

**INFORME FINAL
DE AUDITORIA**
Con Informe Ejecutivo

Proyecto N° 1.06.22

CREDITOS LEY 341/964
Auditoría Legal y Financiera y Gestión

Buenos Aires, Diciembre de 2007

**AUDITORÍA GENERAL
DE LA CIUDAD DE
BUENOS AIRES
Con Informe Ejecutivo**

Av. Corrientes 640 - Piso 5°
Ciudad de Buenos Aires

Presidente

Dr. Juan Carlos Toso

Auditores Generales

Dra. Alicia M. J. Boero

Dr. Rubén A. Campos

Lic. José Luis Giusti

Lic. Josefa A. Prada

CÓDIGO DE PROYECTO:

1.06.22

NOMBRE:

Créditos Ley 341/ 964

PERÍODO BAJO EXAMEN:

2005/ primer semestre 2006

OBJETIVOS:

Controlar aspectos legales de los procedimientos seguidos en el otorgamiento de créditos. Evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos institucionales y operativos del programa en términos de eficacia y eficiencia.

PROGRAMA PRESUPUESTARIO:

Programa 68 Créditos Ley 341/964

UNIDAD EJECUTORA:

375 Instituto de la Vivienda

SECRETARÍA:

30 - Secretaría de Infraestructura y Planeamiento.

EQUIPO:

Arq. Claudio Scavone (Auditor Supervisor Coordinador)

Arq. María Alejandra Olivarez (Auditora Supervisora)

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión	Buenos Aires, octubre 2007				
Código del Proyecto	1.06.22				
Denominación del Proyecto	CREDITOS LEY 341/964				
Período examinado	Año 2005 y primer semestre 2006				
Programas auditados	68 Créditos ley 341/ 964				
Unidad Ejecutora	Instituto de Vivienda de la ciudad				
Objetivo de la auditoria	Controlar aspectos legales de los procedimientos seguidos en el otorgamiento de créditos. Evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos institucionales y operativos del programa en términos de eficacia y eficiencia.				
Presupuesto (expresado en pesos)	Año 2005				
	Ejercicio 2005	a. estimado	b. ejecutado	Porcentaje % b/a	Porcentaje sobre total ejecutado
	PAV	\$ 16.959.321,33	\$ 16.789.309,30	98	34.20
	Individual	\$ 41.708.262,72	\$ 32.308.105,75	77	65.80
	TOTAL	\$ 58.667.584,05	\$ 49.097.416,05	83.6	100.00
	Primer semestre 2006				
	Ejercicio 2006	a. estimado	b. ejecutado		
	PAV	\$ 8.000.000,00	\$ 12.236.223,00		
	Individual	\$ 15.000.000,00	\$ 14.585.362,73		
	TOTAL	\$ 23.000.000,00	\$ 26.821.585,73		
Alcance	• Verificar los procedimientos utilizados para el otorgamiento de los créditos individuales y por cooperativas de vivienda en función de la normativa vigente. • Evaluar el cumplimiento del presupuesto físico aprobado; de los objetivos previstos para las actividades desagregadas y de otros indicadores de gestión.				
Período de desarrollo de tareas de auditoria	La presente auditoria se realizó entre el mes de diciembre 2006 y el mayo 2007.				
Aclaraciones previas	El programa La Ley 341 y su modificatoria N° 964, presenta en su definición y carácter intrínseco la particularidad de estar destinada a favorecer el acceso a la vivienda de grupos vulnerables en situación				

	crítica habitacional, de escasos recursos. ¹
Observaciones principales	<u>1.Observaciones a la Planificación del programa</u> La Ley 341 y su modificatoria N° 964, presenta en su definición y carácter intrínseco la particularidad de estar destinada a favorecer el acceso a la vivienda de grupos vulnerables en situación crítica habitacional, de escasos recursos. Esta delimitación general del problema luego no se operativizó en el programa el cual presenta una inadecuada planificación que incide en todo el proceso de la operatoria. Esa observación se sustenta en que : • Si bien el dato es “ la situación crítica habitacional , y /o emergencia habitacional,” no hay un nivel de identificación que permita cuantificar a través de datos secundarios y de manera más precisa posible , la población real afectada al problema. • La pertenencia al grupo poblacional de “ escasos recursos” tampoco es definida desde la viabilidad económica de los beneficiarios. Sin embargo datos concretos permitirían definir que esta operatoria no es viable en términos económicos para todos los hogares que se encuentran por debajo de la línea de pobreza ya que , de acuerdo a los cálculos estimados vistos en el punto 4.3.3.Monto del Crédito, para el cumplimiento de la correspondiente cuota (\$269) , se necesitarían ingresos mínimos correspondientes a \$ 1350. • No se han construido indicadores que por ejemplo permitieran darle al programa valores iniciales al problema antes de su ejecución y que en consecuencia permitieran definir un impacto estimado en un tiempo determinado: “<i>visión del programa</i>”. La meta anual es un dato aislado del cual se desconoce su incidencia en el problema real. • En consecuencia no hay una precisa <i>evaluación de viabilidad</i> del programa lo cual repercute en la correcta evaluación de los recursos económicos , políticos e institucionales necesarios para el logro de los sus objetivos. <u>2. Observaciones a los procesos del programa</u> Desde el nivel institucional, la no conformación, durante el período auditado, de la “Comisión de Control, Evaluación y Seguimiento” (CCES) responsable de la gestión del programa debilitó el ámbito de gobernabilidad e institucionalidad, habida cuenta las responsabilidades de la Comisión. Los procedimientos aplicados para cumplimiento de la operatoria, presentan debilidades que se contraponen con el sentido intrínseco de la misma y en muchos casos pueden dificultar y /o contradecir y / o poner en riesgo futuro a la operatoria. Entre las debilidades se señalan: a) Búsqueda del inmueble La institución está desvinculada en el procedimiento de la búsqueda de terrenos y /o inmuebles, equiparándose al procedimiento utilizado en las operaciones de crédito desarrolladas por la banca y /o desarrolladores privados.

	b) De los tiempos empleados en la tramitación En el 100% de los expedientes relevados, los tiempos empleados en la tramitación administrativa son excesivos para quienes se encuentran en situación crítica habitacional superando no solo los plazos totales dispuestos en la normativa vigente de la operatoria, artículo 21 Acta N° 1647/03, sino además lo definido en la Ley de Procedimientos Administrativos N° 1510 tal como se observara en informes anteriores de auditoria. c) Incumplimientos en la contratación de los equipos técnicos. Incumplimiento de los artículos 5, 6, 7, 8, 9, 10,11 y 12 del capítulo II , y del artículo 12 del capítulo III². del acta 1647/03. Los mencionados artículos disponen el funcionamiento de los profesionales y equipos técnicos Interdisciplinarios en las etapas comprendidas entre la consolidación de la pre-entidad y la finalización de la obra, teniendo que firmarse contrato con los profesionales dentro del plazo de cinco días hábiles de producida la notificación prevista en el art 10 . En el 12% de los expedientes relevados surge el incumplimiento de las normas citadas puesto que los contratos profesionales fueron firmados luego de más de un año de tramitación. Luego, vistas las aclaraciones dispuestas en el punto 4.3.10, se advierte que la nueva reglamentación Acta 2204/06 contradice la normativa vigente en lo que respecta al pago de honorarios de los equipos técnicos ya que la ley dice que los mismos deben ser incluidos en la financiación de la operatoria y la nueva reglamentación, los excluye de la misma, debiendo ser abonados por el IVC. 3. Observaciones al cumplimiento de los requisitos establecidos para los beneficiarios. Para las operatorias individuales, no hay un criterio explícito y transparente en la selección, por parte del programa, de beneficiarios que pueden encontrarse en idénticas situaciones críticas habitacionales. Esta situación, que podría no ser problemática, se dificulta ante la inexistencia de una planificación presupuestaria. Bajo nivel de cumplimiento y control, por parte de la institución, frente a los requisitos que la normativa expresa. Los mayores incumplimientos se verificaron en : a) La declaración de emergencia habitacional. De los expedientes relevados 2005/2006, correspondientes a operatorias individuales, el 46%³ declaran y demuestran la emergencia habitacional. El 38% de los expedientes no declaran estar en emergencia y el 15% dice estar en emergencia pero no lo comprueban. b) La certificación administrativa. En el 100% de los expedientes relevados de operatorias colectivas se verificó que no se realiza la certificación administrativa en la documentación presentada
--	---

	por el interesado, es decir no consta “ es copia fiel”. La certificación administrativa permite la estabilidad e inalterabilidad de datos brindando fidelidad, uniformidad e integridad de la información comprobando y fijando el contenido de documentos percibidos sensorialmente. El incumplimiento de la certificación administrativa de la documentación posibilita la alteración , falsificación o adulteración de la misma. c) Estudio de Títulos. Del relevamiento de expedientes surge que el IVC no realiza el correspondiente estudio de título (examen de legalidad a fin de determinar si son títulos “suficientes” o aptos para causar los efectos jurídicos para los cuales fueron concebidos) de los terrenos presentados por las cooperativas para su adquisición y posterior construcción de viviendas. Cabe aclarar que la Procuración General en los dictámenes que constan en cada expediente recomendó que se llevara a cabo esta tarea sin embargo el organismo ignoró dicha recomendación. d) Incumplimiento del inciso d. del artículo 5º⁴ de la ley nº 341. En el 100% de los casos no se agregan los informes de inhibiciones que expide el registro de la propiedad inmueble. e) Incumplimiento del artículo 21 Acta 1647. En el 15% de los expedientes relevados se verificó incumplimiento del art 21 Acta 1647 “<i>“Acreditación de residencia en la ciudad autónoma de Buenos Aires durante los últimos dos años mediante constancia de domicilio en el DNI acompañando original y copia para su correspondiente certificación administrativa , constancia expedida por autoridad pública o de información sumaria”.</i> Al respecto: • Hay expedientes donde los beneficiarios presentaron como documento el pasaporte • Hay expedientes en donde la constancia de domicilio se presenta en fotocopia simple y la hoja , donde consta el cambio de domicilio en el DNI no aparece el troquelado identificador del DNI . • Los casos donde se presentaron informaciones sumarias. Sólo se adjuntaron fotocopias simples.. De las 21 obras iniciadas (422 filas) el promedio de avance en bajo (38% aprox). Esto provoca la modificación constante de la curva de inversión, de los plazos de ejecución prevista y la readecuación de precios de acuerdo al Acta de Directorio Nº 1723 para la actualización costo de obra. Si bien se trata de una operatoria autogestiva propiciada, en principio, por las propias organizaciones que adhieren a la misma, la lentitud de todo el proceso mantiene la persistencia de los grupos familiares en situaciones críticas .
Conclusiones	La Ley 341 y su modificatoria Nº 964, presenta en su definición y carácter intrínseco la particularidad de estar destinada a favorecer el acceso a la vivienda de grupos vulnerables en situación crítica habitacional, de escasos recursos. Sin embargo, algunas imprecisiones en la operatividad del programa, desarrolladas en el período de la auditoría, se contraponen a este “carácter” poniendo en riesgo sus resultados. Desde la gestión, la carencia de un proceso permanente e integral que comprenda la planificación, ejecución y evaluación de las

	acciones del mismo, destinadas a generar resultados <i>eficaces, eficientes y de calidad que transformen las condiciones de vida de la población beneficiaria⁵</i>,” no fueron formulados correctamente. En este sentido el programa no ha definido, <i>la delimitación del problema social, su línea base⁶</i> (valor inicial antes de ejecutarse el programa) y en consecuencia no desarrolla la medida de su impacto estimado lo cual imposibilita evaluarlo en estos términos. Si la normativa quiso expresamente priorizar a los hogares de escasos recursos en situación crítica habitacional, (por desalojo, carencia de vivienda, situaciones críticas de salud etc) procedimientos del programa como la búsqueda “<i>per se</i>” de los inmuebles, los tiempos excesivos en la tramitación se contradicen y/ o contraponen a lo definido previamente. A esto debe agregarse la falta de integridad en la información de lo que genera el programa en sus expedientes, de los controles propios al cumplimiento de la normativa y la inexistencia de un control interno instalado en la gestión, lo cual entre otras cuestiones, aumenta las posibilidades de desvíos en las operaciones correspondientes al otorgamiento de los créditos. Otra cuestión a considerar tiene que ver con el escenario futuro de recupero de las cuotas. Si todas las viviendas que construye el IVC se basan en un sistema solidario de recupero de los créditos otorgados para la correspondiente re-inversión en nuevas viviendas, y este programa está dentro de ese sistema, deberían preverse escenarios futuros ante aquellos hogares que han accedido al crédito y se encuentran actualmente por debajo de la línea de pobreza.
--	--

INFORME FINAL
PROYECTO n° 1.06.07

DESTINATARIO

Sra.
Presidenta
Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires
Lic. Gabriela Michetti
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

Ejecución de Créditos individuales y por Cooperativas correspondientes a la operatoria Ley 341/964, correspondiente al año 2005 y 2006.

2. Objetivo

Controlar aspectos legales de los procedimientos seguidos en el otorgamiento de créditos. Evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos institucionales y operativos del programa en términos de eficacia y eficiencia.

3. Alcance

El examen tuvo como alcance:

- a) Verificar los procedimientos utilizados para el otorgamiento de los créditos individuales y por cooperativas de vivienda en función de la normativa vigente.
- b) Evaluar el cumplimiento del presupuesto físico aprobado; de los objetivos previstos para las actividades desagregadas y de otros indicadores de gestión.

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.

3.1 Procedimientos de auditoria aplicados.

Para la elaboración del presente informe se aplicaron los procedimientos de auditoria que se enumeran a continuación.

- ❖ Recopilación y análisis de las leyes, decretos, actas del IVC, resoluciones y normativa referidas al objeto de la auditoria.
- ❖ Recopilación de informes de Auditoría y otros organismos públicos tales como Defensoría del Pueblo de la ciudad , organizaciones no gubernamentales etc.
- ❖ Relevamiento del universo de créditos individuales, y por operatoria colectiva otorgados sin escriturar y escriturados 2005/2006.
- ❖ Determinación de la muestra de créditos individuales y por operatoria colectiva otorgados sin escriturar y escriturados 2005/2006.
- ❖ Entrevista a funcionarios del IVC relacionados con el programa de las distintas gerencias.
- ❖ Evaluación de los expedientes seleccionados en la muestra según función la normativa vigente.
- ❖ Relevamiento análisis y evaluación de los procedimientos aplicados por el organismo referidos al objeto de la auditoría en las distintas áreas implicadas y en función de la normativa vigente.
- ❖ Relevamiento carpeta de pagos de certificados de obras correspondientes a la Cooperativa Emetele y Cooperativa La Lechería.

3.2 Fecha de las tareas de campo

Las tareas de campo de la presente auditoría se realizaron entre diciembre 2006 y mayo 2007.

3.3 Universo a auditar y determinación de la muestra

Sobre un universo de 2158 créditos individuales y colectivos solicitados y otorgados en los períodos 2005 y primer semestre del año 2006 se seleccionó una muestra aleatoria de expedientes con el 90% de confiabilidad de 130 expedientes en distintas etapas del procedimiento: créditos por operatoria colectiva e individual otorgados sin escriturar, otorgados escriturados, ingresados en proceso. (ver detalle muestra en el anexo 1).

Respecto a las obras iniciadas por Cooperativas se relevaron y seleccionaron los expedientes correspondientes a la Cooperativa Emetele y la Cooperativa la Lechería.

El proyecto de la *Cooperativa Emetele* , para 326 familias, constituye la operatoria que mayor monto de crédito ha recibido a la fecha.

El monto de crédito inicial fue de \$ 13.692.000 (correspondiente a \$42.000 por familia de acuerdo al monto que se otorgaba a esa fecha, ver punto 4.3.3).

Durante el desarrollo de la obra, los cambios en los montos de créditos otorgados como las readecuaciones de precios propias de la obra aprobados por distintas resoluciones del directorio⁷, dieron como resultado que a diciembre del 2006 el movimiento de fondos registrado se correspondió con \$ 23.372.189,74 (aprox \$72.000 por flia)

Las obras se terminaron el 15 de mayo de 2007 y al cierre de las tareas de campo del presente, se encontraba en pleno desarrollo el proceso de adjudicación de las viviendas.

Las Cooperativa La Lechería, tienen la particularidad de haber sido beneficiada con el desarrollo de cinco proyectos para 93 familias en total.

Al igual que la Cooperativa Emetele, durante el transcurso de las obras, tuvo modificaciones del monto de los créditos y readecuaciones de precios, sin embargo las obras a la fecha de las tareas de campo se encontraban paralizadas.

Al respecto el estado de situación de las mismas es el siguiente:

- ✓ Las obras de Derqui 4053,4057, Echeandía, (27 flias) presentaban a fines del 2006, un estado de avance de obra de aproximadamente del 50% y movimientos de fondos por \$ 1.087.699,55, es decir 95 % del monto del crédito asignado (\$1.136.860).
- ✓ Las obras de Profeta de la Pampa 4252, Moreto 1645 (35 flias) presentaban a fines del 2006, un estado de avance de obra de aproximadamente del 50% y movimientos del fondos por \$ 1.266.132.16, es decir 86 % del monto del crédito asignado (\$ 1.470.000).
- ✓ Las obras de Montes Carballo 1674 (31 flias) presentaban a fines del 2006, un estado de avance de obra de aproximadamente del 50% y movimientos del fondos por \$1.297.561,49, es decir un 99.65 % del monto del crédito asignado (\$1.302.000).

Tabla N° 1: Muestra crédito operatorio colectivo

Tabla N° 2: Muestra de obras operativas colectivas			
Obra	Nota N°	Monto Crédito Inicial (\$)	Familias Beneficiarias
Cooperativa La Lechería			
P. De la Pampa - Moreto	Bis 19 7964	1.470.000	35
	1217/03		
	1216/03		
M. Carballo	7964/01	1.132.426	31
Derqui 4053 – 4059 – Echandía 4158	Bis 5 7964	1.136.860	27
	1123		
	1125		
	1124		
Cooperativa Emetele			
Monteagudo 597	5772/CMV/02	13.692.000.0	326

⁷ Resolución 541/ss/03; Resolución 1985/PD/04; Resolución 220/PD/05.

