar y aprobar estas políticas así como difundirlas y convocar a su adhesión por parte del personal.

Se sugiere:

a) Implementar procesos que documenten el responsable de la integridad de la información. El dueño de los datos es la persona responsable de la integridad de la información.

b) Efectuar la clasificación de la información como primer paso del proceso de evaluación de riesgos con relación a la misma.

c) y d) Instrumentar una política de administración de seguridad lógica definiendo al dueño del dato, los procedimientos de asignación, los usuarios y sus claves en fin respetando todas y cada una de las normas utilizadas para tal fin, y que minimizan los riesgos de accesos indeseados a la red informática.

e) Instrumentar procedimientos para las altas y bajas de usuarios que respeten las reglas del arte en la materia.

f) Analizar las causas y corregir las inconsistencias existentes hasta disponer de una única base de usuarios determinada y mantenida según las reglas del arte.

g) Debe llevarse una estadística de los intentos de acceso fallido a la red, de manera de evaluar, responsables y desde donde se originan, para tomar medidas favoreciendo la protección y profundizando la investigación.

Instrumentar un proceso de seguimiento de los logs de las aplicaciones.

h) Evaluar con el área de legales que leyes afectan al organismo solicitando su apoyo para dar cumplimiento a las mismas

i) Incorporar un procedimiento formal y sistemático de depuración de la información, almacenando de forma segura si corresponde, o procediendo a la destrucción total de la información confidencial, ya sea por haber cumplido su ciclo de vida de almacenado o por otro motivo.

La destrucción de la información en formato papel debe garantizar que al ser desechada no pueda ser utilizada en el futuro.

j) Desarrollar las capacidades faltantes hasta que las aplicaciones contengan la totalidad de los procesos ejecutados en las áreas evitando así el uso de plantillas accesorias, garantizando la integración con otros sistemas y asegurando la confidencialidad de la información.

- k) Documentar las modificaciones realizadas en las aplicaciones, la fecha en que entró en vigencia y las especificaciones técnicas de la modificación.
- l) Incorporar el control y validación automáticos de los datos que se ingresan en los sistemas para minimizar la probabilidad de errores.
- m) Documentar el relevamiento con la aprobación del usuario para comenzar el desarrollo de una aplicación y lograr la adhesión del mismo. Es imposible que un sistema cumpla con la funcionalidad total necesaria si el relevamiento no se desarrolla minuciosamente en forma conjunta con el usuario.
- n) Impulsar y formalizar la capacitación del personal y documentar los cursos permite incrementar la productividad del organismo. La transmisión informal de conocimientos de la funcionalidad de la aplicación degrada el uso de la misma con el paso del tiempo.

Particulares a las Aplicaciones.

31. Al Sistema de Cuentas Corrientes y Sistema Histórico de Villas.

Desarrollar una herramienta corporativa acorde con la importancia de la información tratada. Esta debe tener como objetivos, preservar la información, integrarse con otros sistemas del organismo, mejorar la eficiencia operativa con un sistema de seguridad unificado que garantice la integridad y confiabilidad de la información. Asimismo el sistema debe contar con reportes de auditoría automáticos que permitan el control de las operaciones. La misma debe residir en un repositorio centralizado e integrado que garantice al menos desde el punto de vista técnico la integridad de la información y la disponibilidad para múltiples usuarios concurrentes.

32. Al Sistema de Escrituras.

- a) Desarrollar el aplicativo en herramientas corporativas desterrando el uso de herramientas ofimáticas para el tratamiento de la información crítica del organismo.
- b) Garantizar mediante procedimiento automatizado a definir la incorporación de la información recibida.
- c) Incorporar la validación en la base de datos corporativa para evitar la repetición o ausencia indebida de números que deben ser secuenciales.
- d) Administrar la seguridad mediante un área central independiente de las áreas usuarias y del área de sistemas. Además, los usuarios deben ser incorporados mediante procedimientos formales previamente establecidos.
- e) Al desarrollar el nuevo sistema de escrituras se deberá prever la migración del total de la información, tanto la que llega hasta el 2002 como la que está en uso actualmente configurando así un único cuerpo de información temática.

- f) Estructurar el procedimiento de forma tal que garantice la seguridad de la información mediante la implementación de circuitos administrativos únicos y predefinidos.
 - g) Se debe documentar los cambios en las aplicaciones consignando fechas, modificaciones técnicas y conservando las versiones anteriores para su reversa en caso de inconvenientes en la implantación.
 - h), i) Desarrollar un registro de incidentes de las aplicaciones y a partir del estudio sistemático de los mismos instrumentar las medidas correctivas necesarias.
- Como fuera recomendado anteriormente todas las aplicaciones que se desarrollen a partir de ahora deben tener como objetivo la integración total de la información del organismo.

33. Al Sistema de Informes de Pagos histórico de Adquirentes.

- a) Encriptar los archivos que se reciben del BCBA que se incorporan a las bases de datos. Modificar el script que se utiliza actualmente para que en forma automática descrypte y luego cargue la información recibida.
- b) Incorporar la validación en la base de datos corporativa para mejorar la calidad del dato mediante controles automáticos.
- c) Integrar todas las aplicaciones teniendo como objetivo la eliminación de redundancias de datos y procesos manuales de intercambio de información entre aplicaciones.
- d) Confeccionar manuales de procedimiento.
- e) Incorporar el seguimiento sistemático de reportes de auditoría que deben implantarse en cada sistema.
- f) Administrar la seguridad mediante un área central independiente de las áreas usuarias y del área de sistemas teniendo en cuenta la importancia de los controles por oposición.
- g) Incorporar la funcionalidad faltante en la solución que se implemente a futuro basada en herramientas corporativas acordes con la criticidad de la información.

34. Sistema de Licitaciones, Sistema de Seguimiento de Obra, Sistema de Postulantes (Beneficiarios).

Los contratos de adquisición de software deben detallar exhaustivamente las etapas, tareas, responsables, y muy especialmente el proyecto y la responsabilidad del proveedor. Asimismo se debe contemplar el nivel de servicio a brindar, y la incorporación de las funcionalidades requeridas por los usuarios.

Incorporar a la aplicación las funcionalidades integrales que permitan el seguimiento total de las licitaciones incluyendo la ejecución de las obras.

8. Conclusiones

El IVC es una institución que por su carácter y definición se ocupa de atender la problemática habitacional definitiva de los sectores más vulnerables de la población, los cuales merecen preferencia tutelar por parte del Estado en su conjunto, especialmente si habitan en condiciones que lesionan su calidad de vida y ponen en riesgo su integridad física y la de su entorno.

En este sentido las políticas públicas definidas y aplicadas por el Estado deben introducir los cambios necesarios a los fines de lograr modificaciones sustanciales en la calidad de vida de quienes habitan desde hace mucho tiempo viviendas deficitarias.