4. Aclaraciones Previas

4.1. Informes previos de auditoria

La Auditoría General de la Ciudad de Buenos Aires ha efectuado periódicamente desde el año 1999 auditorias en la ex Comisión Municipal de la Vivienda y actual Instituto de Vivienda de la Ciudad.

Particularmente en lo que respecta a gestión de Créditos Ley 341, ha desarrollado la temática en los informes que se detallan a continuación:

- ✓ Informe N° 1.03.20 CMV Evaluación de Créditos, período auditado año 2002.
- ✓ Informe N° 1.04.10 CMV Informe cierre de gestión IVC. Período auditado año 2003.

4.2 Decreto de Necesidad y Urgencia Jefe de Gobierno N° 2/06 y modificación de la reglamentación de la Ley 341/964.

El 12 de julio del 2006, por Decreto de Necesidad y Urgencia N° 2/06, el IVC fue intervenido. Entre los objetivos específicos del mencionado Decreto, se dispuso la modificación de la reglamentación de la Ley 341 y 964 ⁸.

El 23/10/06 el Directorio del IVC por Acta N° 2204 modificó la reglamentación de la Ley y como esto se produjo con fecha posterior al período bajo examen en la presente auditoría, las observaciones a los procedimientos se corresponden con lo previsto por el Acta vigente a esa fecha N° 1647/03. Sin embargo el equipo consideró pertinente informar en el punto 4.3.10 los principales cambios que definió la nueva reglamentación y que luego se detallan en el Anexo 1 del presente.

4.3. Breve Reseña del Programa

4.3.1. Características Generales de la Operatoria.⁹

La Ley 341 (BOCBA N° 928 24/04/00), su modificatoria Ley 964 ((BOCBA N° 928 24/04/00) y el reglamento aprobado por Acta 1647 (BO N° 1769 5/9/03) constituyen la normativa básica que da sustento a la operatoria destinada a instrumentar políticas de acceso a vivienda para uso exclusivo y permanente de hogares de escasos recursos en situación crítica habitacional, asumidos como destinatarios individuales o incorporados en procesos de organización colectiva verificables, a través de cooperativas, mutuales o asociaciones civiles sin fines de lucro, mediante subsidios o créditos con garantías hipotecarias.

Los créditos están destinados a financiar total o parcialmente la compra o construcción de viviendas económicas unifamiliares o multifamiliares; obras

⁸ Anexo I Decreto 2/06, Objetivos específicos de la intervención. " modificar la reglamentación de la Ley N° 341 para entidades asociativas"

⁹ Considerando que esta operatoria ya fue objeto de otros informes de auditoria, se reseñarán brevemente sus características principales.

destinadas a ampliación o refacción; compra de edificio y obras destinadas a su rehabilitación.¹⁰

4.3.2. Beneficiarios del sistema.

Los beneficios de la norma alcanzan a todos aquellos hogares, de escasos recursos, en situación crítica habitacional. Al efecto la norma entiende por *hogar* a todo grupo de personas, parientes o no, que vivan bajo un mismo techo, de acuerdo con un régimen familiar, compartiendo gastos de alimentación e incluye expresamente en este concepto a las personas que vivan solas (art. 2 in fine).

Entre los requisitos¹¹ que deben cumplir los beneficiarios se establece que:

- a) no deben ser propietarios de inmuebles aptos para vivienda;
- b) deben acreditar no haber percibido indemnización originada en expropiación por causa de utilidad pública;
- c) no haber sido adjudicatarios de créditos o subsidios para la compra o construcción de vivienda en forma individual o mancomunada en los últimos diez años;
- d) no encontrarse el solicitante inhibido para contraer crédito;
- e) deben acreditar Documento Nacional de Identidad y acreditar residencia en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con una antigüedad no inferior a los 2 (dos) años (Ley n° 964, modificatoria de la Ley n° 341).

La Legislatura fijó también diversas prioridades para acceder a los beneficios de la ley, con el propósito de tutelar, particularizadamente, a determinados grupos especialmente vulnerables. Entre las prioridades establecidas se encuentran las de aquellos hogares que:

- a) hayan perdido su vivienda por causa de un siniestro;
- b) se encuentren en situación de desalojo con sentencia judicial debidamente documentada;
- c) estado de salud de uno de los integrantes del grupo familiar que requiera el cambio de las características de la vivienda;
- d) situaciones de violencia familiar comprobada que pusieran en riesgo la integridad de alguno de los componentes del grupo;
- e) habiten inmuebles afectados a obras públicas;
- f) familias enmarcadas en procesos de organización colectiva verificables;
- g) grupos familiares monoparentales con hijos menores de edad;
- h) parejas jóvenes unidas por lazos matrimoniales o consensuales con una edad promedio que no supere los 30 años;
- i) ex soldados conscriptos que acrediten su condición de Combatientes de Malvinas.

¹⁰ Ver Informe de Auditoría 1.03.20 Gestión de Créditos.

¹¹ Ley n° 341, art. 5°.

A su vez, la norma instruye la creación, en el ámbito de la ex Comisión Municipal de la Vivienda, de una Comisión de Control, Evaluación y Seguimiento de la Operatoria la que tendrá, entre otras funciones, la de establecer los hogares que se encuentran comprendidos en las situaciones de prioridad fijadas.

4.3.3. Monto del crédito.

El monto de los créditos a otorgar se fijó inicialmente en la suma de pesos treinta mil (\$30.000.-)¹² por grupo familiar, pudiendo financiarse hasta el 100% de las viviendas, según tasación oficial que suministre el Banco de la Ciudad de Buenos Aires.

Posteriormente con la sanción de la Ley N° 964 (BOCBA 10/01/03) por la que se modificó, entre otros, el art. 7 de la Ley n° 341, se incrementó el monto de los créditos a otorgar elevándolos a la suma de pesos cuarenta y dos mil (\$42.000.-) por grupo familiar, destinados a financiar desde el 80% hasta el 100% de los inmuebles a adquirir, facultándose a la autoridad de aplicación¹³ a incrementar el límite establecido en aquellos casos en que la variación de la situación económica general o modificaciones a las normativas edilicias vigentes así lo ameriten¹⁴.

Así el IVC¹⁵ hizo uso de esta facultad en reiteradas ocasiones y el monto de los créditos se fue elevando de acuerdo a la tabla adjunta.

Tabla 2 : Incremento de los montos de créditos Ley 341

Año	Monto del Crédito	Acta aprobatoria	Observaciones
2000	\$ 30.000	Ley N° 341	Art 7 Ley 341 sanción 24/02/2000. Promulgación de hecho 16/03/2000 Publicación BOCBA N° 928 24/04/2000. Por grupo familiar e individuales
2003	\$ 42.000	Ley N° 964	Art 1 ley 964.BOCBA 1606 10/01 2003. Por grupo familiar e individuales.
2004	\$ 48.300,	Acta N° 1680	Reunión de Directorio de fecha 27/02/2004.Por grupo familiar e individuales
2004	\$ 60.000	Acta N° 1723	Reunión de Directorio de fecha 15/09/2004. Por grupo familiar
2004	\$ 75.000	Acta N° 1738. Punto 1, 2 y 3	Reunión de Directorio de fecha 13/10/2004. Para entidades solicitantes
2005	\$ 75.000	Acta N° 1890 -	Reunión de Directorio de fecha 14/07/2005. Para individuales.
2007 ¹⁶	\$ 97.000	Acta N° 2239	Reunión de Directorio 31/01/2007. Para entidades solicitantes.

¹² Ley n° 341, art. 7°.

¹³ Por Decreto n° 951, del día 20 de julio de 2001, se designó a la ex Comisión Municipal de la Vivienda como autoridad de aplicación de la ley citada y se facultó a dicho organismo a dictar las resoluciones pertinentes para hacer efectivas las materias que son de su competencia.

¹⁴ Ley n° 964, art. 1°.

¹⁵ Por Ley de la Ciudad N° 1251 , la Comisión Municipal de la Vivienda, se transformó en Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires.

¹⁶ Este período se encuentra fuera del alcance de esta auditoria. Sin embargo se han considerados los datos que fueron considerados de interés por el equipo de auditoria.

Fuente: Actas CMV e IVC. Elaboración propia AGCBA

La ley 964, modificatoria de algunos artículos de la ley 341, dispone en su artículo 6 que *“A todos los efectos, las viviendas que se construyan o refaccionen en el marco de la operatoria dispuesta por la presente Ley deben tener el mismo tratamiento fiscal y arancelario que la operatoria más beneficiosa que desarrolla la Comisión Municipal de la Vivienda a la fecha de sanción de la presente Ley.”* Posteriormente, por artículo 7, incorpora el artículo 7 bis que dice: *“Al momento de reglamentar las condiciones de financiación el Poder Ejecutivo debe adoptar la matriz financiera que obra como Anexo I. Las cuotas cancelatorias de los créditos no deben superar el veinte por ciento (20%) del ingreso total del hogar. “*

Tabla 3: Anexo I Ley 964

ANEXO I

Deciles de Ingreso	10 años	15 años	20 años	25 años	30 años
Sexto	0%	1%	2%	3%	4%
Quinto	0%	0%	1%	2%	3%
Cuarto	0%	0%	0%	1%	2%
Tercero	0%	0%	0%	0%	1%
Segundo	0%	0%	0%	0%	0%
Primer	0%	0%			

Así en la actualidad, considerando las modificaciones presupuestarias del crédito, el cálculo estimado de una cuota promedio sería de \$ 269, siendo necesario un ingreso promedio de \$1350.¹⁷

Tabla 4: Calculo estimado cuota promedio para préstamo por operatoria colectiva

Crédito actual (2007) Acta N° 2229	\$ 97.000
Plazo	30 años 0% interés
Devolución anual	\$ 3.233
Devolución mensual (no debe superar el 20% del sueldo declarado)	\$ 269
Ingreso estimado	\$1.350

4.3.4. Mecanismos de asignación y normas procedimentales que rigen la operatoria según Acta N° 1647/03.

En su calidad de autoridad de aplicación, la ex Comisión Municipal de la Vivienda estableció -por Acta Directorio n° 1647 (B. O. n° 1769 del día 5 de septiembre de 2003), de fecha 24 de junio de 2003- las normas procedimentales relativas a la operatoria.

¹⁷ En el expediente N° 10.153, los ingresos de los beneficiarios rondan entre los \$250 y \$750.
Corrientes 640, piso 5° - C1043AAT, Ciudad de Buenos Aires
Tel. y Fax 4321-3700 / 4325-6688-6967-5047

Esta reglamentación segmentó el procedimiento en cinco (5) etapas:

- a) Presentación de la solicitud de crédito y evaluación;
- b) Tasación;
- c) Evaluación Técnica del Inmueble;
- d) Resolución del expediente crediticio;
- e) Escrituración.

Cada una de estas etapas, dentro de un procedimiento sistémico se han desarrollado a través del cumplimiento de circuitos diferenciados según se trate de créditos individuales y/ o por operatorias colectivas. Si bien las etapas están desarrolladas en el “Anexo 1” del presente informe sus rasgos principales contemplan las siguientes características:

4.3.4.a) Para Créditos individuales:

- 1) Se inicia con la presentación de la solicitud que formaliza el postulante.¹⁸
- 2) Una vez individualizada la vivienda a adquirir -que usualmente demora no menos de seis u ocho meses- se formaliza la presentación de la solicitud, dando inicio al expediente crediticio. En esta etapa se efectúa una evaluación preliminar a fin de verificar el cumplimiento de los recaudos exigidos por la operatoria y de la documentación presentada y se requieren al Registro de la Propiedad Inmueble de la Capital Federal los informes de dominio e inhibición a los efectos del art. 5º de la Ley nº 341.
- 3) Posteriormente se efectúa la tasación del inmueble y el informe técnico a fin de establecer las condiciones de habitabilidad de la vivienda.
- 4) Superadas exitosamente las etapas reseñadas, el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires produce el informe calificando el trámite crediticio y aconsejando la procedencia o no del crédito solicitado.
- 5) Con el dictado de la resolución aprobatoria se afecta definitivamente la partida correspondiente.
- 6) Dicha resolución dispone el monto que financiará el organismo, el interés a aplicar y el plazo para su cancelación.
- 7) Por último, el expediente se gira a la Escribanía General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, para la suscripción de la escritura traslativa de dominio.

4.3.4.b) Para créditos por operatoria colectiva

¹⁸ Requisitos: Acreditación de residencia en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires durante los últimos dos (2) años mediante constancia de domicilio en el DNI acompañando original y copia para su correspondiente certificación administrativa, constancia expedida por autoridad pública, o información sumaria; Detalle de la circunstancia que genera la situación crítica habitacional; Inmueble a adquirir, determinando ubicación, superficie y valor, debiendo adjuntar copia de título de propiedad y conformidad del vendedor con reserva de precio por un plazo no menor a noventa (90) días corrido;

Declaraciones juradas acreditando: No haber recibido indemnización originada por la expropiación por causa de utilidad pública; No ser adjudicatarios de crédito o subsidios para la compra o construcción de viviendas en forma individual o mancomunada en los últimos 10 años. No ser propietario de inmuebles ni beneficiario de otra operatoria CMV /IVC

Constancia de inscripción en el Registro Permanente de Postulantes a Vivienda de la CMV.

Constancia o declaración jurada de ingresos de cada grupo familiar conviviente.

En el supuesto de pérdida de vivienda a causa de siniestro si se acompaña el certificado que así lo acredite emitido por la autoridad competente.

A los datos solicitados para aquellos que se asumen como destinatarios individuales, quienes pertenezcan a una organización colectiva deben presentar instrumentos¹⁹ que permitan verificar la existencia real de la organización²⁰ y toda la documentación que corresponde a la elección y contratación de los equipos técnicos; el proyecto arquitectónico, presupuesto, curva de inversión, evaluación técnico económica, visado y aprobación; propuesta social para la cooperativa.²¹

4.3.5. Circuito de aprobación operatorias colectivas Acta N° 1647/03.

El circuito correspondiente a la aprobación del crédito para operatoria colectiva consta de 18 pasos y se explicita en el siguiente esquema.

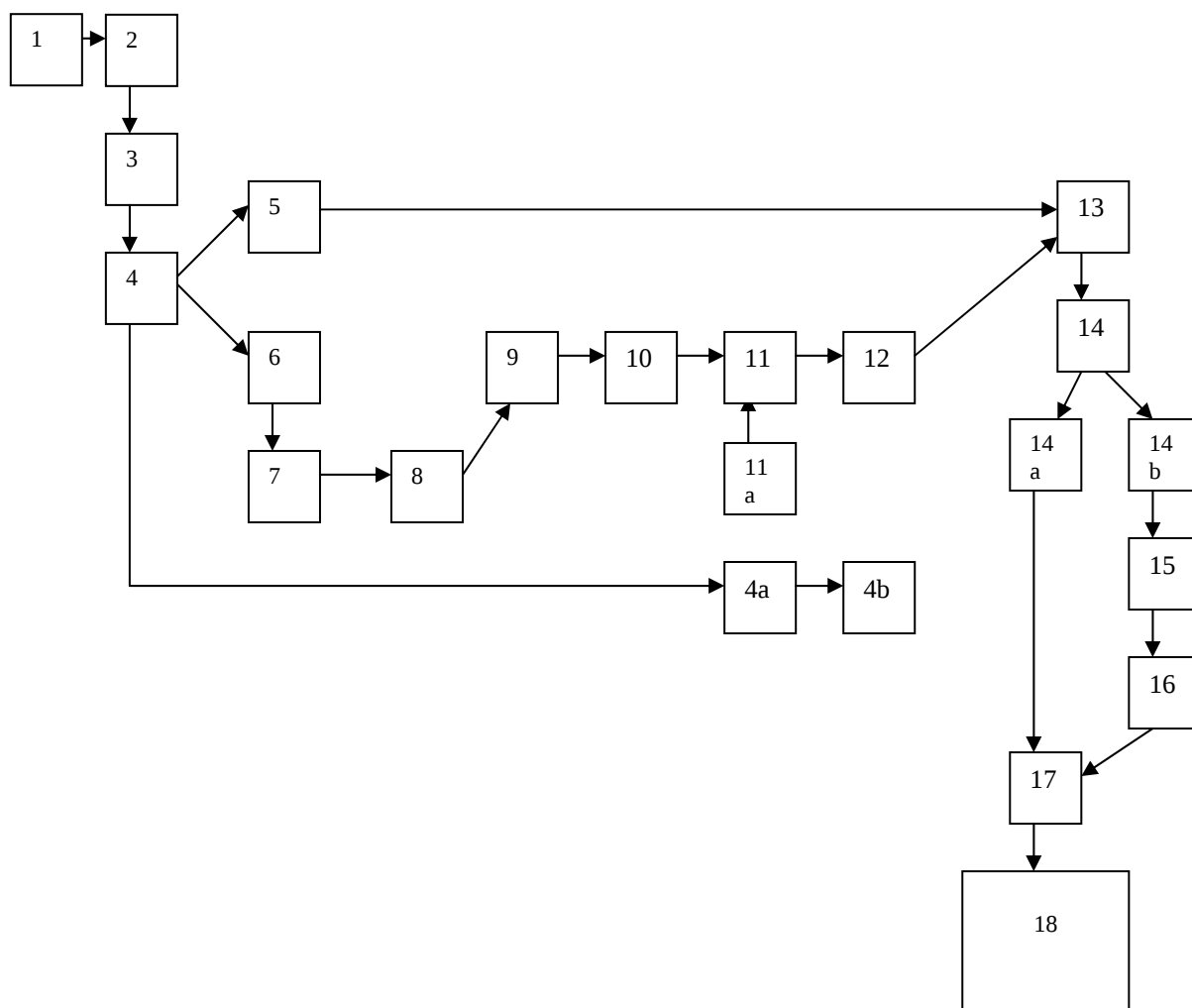
1.Solicitud de Taller. 2 Área Social DAV. 3. Solicitud de Crédito. 4. Elección y presentación del ETI. 5 Área Administrativa DAV (conformidad requerida art 21 anexo II). 6.Solicitud de terreno. 7 Banco Ciudad (si el precio de venta es igual oferta de venta = OK) 8.Inicio etapa I. 9. Presentación Carpeta I. Visado previo (confo Cap. III Anexo II Acta 1647). 10. DGFOC OK. 11. DAV Área Técnica (conformidad y evaluación). 12. Gerencia Técnica IVC (Factibilidad). 13. DAV Area Administrativa. 14. Gerencia Jurídica (Evaluación y dictamen).14^a. Créditos menos \$ 1.000.000. 14b. Crédito mayor a igual a \$ 1.000.000. 15. conformidad General de la CABA. 16. Gerencia de Asuntos Jurídicos (Dictamen Definitivo). 17. Escribanía General CABA. 18. **Etapas I CUMPLIMENTADA: Escrituración y otorgamiento de crédito por Resolución.**

¹⁹ Cantidad de familias y personas que se hallan en situación crítica habitacional; Nómina de beneficiarios y fotocopia certificada de DNI u original y fotocopia a efectos de su certificación administrativa.

²⁰ Documentación a presentar las organizaciones colectivas: Cantidad y composición de familias involucradas; Domicilio real de las familias. Personería Jurídica ante la autoridad correspondiente. Copia certificada de Estatuto Social. Acta Constitutiva. Acta de Designación de Autoridades y distribución de cargos. Actas de Asamblea autorizando al Presidente a la compra de la propiedad -en el supuesto de no estar contemplada en la anterior documentación - y para contraer mutuos e hipotecas. Certificado de Vigencia extendido por la autoridad de aplicación, como así también toda otra documentación vinculada que la CMV le requiera fehacientemente.

²¹ Ver informes anteriores de auditoria

Gráfico 1: Circuito de aprobación de conformidad

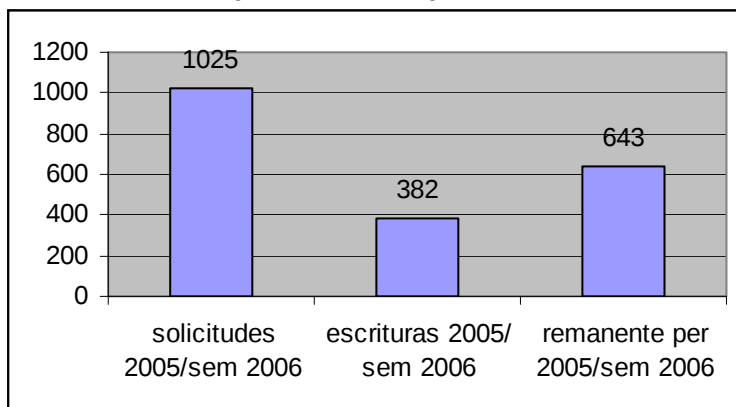


El artículo 11 de la Ley 964/05 establece que: “La autoridad de conformidad debe establecer dentro de los sesenta (60) días de sancionada la presente Ley el conjunto de procedimientos a desarrollarse en el marco de la operatoria estableciendo claramente los plazos máximos de duración de cada etapa”. Si bien el IVC, en su conformidad de autoridad de conformidad, no fijó los plazos máximos de duración de cada etapa, se ocupó de definir que *la conformidad del vendedor del inmueble y la reserva de precio de venta de la unidad que se presente no podrá ser inferior a sesenta (60) días*, de lo que se infiere que ese resultaría ser el plazo máximo para la resolución de los expedientes crediticios.

²² Se tomaron como datos los otorgados por la actual Gerencia de Programas (2007)
Corrientes 640, piso 5º - C1043AAT, Ciudad de Buenos Aires
Tel. y Fax 4321-3700 / 4325-6688-6967-5047

En lo que respecta a solicitudes iniciadas , en el mismo período 2005/ primer semestre 2006 ingresaron 1025 (100%) solicitudes. Si en el mismo período se escrituraron 382 (37.27%) inmuebles se evidencia un remanente para períodos posteriores solamente del período 2005 y primer semestre 2006 de 643 solicitudes iniciadas que deben ser consideradas en los períodos presupuestarios posteriores.

Gráfico 4: Solicitudes, escrituras y remanentes aproximados

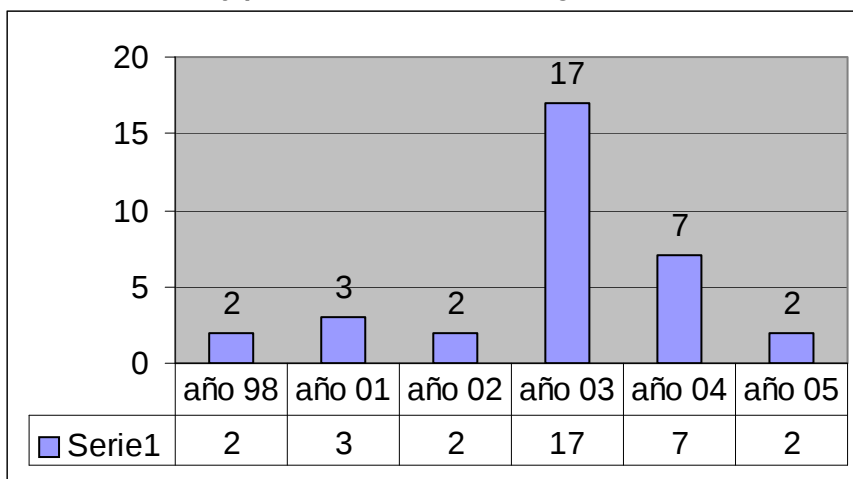


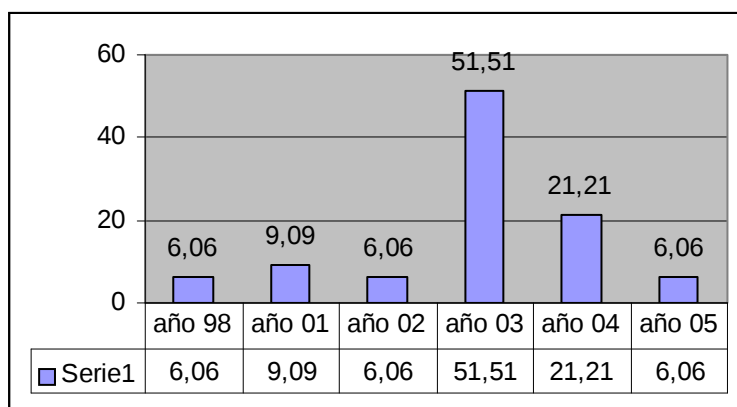
4.3.6.b) Operatoria colectiva

Respecto a los créditos por operatoria colectiva, en el período se escrituraron 33 terrenos que darán solución habitacional a 462 familias. La proveniencia de las organizaciones fue en el 100 % de los casos por “ demanda espontánea” .

Las solicitudes de estos créditos también se iniciaron en otros períodos de acuerdo a las cantidades y porcentajes que se señalan en los gráficos adjuntos. Así es que sólo el 6.06% de las escrituras (2005 / primer semestre 2006) se correspondió con solicitudes iniciadas en el año 2005, en tanto que el 93.94% se inició en períodos que van desde el año 98 (6,06%) al 2004 (21,21%) pasando por un pico de solicitudes iniciadas en el 2003 (51,51%).

Gráfico 5: Cantidades y Porcentajes de Terrenos escriturados por operatoria colectiva año 2005 y primer semestre 2006 según año de inicio





4.3.7. De los proyectos terminados y el avance de los proyectos en obra

De acuerdo a la información suministrada por el programa, desde el inicio del mismo hasta diciembre 2006, se iniciaron 31 obras de las cuales a la fecha de las tareas de campo se terminaron dos obras pertenecientes a: Cooperativa COPITOS, que dio solución habitacional a 5 familias y EMETELE para 326 familias.

Las obras corresponden a solicitudes de créditos iniciadas en los años 2001, 2002 y 2003 respectivamente.

Año 2001: 10 obras iniciadas. Nueve (9) de ellas presentan un grado de avance promedio del 48% y sólo una correspondiente a la Cooperativa "Copitos" para 5 filar, está finalizada.

Año 2002: 13 obras iniciadas. Cuatro obras con estado de avance 0%. Nueve obras con el 34% de avance y una terminada correspondiente a la Cooperativa EMETELE que otorgó una solución habitacional para 326 familias.

Año 2003: Siete (7) obras iniciadas. Cuatro con 0% de avance y tres obras con un avance del 20%

Tabla 3: Avance obras cooperativas a diciembre 2006

	NUMERO	TIPO		ENTIDAD	MONTO DEL CREDITO	INMUEBLE	CANT. FLIAS.	% AVANCE
1	5512	CMV	03	LA CARPA DEL AGUANTE	\$ 251.998,95	1° JUNTA 5365	6	0,00 %
2	1952	CMV	02	ALTO CORRIENTES	\$ 420.000,00	A. ALCORTA 1601/07	14	22,42 %
3	5513	CMV	03	LA CARPA DEL AGUANTE	\$ 251.998,95	ALBARIÑOS 2388	6	0,00 %
4	1297	CMV	02	LA CARPA DEL AGUANTE	\$ 335.962,16	ALBARIÑOS 2392	8	0,00 %
5	7215	CMV	01	LA RIVERA	\$ 603.062,31	ALTE. BROWN 742/8	15	96,00 %
6	2710	CMV	03	FAMILIAS DE LA RIVERA	\$ 504.000,00	ALVAR NÚÑEZ 50	12	6,34 %
7	6062	CMV	02	CONSTRUYENDO	\$ 207.000,00	CABOTO 829/35	5	68,53 %
8	3308	CMV	02	28 DE JUNIO	\$ 599.953,53	CASTAÑARES 2171	10	0,00 %

	NUMERO	TIPO		ENTIDAD	MONTO DEL CREDITO	INMUEBLE	CANT. FLIAS.	% AVANCE
9	769	CMV	02	341	\$ 587.994,10	COSQUIN 2169	14	2,77 %
10	7964	CMV	01	LA LECHERIA	\$ 376.316,68	DERQUI 4053	9	56,17 %
11	7964	CMV	01	LA LECHERIA	\$ 376.316,68	DERQUI 4057	9	54,68 %
12	7964	CMV	01	LA LECHERIA	\$ 376.316,68	ECHEANDIA 4158	9	54,89 %
13	8544	CMV	01	YATAY	\$ 630.000,00	ICALMA 2007/9	15	2,73 %
14	5762	CMV	03	6 DE MAYO	\$ 3.180.000,00	J.B. JUSTO 3272/74	53	0,00 %
15	7583	CMV	02	ARGENTINA PUEDE	\$ 939.558,57	JUFRE 602/10	23	9,15 %
16	6983	CMV	02	CORRALITO	\$ 882.000,00	MOMPOX 1662	21	15,82%
17	5772	CMV	02	EMETELE	\$ 13.692.000,00	MONTEAGUDO 597	326	97,20 %
18	7964	CMV	01	LA LECHERIA	\$ 1.134.000,00	MORETO 1675	27	47,05 %
20	7964	CMV	01	LA LECHERIA	\$ 336.000,00	P. DE LA PAMPA 4552	8	51,07 %
21	7964	CMV	01	LA LECHERIA	\$ 1.302.000,00	P. MONTES CARBALLO 1674	31	53,44 %
22	6256	CMV	02	NUESTRO HOGAR	\$ 251.996,41	PALACIOS 865	6	0,00 %
23	4892	CMV	01	CAMINITO	\$ 446.777,89	PALACIOS 902/10	10	20,24 %
24	1808	CMV	03	LOS PIBES	\$ 240.409,88	PINZON 954	5	0,00 %
25	8228	CMV	02	LUZ Y PROGRESO	\$ 544.660,32	POLA 2048	12	41,94 %
26	662	CMV	02	EMERGENCIAS	\$ 629.676,22	SANTA MAGDALENA 325	15	52,76 %
27	3638	CMV	02	EL MOLINO	\$ 1.260.000,00	SOLIS 1967/81	100	27,28 %
28	821	CMV	02	USPALLATA	\$ 1.134.000,00	USPALLATA 2750	27	66,61 %
29	3067	CMV	03	HUMANISTA FENIX	\$ 1.199.200,00	USPALLATA 2944	25	3,78 %
30	598	CMV	03	EMERGENCIAS	\$ 881.990,96	VIEYTES 1428/36	21	52,45 %
							846	

OBRA FINALIZADA

31	9635	CMV	01	COPITOS	\$ 210.349,15	NECOCHEA 775	5	100,00 %
----	------	-----	----	---------	---------------	--------------	---	----------

4.3.8. Presupuesto planificado y ejecutado

Según la información del programa, en el ejercicio 2005 se ejecutó y devengó en las dos operatorias -individual y colectiva- \$49.097.415.05.

El 65.80% del presupuesto ejecutado correspondió a la operatoria por créditos individuales en tanto que el 34.2 % para la ejecución de las obras por operatoria colectiva. discriminados de la siguiente manera.

Tabla 4: Presupuesto estimado y ejecutado por el PAV.

Ejercicio 2005	a. estimado	b. ejecutado	Porcentaje % b/a	Porcentaje sobre total ejecutado
PAV	\$ 16.959.321,33	\$ 16.789.309,30	98	34.20
Individual	\$ 41.708.262,72	\$ 32.308.105,75	77	65.80
TOTAL	\$ 58.667.584,05	\$ 49.097.416,05	83.6	100.00

Primer semestre 2006

Respecto al año 2006, sobre un presupuesto estimado de \$ 46.000.000²³, en el primer semestre se ejecutó el 58% equivalente a \$26.827.585 siendo similares hasta esa fecha la ejecución financiera de las dos operatorias.

Tabla 6: Presupuesto estimado y Ejecutado primer semestre 2006

Ejercicio 2006	a. estimado	b. ejecutado
PAV	\$ 8.000.000,00	\$ 12.236.223,00
Individual	\$ 15.000.000,00	\$ 14.585.362,73

²³ Datos según cuenta de inversión 2006, distribución de créditos

TOTAL	\$ 23.000.000,00	\$ 26.821.585,73
--------------	-------------------------	-------------------------

Tabla 7: Presupuesto estimado y ejecutado 2005 y primer semestre 2006

EJERCICIO	TRIMESTRE	ESTIMADO	EJECUTADO	
2005	PAV	1	\$ 4.230.000,00	\$ 4.411.981,71
		2	\$ 4.230.000,00	\$ 6.255.176,31
		3	\$ 4.230.000,00	\$ 3.104.221,83
		4	\$ 4.269.321,33	\$ 3.017.929,45
			\$ 16.959.321,33	\$ 16.789.309,30
	INDIVIDUALES	1	\$ 10.372.000,00	\$ 10.372.327,93
		2	\$ 6.223.000,00	\$ 5.793.689,50
		3	\$ 8.779.000,00	\$ 6.619.795,44
		4	\$ 16.334.262,72	\$ 9.522.292,88
			\$ 41.708.262,72	\$ 32.308.105,75
2006 - 1er.Semestre	PAV	1	\$ 4.000.000,00	\$ 9.179.647,00
		2	\$ 4.000.000,00	\$ 3.056.576,00
			\$ 8.000.000,00	\$ 12.236.223,00
	INDIVIDUALES	1	\$ 7.500.000,00	\$ 10.154.627,60
		2	\$ 7.500.000,00	\$ 4.430.735,13
			\$ 15.000.000,00	\$ 14.585.362,73

4.3.9. Recursos humanos asignados al programa

Tanto en el período 2005 y 2006 el programa tuvo asignado 17 agentes con diferentes estado de revista, pero básicamente manteniendo la misma proporcionalidad por áreas : área administrativa (6), área social (6), área técnica (3), área administrativa (2).

De acuerdo a las características del programa, debe además considerarse que por cada operatoria colectiva hay un equipo técnico que hasta la modificación de la reglamentación sus honorarios se sustentaban a través del monto del crédito asignado.

Así considerando un promedio de 3 profesionales mínimo por operatoria, (arquitecto + abogado +contador) el número de recursos humanos básico por el total de obras iniciadas es de aproximadamente 110 personas siendo 93 profesionales +17 recursos propios del IVC.

Tabla 8: Recursos Humanos del programa 2005

• Recursos Humanos programa 2005								
Jefe Departamento	Área administrativa		Área Social		Área Técnica		Área Financiera	
1PT *	1 Profesional	CLS*	5 Profesionales	CLS	1 Profesional	P	2 Administrativos	CLS
	4 Administrativos	CLS	1 Administrativo	CLS	2 Profesionales	P		
	1 Administrativo	PP*	1 Pasante –			CLS		

	6	7	3	2
TOTAL				17

*CLS = Contrato Locación de Servicios; PP = Planta Permanente; PT Planta Transitoria

Tabla 9: Recursos Humanos del programa 2006

• Estructura programa 2006								
Jefe departam ento	Área administrativa		Área Social		Área Técnica		Área Financiera	
P T	1 Profesional 2 Administrativos	CLS CLS	4 Profesionales 1 Administrativo 1 profesional	CEP CEP CLS	1 Profesional 1 Profesionales 1 Profesional	P CLS CEP	2 Administrativos	CLS
	1 Administrativo	CEP* PP						
	6		6		3		2	
TOTAL							17	

*Contrato Empleo Público

4.3.10 Nueva Reglamentación Ley 341 Acta N° 2204.

Como se explicitara en el punto 4.2, por Acta de Directorio N° 2204 del 23/10/06, que deroga al Acta N° 1647 del 24/06/03 se modificó la reglamentación del programa el cual pasó a denominarse “Programa de Autogestión para el desarrollo del Hábitat Popular”²⁴ las diferencias se encuentran descriptas en el Anexo 1.²⁵ Entre los principales cambios se destacan que :

- los terrenos se escrituran a favor del IVC;
- la participación de la organización en talleres es optativa,
- la organización selecciona por su cuenta al equipo técnico que a su vez son contratados por el IVC para desarrollar el proyecto y los honorarios no forman parte del monto del crédito.²⁶

²⁴ Artículo 1: Deroga el Acta de Directorio N° 1647 del 24/06/03.