En el presente informe ha quedado de manifiesto el incumplimiento de plazos; altos costos de construcción; altísima brecha entre la oferta actual y la demanda real, inexistente planificación ante problemáticas graves y de larga data; precariedad manifiesta para con los damnificados del incendio de la ex villa cartón; bajo resguardo en los recursos públicos utilizados.

La muestra contundente de que en el mismo tiempo que se construyen 200 viviendas en las villas, las nuevas familias que se asientan crecen de a "cientos" y/ o "miles", indica que el modelo utilizado no se está adaptando a una problemática que se plantea cada vez más dinámica, intensa y con un crecimiento ampliamente superior a las soluciones esperadas.

Como se expresara en informes anteriores de la AGCBA, la debilidad de todo el sistema que constituye la construcción y entrega de viviendas llevado a cabo por el organismo que tiene mayor ámbito de gobernabilidad en la temática, no hace más que repetir y mantener situaciones de precariedad y vulnerabilidad urbana, especialmente de los sectores mencionados precedentemente.

En lo que respecta a las aplicaciones informáticas al servicio de la producción de viviendas, la institución no tiene una infraestructura de sistemas y comunicaciones que mejore el servicio a través de la eficiencia, la eficacia y la economía. El valor agregado y el aporte institucional del área de tecnología resultan muy bajos.

El nivel de organización de las funciones de tecnología es informal. No cuentan con los procesos formales básicos de procesamiento, seguridad, administración de la información, depuración, control de calidad, manejo de riesgos y otros. Asimismo, los sistemas no están integrados y tienen serias deficiencias de seguridad. También, muchas tareas se procesan complementariamente mediante herramientas informáticas no corporativas por deficiencias de otros sistemas.

Se verificaron instalaciones físicas deficientes para el manejo de expedientes y

archivos. Gran cantidad de información impresa se acumula en algunas áreas en los pasillos por donde transitan las personas, dando una impresión de desorden en el manejo de la información. De igual forma es el manejo de la misma en sus formatos digitales. La dispersión, el desorden y la falta de integración de la información son funcionales a la falta de transparencia. Esto se manifiesta ostensiblemente en los sistemas evaluados en el presente informe. Además, la forma en que se administra la seguridad, los procesos manuales utilizados para suplir la falta de integración y procesos automatizados, la falta de clasificación de la criticidad, la falta del responsable formal de la calidad del dato hacen que la integridad y confiabilidad de la información estén seriamente comprometida.

Anexo I

Normativa aplicable al alcance de esta auditoría

Contenido:

1. Actas y Disposiciones de lic. Púb 47/04. Nota 5724
2. Actas y Resoluciones de lic. Púb. 03/01. Nota 4142.
3. Actas y Resoluciones Licitación Pública N ° 02/01
4. Actuaciones ante la Defensoría del Pueblo.

1. Actas y Disposiciones de lic. Púb 47/04. Nota 5724.

Acta N° 2336. Punto 6

Aprobar adicional N ° 1 obra Barrio Soldati, Ex villa 3. Mz 109 D, Obra 3 licitación Pública N° 47/04.

La Gerencia Técnica dispuso la ampliación de los trabajos contractuales del rubro pavimentos correspondientes a la obra del B. Soldati consistentes en *"1. profundizar el saneamiento del suelo previsto en 30 cm. en todo el ancho de la calle y en zona de veredas en caso necesario, 2. Interponer un manto geotextil de 400 micrones que envuelva fondo y laterales de la caja a abrir, 3. Ejecutar terraplén de avance de 30 cm. de tosca en coincidencia con los trabajos descriptos en el punto 1, 4. continuar el resto de las tareas conforme lo contratado"*.

Acta N° 2337. Punto 5

Aprobar adicional. Empresa TEXIMCO S.A.

El presente adicional se encuentra dentro de los parámetros prescriptos por el art. 1.13.1 ap. 2do. del PCG que establece *"... las modificaciones de obra pueden consistir en ejecución de trabajos no previstos en el contrato..."* y que en dicho caso *"se establecerán de común acuerdo precios nuevos para el total por ejecutar"*

Se aprobó un adicional para la obra Barrio Soldati..... Lic. Pública. 47/04 para la ejecución de la estación de bombeo cloacal (parte eléctrica e hidráulica) contratada con la empresa TEXIMCO S.A. por la suma de \$ 1.240.660,43.

Disposición N° 635/GG/07

Tramita la aprobación de un adicional a la obra B. Soldati consistente en trabajos a realizar en la estación de bombeo cloacal, no contemplados en el contrato de obra. Se aprueba por \$ 1.348.521,15.

Disposición N° 302/GG/06

Tramita la aprobación y pago de demasías por tareas de pilotaje y fundaciones efectuadas por VIDOGR CONSTRUCCIONES S.A., presentando el estudio económico correspondiente.

Vidogar acompaña cuadro comparativo concluyendo que como consecuencia del

estudio por ella contratado resulta necesario realizar mayor cantidad de pilotes de mayor diámetro y longitud, lo cual a su entender no constituye un imprevisto originado en errores u omisiones de la empresa, sino que por el contrario se trata de una alteración del proyecto. Se aprueba un adicional de \$ 134.945,51.

2. Actas y Resoluciones de la Licitación Pública Nº 03/01. Nota 4142.

Resolución Nº 149/SS/03. Precio Inicial. Firma de contrata: \$ 9. 403.680.

Por Acta Nº 1646 correspondiente a la Reunión de Directorio de fecha 9.6.03 se resolvió Aprobar la licitación pública nro. 03/01 y adjudicar la obra "Barrio Nueva Pompeya – ex NHT Zavaleta – Primera Etapa + Primera Etapa no vinculante a la oferta nro. 2 de BRICONS SAICFI aceptando el monto total de \$ 9. 403.680, dividido de la siguiente manera: 1ra. etapa \$ 8.139.606,88 y 1ra. etapa no vinculante \$ 1.264.074,08.

Resolución Nº 770/SS/03 (de 26 de septiembre de 2003)

Aprueba presupuesto de modificaciones al proyecto de obra por \$ 1.852.806.66

Acta Nº 1673. Reunión de Directorio de fecha 5.2.04. RESOLUCIÓN 845/SS/03

Por medio del acta 1673 se ratifica la resolución nro. 845/SS/03.

Mediante la Resolución 845/SS/03 se realiza ACTA DE REDETERMINACION DE PRECIOS de fecha 26.9.03 se establece que:

Como consecuencia de la redeterminación efectuada las partes convienen que el precio total de obra, con cuadro "E" incluido asciende a la suma de \$ 22.541.113,82. De dicho importe la suma de \$ 16.371.738,43 corresponde al cuadro "A".