Artículo 2: Crea el “Programa de Autogestión para el desarrollo del Hábitat Popular”, que reemplaza al “programa de Autogestión para la Vivienda” en la órbita de la Gerencia de Programa de Viviendas. (anexo I del acta)

²⁵ Se reitera que dado el período objeto de la presente auditoría, esta nueva reglamentación está fuera del mismo, sin embargo el equipo de auditoría consideró pertinente su análisis .

²⁶ Los honorarios se perciben de la siguiente manera: Estudios Previos 10%, Área Social 20%; Área Proyecto y Dirección de Obra: 70% (60% proyecto; 40% Dir. de obra)

5. OBSERVACIONES

5.1 Observaciones a la planificación del programa

La Ley 341 y su modificatoria N° 964, presenta en su definición y carácter intrínseco la particularidad de estar destinada a favorecer el acceso a la vivienda de grupos vulnerables en situación crítica habitacional, de escasos recursos.²⁷

Esta delimitación general del problema luego no se operativizo en el programa el cual presenta una inadecuada planificación que incide en todo el proceso de la operatoria.

Esa observación se sustenta en que :

- Si bien el dato es “ la situación crítica habitacional , y /o emergencia habitacional,” no hay un nivel de identificación que permita cuantificar a través de datos secundarios y de manera más precisa posible , la población real afectada al problema.
- La pertenencia al grupo poblacional de “escasos recursos” tampoco es definida desde la viabilidad económica de los beneficiarios. Sin embargo datos concretos permitirían definir que esta operatoria no es viable en términos económicos para todos los hogares que se encuentran por debajo de la línea de pobreza ya que, de acuerdo a los cálculos estimados vistos en el punto 4.3.3.Monto del Crédito, para el cumplimiento de la correspondiente cuota (\$269) , se necesitarían ingresos mínimos correspondientes a \$ 1350.

Tabla 4: Calculo estimado cuota promedio para préstamo por operatoria colectiva

Crédito actual (2007) Acta N° 2229	\$ 97.000
Plazo	30 años 0% interés
Devolución anual	\$ 3.233
Devolución mensual (no debe superar el 20% del sueldo declarado)	\$ 269
Ingreso estimado	\$1.350
DATOS INDEC LINEA DE POBREZA E INDIGENCIA julio 2007	
Línea de pobreza INDEC MAYO 2007	\$ 916,40
Línea de indigencia INDEC MAYO 2007	\$ 428.23

- No se han construido indicadores que por ejemplo permitieran darle al programa valores iniciales al problema antes de su ejecución y que en consecuencia permitieran definir un impacto estimado en un tiempo

²⁷ Sin perjuicio de la clara delimitación del universo de beneficiarios del sistema, los Legisladores estimaron que determinadas categorías poblacionales deberían ser pasibles de un tratamiento privilegiado en términos de prioridad de acceso. Analizando las categorías establecidas se advierte que el Legislador procuró otorgar una especial tutela a aquellos hogares que, por sus características, presentaban una especial situación de vulnerabilidad. Esta previsión legislativa resulta concordante con lo dispuesto en el art. 17 de la Constitución local, que establece el deber de la Ciudad de desarrollar políticas sociales coordinadas para superar las condiciones de pobreza y exclusión. Este deber de reconocimiento y tutela reviste aún mayor relevancia cuando se trata de miembros de la sociedad que tienen su ámbito de autonomía reducido por razones sociales y/o económicas.

Resolución 1430/06N° . Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires.

determinado: “*visión del programa*”. La meta anual es un dato aislado del cual se desconoce su incidencia en el problema real.

- En consecuencia no hay una precisa *evaluación de viabilidad* ²⁸ del programa lo cual repercute en la correcta evaluación de los recursos económicos , políticos e institucionales necesarios para el logro de los sus objetivos.

5.2 Observaciones generales a los procedimientos aplicados en la operatoria.

5.2.1 Desde el nivel institucional, la no conformación, durante el período auditado, de la “Comisión de Control, Evaluación y Seguimiento” (CCES) responsable de la gestión del programa debilitó el ámbito de gobernabilidad e institucionalidad, habida cuenta las responsabilidades de la Comisión: ²⁹ VER Observación 6.5

Funciones de la CCES: 1) Realizar la evaluación definitiva de los proyectos y beneficiarios. 2) Supervisar el cumplimiento de las condiciones de otorgamiento del crédito durante la totalidad del proceso. 3) Establecer las para el otorgamiento de los créditos. 4) Intervenir en los casos de incumplimiento por parte de las entidades , de conformidad con lo que establezcan las normas o convenios vigentes.

5.2.2 Los procedimientos aplicados para cumplimiento de la operatoria, presentan debilidades que se contraponen con el sentido intrínseco de la misma y en muchos casos pueden dificultar y /o contradecir y / o poner en riesgo futuro a la operatoria.

Entre las debilidades se señalan:

a) Búsqueda del inmueble

La institución está desvinculada en el procedimiento de la búsqueda de terrenos y /o inmuebles, equiparándose al procedimiento utilizado en las operaciones de crédito desarrolladas por la banca y /o desarrolladores privados.

²⁸ Evaluación de viabilidad: es el estudio de las posibilidades de distinto tipo que tiene el programa para ser ejecutado. Este análisis se realiza para que el equipo de gestión pueda ir ampliando , a través de distintas estrategias, esas posibilidades durante el proceso de ejecución , es decir para que pueda ir construyendo una mayor viabilidad del programa social. Manual Metodológico para la Planificación y Evaluación de Programas Sociales. SIEMPRO Sistema de Información, Monitoreo y Evaluación de Programas Sociales, Banco Mundial, Secretaría de Desarrollo Social, UNESCO.

²⁹ En respuesta a la Nota AGCBA N° 378/06 donde se solicitaba constancia de las actuaciones realizadas por la CCES la funcionaria responsable de la Gerencia de Programas desde .../06 respondió :
.”no hay actuaciones ni constancias de la comisión y que por Resolución N° 1167/PD/06 con fecha 21/11/06 se implementó su funcionamiento estando coordinada por el Gerente de Programas de Vivienda e integrada por los Gerentes de Administración y Finanzas de la Unidad de Administración de Beneficiarios y del Servicio Permanente de Asesoramiento Jurídico.

b) De los tiempos empleados en la tramitación

En el 100% de los expedientes relevados, los tiempos empleados en la tramitación administrativa son excesivos para quienes se encuentran en situación crítica habitacional superando no solo los plazos totales dispuestos en la normativa vigente de la operatoria, artículo 21 Acta N° 1647/03, sino además lo definido en la Ley de Procedimientos Administrativos N° 1510 tal como se observara en informes anteriores de auditoria. ³⁰VER Anexo 1.

Las demoras se exponen en:

- **la tramitación de Solicitud de Certificado de Dominio.** Del relevamiento efectuado surge que en el 100% de los casos existe una demora de más de 6 meses para solicitar el informe de titularidad de dominio al titular de la propiedad.
- **la tramitación de la Solicitud de informe de Inhibición.** Del relevamiento efectuado surge que en el 100% de los casos existe una demora de más de 6 meses para solicitar el informe de Inhibición al titular de la propiedad.
- **Incumplimiento del artículo 11 de la Ley 964/05.** El mencionado artículo prescribía que: “La autoridad de aplicación debe establecer dentro de los sesenta (60) días de sancionada la presente Ley el conjunto de procedimientos a desarrollarse en el marco de la operatoria **estableciendo claramente los plazos máximos de duración de cada etapa**”. Sin embargo el IVC, en su carácter de autoridad de aplicación, no fijó los plazos máximos de duración de cada etapa aunque en este aspecto fijó que la conformidad del vendedor del inmueble y la reserva de precio de venta de la unidad que se presente no podrá ser inferior a sesenta (60) días, de lo que se infiere que ese resultaría ser el plazo máximo para la resolución de los expedientes crediticios.

Según un informe de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad (Resolución 1430/06), las consecuencias de las demoras en la tramitación, sobre un universo de 98 actuaciones provocaron que:

- *Un 33% abonó y/o perdió la seña dada por el inmueble presentado.*
 - *Un 49 % superó los 90 días de gestión y registran demoras de hasta 15 meses.*
 - *Un 28% sufrió la pérdida de, por lo menos, una propiedad.*
 - *Un 7% sufrió la pérdida de dos o más propiedades.*
- Un 13% se encuentra en la búsqueda de una propiedad, luego de haber perdido ya un inmueble por demoras imputables a la administración. De este 13%, un 38% perdió ya dos y hasta tres propiedades.*

³⁰ Informe N° 1.03.20 CMV Evaluación de Créditos, período auditado año 2002.

Informe N° 1.04.10 CMV Informe cierre de gestión IVC. Período auditado año 2003

Corrientes 640, piso 5° - C1043AAT, Ciudad de Buenos Aires

Tel. y Fax 4321-3700 / 4325-6688-6967-5047

c) Incumplimientos en la contratación de los equipos técnicos.

Incumplimiento de los artículos 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12 del capítulo II, y del artículo 12 del capítulo III³¹. del acta 1647/03. Los mencionados artículos disponen el funcionamiento de los profesionales y equipos técnicos Interdisciplinarios en las etapas comprendidas entre la consolidación de la pre-entidad y la finalización de la obra, teniendo que firmarse contrato con los profesionales dentro del plazo de cinco días hábiles de producida la notificación prevista en el art 10. En el 12% de los expedientes relevados surge el incumplimiento de las normas citadas puesto que los contratos profesionales fueron firmados luego de más de un año de tramitación.³²

Luego, vistas las aclaraciones dispuestas en el punto 4.3.10, se advierte que la nueva reglamentación Acta 2204/06 contradice la normativa vigente en lo que respecta al pago de honorarios de los equipos técnicos ya que la ley dice que los mismos deben ser incluidos en la financiación de la operatoria y la nueva reglamentación, los excluye de la misma, debiendo ser abonados por el IVC.

Artículo 8 ter ley 341: " La Autoridad de Aplicación debe verificar la idoneidad de los profesionales y /o técnicos considerando únicamente sus antecedentes profesionales. Los honorarios correspondientes a los mismos deben ser incluidos en la financiación de la operatoria y no podrán superar en conjunto el 10% del monto total de crédito destinado a la obra."

d) Incumplimiento del artículo 53 del acta 1647 que prescribe que "en caso de incumplimiento de cualquiera de las cargas previstas en el presente reglamento en cabeza del solicitante, éste será intimado a subsanar los defectos o a cumplir con las cargas correspondientes.....". De la muestra relevada surge que en ninguno de los casos observados en el punto 3) el IVC intimó a las Cooperativas a la elección y contratación de los Equipos Técnicos Interdisciplinarios.

5.2.3 Incumplimiento al Decreto 1510/97.

Incumplimiento de los artículos 29 y 30 del Decreto 1510/97 de Procedimientos Administrativos; del análisis de los expedientes relevados surge que:

- a) El 100% contienen hojas sin foliar o la foliatura no es correlativa.
- b) El 60% contienen "bis" agregados que no respetan el orden cronológico, numérico o el asunto del expediente.
- c) El 40% contienen documentación que no corresponde al expediente
- d) El 60% contiene hojas rotas o faltantes

³¹ Acta 1647/03. Artículo 5º: Los ETI deben atender en las etapas comprendidas entre la consolidación de la pre entidad y la finalización de la obra, incluyendo la constitución de la forma asociativa elegida (cooperativa, asociación civil, mutual), la búsqueda del terreno o propiedad a adquirir y la elaboración del proyecto técnico y la propuesta social; como asimismo, el acompañamiento en la solicitud del crédito ante la cmv y la dirección de las obras a realizar, pudiendo, a solicitud de la entidad, asumir la ejecución de las mismas. Los profesionales integrantes de los ETI deben encontrarse previamente inscriptos en el registro de profesionales y equipos técnicos interdisciplinarios.

Acta 1647/03. Artículo 12: La pre-entidad debe acreditar la contratación del ETI dentro de los cinco días hábiles de producida la notificación prevista en el artículo 10, mediante la presentación de copia certificada de la/s cartas de intención, o de sus originales y copias a efectos de su certificación administrativa. en caso de omisión, es de aplicación lo establecido en el artículo 53.

³² Exptes. 5956/04, 1543/05, 14.758/03, 6001/03, 10.472/03, 2128/03, 13816/03, 2467/05, 5083/01, 14751/03, 5227/03, 10153/03, 7584/98, 6188/04.

- e) El 80% no continuó la tramitación del mismo sin que exista más información al respecto o se proceda a su archivo.

5.3 Observaciones al cumplimiento de los requisitos establecidos para los beneficiarios.

5.3.1 Para las operatorias individuales, no hay un criterio explícito y transparente en la selección, por parte del programa, de beneficiarios que pueden encontrarse en idénticas situaciones críticas habitacionales. Esta situación, que podría no ser problemática, se dificulta ante la inexistencia de una planificación presupuestaria.

5.3.2 En los expedientes relevados tanto de operatorias colectivas como individuales, se observó un bajo nivel en la integridad de la información ya que el sistema de registración y archivo de expedientes no es confiable y no permite precisar la totalidad de actuaciones que debieran conformar un mismo expediente. En este sentido se observó que el sistema de registración del organismo carece de un orden sistemático puesto que la documentación que ingresa por la mesa de entradas es tramitada por cuerda separada, bajo el la designación de “bis Nota N°...” o bien se le es asignada un número de expediente independientemente de la existencia previa de un expediente por el que tramite la misma cuestión

5.3.3 Bajo nivel de cumplimiento y control , por parte de la institución , frente a los requisitos que la normativa expresa.

Los mayores incumplimientos se verificaron en :

a) La declaración de emergencia habitacional.

De los expedientes relevados 2005/2006, correspondientes a operatorias individuales, el 46%³³ declaran y demuestran la emergencia habitacional. El 38% de los expedientes no declaran estar en emergencia y el 15% dice estar en emergencia pero no lo comprueban.

b) La certificación administrativa.

En el 100% de los expedientes relevados de operatorias colectivas se verificó que no se realiza la certificación administrativa en la documentación presentada por el interesado, es decir no consta “ es copia fiel”.

La certificación administrativa permite la estabilidad e inalterabilidad de datos brindando fidelidad, uniformidad e integridad de la información comprobando y fijando el contenido de documentos percibidos sensorialmente. El

³³ Expedientes relevados 4900/05; 7663/04; 3647/04; 8613/03; 364/05; 2454/05; 3932/04; 7776/04; 3605/05; 11114/05; 4445/05; 902/06; 8241/04; 8811/04; 7200/05; 338/06; 42/06; 11557/05; 8033/05; 8481/05; 5614/06; 3374/05; 6561/05; 7044/05; 7725/05; 7192/05; 2874/05; 12323/05; 585/06; 6612/05; 4953/06; 341/06; 10339/05; 11338/05; 8909/05; 8267/05; 9560/05; 10454/05; 238/06; 350/06; 1191/06; 1632/06; 353/06; 8657/05; 11096/05; 11960/05; 7874/05; 7945/05; 2822/05; 3334/05; 3568/05; 3651/05; 3727/05; 3856/05; 5147/05; 5646/05; 5736/05; 6031/05; 650/05; 8711/0; 9682/0; 9952/05; 12122/05; 0331/05; 10492/05; 10515/05; 10821/05; 5207/05; 680/06; 443/06; 344/06; 234/06; 11544/05; 6492/06; 50/06; 911/06; 767/05; 840/05; 1035/05; 1418/05; 1843/05; 1862/05; 2205/05; 2338/05; 2422/05; 2460/05; 2628/05

incumplimiento de la certificación administrativa de la documentación posibilita la alteración , falsificación o adulteración de la misma.

c) Estudio de Títulos.

Del relevamiento de expedientes surge que el IVC no realiza el correspondiente estudio de título (examen de legalidad a fin de determinar si son títulos “suficientes” o aptos para causar los efectos jurídicos para los cuales fueron concebidos) de los terrenos presentados por las cooperativas para su adquisición y posterior construcción de viviendas. Cabe aclarar que la Procuración General en los dictámenes que constan en cada expediente recomendó que se llevara a cabo esta tarea sin embargo el organismo ignoró dicha recomendación.³⁴

d) Incumplimiento del inciso d. del artículo 5º³⁵ de la ley nº 341.

En el 100% de los casos no se agregan los informes de inhibiciones que expide el registro de la propiedad inmueble³⁶.

e) Incumplimiento del artículo 21 Acta 1647.

En el 15% de los expedientes relevados se verificó incumplimiento del art 21 Acta 1647 “

“Acreditación de residencia en la ciudad autónoma de Buenos Aires durante los últimos dos años mediante constancia de domicilio en el DNI acompañando original y copia para su correspondiente certificación administrativa , constancia expedida por autoridad pública o de información sumaria”.

Al respecto:

- Hay expedientes donde los beneficiarios presentaron como documento el pasaporte³⁷
- Hay expedientes en donde la constancia de domicilio se presenta en fotocopia simple y la hoja , donde consta el cambio de domicilio en el DNI no aparece el troquelado identificador del DNI .³⁸
- Los casos donde se presentaron informaciones sumarias. Sólo se adjuntaron fotocopias simples. En los expedientes Nº 14.758/03 y 2128/03, la información sumaria de beneficiarios poseen las siguientes irregularidades: no se adjuntan originales sino fotocopias simples, poseen el mismo número de trámite³⁹, el mismo número de timbrado y fecha. se percibe al comparar la documentación que fue utilizada la misma fotocopia para la realización de los trámites.

³⁴ Expediente nº 2128/05. No consta estudio de título. Dictamen de la procuración general nº 42.392 del 20 de diciembre de 2005: al respecto opina que corresponde la agregación del respectivo estudio de título de los inmuebles de que se trata.

Expediente nº 13.816. no consta estudio de título. Dictamen de la procuración general nº 36.249/05 del 2 de junio de 2005, al respecto opina que corresponde la agregación del respectivo estudio de título de los inmuebles de que se trata expediente 14758 no consta estudio de título dictamen de la procuración general nº 34.707/ del 5 de abril de 2005, al respecto opina que corresponde la agregación del respectivo estudio de título de los inmuebles de que se trata.

³⁵ art. 5º: son beneficiarios de la presente ley, aquellos hogares que hallándose en algunas de las situaciones previstas en el artículo 1º de la presente, cumplan, los siguientes requisitos:...d) no encontrarse el solicitante inhibido para contraer crédito.

³⁶ art. 5º: son beneficiarios de la presente ley, aquellos hogares que hallándose en algunas de las situaciones previstas en el artículo 1º de la presente, cumplan, los siguientes requisitos:...d) no encontrarse el solicitante inhibido para contraer crédito.

³⁷ Expediente 1543/05 y 13649/03

³⁸ Expediente 10153/03; 14.758/03; 2128/03.

³⁹ Información sumaria, trámite Nº 1815. Timbrado (73873 , 28/10/03)

5.4 Observaciones a las comprobaciones entre la ejecución presupuestaria, contable y pagos.

5.4.1 Programación Física y Presupuesto

No se ha podido efectuar un análisis comparativo de la Programación física en el Presupuesto 2005 y lo ejecutado físicamente en ese año, ello atento que no se encuentra el detalle de la planificación física en el presupuesto del ejercicio en cuestión.

5.4.2 Diferencias IVC / Cuenta de Inversión

Diferencias entre la información presupuestaria correspondiente a la ejecución de créditos individuales como grupales llevada a cabo por el IVC y la cuenta de inversión 2005.

Tipo	Informado a la AGCBA por IVC	Cuenta de Inversión	Diferencias
CONSOLID. GRUPOS AUT	16.789.309,30	8.007.504,00	8.781.805,30
CREDITOS INDIVIDUALES	32.308.105,75	41.089.911,00	-8.781.805,25
	49.097.415,05	49.097.415,00	

5.4.3 Ejecución Presupuestaria y física vs. Programación anual del presupuesto.

La ejecución presupuestaria, financiera, como la física no guardan relación con la programación anual del presupuesto.

Como los tiempos empleados en la tramitación de un crédito exceden el período anual presupuestario, se ha confirmado que al otorgarse créditos mediante acto administrativo emanado en un ejercicio, el mismo se ejecuta en el siguiente, con fondos que corresponden a la planificación efectuada para ese ejercicio.

Esto hace que las metas físicas no puedan ser parámetros referenciales del nivel de producción del programa presupuestario, como así también provoca que se altere la programación de la ejecución presupuestaria y financiera del crédito, no permitiendo garantizar una correcta ejecución y compatibilización de los resultados esperados con los recursos disponibles.

5.4.4 Diferencias entre registros contables y presupuestarios

En algunas obras, se verificaron diferencias entre los registros contables y los presupuestarios.

Denominación de Cooperativa	Obra	Nº Nota	Registros de Presupuesto	Registro de Contabilidad	Diferencia
Cooperativa de Vivienda Crédito Y Consumo La Lechería Limitada	Calle profeta de la Pampa 4552 y Moreto N° 1675	NOTA 7964/CMV/01 Bis 19º y acum.	1.294.801,28	1.266.132,16	28.669,12
Cooperativa de Vivienda Crédito Y Consumo La Lechería Limitada	DERQUI 4053 DERQUI 4059 ECHEANDIA 4169	NOTA 7964/01 Y AGS	1.127.793,31	1.087.699,55	40.093,76
Cooperativa de Vivienda Crédito Y Consumo EMETEELE	Monteagudo 593/97, José Cortajena 3050/80 e Iguazú 520	NOTA 5772/CMV/02 Y AGS Y ACUM	23.372.189,74	992.959,10	22.379.230,64
Cooperativa de Vivienda Crédito Y Consumo EMETEELE	Monteagudo 593/97, José Cortajena 3050/80 e Iguazú 520 - convenio final de obra	Nota 13597/IVC/06	2.615.487,65		2.615.487,65

5.4.5 Individualización de créditos grupales en la ejecución presupuestaria

En los créditos grupales, la ejecución presupuestaria se hace en forma global en el Inc. 6., lo que no permite individualizar los créditos otorgados a las cooperativas.

A fin de subsanar esto y llevar un control detallado de las obras en ejecución y sus pagos, el área de presupuesto complementa el registro en un archivo de Excel, por cada una de las obras. Igual tarea realiza el sector de contabilidad.

Estos archivos, además de implicar duplicidad de tareas y falta de uniformidad presentan las siguientes falencias:

- no presentan constancia de la fecha en que se efectúa cada registro.
- no se realizan procedimientos respecto de la seguridad de los archivos y por consiguiente, no resultan seguros ya que no garantizan la inalterabilidad de la información. Ello denota falta de consistencia en la información.

5.5 Observaciones al avance de las obras de las operatorias colectivas.

De las 21 obras iniciadas (422 filas) el promedio de avance en bajo (38% aprox.). Esto provoca la modificación constante de la curva de inversión, de los plazos de ejecución prevista y la readecuación de precios de acuerdo al Acta de Directorio N° 1723 para la actualización costo de obra.

Si bien se trata de una operatoria autogestiva propiciada, en principio, por las propias organizaciones que adhieren a la misma, la lentitud de todo el proceso mantiene la persistencia de los grupos familiares en situaciones críticas.

Ante esta situación, se advierte nuevamente, las consecuencias negativas para la operatoria ante la no conformación de la CCES en lo que respecta a la intervención dispuesta en el artículo 36 de la norma que dice:

Artículo 36 - En caso de que la CMV verifique a través de las inspecciones llevadas a cabo por la Gerencia de Proyectos y Obras que, en la ejecución del Proyecto, la Entidad incurriere por causas que le fueren imputables, en incumplimiento total o parcial de las metas comprometidas, debe implementarse el siguiente procedimiento:

a) Debe darse intervención a la Comisión de Control, Evaluación y Seguimiento, que previa evaluación, informará a la Subsecretaría de la CMV las causas que produjeron la demora y/o incumplimiento en su caso, proponiendo las posibles alternativas que permitan continuar con el Proyecto por parte de la Entidad. Se deja expresamente establecido que la intervención de la Comisión de Control, Evaluación y Seguimiento se regirá por el principio de conservación del emprendimiento y continuidad de la obra en cabeza de la Entidad.

De ese informe se correrá traslado a la Entidad para que lo conteste y efectúe sus descargos dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada. Formulado el descargo o vencido el plazo para hacerlo, la Comisión de Control, Evaluación y Seguimiento debe producir su dictamen.

Emitido el dictamen la CMV debe dictar la correspondiente resolución mediante la cual debe aplicarse alguna de las siguientes alternativas:

1. Asumir de inmediato, la Comisión Municipal de la Vivienda, previo inventario y como consecuencia del acto administrativo que se dictará a tal efecto, la posesión del inmueble para continuar la obra por administración hasta su culminación. Una vez finalizada la obra, se notificará fehacientemente a la Entidad a efectos de que dentro del plazo de diez días tome posesión del inmueble, reasumiendo las obligaciones pendientes. En caso de incumplimiento de la Entidad, será de aplicación lo establecido en el apartado 3. del presente inciso.

2. A solicitud de la entidad, podrá darse por cancelado el mutuo hipotecario, siendo a cargo de ésta los gastos de la correspondiente escritura que se otorgará por ante el escribano que

designa la CMV. En este supuesto la Entidad queda obligada al inmediato desalojo del predio y a transmitir el dominio a favor de la CMV y/o de la entidad que ésta designe, y previa absorción de los asociados correspondientes a la Entidad por la nueva adjudicataria.

3. Por último, la CMV podrá disponer la caducidad del plazo de gracia estipulado, notificando, por medio fehaciente a la Entidad, que deberá hacer efectivo los pagos de amortización del crédito hipotecario; debiendo abonar la primer cuota dentro del quinto día hábil posterior; manteniéndose la titularidad dominial en cabeza de la Entidad. El incumplimiento del pago de las cuotas de amortización del crédito hipotecario, producirá la mora automática de pleno derecho y sin necesidad de interpelación previa, debiendo la Entidad desalojar el inmueble y transmitir el dominio del mismo en forma inmediata. El incumplimiento de la entidad dará derecho a la CMV a ejecutar sin más la hipoteca, a cuyo fin serán de aplicación las disposiciones del Título V, de la Ley N° 24.441 (Régimen especial de ejecución de hipotecas), ello sin perjuicio del derecho de la CMV, de continuar la ejecución por las normas del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.

4. Idéntico procedimiento será de aplicación si se verificara que la Entidad no diera comienzo a las obras dentro de los 15 días de obtenida la factibilidad técnico - económica prevista en el artículo 30, o de otorgados los anticipos financieros previstos en el artículo 31, en caso que los hubiere solicitado.

5.5.1 Obras de la Cooperativa Lechería

Incumplimiento de los artículos 11 ter. Ley 341/964 y art. 36 del Acta 1647/03. Todas las obras correspondientes a la Cooperativa La Lechería, (93 flías.), tienen un grado de avance aproximado del 50% con la particularidad de que a diciembre del 2006 tenían prácticamente el crédito inicial otorgado agotado sin que se evidenciaron acciones por parte del IVC a fin de cumplimentar la norma citada vista en el punto 6.5

- ✓ Las obras de Derqui 4053,4057, Echeandía, (27 flías) presentaban a fines del 2006, un estado de avance de obra de aproximadamente del 50% y movimientos de fondos por \$ 1.087.699,55, es decir 95 % del monto del crédito asignado (\$1.136.860).
- ✓ Las obras de Profeta de la Pampa 4252, Moreto 1645 (35 flías) presentaban a fines del 2006, un estado de avance de obra de aproximadamente del 50% y movimientos del fondos por \$ 1.266.132.16, es decir 86 % del monto del crédito asignado (\$ 1.470.000).
- ✓ Las obras de Montes Carballo 1674 (31 flías) presentaban a fines del 2006, un estado de avance de obra de aproximadamente del 50% y movimientos del fondos por \$1.297.561,49, es decir un 99.65 % del monto del crédito asignado (\$1.302.000).

En este sentido se señalan los riesgos de una inadecuada planificación y de las debilidades propias de la Cooperativa que no pudo desarrollar las obras de acuerdo a los tiempos planificados, no evidenciándose desde el IVC políticas activas para el desempeño de las obras de acuerdo a lo estipulado por la normativa vigente.

5.6 Observaciones a la adjudicación de las unidades y estado de morosidad.

5.6.1 Operatoria colectiva

De las organizaciones que han iniciado sus obras, sólo dos de ellas han finalizado las mismas (COPITOS, y Emetele). La etapa de escrituración, que se encontraba en proceso al momento de las tareas de campo de la presente auditoría, es llevada a cabo por otra el área del IVC que tiene a cargo esta

función y que en la actualidad es desarrollada por la Unidad de Administración de Beneficiarios.⁴⁰

Al respecto se señala que quienes conforman al inicio la cooperativa y aparecen como miembros de la misma pueden resultar no adjudicatarios de la vivienda una vez finalizado el proceso de la construcción, porque en este instancia se reveen los cumplimientos de los requisitos de la normativa Esta tarea es realizada, por la misma cooperativa conjuntamente con el área del programa . Esta situación revela que la debilidad planteada en el cumplimiento de la normativa existe y es asumido como tal por la propia institución y a su vez , en el aspecto social contradice el espíritu cooperativo y autogestivo de la norma.

5.6.2 Operatoria individual

Respecto a la operatoria individual, los datos a junio 2007, señalan que 903 créditos otorgados y escriturados presentan mora en sus cuotas. Este estado de morosidad arrastra desde 1 cuota hasta 44 cuotas, lo que implica para el IVC el no recupero a la fecha (mayo 2007) de \$1.455.142.

6.7 Observaciones expedientes por Operatoria colectiva: Cooperativa Emetele (MTL) y La Lechería.

5.7.1 Integridad de la Información. El sistema de registración y archivo no permite precisar la totalidad de actuaciones que conforman los expedientes de las Cooperativas.⁴¹ Ver Observación 6.3.2 .

Ejemplos:

- EMETELE, NOTA 5772/CMV/02. El primer cuerpo del expediente se inicia con un “bis. 144”.
- “La Lechería Nota N° 7964/CMV/01, Montes Carballo”: existen en el expediente varios “bis” que son agregados sin respetar el orden numérico correlativo de los mismo. Asimismo se constató que tampoco también existen otros “ bis” que están sueltos y no existe un listado previo que identifique cuantas notas y/ o “bises” conforman toda la tramitación correspondiente al emprendimiento.
- “La Lechería Nota N° BIS” desconocido (nota 7964), 1123,1124, 1125. Derqui – Echandía.” La obra tramitó por un bis de la nota 7964 y las aprobaciones de la carpeta 2 etapa 1 tramitaron por n° de nota independiente. Se desconoce si existen más actuaciones relacionadas con esta obra.
- “ La Lechería Notas N° Bis 19 (nota 7964), 1217, 1216. P. De la Pampa – Moreto” la obra tramitó por un bis de la nota 7964 y las aprobaciones de la carpeta 2 etapa 1 tramitaron por n° de nota independiente. Se desconoce si existen más actuaciones relacionadas con esta obra.
- Nota N° 7044. Actualización del costo de obra el expediente se encuentra conformado por distintos “bis” de otros expedientes.

5.7.2 Incumplimiento de los artículos 29 y 30 del Decreto 1510/97 de Procedimientos Administrativos. Idem Observación 6.2.3

5.7.3 En el 100% de los casos la documentación de obra no se encuentra adjuntada al expediente original.

⁴⁰ Acta 2186/06 Modificación estructura IVC

⁴¹

5.7.4 Incumplimiento de los artículos 5, 6, 7, 8, 9, 10,11 y 12 del capítulo II, y del artículo 12 del capítulo III⁴². del acta 1647/03. Ídem observación 6.2.2.c).

5.7.5 Incumplimiento del artículo 53 del acta 1647. Idem Observación 6.2.2.d)

5.7.6 Observaciones particulares al Expediente “ Nota” EMETELE 5772/CMV/02.

En el expediente no consta:

- el estudio de prefactibilidad previsto en el Acta N° 1647, según consta en el dictamen de jurídicos de fs. 5974 vta, el mismo tramite por Nota 2849/CMV/03 pero el mismo no está adjuntado al expediente.
- el visado previo que otorga la DGFOC, previsto en la Disposición 1987/DGFOC/02, según consta en el dictamen de jurídicos de fs. 5973, el mismo tramite por Bis. N° 1 de la Nota 2849/CMV/03 pero el mismo no está adjuntado al expediente.
- la tramitación de la resolución N° 774/SS/03 mencionada a fs. 1 del mismo.

5.8 Observaciones particulares LA LECHERIA. Nota N° 7964/CMV/01. Montes Carballo.

5.8.2 En el expediente constan pedidos de distintos requisitos cuyos cumplimientos y/o respuestas por parte de la Cooperativa no se evidencian . Por ejemplo:

- a) El análisis de prefactibilidad efectuado a fs. 557 realiza observaciones al proyecto y señala manifiesta que de ser corregidas las cuestiones señaladas “hay margen suficiente para lograr la factibilidad edilicia solicitada. No consta en el expediente que esta situación halla sido notificada a la Cooperativa como así tampoco la conclusión de la misma.
- b) En el análisis de la memoria descriptiva de la obra, realizado a fs. 675 por la GP y O, (Gerencia de Proyectos y Obras) se realizan observaciones a las obras que son contestadas por la cooperativa a fs. 686, sin embargo la GP y O no se expide dando por cumplimentadas o no las observaciones realizadas.
- c) A Fs. 891 la Subgerencia de Cómputos y Presupuesto señala que *“la presentación efectuada en esta actuación difiere de la que tramita por merandum n° 05/GpyO/02 de fecha 05/12/02.”* En efecto. Contiene otra

⁴² Acta 1647/03. Artículo 5º: Los eti deben atender en las etapas comprendidas entre la consolidación de la pre entidad y la finalización de la obra, incluyendo la constitución de la forma asociativa elegida (cooperativa, asociación civil, mutual), la búsqueda del terreno o propiedad a adquirir y la elaboración del proyecto técnico y la propuesta social; como asimismo, el acompañamiento en la solicitud del crédito ante la cmv y la dirección de las obras a realizar, pudiendo, a solicitud de la entidad, asumir la ejecución de las mismas. los profesionales integrantes de los eti deben encontrarse previamente inscriptos en el registro de profesionales y equipos técnicos interdisciplinarios.

Acta 1647/03. Artículo 12: La pre-entidad debe acreditar la contratación del eti dentro de los cinco días hábiles de producida la notificación prevista en el artículo 10, mediante la presentación de copia certificada de la/s cartas de intención, o de sus originales y copias a efectos de su certificación administrativa. en caso de omisión, es de aplicación lo establecido en el artículo 53.

implantación e el terreno, distinta cantidad de viviendas, edificios, presupuestos y otra obra que no concuerda con el mencionado memorando. A fs. 905 la Gerencia de Jurídicos remite a la Comisión de Control y Seguimiento a fin de que notifique a la cooperativa esta situación. No consta en el expediente dicha notificación como así tampoco ninguna otra actuación referida al tema.