La presente redeterminación de precios comprende los siguientes períodos: Materiales 6/1/02 al 30.4.03, mientras que la correspondiente a mano de obra abarca desde el 6.1.02 al 31.5.03. Tomando como fuente de información las variaciones de precios suministradas por el INDEC en sus listas de precios promedio de materiales emitidos al mes de abril 2003 y mano de obra a mayo 2003.

Las partes dejan constancia de que se encuentran contempladas en la presente acta de redeterminación de precios las modificaciones de proyectos aprobadas hasta la fecha como consecuencia de lo tramitado por Bis 57 de la nota 4142/CMV/01.

La contratista acepta y se compromete a dar cumplimiento al nuevo plan de trabajos y curva de inversiones, el cual deberá ser presentado ante la Gerencia de Proyectos y Obras.

En la R. 845/SS/03 se contempla la alteración producida –según manifiesta BRICONS- en la ecuación económico financiera del contrato como consecuencia de los hechos económicos ocurridos en el país a partir del mes de diciembre de 2001, es decir con posterioridad a la fecha de apertura de la licitación 03/01.

A fin de evaluar la situación se ha conformado la comisión evaluadora, con intervención de las gerencias de Proyectos y Obras, Financiera y Asuntos Jurídicos, cada una de estas áreas en el estricto marco de sus respectivas incumbencias para su tratamiento en conjunto.

La empresa BRICONS funda su reclamo en "los hechos extraordinarios e imprevistos denunciados por la recurrente que sirve de fundamento a la Empresa al realizar su petición con base en la teoría de la imprevisión, poseen contenidos inherentes a los aspectos técnico constructivos, legal, económico y financiero". Se resuelve aprobar lo actuado por la comisión evaluadora, ratificar el acta de redeterminación de precios de fecha 26.9.03.

Acta Nº 1744. Reunión de Directorio 16.11.04.

Se autoriza la cesión parcial del contrato de Obra Pública de fecha 16.7.03.

Acta Nº 1865. Reunión de Directorio de fecha 31.5.05

Se realiza redeterminación de precios correspondiente al período comprendido entre los meses de abril de 2003 a julio 2004 (período que se produjo una variación en los insumos superior al 10%).

Por acta 1865 se ratifica la redeterminación arriba mencionada.

El total de la redeterminación es de \$ 8.150.713,10.

Acta Nº 1948. Reunión de Directorio de fecha 25.11.05.

Se ratifica el acta de redeterminación de precios del contrato correspondiente a Lic. Pública 03/01.

El total de la redeterminación es de \$ 4.193.852,41.

Acta Nº 2159. Reunión de Directorio de fecha 16.5.06.

Se ratifica el acta de redeterminación de precios del contrato correspondiente a lic. Pública 03/01.

El total de la redeterminación es de \$ 1.631.393,18

Acta Nº 2160. Reunión de Directorio de fecha 22.5.06.

Se ratifica el acta de redeterminación de precios de la lic. Pública 03/01.

El total de la redeterminación es de \$ 890.171,90.

Resolución Nº 575/PD/05. MODIFICACIONES AL PROYECTO ORIGINAL.

Se ha determinado realizar adicionales de obra que responden principalmente a mejoras por trabajos no previstos consistentes en agregado de obras para adaptar los edificios a las exigencias surgidas con posterioridad, al ponerse en vigencia la ley nro. 624 (discapacitados, accesibilidad, etc.) y en la finalidad de proporcionar una mejora en la habitabilidad de las viviendas.

Las modificaciones consisten en la ejecución de enduños en cielorrasos, pintura interior, exterior y de carpintería, herrería, modificaciones de tendido y diámetros de instalaciones de distribución de agua y material de desagües cloacales y pluviales en planta baja, como así también en una modificación y agregado de bocas de electricidad en el interior de las viviendas y en un reemplazo –en obras exteriores– de farolas de iluminación por otras de mayor altura y potencia lumínica.

Por exigencia de EDESUR SA surge la necesidad de construir otro local para centro de transformación que excede lo previsto contractualmente.

El área técnica efectúa el análisis económico de los trabajos adicionales a ejecutar y asciende a la suma de \$ 1.132.121,08. Para la confección de este análisis se tuvieron en cuenta los precios correspondientes a la primera redeterminación de precios (abril 2003) representando un incremento de 9,60%.

Se resuelve: Aprobar un adicional por trabajos a ejecutar por \$ 1.132.121,08.

Resolución N° 208/INT/06 de fecha 24.08.06

Esta resolución ratifica el acta de redeterminación de precios del contrato de Obra Pública de la lic. Pública 03/01 de la empresa VIDOGAR CONSTRUCCIONES SA. El total redeterminado es de \$ 3.188.828,58.

Resolución N° 338/ GG /06 de fecha 28.12.06.

Se aprueba por adicional de obra un monto de \$ 1.924.671,23

Resolución N° 400/GG/07.

Se verificó una variación de precios en el mes de marzo de 2006 de los factores principales de los precios de los insumos que componen la obra, superior al 10% a los contratos, el instituto y la contratista acuerdan una nueva redeterminación de precios utilizando la metodología aprobada por DN y U N ° 2/GCBA/03 y Decreto. Reglamentario 2119/GCBA/03. Se aprueba Acta de redeterminación de precios por \$ 185.865,04.

Resolución N° 894/GG/07 de fecha 23.11.07.

Se aprueba un adicional de obra por \$ 103.005,61.

Es por modificaciones del proyecto respecto a la realización de la red pluvial, cambio de ancho para la rotura y reconstrucción y seguridad vigentes.

Resolución N° 957/GG/07 de fecha 7.12.07.

Se reconocen gastos generales e improductivos por \$ 1.863.441,43.

3. Actas y Resoluciones Licitación Pública N° 02/01

Acta N° 1650. Reunión de Directorio de fecha 01.08.03.

Por Acta 1632/D/02 se procedió a adjudicar a la firma BRICONS S.A., la Licitación Pública N ° 2/01.

Mediante bis 37 de la nota 3124/CMV/01, BRICONS SA solicita redeterminación de precios contractuales con fundamentos en la inexistencia de crédito en el mercado financiero a partir de Diciembre de 2001 y en la variación de los precios producidos por las medidas económicas adoptadas por las autoridades nacionales a partir del mes de enero 2002.

Sostiene que la distorsión en la ecuación económico financiera del contrato, originada en hechos extraordinarios e imprevisibles, da lugar a la aplicación de la Teoría de la Imprevisión de conformidad al art. 1198 del CC.

La Gerencia de Asuntos Jurídicos ha tomado la debida intervención, lo mismo que la Procuración General de la CABA, quien ha opinado que *"la redeterminación de precios y guarismos arribados con respecto a los materiales y la mano de obra por los trabajos faltantes y que fueron plasmados en el acta de redeterminación de precios, recae sobre una cuestión eminentemente técnica que excede el marco de competencia asignado"*.