- d) El contrato de construcción de obra que consta en el expediente tiene por objeto la ejecución de obras distintas a la obra de marras⁴³.

5.9 Observaciones particulares La Lechería Notas N° Bis 5 (nota 7964), 1123, 1124, 1125. Derqui – Echandía.

5.9.1 La obra tramitó por un bis de la nota 7964 y las aprobaciones de la carpeta 2 etapa 1 tramitaron por n° de nota independiente. Se desconoce si existen más actuaciones relacionadas con esta obra.

5.9.2 El tramite del expediente comienza con la valuación de los inmuebles por parte del Banco Ciudad omitiéndose el cumplimiento del título I del Anexo I del Acta N° 1674.

5.9.3 El análisis de prefactibilidad efectuado a fs. 478 señala que: “...de la información catastral disponible, se desprende que los terrenos empleados son individuales (lotes 21, 20, 26) pero el anteproyecto contempla un englobamiento. De tal situación surge una aparente contradicción que de comprobarse, implicaría una revisión de lo actuado proyectualmente” No consta en el expediente que esta situación halla sido notificada a la Cooperativa como así tampoco la conclusión de la misma.

5.9.4 El expediente finaliza con la escrituración y la constitución de hipoteca sobre inmueble a nombre de la cooperativa, sin que exista otra actuación que indique la consecución del trámite de la obra.

5.10 Observaciones particulares Notas N° Bis 19 (nota 7964), 1217, 1216. P. De la Pampa - Moreto

5.10.1 La obra tramitó por un bis de la nota 7964 y las aprobaciones de la carpeta 2 etapa 1 tramitaron por n° de nota independiente. Se desconoce si existen más actuaciones relacionadas con esta obra.

5.10.2 Valuación del inmueble (05/06/02) es de fecha anterior a la reserva de precio (15/08/02) y solicitud de crédito (16/08/02)

5.10.3 El expediente se encuentra conformado por distintos “bis” de otros expedientes.

⁴³ Las obras que figuran en el contrato son: Derqui 4053, Derqui 4059 y Echandía 4158.
Corrientes 640, piso 5° - C1043AAT, Ciudad de Buenos Aires
Tel. y Fax 4321-3700 / 4325-6688-6967-5047

5.11 Nota N° 7044. Actualización del costo de obra.

En cuanto al trámite para la actualización del costo de obra:

- Los siete análisis de precios realizados por la Subgerencia de Certificaciones y Cómputos son idénticos, sin que se evidencie un análisis pormenorizado de cada obra.
- El análisis de precios efectuado carece de confiabilidad por cuanto se manifiesta que: "...Sin introducirse en el detalle de precios presentados ni en lo referente al monto total solicitado para la obra... la Subgerencia de C y C ha procedido a verificar la metodología empleada, la cual se considera compatible con la que se utiliza en la Gerencia de Proyectos y Obras para el resto de las obras, sin que esto signifique avalar los resultados".
- Las observaciones realizadas a las solicitudes de readecuación son imprecisas por cuanto sólo se limitan a señalar situaciones generales a saber:

"Se ha verificado asimismo los análisis de precios presentados cuya estructura resulta también correcta a excepción de algunos items tomados en forma global en lugar de desarrollarlos en forma detallada como corresponde"

"Se ha constatado que existen algunas diferencias erráticas en ciertos precios de item con respecto a valores de referencia de la Subgerencia de Certificaciones y Cómputos, pero los mismos no alteran en forma significativa las incidencias"

- En el informe se manifiesta que: *"La Cooperativa de vivienda Crédito y Consumo "la Lechería ltd" y el Equipo deberán notificarse de lo aquí expuesto dejando expresa constancia de sus responsabilidades por los inconvenientes y/o conflictos de orden técnico y presupuestario, si correspondiera, que pudieran surgir de la documentación presentada, como del eventual incumplimiento de las normas vigentes"*. Sin embargo no consta en el expediente tal notificación como así tampoco consta que la Cooperativa halla asumido la responsabilidad descripta.
- Del expediente no surgen constancias de que se halla intimado a la Cooperativa a enmendar las observaciones realizadas en el análisis de precios.
- El coordinador General eleva el expediente a la Presidencia del Directorio entendiendo que "se han cumplido los requisitos previstos para el inicio de obra" a pesar que del análisis de precios surgía que:
 - No se tuvo en cuenta para el análisis el detalle de precios presentados el monto total solicitado para la obra.
 - Existían algunos items tomados en forma global en lugar de desarrollarlos en forma detallada como corresponde
 - Se ha constatado que existen algunas diferencias erráticas en ciertos precios de item con respecto a valores de referencia de la Subgerencia de Certificaciones y Cómputos
 - Debía cumplimentarse con la notificación correspondiente a la

Entidad.

- En el Acta de Directorio N° 1723 aprobatoria para la actualización costo de obra, se afirma que: "...en dichas actuaciones, la Subgerencia de Certificaciones y Cómputos de la Gerencia de Proyectos y Obras de este organismo manifiesta que, aplicando la información proporcionada por el INDEC referida a los costos de los insumos (productos y Servicios) de la construcción, se verifica *conforme el procedimiento de redeterminación de precios de los contratos de obras públicas – aprobado por decreto de Necesidad y Urgencia N° 2/GCBA/03 y Decreto N° 2.119/GCBA/03-* , una cifra promedio total de \$ 58.000...". Sin embargo de las constancias del expediente surge que, salvo la utilización de índices del INDEC, no se cumplimentó ninguno de los pasos previstos en la mencionada normativa.

6. RECOMENDACIONES

6.1 Modificar la metodología de planificación del programa generando un proceso que permita:

- Identificar y delimitar el problema social que da origen al programa.
- Identificar a la población que se constituirá en beneficiarias del programa a través de indicadores secundarios que permitan cuantificar de la manera más exhaustiva posible a los beneficiarios del mismo.
- Identificar la imagen deseada que se quiere alcanzar con el programa "Impacto estimado", considerando tiempo previsto para la ejecución del programa, capacidad institucional y recursos aplicados en función del impacto estimado.

" La formulación de un programa es un momento central de la planificación porque entonces se formalizan los elementos esenciales diseñados e identificados durante el proceso de planificación. Pero los elementos del programa y sus acciones no son enunciados o formulaciones de buenas intenciones, sino medios para obtener resultados eficientes y efectivos en lo que atañe a la transformación de aspectos centrales del problema social que da origen al programa, y por lo tanto, que mejoren efectivamente las condiciones de vida de las poblaciones beneficiarias."

Manual metodológico para la Planificación y Evaluación de Programas Sociales.

Siempre, Sistema de Información , monitoreo y Evaluación de Programas Sociales, Banco Mundial, Secretaría de Desarrollo Social, UNESCO Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura.

6.2 Definir y desarrollar procedimientos y metodologías adecuadas al funcionamiento del programa, para cada una de las etapas de la operatoria. Los instrumentos de gestión deben ser facilitadores de los procesos encarando actividades y tareas afines que aseguren la conducción eficiente y económica de las actividades en función de los objetivos del programa.

6.3 Planificar la ejecución física y financiera de recursos a través de metas identificadas en función del impacto global esperado del programa compatibilizando los resultados esperados con los recursos disponibles.

6.4 Realizar evaluaciones periódicas que permitan indagar y valorar continuamente los procesos, los resultados y los impactos de la planificación y ejecución.

6.9 Diseñar un sistema de control interno , como instrumento incorporado a la gestión con el fin de orientar las acciones minimizando los riesgos y previniendo o detectando los desvíos, la agilidad en la toma de decisiones correctivas, la observación del marco normativo y el desaliento a la comisión de actos ilícitos o fraudulentos.

6.10 Asegurar el cumplimiento de la normativa vigente, verificando que toda la organización del programa cumpla con el marco normativo aplicable a sus actividades y funciones.

6.11 Contar con un sistema contable y presupuestario que permita obtener información clara y confiable . Realizar conciliaciones entre ambos sistemas y entre las distintas áreas que intervienen en la gestión.

6.5 Coordinar las actividades entre las distintas áreas que intervienen en el IVC con la adecuada integración de la información y de las operaciones de las mismas.

6.6 Implementar un sistema de registración de expedientes único y confiable.

6.7 Definir procedimientos de selección de beneficiarios.

6.8 Difundir , a través de la pag. WEB del GCBA los listados de las familias inscriptas y adjudicatarias de la operatoria.

7. CONCLUSIÓN

La Ley 341 y su modificatoria N° 964, presenta en su definición y carácter intrínseco la particularidad de estar destinada a favorecer el acceso a la vivienda de grupos vulnerables en situación crítica habitacional, de escasos recursos.

Sin embargo, algunas impresiones en la operatividad del programa, desarrolladas en el período de la auditoria, se contraponen a este “carácter” poniendo en riesgo sus resultados.

Desde la gestión, la carencia de un proceso permanente e integral que comprenda la planificación, ejecución y evaluación de las acciones del mismo, destinadas a generar resultados *eficaces, eficientes y de calidad que*

transformen las condiciones de vida de la población beneficiaria⁴⁴,” no fueron formulados correctamente. En este sentido el programa no ha definido, *la delimitación del problema social, su línea base⁴⁵* (valor inicial antes de ejecutarse el programa) y en consecuencia no desarrolla la medida de su impacto estimado lo cual imposibilita evaluarlo en estos términos.

Si la normativa quiso expresamente priorizar a los hogares de escasos recursos en situación crítica habitacional, (por desalojo, carencia de vivienda, situaciones críticas de salud etc) procedimientos del programa como la búsqueda “*per se*” de los inmuebles, los tiempos excesivos en la tramitación se contradicen y/ o contraponen a lo definido previamente.

A esto debe agregarse la falta de integridad en la información de lo que genera el programa en sus expedientes, de los controles propios al cumplimiento de la normativa y la inexistencia de un control interno instalado en la gestión, lo cual entre otras cuestiones, aumenta las posibilidades de desvíos en las operaciones correspondientes al otorgamiento de los créditos.

Otra cuestión a considerar tiene que ver con el escenario futuro de recupero de las cuotas. Si todas las viviendas que construye el IVC se basan en un sistema solidario de recupero de los créditos otorgados para la correspondiente re-inversión en nuevas viviendas, y este programa está dentro de ese sistema, deberían preverse escenarios futuros ante aquellos hogares que han accedido al crédito y se encuentran actualmente por debajo de la línea de pobreza.

⁴⁴ SIEMPRO, UNESCO.

⁴⁵ La línea base es la información referida a los valores iniciales de los indicadores del problema que dio origen al programa y que se construyen durante la delimitación del problema. Esta permite tener una descripción objetiva de la situación de la población , comunidad, localidad , región etc, antes de que el programa comience a ejecutarse y constituye un parámetro indispensable para evaluar los impactos del programa , porque permite comparar dos situaciones , la de antes y la de después de la ejecución del programa. Manual Metodológico para la Planificación y evaluación de Programas Sociales. SIEMPRO, UNESCO.

ANEXO 1

1. Expedientes que conformaron la muestra

1.1 Listado de Expedientes, Operatoria Colectiva

Expediente	Expediente
14.758/03	14745/03
6001/CMV/2003	8276/04
10.472/03	8183/01
2128,	10949/04
13816/03	8133/04
2467/05	6870/05
5083/01.	2455/98
5956/04	14751/03
1543/05	5227/03
3241/04	10153/03
8482/04	7584/98
8938/04	6188/04
5084/01	LA Lechería: Bis 19 7964,1217/03 ,1216/03,7964/01,Bis 5 7964, 1123,1125,1124,7044
6809/04	EMETELE: NOTA 5772/CMV/02
13649/03	TOTAL 37

1.2 Listado de Expedientes por Operatoria Individual

Expediente	Expediente	Expediente	Expediente	Expediente	Expediente
3023/06	3164/06	4900/05	7663/04	6612/05	4953/06
3647/04	8613/03	364/05	2454/05	341/06;	10339/05
3932/04	7776/04	3605/05	11114/05	11338/05	8909/05
4445/05	902/06	8241/04	8811/04	8267/05	9560/05
7200/05	338/06	42/06	11557/05	10454/05	238/06
11557/05	8033/05	8481/05	5614/06	350/06	1191/06
3374/05	6561/05	7044/05	7725/05	1632/06	353/06
7192/05	2874/05	12323/05	585/06	8657/05	11096/05
11960/05	7874/05	7945/05	2822/05	3334/05	3568/05
3651/05	3727/05	3856/05	5147/05	5646/05	5736/05
6031/05	650/05	8711/0	9682/0	9952/05	12122/05
0331/05	10492/05	10515/05	10821/05	5207/05	680/06
443/06	344/06	234/06	11544/05	6492/06	50/06
911/06	767/05	840/05	1035/05	1418/05	
1862/05	2205/05	2338/05	2422/05	2460/05	2628/05
92895/03,	93500/05,	4179/06			

2. Cuadro comparativo reglamentaciones ley 341 acta 1647/03 y acta 2204/06

1.1.1. Generalidades del programa		
	Acta N° 1647/03	Acta N° 2204/06
Nombre del Programa	Programa de Autogestión para la Vivienda	Programa de Autogestión para el desarrollo del Hábitat Popular
Dependencia Funcional	Subsecretaría de la CMV	Gerencia de Programas de Viviendas del IVC
	Coordinador dependiente de la SS de la CMV	Coordinador Dependiente de la Presidencia del IVC

1.1.2. Estructura funcional del Programa		
	• ACTA N° 1647/03	ACTA N° 2204/06
Comisión de CES .Funciones	Es unidad ejecutora del programa	Deberá desarrollar funciones de revisión, evaluación, factibilidad y seguimiento de los proyectos que soliciten financiamiento, en la etapa de recepción de la demanda y su posterior seguimiento.
	Conformada por los titulares de las Gerencias de Promoción Social Urbana, de Registro y Adjudicaciones Inmuebles, de Asuntos Jurídicos, de Proyectos y Obras y Financiera de esta Comisión Municipal de la Vivienda (CMV).	Conformada por Gerencias de Programas de Viviendas, Técnica, de Administración y Finanzas y las Unidades de de Administración de Beneficiarios y del Servicio Permanente de Asesoramiento Jurídico del IVC
	- llevar el registro de quienes reciban o pretendan recibir un subsidio o crédito destinado a financiar el acceso a la vivienda. - confeccionar un padrón de antecedentes de los beneficiarios según lo dispuesto en el artículo 2° de la presente Ley. - disponer las tasaciones de los inmuebles a través del Banco de la Ciudad de Buenos Aires. - Disponer el asesoramiento técnico y social a los beneficiarios que así lo requieran. - Supervisar el cumplimiento del otorgamiento del crédito. - establecer las situaciones de prioridad establecidas en el artículo 6° de la presente Ley. Conforme Ley 964 - Supervisar el cumplimiento de las condiciones de otorgamiento del crédito durante la totalidad del proceso - Supervisar el cumplimiento de las condiciones de otorgamiento del crédito durante la totalidad del proceso. - Establecer las prioridades para el otorgamiento de los créditos.	- No menciona las funciones previstas en la Ley. - Monitorear el buen funcionamiento del programa. - Evaluar las propuestas y decidir la continuidad de las mismas en el programa. - Proponer estrategias tendientes a la resolución de aquellos inconvenientes que surjan en el transcurso del proceso de cada solicitud de crédito.
COINCIDENCIAS		
	Realizar la evaluación final y definitiva de los proyectos presentados y lo referido a los beneficiarios del programa Intervenir en los casos de incumplimiento por parte de las entidades de conformidad con lo que establezcan las normas o convenios vigentes.	
Equipos	Equipos técnico y social	Equipos técnico, social y administrativo financiero
	Conforman la Unidad de Gestión	• Asisten al Coordinador General
	Desarrollan funciones de Seguimiento de los proyectos que solicitan financiamiento, brindando a los solicitantes acompañamiento y asesoramiento técnico en la etapa de recepción de la demanda. Asimismo, tendrán a su cargo articular la vinculación entre los solicitantes y los profesionales y/o técnicos integrantes de los equipos técnicos interdisciplinarios y la elaboración del informe final de evaluación de cada proyecto que se eleva a la CCES. Tanto el ET como el ES están a cargo de un coordinador	Tienen a su cargo el desarrollo de las actividades específicas para el buen funcionamiento del programa.