Como consecuencia de la redeterminación efectuada, las partes convienen que el precio total de la obra asciende a la suma de \$ 10.542.500,69.

Acta N° 1826. Reunión de Directorio de fecha 18.3.05.

Se menciona que se ha verificado por las áreas técnicas del Organismo una variación en los factores principales de los precios de los insumos que componen la obra, superior al 10% de los de la última Redeterminación, en fecha 14 de marzo de 2005 se suscribió con la empresa contratista una nueva Acta de Redeterminación de precios que recepta dichas variaciones, utilizando para ello la metodología aprobada por el DN y U nro. 2/GCBA/03 y su decreto reglamentario nro. 2119/GCBA/03.

El monto del ajuste es de \$ 3.144.756,38, el monto de la reliquidación es de \$ 1.160.876,87, lo que hace un total del valor de obra faltante en ejecución de \$ 9.785.484,14.

Resolución N° 604/PD/05 del 24.5.05.

Se realizaron modificaciones al proyecto original con la finalidad de cumplimentar la normativa vigente. Los adicionales responden principalmente a mejoras por trabajos no previstos en la licitación consistentes en provisión y colocación de pisos y zócalos cerámicos, pintura interior, exterior y de carpintería, modificación en tendido y diámetro de instalaciones sanitarias de distribución de agua, modificación y agregado de bocas de electricidad en obras exteriores, así como por el reemplazo de farolas de iluminación por otras de mayor altura y potencia lumínica.

El área técnica efectúa análisis económico de los trabajos adicionales a ejecutar, el cual de \$ 1.559.439,94, el que resulta aprobado por unanimidad.

Acta N° 2062. Reunión de Directorio de fecha 4.4.06.

Se reconoce en concepto de redeterminación de precios del valor de obra faltante en \$ 1.357.310,05.

Se reconoce en concepto de reliquidación de los certificados 18 a 25 en \$ 848.255,26.

Acta N° 2166. Reunión de Directorio de fecha 24.5.06.

Se reconoce en concepto de redeterminación del valor de la obra faltante de ejecución el monto de \$ 922.013,17.

Se reconoce en concepto de reliquidación de los certificados nro. 1 a 5 \$ 1.014.025,25.

Resolución N° 74/INT/06 de fecha 28.7.06.

Se ratifica el acta de redeterminación de precios suscripta con la empresa BRICONS S.A. con fecha 27/06/06 por la cual se reliquida el certificado N° 26.

Disposición N° 215/GG/06.

Reconoce en concepto de redeterminación de precios \$ 347.787,85.

Reconoce en concepto de reliquidación de certificados la suma de \$ 50.906,04.

Disposición N° 873/GG/07.

Gastos improductivos por \$ 1.973.003,99.

Acta N° 2351. Reunión de Directorio de fecha 9.9.08.

Se reconoce en concepto de redeterminación del valor adicional faltante de ejecución al mes de abril de 2006 el monto de \$ 130.712,95.

Se reconoce en concepto de reliquidación de los certificados el monto de \$ 20.832,35.

4. Actuaciones de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad

- 1) Resolución N° 2520/07. Denuncia de asbesto en chapas del Barrio Illía.
- 2) Resolución N° 3318/07. Carencias asentamiento Parque Roca.
- 3) Resolución N° 4189/06. Crisis habitacional Villa Soldati.
- 4) Resolución N° 3393/07. Denuncian peligro red de gas Villa Soldati.
- 5) Resolución N° 0059/07. Emergencia habitacional Villa 19.
- 6) Informe 780.08 N.H.T. Zavaleta
- 7) Resolución N° 512/06. Pésimas condiciones de inmueble del instituto (Barrio la Boca).
- 8) Resolución N° 3370/07. Reclaman solución habitacional asentamiento Palermo.
- 9) Resolución N° 575/07. Situación crítica Villa 20.
- 10) Resolución N° 2000/06. 24 nuevos asentamientos en la ciudad. Resolución.
- 11) Resolución N° 1705/06. Condiciones de vida ex au.7.
- 12) Resolución N° 2650/06. 70 familias sin vivienda por incendio en villa 15.

- 13) Resolución N° 1377/06. Asentamiento Barrio INTA.
- 14) Resolución N° 3343/05. Familias reclaman lugar donde vivir.
- 15) Resolución N° 2125/06. Problemas de abastecimiento de gas en Villa Soldati.
- 16) Resolución N° 1566/05. Reclamo por agua potable y luz.
- 17) Resolución N° 1430/06. Solicitud para acceder a crédito hipotecario.

Anexo II **Obras por emergencia en villas 20 y 21.24**

Obras seleccionadas villa 20 período 2006

UBICACIÓN		DESCRIP DE LA OBRA	COOP.O EMPRESA	TIPO DE CONTR.	NOTA N°	TITULAR	PROVI. DE MAT.	Monto Planif \$	Monto ejecut \$
Manz.	Cas.								
2	73	Obra nueva por Intrusión	Coop. Cristo Obrero	1370	4545-IVC-06	CRUZ Liliana	COOP	60.425	60.425
2	131	Reparación parcial - por Intrusión	Coop. Cristo Obrero	1370	5172-IVC-06	QUIROGA Eloy-QUIROGA Sara	COOP	65.907	65.552
18	53	Obra nueva por Emergencia Habitacional	Coop. Progreso Solidario	1370	1558-IVC-06	DE LOS SANTOS Julio	COOP	66.822	66.700
20	109	OBRA NUEVA	Coop. Urbana	1370	5953-IVC-06	AVILA Ramón	COOP	58.435	58.435
21	142	Obra nueva por Emergencia Habitacional	Coop. Resurgir	1370	1977-IVC-06	ARCE Silvia	COOP	80.032	100.032
23	107	Obra nueva por Emergencia Habitacional	Coop. Progreso Solidario	1370	1364-IVC-06	MINKIEWICHZ María		50.277	50.100
19-20-21 y 22		Alambrado Perimetral	Coop. Las 4 A	1370	2942-IVC-06		IVC	17.424	17.400
TOTAL								399.322	418.644
2	106	Reparación parcial	Cooperativa Resurgir	1370	54-IVC-06	GUAYHUA NANCY	Coop	14.465	14.465

Fuente: Elaboración AGCBA de acuerdo a documentación entregada por el IVC.

NOTA N° 4545/IVC/06:

Por medio de esta nota, del 15/05/06 se da autorización para la construcción de OBRA NUEVA – POR INTRUSION, en la Villa 20, Manzana 2 Casa 73; por el Monto de \$ 60.425,00.

Los elementos relevantes de esta obra:

- ✓ Acta compromiso entre las partes y con el IVC para la desocupación pacífica de los departamentos intrusados de fecha 28 /11/05 donde se especifica la desocupación por medios pacíficos de los departamentos intrusados en la

villa 20.

- ✓ Informe social de la Sub. Gerencia de Asistencia Comunitaria, evidenciando la situación económica precaria (el grupo familiar de la Sra. Cruz Liliana, percibe un ingreso aproximado de \$150).⁸¹

El 26 de Mayo de 2006, la Gerencia de Finanzas y Administración recibe las actuaciones, y determina que en cumplimiento por Resolución N° 409/SS/03 de fecha 18/06/03, donde se fija el procedimiento por el cual deberán ajustarse los gastos aprobados por las distintas Gerencias, y elegir dentro de las 3 Cooperativas, seleccionándose a "El Progreso Solitario Ltda."

Acta Final de Obra y Recepción Definitiva de fecha 18/05/06.

Por Resolución 678/PD/06, de fecha 1 de junio de 2006, el Presidente del Directorio resolvió, aprobar y autorizar el para de la factura de la Cooperativa Cristo Obrero Ltda., por el monto de \$ 60.425,00,

NOTA N° 5172/IVC/06:

Por medio de esta nota, de fecha 26 de mayo de 2006, se establece la reconstrucción de una vivienda, dentro del marco del Plan de Radicación, Integración y Transformación (PRIT) de Villas, NHT y Barrios Cadenciados, en la Villa 20, Vivienda N° 131, Manzana N° 2, por un monto total presupuesto oficial \$ 65.907.

Los elementos relevantes de esta contratación son:

- ✓ Acta de Compromiso, del 28 de noviembre de 2005 entre, el anterior Presidente del IVC (Ernesto Selzer) y Sra. Sara Quiroga, a quien se la relocizará, y en donde el IVC se compromete, en su cláusula tercera, a gestionar ante la Secretaria de Desarrollo Social un subsidio de pesos un mil doscientos (\$1200); entiende esta Gerencia que por todo ello se exime a la enunciación de mayores considerándolos a fin de patentizar la necesidad concreta de la obra ya que el compromiso se ha firmado con la máxima autoridad del IVC.
- ✓ La Cooperativa Cristo Obrero Ltda., es la que produjo el presupuesto mas apropiado.
- ✓ Informe de la Sub. Gerencia de Asistencia Comunitaria, Relevamiento Social Integral que describe la situación familiar y ambiental "...se trata de dos grupos familiares, 8 personas en total; 3 menores de edad y 2 anciano, que perciben un total de pesos \$1.940 mensuales.

La situación ambiental; son dos ambientes, con un solo dormitorio dividido por un mueble; con Condiciones de Habitabilidad: en regular estado de conservación; no presentando problemas de salud; por lo que la propuesta de intervención es la construcción de una vivienda de 2 plantas para la Flia. Quiroga, según el Acta de Compromiso firmado con el IVC."

⁸¹ Es por ello que la Gerencia considera que desde la óptica social la situación requiere ser solucionada por el IVC, por lo que se le dio inicio a la reconstrucción de la vivienda, con el aporte de mano de obra y materiales de la cooperativa.

- ✓ El 2 de junio de 2006 la Subgerencia Económica y Financiera, enuncia que la obra no cuenta con partida presupuestaria asignada, y se afecta la construcción a las partidas del Programa 78, Subprograma 2, inc. 4210.⁸²
- ✓ El 31 de mayo de 2006, se extiende el Acta de Final de Obra y Recepción Definitiva, respecto de la reconstrucción de la casa N° 131, Manzana 2 de Villa 20, donde la Cooperativa de Trabajo "Cristo Obrero Ltda." concluyó los trabajos y dio cumplimiento total y a entera satisfacción de la sub. Gerencia de Asistencia Comunitaria.
- ✓ El 6 de julio de 2006, por medio de la Resolución 848/PD/06; el Presidente del Directorio resuelve autorizar y aprobar el pago de la suma de \$65.552,00.- (Art.: 1).

NOTA N° 5432/IVC/06:

Por esta nota, de fecha 1 de junio de 2006, se lleva a cabo la construcción de la vivienda N° 41 y 41/1 PTA Baja; Manzana N° 8; Monto Total presupuesto oficial pesos setenta mil cuatrocientos veinte \$70.420.-; de la Villa 20.

Los elementos relevantes de esta contratación son:

"Acta Compromiso", entre el IVC y los ocupantes para lograr la desocupación por medios pacíficos en la Villa 20 de fecha 16/11/05.

Informe de la Gerencia de Asistencia Comunitaria que explicita los bajos ingresos de los dos núcleos familiares que habitan (\$600.- por cada familia), Esta situación económica precaria se confirma por Acta de Compromiso, donde el IVC se compromete a gestionar un subsidio para la familia cada uno de los núcleos familiares; la condiciones de habitabilidad, son defectuosas debido a la cantidad de personas que habitan en la casa, trece (13).

Informe de la sub. Gerencia Económica Financiera, quien a fin de no entorpecer las obras, comunica que la obra se afecta a las Partidas del Programa 78, Sub. Programa 2, inc. 4210; pues no cuenta con partida presupuestaria asignada.

Informe de la Gerencia de Asuntos Jurídicos, quien tiene en cuenta que "*...se trataba de una situación límite desde el punto de vista social, económico y técnico, por la que no fue posible aguardar los tiempos que requieren los trámites licitatorios*".

⁸² Reserva preventiva por formulario N° 1758.

- ✓ Que se ha contado con más de una cotización de cooperativas, pues se elaboraron planillas modelo, presentando los diferentes presupuestos a fs. 14/22, y resulto elegida la Cooperativa de Trabajo "El Progreso Solidario Ltda."
- ✓ A través de la Resolución 747/PD/06, de fecha 13 de junio de 2006, el Directorio resuelve por el Art. 1: "Autorizar y aprobar el pago..."
- ✓ Acta de final de Obra y recepción definitiva, con fecha de 2 de junio de 2006.
- ✓ Plazo real de la obra: la fecha entre la firma del compromiso de desalojo y la finalización de la obra han pasado siete meses.

NOTA Nº 1558/IVC/06:

Por medio de esta Nota se da la construcción de Obra nueva por Emergencia Habitacional, en Villa 20, en la vivienda Nº 53; Manzana Nº 18; Monto total presupuesto oficial de \$66.822.- de fecha 24 de febrero de 2006-.

Los elementos relevantes de la obra son:

Informe socio económico, de la Sub. Gerencia Asistencial y Comunitaria, donde se describe que la unidad consta de dos plantas, pero de estado precario, cada una con una habitación, baño y cocina⁸³.

En lo que se refiere al aspecto económico el titular el Sr. De los Santos obtiene una jubilación de \$300, realiza esporádicamente changas en una herrería, pero sufre trastornos de salud, es diabético, y el otro aporte es de la esposa del Sr. De los Santos, que cobra \$150 por el plan del Movimiento Piquetero. Por lo que núcleo familiar recauda un total de \$ 450, y esta compuesto por 4 personas.