Comité Ejecutivo	se encuentra conformado por representantes de las Gerencias de Promoción Social Urbana, de Registros y Adjudicación de Inmuebles, Financiera, de Asuntos Jurídicos, de Recursos Humanos y de Proyectos y Obras de la CMV y tiene como objetivo supervisar los procesos de evaluación de los proyectos y participar en el informe final de evaluación que el ET y el ES elevan a la CCES.	No posee
------------------	--	--

Procedimiento		
Título I		
	• Acta N° 1647/03	Acta N° 2204/06
Talleres Introdutori os	Las personas que aspiren a obtener créditos a través de las modalidades de organización colectiva deben participar satisfactoriamente de los talleres introductorios de autogestión para vivienda, salvo dictamen en contrario emitido por la CCES	Optativo y sólo en las áreas que sea requerido
ETI	Elección: En la última jornada del taller, la Pre - Entidad deberá elegir una comisión de representantes integrada por tres (3) ó cinco (5) miembros con la finalidad de seleccionar al ETI	Elección. Los elige la entidad ya conformada.
	FUNCIONES: atender en las etapas comprendidas entre la consolidación de la Pre Entidad y la finalización de la obra, incluyendo la constitución de la forma asociativa elegida, la búsqueda del terreno o propiedad a adquirir y la elaboración del proyecto técnico y la propuesta social; como asimismo, el acompañamiento en la solicitud del crédito ante la CMV y la dirección de las obras a realizar, pudiendo, a solicitud de la entidad, asumir la ejecución de las mismas.	Funciones: atender en las etapas comprendidas entre Fortalecimiento institucional comunitario y la finalización de la obra, incluyendo aspectos referidos a la selección del inmueble y la elaboración del proyecto técnico, asimismo, podrán asumir la ejecución de las mismas.
Personería Jurídica	La Pre - Entidad debe iniciar las tramitaciones dentro de los 5 días posteriores a la acreditación de la contratación de los ETI. La Entidad debe acreditar su personería jurídica previo a la evaluación técnico – económica del anteproyecto.	Debe iniciarse el trámite dentro de los 5 días hábiles posteriores a la presentación de la solicitud de inclusión en la operatoria. Dentro de los 15 días debe acreditar matrícula provisoria. Una vez acreditada la personería jurídica se procede a la elección de los ETI.
Elección y Contratación de los ETI	En la última jornada del taller, la Pre - Entidad deberá elegir una comisión de representantes integrada por tres (3) ó cinco (5) miembros con la finalidad de seleccionar al ETI. La deliberación y elección de la comisión mencionada se volcará en un acta, certificada por un funcionario de la CMV y suscrita por todos los asistentes del grupo. Modalidad: la CMV efectuaba el pago de los honorarios correspondientes al ETI por cuenta y orden de la Entidad durante la totalidad del emprendimiento. Honorarios: Área Social: entre 15% y 20%, Área Jurídica: entre 5% y 10% Área Contable: entre 8% y 12%; Área Construcción: entre 60% y 70%, correspondiendo a la etapa de proyecto el 40% del monto de honorarios que se acuerde, y el 60% restante a la etapa de dirección de obra. Certificación: no están previstas en la norma etapas para la certificación de honorarios.	La entidad debe seleccionar dentro de los 10 días de presentada la solicitud al ETI. Modalidad: Son contratados por el IVC , quien define la modalidad de contratación, los honorarios y la forma de pago conforme las pautas definidas en el proyecto por los servicios a prestar Honorarios: Estudios Previos 10%, Área Social 20%; Área Proyecto y Dirección de Obra: 70% (60% proyecto; 40% Dir. de obra) Los honorarios profesionales no integrarán el monto del crédito. Certificación: Los artículos 19 y 20 disponen las etapas de certificación de los honorarios profesionales.

Procedimiento		
Título II		
	• Acta N° 1647/03	• Acta N° 2204/06
Solicitud del crédito	*Cantidad de familias y personas que se hallan en situación crítica habitacional. *Nómina de beneficiarios y fotocopia certificada de DNI u original y fotocopia a efectos de su certificación administrativa. *Acreditación de residencia en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires durante los últimos dos (2) años mediante constancia de domicilio en el DNI acompañando original y copia para su correspondiente certificación administrativa, constancia expedida por autoridad pública, o información sumaria. *Detalle de la circunstancia que genera la situación crítica habitacional. *Datos de la organización y constancia de número de trámite iniciado ante la autoridad correspondiente. Inmueble a adquirir, determinando ubicación, superficie y valor, debiendo adjuntar copia de título de propiedad y conformidad del vendedor con reserva de precio por un plazo no menor a noventa (90) días corridos. *Declaraciones juradas acreditando lo indicado en el Art.5° Incs. b) y c) de la Ley N° 341. *Constancia de inscripción en el Registro Permanente de Postulantes a Vivienda de la CMV. *Constancia o declaración jurada de ingresos de cada grupo familiar conviviente. *En el supuesto establecido en el Art. 6° Inc. a) de la Ley N° 341, debe acompañarse certificado que así lo acredite emitido por la autoridad competente. Certificados: No hay ninguna previsión al respecto	*Cantidad de familias y composición de los grupos familiares que se hallan en situación crítica habitacional, con los informes producidos por el equipo técnico del área social previstos en el art. 19. *Nómina de beneficiarios y fotocopia certificada de DNI u original y fotocopia a efectos de su certificación administrativa que cumplan lo dispuesto por el art. 5 ley 341⁴⁶ *En caso de beneficiarios extranjeros nativos de los estados del MERCOSUR deberán acreditar el inicio de trámites de residencia. *Acreditación de residencia en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires durante los últimos dos (2) años mediante constancia de domicilio en el DNI acompañando original y copia para su correspondiente certificación administrativa, constancia expedida por autoridad pública, o información sumaria. *Acreditación de la personería jurídica, acompañando estatuto social, Acta constitutiva, Acta de designación de autoridades. *Inmueble a adquirir, determinando ubicación, superficie y valor, debiendo adjuntar copia de título de propiedad y conformidad del vendedor con reserva de precio por un plazo no menor a noventa (90) días corridos. *Declaración jurada de ingresos de cada grupo familiar conviviente. *En el supuesto establecido en el Art. 6° Inc. a) de la Ley N° 341, debe acompañarse certificado que así lo acredite emitido por la autoridad competente. Certificados: El ICV deberá gestionar ante el RPI los informes de dominio del inmueble a adquirir
Certificado uso conforme	No hay ninguna previsión al respecto	La entidad debe obtener el Certificado de uso conforme de la DGFOC (ley 449)
Tasación del Inmueble	El inmueble es adquirido por la CMV bajo la figura de gestión de negocios a nombre de la entidad beneficiaria	Escritura a nombre del ivc. Afectación 341 art. 30
Visado previo	1.1.3. Lo dispuesto es similar Disposición 1987 DGFOC/02	
evaluación propuesta social	Simultáneamente con la presentación del visado previo, el solicitante deberá presentar su propuesta social, siendo su aprobación condición indispensable para el otorgamiento del crédito. La propuesta social debe incluir la definición de: - Diagnóstico. Objetivos generales. Objetivos particulares. Actividades. Tareas. Productos /Prestaciones. Cronograma. Presupuesto.	• No hay ninguna previsión al respecto
Evaluación técnico económica	1.1.4. Lo dispuesto es similar	

Procedimiento		
Título III		
	Acta N° 1647/03	Acta N° 2204/06
Otorgamiento del crédito	Examinado el cumplimiento de la totalidad de los recaudos establecidos, previo informe final de la CCES, la Subsecretaría de la CMV dictará una Resolución aprobando o denegando fundadamente la solicitud. En caso de resultar procedente, dispondrá el otorgamiento del crédito y girando las actuaciones a la Escribanía General a efectos del otorgamiento de las correspondientes escrituras. El crédito incluye: inmueble+anticipos financieros+ certificaciones abonadas + gastos administrativos y toda otra erogación en la que hubiere incurrido la CMV.	Art. 36. previsiones sobre los valores de los créditos. El crédito incluye: inmueble+anticipos financieros+gastos administrativos y toda otra erogación en la que hubiere incurrido el IVC. El inmueble se adquiere a nombre del IVC afectándose a la operatoria e indicándose la entidad beneficiaria del programa.
De la presentación de los proyectos	La Entidad dispondrá de un plazo de 15 días desde el momento en que la CMV le notifique fehacientemente que se encuentra a su disposición la escritura traslativa de dominio debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble , para iniciar las tramitaciones tendientes a obtener el registro de los planos de obra ante la DGFOYC.	La Entidad dispondrá de un plazo de 15 días desde el momento en que la CMV le notifique fehacientemente que se encuentra afectado el inmueble debidamente inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, para iniciar las tramitaciones tendientes a obtener el registro de los planos de obra ante la DGFOYC.
Incumplimientos	la CMV podrá disponer la caducidad del plazo de gracia estipulado, notificando, por medio fehaciente a la Entidad, que deberá hacer efectivo los pagos de amortización del crédito hipotecario; debiendo abonar la primer cuota dentro del quinto día hábil posterior; manteniéndose la titularidad dominial en cabeza de la Entidad. El incumplimiento del pago de las cuotas de amortización del crédito hipotecario, producirá la mora automática de pleno derecho y sin necesidad de interpelación previa, debiendo la Entidad desalojar el inmueble y transmitir el dominio del mismo en forma inmediata. El incumplimiento de la entidad dará derecho a la CMV a ejecutar sin más la hipoteca	Existen varias acciones a tomar, todas son similares en las dos actas. Sólo se diferencian en el punto 3 (que es el trascrito al lado) debido a que luego del acta 2204/06 los terrenos son adquiridos a nombre del IVC.
De los reemplazos	Desde el momento de la presentación de la solicitud de crédito y hasta el momento previsto en el artículo anterior, la Entidad podrá proceder al reemplazo de hasta un treinta por ciento (30%) del número de beneficiarios originalmente propuestos	Desde la solicitud del crédito y hasta la presentación de la nómina definitiva de beneficiarios la entidad podrá proceder al reemplazo de los beneficiarios originales.
subdivisión inmueble unidades funcionales	No dispone nada al respecto se desprende que es a cargo de los beneficiarios	La totalidad de la tramitación como los costos estarán a cargo del IVC
o créditos individuales cancelación del crédito	No dispone nada al respecto se desprende que es a cargo de los beneficiarios	La totalidad de la tramitación como los costos estarán a cargo del IVC

RESPECTO A	
De la amortización de las cuotas del crédito	El acta 2204/06 no prevé nada al respecto por lo tanto se entiende que queda derogado por artículo 1 del acta.
De las solicitudes colectivas de crédito para la compra de inmuebles	
De la amortización de las cuotas del crédito	
Del procedimiento para las solicitudes de crédito individuales para la compra.	
Disposiciones Generales	

3. Principales observaciones informe anteriores sobre 341. Informe de Auditoría 1.03.20 Evaluación de Créditos.

Incumplimientos Ley N° 1510 Procedimientos Administrativos

Tipo de Incumplimiento	Artículo Normativa
<u>Tramitación solicitudes de créditos</u>	Art 22 inc a) --- Impulsión e instrucción de oficio: sin perjuicio de la participación de los interesados en las actuaciones
<u>Caducidad de los expedientes</u>	Art 1º inc e) ap 9.- Transcurridos sesenta días desde que un trámite se paralice por causa imputable al administrado, el órgano competente le notificará que, si transcurrieren otros treinta días de inactividad, se declarará de oficio la caducidad de los procedimientos, archivándose el expediente. Se exceptúan de la caducidad los trámites que la administración considere que deben continuar por sus particulares circunstancias o por estar comprometido el interés público. Operada la caducidad, el interesado podrá no obstante, ejercer sus pretensiones en un nuevo expediente, en el que podrá hacer valer las pruebas ya producidas. Las actuaciones practicadas con intervención de órgano competente producirán la suspensión de plazos legales y reglamentarios, inclusive los relativos a la prescripción, los que reiniciarán a partir de la fecha en que quedare firme el auto declarativo de caducidad.
<u>Celeridad, Economía, Sencillez y Eficacia en las actuaciones administrativas que gestionan los distintos operatorias para el otorgamiento de créditos.</u>	Art.22 – Principio del procedimiento administrativo. El procedimiento administrativo ante los órganos y entes mencionados en el artículo 1ero se ajustará a los siguientes requisitos: ... b) celeridad, economía, sencillez y eficacia en los trámites, quedando facultada la autoridad competente para regular el régimen disciplinario que asegure el decoro y el orden procesal. Este régimen comprende la potestad de aplicar multas de hasta diez mil pesos (\$10000) cuando NO estuviere previsto un monto distinto en norma expresa mediante resoluciones que, al quedar firmes, tendrán fuerza ejecutiva.
<u>Plazos de los trámites administrativos</u>	Art 22 inc e) Los plazos. En cuanto a los plazos: Serán obligatorios para los interesados y para la Administración; en este último caso su incumplimiento traerá aparejada la sanción disciplinaria respectiva de o los agentes implicados, sin perjuicio de la responsabilidad personal y solidaria con el órgano administrativo por los daños y perjuicios que ocasione su irregular ejecución. 4.- Cuando no se hubiere establecido un plazo especial para la realización de trámites, notificaciones y citaciones, cumplimiento de intimaciones y emplazamientos y contestaciones de traslados, vistas e informes, aquél será de diez (10) días
<u>Compaginación y foliatura</u>	Art 29—Compaginación y foliatura. Los expedientes serán compaginados en cuerpos numerados que no excedan de doscientos (200) folios, salvo los casos en que tal límite obligara a dividir escritos o documentos que constituyen un solo texto. Todas las actuaciones deberán foliarse por orden correlativo de incorporación , incluso cuando se integren con más de un (1) cuerpo de expediente. Las copias de notas, informes o disposiciones que se agreguen junto con su original , no se foliarán debiéndose dejar constancia de su agregación.

Incumplimiento Ley 341

Tipo de Incumplimiento	Artículo Normativa
<u>Comisión de Control, Evaluación y Seguimiento</u>	art 10 de la ley 341 y de los arts 8 y 13 de la Res 728/SS/01 ya que no se verificó ninguna actuación de la misma
<u>Plazos de la solicitud</u>	art. 11 de la ley 341 y los arts. 13, 15 16, 18 y 19 de la Res. 728/SS/01 Art. 11-La reglamentación determinará los plazos que deberá cumplimentar cada una de las etapas de las solicitudes que se presenten en el marco del presente programa, los cuales en su conjunto no puedan exceder de noventa (90) días.
<u>Acreditación de los beneficiarios</u>	art 5 de la ley 341 y de los arts 2 y 10 de la resolución 728 en cuanto existencia en la tramitación de :ficha de inscripción en el Registro permanente de aspirantes, la declaración jurada manifestando no ser propietarios de inmuebles, no haber recibido indemnización originada por causa de utilidad pública, no haber sido adjudicatario de créditos o subsidios para la compra o construcción de vivienda en forma individual o mancomunada en los últimos 10 años y no encontrarse inhibido para contraer créditos.

4. Instructivo para el relevamiento de Créditos por operatoria Individual.

INSTRUCTIVO PARA EL ANALISIS DE EXPEDIENTES DE LA COMISIÓN MUNICIPAL DE LA VIVIENDA

CUMPLIMIENTO DE LA LEY 341, LEY 964 Y ACTA 1647

N°	DESCRIPCION	(Si /No)	FOLIO	FECHA	OBSERVACIONES
1.-	Indicar si el acceso a vivienda para uso exclusivo y permanente de hogares de escasos recursos en situación crítica habitacional, se asume como destinatarios individuales o incorporadas en procesos de organización colectiva verificables, a través de cooperativas, mutuales o asociaciones civiles sin fines de lucro, mediante subsidios o créditos con garantía hipotecaria.				
2.-	Constitución del "Hogar". Número de beneficiarios.(N°; M; F)				
3.-	Presentación del Documento Nacional de Identidad y acreditar residencia en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con una antigüedad no inferior a los 2 (dos) años. (Si/No).				
4.-	Indicar si los créditos fueron solicitados por:				
	a) Personas Físicas, para cada hogar.				
	b) Personas Jurídicas, para cooperativas, mutuales y organizaciones civiles sin fines de lucro, creadas por familias enmarcadas en procesos de organización colectiva verificables, a los efectos de satisfacer la necesidad de vivienda de sus miembros.				
	c) Integrantes del servicio activo de las entidades de Bomberos Voluntarios o que hayan logrado el subsidio mensual y vitalicio descripto en el Artículo 14 de la Ley N° 1240 .				
5.-	Indicar si los créditos con garantía hipotecaria están destinados a financiar total o parcialmente, las siguientes operatorias :				
	a) Compra o construcción de viviendas económica unifamiliar o multifamiliar.				
	b) Compra de vivienda económica unifamiliar o multifamiliar y obras destinadas a ampliación o refacción.				
	c) Obra destinada a ampliación o refacción.				
	d) Compra de edificio y obras destinadas a su rehabilitación.				
6.-	Indicar si los hogares beneficiarios, hallándose en algunas de las situaciones previstas en el Artículo 1° de la Ley 341, han cumplido con los siguientes Requisitos :				
	a) No sean propietarios de inmuebles aptos para vivienda. (Si/No)				
	b) Acrediten, mediante los mecanismos que el Poder Ejecutivo determine, no haber recibido indemnización originada en la expropiación por causa de utilidad pública.(Si/No)				

	c) No hayan sido adjudicatarios de créditos o subsidios para la compra o construcción de vivienda en forma individual o mancomunada en los últimos diez años. (Si/No)				
	d) No encontrarse el solicitante inhibido para contraer crédito. (Si/No)				
7.-	Indicar si para el acceso a los beneficios de la Ley 341, se ha dado prioridad a los hogares que se encontraran en algunas de las siguientes circunstancias :				
	a) Pérdida de vivienda a causa de siniestro.				
	b) Desalojo con sentencia judicial debidamente documentado.				
	c) Estado de salud de uno de los integrantes del grupo familiar que requiera el cambio de las características de la vivienda.				
	d) Situaciones de violencia familiar comprobada que pusieren en riesgo la integridad de alguno de los componentes.				
	e) Habiten inmuebles afectados a obra pública.				
	f) Familias enmarcadas en procesos de organización colectiva verificables.				
	g) grupo familiar monoparental con hijos menores de edad.				
	h) Pareja joven unida por lazos matrimoniales o consensuales con una edad promedio que no supere los 30 años.				
	i) Ex soldados conscriptos que acrediten su condición de combatientes en el teatro de operaciones de las Islas Malvinas y Atlántico Sur.				
	j) Integrantes del servicio activo de las entidades de Bomberos Voluntarios o que hayan logrado el subsidio mensual y vitalicio descripto en el Artículo 14 de la Ley N° 1240.				
8.-	Indicar: (i) Si el monto de los créditos otorgado no supera la suma de pesos cuarenta y dos mil (\$ 42.000) por grupo familiar; (ii) Si ha existido autorización fehaciente por parte de la Autoridad de Aplicación para incrementar el límite establecido de \$42.000; en este caso, indicar además las razones que han ameritado esas autorizaciones; (iii) El financiamiento porcentual en relación al monto total de las operatoria prevista.				
9.-	Indicar si las cuotas cancelatorias de los créditos otorgados no superan el veinte por ciento (20%) del ingreso total del hogar.				
10.-	En el marco de las operatorias implementadas por procesos de organización colectiva verificables, a través de cooperativas, mutuales o asociaciones civiles sin fines de lucro, indicar: (i) si las organizaciones solicitantes han acreditado la contratación de los equipos profesionales y/o técnicos interdisciplinarios correspondientes; (ii) si las solicitudes presentadas para el financiamiento de las operatorias han incluido el programa de asistencia técnica interdisciplinaria y (iii) si la definición de metas cuyo cumplimiento en tiempo oportuno fue condición necesaria a los fines de las certificaciones correspondientes.				
11.-	Indicar si en la definición de la solución habitacional para los diferentes beneficiarios ha correspondido a algunos de los siguientes criterios:				
	a) Cuando los beneficiarios percibieran ingresos mensuales por debajo de la línea de la pobreza.				
	b) Cuando los beneficiarios percibieran ingresos mensuales y superiores a la línea de pobreza.				