La Gerencia de Radicación Integración y Transformación de Villas, el 2/03/06 toma conocimiento aclarando que el gasto se imputa a la partida Nº 2.78.3.1.2.0.3990, pues no se cuenta con el saldo disponible, con el formulario de afectación preventiva Nº 796/06. No efectuando ninguna objeción.

DE todos los presupuestos presentados, la Cooperativa El Progreso Solidario Ltda., la más conveniente.

⁸³ El estado precario se evidencia, según el informe por la situación sufrida por uno de los integrantes, del núcleo familiar, la Sra. Romero, quien cayó desde la Planta Alta cuando se desmoronó el piso de madera.

Av. Corrientes 640 – 6to. piso – Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Teléfono 4321-3700

El 4 /05/06, por la Resolución 489/PD/06, el Presidente del Directorio estima que se acredita la urgencia y resuelve por Art. N° 1: "Autorizar y aprobar el pago..."

Acta final de obra y Recepción Definitiva, con fecha es de 17 de abril de 2006.

NOTA N° 5953/IVC/06:

Por medio de esta nota se da la construcción de Obra Nueva, en Villa 20, en la vivienda N° 109; Manzana N° 20; Monto total de presupuesto oficial de \$58.435.- de fecha 15 de junio de 2006.

Los elementos relevantes de la presente obra son:

Informe de la sub. Gerencia de Asistencia Comunitaria, en donde describe que conviven un total de 5 personas de las cuales 3 son menores de edad, en una situación precaria que se evidencia por el estado económico que poseen..., *"...ya que el Jefe de familia, desarrolla trabajos como "cartonero", reciben ayuda de Planes de Asistencia Social, alcanzando la suma de \$100.-, además se desprende del informe que el núcleo familiar almuerza y merienda en un comedor de la Villa.*

Respecto de la unidad que ocupan, son dos ambientes, con baño precario; se encuentra por debajo del nivel general de los terrenos por lo que se inunda cuando llueve y la casa recibe permanentemente aguas servidas...."Mas allá de esto la casa se encuentra con deterioros tan graves que se procedió a demolerla ante el inminente peligro de derrumbe; se consigna que al inicio de la gestión de la Gerencia, la obra se encontraba en estado avanzado de ejecución, dándole inicio a la reconstrucción de la vivienda".

- ✓ El 13/07/06 toma actuación la Sub. Gerencia Económica Financiera, y determina que a fin de no entorpecer la continuidad de las obras y en virtud que la obra no cuenta con partida presupuestaria asignada, se afectará a partidas del Programa 78, Subprograma 2, inc. 4210.
- ✓ Informe de la Gerencia de Radicación Integración y Transformación de Villas, NHT, y Barrios Cadenciados... *"Se pone de manifiesto que estas obras son de imprescindible necesidad y mas allá del hacinamiento en que estaba esta familia la permanente inquietud de este IVC interviene en la solución real de erradicar el flagelo de la marginación y pobreza".*
- ✓ la Cooperativa de Trabajo Urbana Limitada resulta la oferta más conveniente.
- ✓ Resolución 35INT/06, el Señor Interventor⁸⁴ del Instituto de la Vivienda, en el Art. 1º: "Autoriza el pago de los trabajos encomendados a las Cooperativas...."

⁸⁴ Decreto de Necesidad y Urgencia N ° 2 GCBA-06. Ver Informe 1.06.23.

Av. Corrientes 640 – 6to. piso – Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Teléfono 4321-3700

NOTA N° 1977/IVC/06:

Por medio de esta nota se realiza una obra nueva, dentro del Programa PRIT, de Villas, NHT y Barrios Cadenciados, de fecha marzo de 2006, en la Villa 20, construyendo la vivienda N° 142; Manzana N° 21; por un monto total de presupuesto oficial de \$ 80.032.

Los elementos relevantes de la obra son:

- ✓ *Informe de la Gerencia General que la situación familiar "...dos grupos familiares, con un total de 12 personas, de las cuales 8 son menores de edad, "...teniendo en cuenta además que las "mater Familiae" tienen un ingreso proveniente de Planes de Asistencia Social, por otra parte todo el grupo familiar se encuentra en estado de Emergencia Habitacional, como surge del informe, estando la casa en muy precarias condiciones..."*
- ✓ Por lo que según la Gerencia se trata de una situación límite desde lo técnico y desde lo social, de manera *que no es dable aguardar el tiempo que requieren los trámites licitatorios*. Lo recalca especialmente en el punto 7to.
- ✓ Se elaboraron planillas en blanco para contar con más de un presupuesto de Cooperativas, siendo Cooperativa "RESURGIR Ltda." La que se ajusto más al presupuesto.
- ✓ Con fecha de 6 de abril de 2006, la Sub. Gerencia Económica Financiera, realiza la reserva preventiva correspondiente según formulario N° 1238/06.
- ✓ Con fecha 11 de mayo de 2006, por medio de la Resolución 556/PD/06, el Presidente del Directorio resuelve, por el Art. 1º Autorizar el gasto correspondiente a la mano de obra y materiales por la reconstrucción de la Vivienda N° 142 Manzana 21, de villa 20.
- ✓ Acta Final de Obra y Recepción Definitiva, con fecha 23 de octubre de 2006, donde consta que la Cooperativa de Trabajo "RESURGIR Ltda.", ha concluido los trabajos.

NOTA N° 1364/IVC/06:

Mediante esta nota se lleva a cabo una Obra Nueva por emergencia habitacional, en Villa 20, en la Manzana 23; Casa 107; por un Monto de presupuesto inicial de \$50.277. Con fecha de 17 de febrero de 2006.

Los elementos relevantes de la obra son:

- ✓ Informe de la Gerencia General, Bajo el Plan de Radicación, Integración y Transformación de Villas, NHT, y Barrios Carenciados, según lo establecido por el Directorio del IVC, siendo que las viviendas se encuentran en estado deplorable.
- ✓ Como se desprende del informe socio económico, *"...conviven en situación precaria 4 personas de las cuales 2 son menores de edad, la madre recalca que sus dos hijos sufren de trastornos de salud, reciben Planes de Asistencia*

Social, y su concubino no tiene trabajo estable sino que hace changas y percibe aprox. Por mes \$100. Por ultimo almuerzan y meriendan en un comedor comunitario de la Villa..."

- ✓ La unidad que ocupa, es un solo ambiente que es cocina, comedor y dormitorio no posee baño, ni cocina y se encuentra bajo del nivel general de las demás casas, siendo que cada vez que llueve se inunda, se encuentra en estado de emergencia habitacional. Aclara la gerencia que es una situación límite no solo desde lo técnico sino de la óptica social.
- ✓ El Personal de la Subgerencia de Asistencia Comunitaria, proyectó las soluciones técnicas y dio inicio a la reconstrucción de la vivienda, con el aporte de la mano de obra y materiales de la Cooperativa "El Progreso Solidario Ltda."
- ✓ Con fecha de 23 de marzo de 2006, el Presidente del Directorio, por medio de la Resolución 389/P.D/06, autoriza y aprueba el pago de la suma de \$-50.100,00.

NOTA N° 2942/IVC/06

Mediante esta nota se lleva a cabo la realización del alambrado perimetral, dentro del Programa PRIT, Villas, NHT, y Barrios Carenciados, en las Manzanas 19, 20, 21, y 22, de Villa 20, por un monto de \$17.424.-, con fecha de 31 de marzo de 2006.

Los elementos relevantes de la obra son:

- ✓ Informe de la Gerencia General argumentando la necesidad del alambrado perimetral en los terrenos de la Villa 20 para evitar intrusiones.⁸⁵
- ✓ Establece la Gerencia la EVIDENTE URGENCIA del caso, con la fundamentación de evitar nuevas ocupaciones.
- ✓ Describe las medidas del alambrado, siendo estas, un cerco de alambre de 600 mtrs., lineales, y la encargada de realizar el trabajo es la Cooperativa "Las 4 A Ltda.", luego de efectuarse los presupuestos correspondientes, el material estuvo provisto por el IVC, al igual que la maquinaria.
- ✓ El 24 de mayo de 2006, actúa la Gerencia de Asuntos Jurídicos, en donde, respecto a la normativa aplicable, destaca que el Decreto 1370/01, faculta en su Art. 1 inc. D, a las Direcciones Generales a aprobar gastos de imprescindible necesidad en cada jurisdicción, lo cuales justificadamente no pudieran ser gestionados por los procedimientos vigentes en materia de contrataciones.
- ✓ el Acta Final de Obra Definitiva y Recepción Definitiva, fecha 12 de mayo de

⁸⁵ Informe de la Gerencia: "...dentro de los lineamientos del Directorio del IVC, y habiendo realizado un relevamiento respecto de los terrenos liberados dentro de Villa 20, en la zona denominada como "terrenos policiales (Deposito Fiscal de Vehículos)", con frente a las manzanas 19, 20, 21 y 22, con el fin de evitar intrusiones y ante inminencia de nuevas ocupaciones se debió proceder a la inmediata construcción de un alambrado perimetral."

2006, respecto del alambrado ejecutado, a fin de constatar que la "Cooperativa de Trabajo Las 4 "A" Ltda.", concluyo los trabajos.

- ✓ El 12 de julio de 2006, por medio de Disposición 91/GRlyTV/06, el Gerente de Radicación, Integración y Transformación de Villas, dispuso por el Art. 1ero de la nombrada Disposición, autorizar y aprobar el pago de los trabajos encomendados a la Cooperativa.

AÑO 2007:

NOTA N° 54/IVC/2006:

Por medio de esta nota, se da la reparación parcial, en la Villa 20, con fecha de 3 de enero de 2007, para la resolución de emergencia edilicias por Cooperativas, prestación de mano de obra y materiales para la construcción de la Vivienda N° 106; Manzana N° 2; por el monto total presupuesto oficial de \$14.465.-

Elementos relevantes de la obra:

- ✓ Informe de la Sub. Gerencia de Reintegración Urbana y Social, quien describe la precariedad de la vivienda de la Familia de Guayhua Nancy, describiendo que se encuentra en un estado deplorable, que tiene problemas de filtraciones, como consecuencia de esto esta familia se encuentra en estado de Precariedad Habitacional.
- ✓ La Sub. Gerencia, aclara en el punto 4to, que del monto presupuestado se trata de realizar en la vivienda refacciones imprescindibles, y en el punto 5to que el inicio de la obra se llevó a cabo por medio de una pequeña demolición de partes de la vivienda, esta situación hace que se exima de los trámites que corresponde, recomendando, la Gerencia la utilización del Decreto 1370/01; de todas maneras se requirió cotizaciones de distintas Cooperativas, utilizando planillas en blanco, y fue la Cooperativa "Resurgir Ltda." la que mas se acordó al presupuesto.
- ✓ Relevamiento Social de la Sub. Gerencia de Asistencia Comunitaria: describe que las Condiciones de Habitabilidad, eran defectuosas, y se inunda la vivienda permanentemente debido al gran desnivel que presenta la misma.
- ✓ La otra reseña relevante del informe es que es estado de Salud, de uno de los menores es grave pues padece de Síndrome de Braden Willen, debiendo percibir medicación de por vida.
- ✓ Acta de Final de Obra y Recepción Definitiva, treinta días del mes de enero.

Anexo III

Fotos en villa 3, villa 1.11.14, NHT Zavaleta y Centro de Evacuados ex villa "el cartón"

OBRA: NHT ZAVALETA (Primera Etapa)

UBICACIÓN: Av. Zavaleta y Av. Iriarte, Barrio de BARRACAS.

OBJETO: Ejecución de 276 viviendas, Obras Exteriores, Pavimentos e Infraestructura.

FECHA DE LICITACIÓN: 31 AGO 2001

INICIACION DE OBRA: 22 de agosto del 2003

RECEPCIÓN PROVISORIA PARCIAL: 12 de octubre de 2007



NHT – ZVALETA – Barrio de Barracas – Calle longitudinal interna sin nombre. A la der. Se observan las viviendas INDIVIDUALES de PB y 1º piso de 3, 4 y 5 dormitorios. A la izq. Las viviendas COLECTIVAS de PB y 3 pisos de 2, 3 y 4 dormitorios.



NHT – ZVALETA – Barrio de Barracas. A la der. Se ven dos bloques de viviendas COLECTIVAS separadas por un espacio para estacionamiento de autos. A la izq. Se ve la Mz M.V 1ª Etapa No Vinculante, en este solar se deberían construir 24 viviendas. Esta etapa no pudo empezarse ya que la CMV no lleo a un acuerdo con tres familias que ocupaban (y siguen ocupando) dicho predio. A la fecha como parte de una etapa de la obra solo existe material de demolición.



NHT – ZAVALETA – Barrio de Barracas – OBRADOR: sigue estando en el lugar.



NHT – ZAVALETA – Barrio de Barracas. Detalle de esquina del bloque de viviendas INDIVIDUALES.



NHT – ZAVALETA – Barrio de Barracas. Vista del ingreso de cada vivienda individual.



NHT – ZVALETA – Barrio de Barracas. Esquina del bloque de viviendas COLECTIVAS. En el fondo a la izq. Se ve la Av. Iriarte.



NHT – ZAVALETA – Barrio de Barracas



NHT – ZAVALETA – Barrio de Barracas



NHT – ZVALETA – Barrio de Barracas. A la izq. Se ve la Mz M.V 1ª Etapa No Vinculante, en este solar se deberían construir 24 viviendas. Esta etapa no pudo empezarse ya que la CMV no llegó a un acuerdo con 3 familias que ocupaban (y siguen ocupando) dicho predio. A la fecha, como parte de una etapa de la obra, solo existe en el lugar material de demolición.

OBRA: **VILLA 1.11.14 – Mz 2N – Viviendas Colectivas – Nueva Pompeya**

UBICACIÓN: Av. Riestra, Charrúa, calle s/ nombre y Av Esteban Bonorino.

OBJETO: Ejecución de 160 Viviendas y Obras Exteriores.

FECHA DE LICITACIÓN: 16 de agosto de 2001

INICIACION DE OBRA: 8 de setiembre de 2003

RECEPCIÓN PROVISORIA PARCIAL: 25 de agosto de 2008



Mz. 2N – Villa 1.11.14 - **INTRUSADA**

"2009 Año de los Derechos Políticos de la Mujer"



Av. Corrientes 640 – 6to. piso – Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Teléfono 4321-3700

179

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

OBRA: Ex VILLA 3 – Mz. 109 K y J (Villa Soldati)

UBICACIÓN: Calles Somellera, Laguna, Av. Riestra y Lacarra

OBJETO: Construcción de 220 viviendas, Obras Exteriores, Pavimentos y Plaza

FECHA DE LICITACIÓN: 10 de noviembre de 2004

INICIO DE OBRA: 16 de agosto de 2005

RECEPCIÓN PROVISORIA PARCIAL: 6 de octubre de 2008



Ex VILLA 3 – Mz 109 K y J – Vista desde la cámara de tratamiento de agua.



CAMARA DE TRATAMIENTO DE AGUA – Obra civil terminada – Faltan las Bombas.

CENTRO DE EVACUADOS EN PARQUE ROCA "

Familias provenientes de la **"EX VILLA CARTÓN"**

UBICACIÓN: Sector A del Parque Roca de la Ciudad de Bs.As.

OBJETO: Construcción de Viviendas Transitorias.

CANT. VIV.: 335 Ud.

FECHA DE TRASLADOS: Feb / Mar 2007 (hasta la fecha)

TIPO DE VIVIENDA: Viviendas de construcción rápida y en seco, no tradicional de madera. Piso de cemento alisado; cubierta de chapa; tabiques internos de madera y Durlock; tabiques externos de machimbre y/o paneles cementicios (Eternit); baños individuales al exterior.



Comedor operado por la señora Susana, desarrollaba la misma tarea en el bajo de la ex AU7.



Fondo o contrafrente de una de las primeras "tira" de vivienda colectiva, revestidas en paneles cementicio.





Uno de los paneles exteriores de la tira B, pésimo estado de conservación. Se puede observar la tipología constructiva: estructura de bastidores de madera, revestido con paneles cementicios tipo Eternit de 6/8mm.



Vista del interior de una de las viviendas, sin cielorraso.



Vista de los baños que poseen las viviendas individuales.



Vista de la sala de primeros auxilios montada en el predio con atención medica. Piso de alisado de cemento. Baño interno. No posee grupo electrógeno.



Vista exterior de la sala de Primeros Auxilios.



Vista de uno de los pasillos entre las tiras de viviendas. Los pasillos que, originalmente eran mas anchos, fue achicandose debido a que las familias construyeron un local más.



Otro tipo de construcción en tira de viviendas. Exterior en estructura de bastidores de madera revestida en machimbre

"2009 Año de los Derechos Políticos de la Mujer"



Av. Corrientes 640 – 6to. piso – Ciudad Autónoma de Buenos Aires – Teléfono 4321-3700

192

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



Vista del segundo Comedor, supervisado por la Fundación de Madres de Plaza de Mayo.



Vista de las ultimas tiras con el sistema de "emplacado de madera machimbrada".



Vista del pozo cloacal, en el mismo se arrojan residuos obstruyendo el sistema. Abertura de 30 x 30 sin protección.



Vista del pozo cloacal que luego pasa a las bombas del Parque Roca. Estos efluentes no reciben tratamiento.



Vista desde el exterior del predio del Parque Roca



Camión de transporte de agua potable ubicado detrás de las ultimas tiras de viviendas.



Vista general desde la autopista.



Vista desde el Exterior de la Obra que está construyendo la Fundación de las Madres de la Plaza de Mayo. En esta obra de mas de 700 viviendas, se relocizarán las familias de la "EX VILLA CARTÓN" y que hoy ocupan el "Centro de evacuados del Parque Roca"

COMPLEJO HABITACIONAL Soldati

UBICACIÓN: Mariano Acosta – Av. Roca – Rodrigo de Triana – Av. Lacarra

CANTIDAD DE UNIDADES FUNCIONALES: 3.263 Ud.

TIPOLOGIA EDILICIA: El Complejo Habitacional tiene una antigüedad de 35 años, esta conformado por 50 edificios altos organizados a través de 12 núcleos, en los cuales esta contenida la circulación vertical mecánica denominada Nudos. Cada uno de los 12 Nudos incluye una batería de ascensores, que esta conformada por 2 ascensores bajos (denominados así por tener sus paradas en el 3º y el 6º) y 2 ascensores altos (que tienen sus paradas en el 9º , 12º y 14º piso). Las unidades funcionales se conectan al nudo a través de pasarelas horizontales.

OBRA: **"Impermeabilización de Techos para todo el Barrio."**

FECHA INICIO DE OBRAS: 2 de julio de 2007

FECHA FINAL DE OBRAS: 12 de diciembre de 2007



Reparación e impermeabilización realizada sobre techos.







Vista de otro sector del barrio. Algunas terminaciones deficientes en cañerías de agua en terrazas por falta de soportes.

OBRA: **"Regulación instalación de Gas sectores bajos"**

FECHA INICIO DE OBRAS: 26 de marzo 2007

ESTADO DE AVANCE: En ejecución.



Cabina de gas en Barrio Soldati.



Vista general de la cabina de gas para el modulo de viviendas.



Subida de cañerías de gas en Barrio Soldati



Gabinete de medidores y subida de cañerías de gas.



Vista de una conexión externa de gas en altura.

Conjunto Urbano LUIS PIEDRABUENA

UBICACIÓN: Av. Gral. Paz; Goleta Santa Cruz; Subiría y Av. Piedrabuena

CANTIDAD DE UNIDADES FUNCIONALES: **2.100 Ud.**

OBRA: **Cambio de Cañerías de GAS y reparación de NICHOS.**

FECHA INICIO DE OBRAS: 30 de Junio 2006

FECHA FINAL DE OBRAS: 11 de Mayo 2007



Nichos de GAS.



Subida de cañerías de Gas





Reemplazo de cañerías de Gas, instalación externa.

OBRA: **Construcción de 14 escaleras.**

FECHA INICIO DE OBRAS: 2 de Julio del 2007

FECHA FINAL DE OBRAS: 12 de Mayo del 2008