12.-	Observar la participación de la Comisión de Control, Evaluación y Seguimiento de la Operatoria instrumentada por la Ley 341 a través de las siguientes funciones:				
	a) registro de quienes han recibido o pretendido un subsidio o crédito destinado a financiar el acceso a la vivienda.				
	b) registro de los beneficiarios en el Padrón de Antecedentes.				
	c) disposición en las tasaciones de los inmuebles a través del Banco de la Ciudad de Buenos Aires.				
	d) disposición en el asesoramiento técnico y social a los beneficiarios que así lo hayan requerido.				
	e) supervisión en el cumplimiento del otorgamiento del crédito.				
	f) establecimiento de las situaciones de prioridad establecidas en el artículo 6° de la presente Ley 341.				
13.-	Indicar el grado de cumplimiento de los plazos máximos de duración de cada una de las etapas desarrolladas en el otorgamiento del crédito.				
14.-	Observar (i) si la CMV ha efectuado los anticipos financieros a favor de las entidades previstas en el artículo 3° Inc. b, (ii) si el monto total de los mismos no ha superado el 15% del total determinado para la obra; (iii) si su desacopio ha sido en forma proporcional a la certificación del cumplimiento de las distintas etapas de obra, conforme plan de trabajos y curva de inversión aprobados y (iv) si las mencionadas etapas objeto de certificación han comprendido no sólo el avance físico, sino también la conformidad de las mismas a la normativa edilicia vigente, así como el cumplimiento de las metas sociales comprometidas en el proyecto.				
15.-	Observar si en el caso de incumplimientos por parte de las entidades en la ejecución de los anticipos, el organismo de aplicación ha dado intervención a la Comisión de Control, Evaluación y Seguimiento, para el análisis de las causas que produjeron los mismos, así como las alternativas para permitir continuar con el proyecto por parte de la entidad, considerando el principio de conservación del emprendimiento y continuidad de la obra.				
16.-	Observar si corresponde al caso de que el grupo familiar se visto afectado por la pérdida temporaria de trabajo y en consecuencia beneficiado con un plazo de gracia de hasta seis meses.				
17.-	Observar. (i) si corresponde a casos de desalojos o pérdidas de la vivienda por desastre natural , y en consecuencia el beneficiario ha tenido derecho a una solución habitacional transitoria subsidiada total o parcialmente por el Gobierno de la Ciudad, hasta tanto se le pudiera brindar asistencia financiera destinada a la vivienda definitiva; (ii) si ese hábitat transitorio ha sido provisto, por existencias de vacantes, por asociaciones sin fines de lucro dedicadas a la prestación de este tipo de servicios y (iii) si dicha situación se ha extendido por un plazo no mayor a seis (6) meses.				

5. Instructivo para el relevamiento de Expedientes por Operatoria Colectiva

PROGRAMA DE AUTOGESTION PARA LA VIVIENDA (PAV) INSTRUCTIVO PARA RECOPIAR INFORMACIÓN DE EXPEDIENTES DEL PAV

N°	ANEXO II	Tilde (Si/No)	Fecha	Folio	Observaciones
1	Título I				
2	Procedimiento para las solicitudes de crédito colectivas para la compra y/o construcción y/o refacción de viviendas.				
3	Capítulo I				
4	De las tramitaciones previas a la presentación de la solicitud de crédito.				
5	Verificar:				
6	Si las personas que aspiren a obtener créditos pertenecen a una organización colectiva verificable;				
7	Si han participado de los talleres introductorios de autogestión para vivienda, ha existido dictamen en contrario emitido por la Comisión de Control, Evaluación y Seguimiento (CCES).				
8	Si se solicitó una entrevista con el personal de la Unidad de Gestión del Programa				
9	Si dicha entrevista fue concedida en plazo (20 días hábiles de solicitada)				
10	Si se ha proporcionado la siguiente información:				
11	● Cantidad y composición de familias involucradas.				
12	● Domicilio real de las familias.				
13					
14	Verificar si los talleres fueron implementados en cuatro jornadas en un plazo de 20 días hábiles.				
15	Verificar si el Equipo Social del Programa (ES) efectuó un prediagnóstico sobre la base de la información obtenida finalizada la tercera jornada.				
16					
17	Capítulo II				
18	De la elección de los Profesionales y Equipos Técnicos Interdisciplinarios (ETI)				
19					
20	Verificar si los ETI han atendido en las siguientes etapas:				
21	(i) en la consolidación de la Pre Entidad en la constitución de la forma asociativa elegida (cooperativa, asociación civil, mutual);				
22	(ii) en la búsqueda del terreno o propiedad a adquirir;				
23	(iii) en la elaboración del proyecto técnico;				
24	(iv) en la propuesta social;				
25	(v) en el acompañamiento en la solicitud del crédito ante la CMV;				
26	(vi) en la dirección de las obras;				
27	(vii) en la ejecución de las obras(a solicitud de la entidad);				
28	Verificar que los integrantes de los ETI se encuentran inscriptos en el Registro de Profesionales y Equipos Técnicos Interdisciplinarios.				
29					
30	En relación a la Entidad verificar :				
31	(i) Si la Entidad eligió una comisión de representantes integrada por tres (3) ó cinco (5) miembros con la finalidad de seleccionar al ETI:				
32	(ii) Si la deliberación y elección de la comisión se vuelca en acta, certificada por un funcionario de la CMV y suscrita por todos los asistentes del grupo;				
33	(iii) Si se constituyó domicilio, para recibir notificaciones;				

34	(iv) En el supuesto que la CCES haya determinado exceptuar a la Pre -Entidad de su participación en los talleres, verificar si la elección de la comisión de representantes se ha efectuado dentro de los diez (10) días hábiles de aprobada la excepción.				
35					
36	Verificar la fecha de designación del Órgano Directivo de la Entidad (que reemplaza en su misión a la comisión de representantes).				
37	Verificar si La comisión de representantes presentó en plazo (dentro de los 10 días hábiles de conformada) el ETI elegido.				Fecha relativa a fila 31
38					
39	En relación a la elección del ETI				
40	(i) Indicar fecha de nota de aceptación de asistencia por parte del ETI seleccionado a la Pre - Entidad , (tiene un plazo de cinco (5) días hábiles para aceptar; la nota se adjuntará al legajo).				Fecha relativa a fila 37
41	(ii) Indicar fecha de comunicación a la CCES para su anotación en el Registro de Profesionales y Equipos Técnicos Interdisciplinarios.				Fecha relativa a fila 40
42	(iii) Indicar si el ETI realizó y procesó el censo conforme al modelo proporcionado por el ES (es obligación);				
43	(iv) Indicar si El Informe (del Censo) integra la propuesta social.				
44					
45	Capítulo III				
46	De la acreditación de la contratación del ETI				
47	(i) Indicar fecha de acreditación del ETI por parte de La Pre - Entidad (dentro de los cinco (5) días hábiles de producida la notificación).				Fecha relativa a filas 40/41
48	(ii) Observar si la acreditación fue mediante la presentación de copia certificada de la/s cartas de intención, o de sus originales y copias a efectos de su certificación administrativa. (Ojo En caso de incumplimiento, en cabeza del solicitante, será intimado a subsanar los defectos o a cumplir con las cargas correspondientes dentro del plazo de 10 días.)				Fecha relativa a fila 47
49					
50	Capítulo IV				
51	De los honorarios del ETI				
52	(i) Observar si en el Anteproyecto, se determinan los honorarios previstos;				
53	(ii) indicar si su distribución entre los distintos integrantes del ETI se fijan dentro de las siguientes bandas:				
54	Área Social: entre 15% y 20%				
55	Área Jurídica: entre 5% y 10%				
56	Área Contable: entre 8% y 12%				
57	Área Construcción: entre 60% y 70%				
58	Correspondiendo:				
59	a) Etapa de proyecto 40%				
60	b) Etapa de Dirección de obra 60%				
61					
62	Capítulo V				
63	De los honorarios profesionales:				
64	(i) Chequear si previo al abono de los honorarios correspondientes al Área Social: el Equipo de Intervención Social, dependiente de la Gerencia de Promoción Social Urbana de la CMV verificó las actividades previstas				
65	(ii) Chequear si el Abono de los honorarios correspondiente al Área Administrativa se realizó en forma mensual.				
66	(iii) Chequear si el Abono de los honorarios correspondientes al Área Legal se realizó en forma en forma mensual.				
67	(iv) Verificar si la CMV abonó los honorarios correspondientes a las distintas etapas de proyecto, incluidos entre los honorarios del Área Construcción, conforme a los siguientes criterios:				

67	a) Contra la aprobación de la Etapa I (<u>visado previo y aprobación de la evaluación técnico - económica</u>): 25% del monto de honorarios correspondientes a la etapa de proyecto;				
68	b) Contra la presentación de los planos registrados: 25% del monto de honorarios correspondientes a la etapa de proyecto;				
69	c) Contra la presentación de los planos de construcción: 50% del monto de honorarios correspondientes a la etapa de proyecto.				
70	(v) Verificar si la CMV abonó los honorarios correspondientes a la etapa de dirección del siguiente modo: el 80%, conforme avance de obra, previa verificación por la Gerencia de Proyectos y Obras de la CMV, y el 20% restante contra la entrega de los planos finales de obra registrados en la DGFOYC.				
71	a) El 80%, conforme avance de obra, previa verificación por la Gerencia de Proyectos y Obras de la CMV;				
72	b) El 20% restante contra la entrega de los planos finales de obra registrados en la DGFOYC.				
73					
74	Capítulo VI				
75	De la Capacitación				
76	Verificar si la Pre - entidad (con la asistencia del ETI), acredita la capacitación suficiente en materia de autogestión y/o cooperativismo, al haber participado en al menos dos (2) de los cursos que conforman la oferta que proporciona la CMV.				
77					
78	Capítulo VII				
79	De la obtención de la personería jurídica				
80	Verificar:				
81	(i) Si la Pre - Entidad inició las tramitaciones tendientes a la obtención de la personería jurídica ante la autoridad correspondiente, dentro de los cinco (5) días hábiles posteriores a la acreditación de la contratación del ETI;				Fecha relativa a fila 47
82	(ii) Si la Entidad acreditó su personería jurídica en forma previa a la aprobación del Anteproyecto Técnico - Económico ;				Fecha relativa a fila 67
83	iii) si se acompañó la siguiente documentación				
84	(iii.i) Copia certificada de Estatuto Social,				
85	(iii.ii) Acta Constitutiva,				
86	(iii.iii) Acta de Designación de Autoridades y distribución de cargos,				
87	(iii.iv) Actas de Asamblea autorizando al Presidente a la compra de la propiedad -en el supuesto de no estar contemplada en la anterior documentación - y para contraer mutuos e hipotecas,				
88	(iii.v) Certificado de Vigencia extendido por la autoridad de aplicación, como así también toda otra documentación vinculada que la CMV le requiera fehacientemente.				
89					
90	Capítulo VIII				
91	De la ratificación				
92	Verificar (Dentro del plazo indicado en el primer párrafo del Capítulo anterior):				Fecha relativa a fila 81
93	(i) Si el Órgano Directivo de la Pre Entidad ratificó lo actuado hasta el momento por la Comisión de Representantes;				
94	(ii) Si se adjunta copia certificada u original y copia, a efectos de su certificación administrativa, del acta por la cual su Órgano Directivo ratifique lo actuado hasta el momento por la Comisión de Representantes;				
95	(iii) Si se adjunta original y copia para su certificación administrativa o copia certificada del/los contrato/s celebrado/s con el ETI.				
96	Título II				
97	Capítulo I				
98	De la solicitud de crédito				

99	Verificar si el solicitante <u>presentó la nota de solicitud de crédito</u> (dentro de los quince (15) días hábiles de cumplidos la totalidad de los recaudos establecidos en el Título I), <u>acompañando la siguiente información y documentación:</u>				Fecha relativa a fila 92
100	● Cantidad de familias y personas que se hallan en situación crítica habitacional.				
101	● Nómina de beneficiarios y fotocopia certificada de DNI u original y fotocopia a efectos de su certificación administrativa.				
102	● Acreditación de residencia en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires durante los últimos dos (2) años mediante constancia de domicilio en el DNI acompañando original y copia para su correspondiente certificación administrativa, constancia expedida por autoridad pública, o información sumaria.				
103	● Detalle de la circunstancia que genera la situación crítica habitacional.				
104	● Datos de la organización y constancia de número de trámite iniciado ante la autoridad correspondiente.				
105	● Inmueble a adquirir, determinando ubicación, superficie y valor, debiendo adjuntar copia de título de propiedad y conformidad del vendedor con reserva de precio por un plazo no menor a noventa (90) días corridos.				
106	● Declaraciones juradas acreditando:				
107	(i) No haber recibido indemnización originada por la expropiación por causa de utilidad pública;				
108	(ii) No ser adjudicatarios de crédito o subsidios para la compra o construcción de viviendas en forma individual o mancomunada en los últimos 10 años.				
109	● Constancia de inscripción en el Registro Permanente de Postulantes a Vivienda de la CMV.				
110	● Constancia o declaración jurada de ingresos de cada grupo familiar conviviente.				
111	● En el supuesto de pérdida de vivienda a causa de siniestro si se acompaña el certificado que así lo acredite emitido por la autoridad competente.				
112	.				
113	Verificar si se realizó el chequeo de que ninguna persona solicitante resultara propietaria de inmueble ni beneficiaria de otra operatoria de la CMV.				
114	Verificar si se realizó el chequeo de que la entidad solicitante no mantiene un anteproyecto debidamente aprobado según la Disposición N° 1.987/DGFOC/2002, y sin haber finalizado en forma definitiva las obras.				
115					
116	Capítulo II				
117	De la tasación de Inmueble				
118	Verificar:				
119	(i) Si la tasación del inmueble realizada por el Banco Ciudad de Buenos Aires resulta inferior al precio de venta conformado por el vendedor;				
120	(ii) Si el Equipo Técnico del Programa debe confeccionó un informe y notificó éste de manera fehaciente al solicitante, intimándolo a su vez, para que dentro del plazo de tres (3) días hábiles se manifieste por:				
121	(ii.i) Presentando otra propiedad				
122	(ii.ii) Haciéndose cargo de la diferencia de precio.				
123					
124	Capítulo III				
125	Del visado previo (D.G.F.O.C.)				
126	Verificar si, seleccionado el inmueble, el solicitante obtuvo el Visado Previo , dentro de los 15 días contados a partir del momento de la solicitud del crédito, presentando ante la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro (DGFOYC) la siguiente documentación:				Fecha relativa a fila 99
127	● Nota de solicitud.				
128	● Cuatro copias heliográficas del proyecto, firmadas por profesional habilitado.				
129	● Certificado de perímetro de manzana, ancho de calle y ochavas, expedidos por la Dirección de Catastro de la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro.				
130	● Copia certificada u original con fotocopia para su correspondiente certificación administrativa del carnet profesional certificado por el Consejo Profesional en el que estuviere inscripto el profesional que rubrica la documentación.				

131	● Copia de la Disposición de Línea de Frente Interno para aquellas manzanas que resulten atípicas según lo prescripto en el Código de Planeamiento Urbano.				
132	● Toda otra documentación que exigida por la DGFOYC.				
133	.				
134	Capítulo IV				
135	De la presentación y evaluación de la propuesta social				
136	(i) Verificar si simultáneamente con el Visado Previo establecido en el punto anterior, el solicitante presentó ante la Mesa de Entradas del Programa de Autogestión para la Vivienda su propuesta social,				Fecha relativa a fila 126
137	(ii) Verificar si <u>la propuesta social incluye la definición de:</u>				
138	● Diagnóstico.				
139	● Objetivos generales.				
140	● Objetivos particulares.				
141	● Actividades.				
142	● Tareas.				
143	● Productos/Prestaciones.				
144	● Cronograma.				
145	● Presupuesto.				
146	Verificar si la propuesta social, cuenta con la aprobación por parte de la C.C.E.S.				
147					
148	Capítulo V				
149	De la evaluación técnico - económica del anteproyecto				
	Verificar: la aprobación del Anteproyecto presentado por la Entidad desde el punto de vista técnico - económico				
152	Verificar: <u>en el caso de solicitudes destinadas a la compra y refacción o construcción</u> , si dentro de los 10 días de obtenido el visado previo por parte de la DGFOYC se presentó <u>la siguiente documentación</u> , firmada por el profesional actuante:				Fecha relativa a fila 126
153	● Copia heliográfica del Plano Visado por la Dirección General de Fiscalización de Obras y Catastro.				
154	● Esquema estructural en escala 1:100.				
155	● Presupuesto, incluyendo un Cuadro de Gastos Generales.				
156	● Plan de trabajo e Inversiones.				
157	● Curva de Inversión.				
158	● Compromiso de venta del inmueble referenciando el valor del mismo, firmado por el propietario del inmueble.				
159	● Memoria descriptiva, que incluya como mínimo:				
160	a) Descripción del proyecto arquitectónico.				
161	b) Principales materiales y tecnología a emplear.				
162	c) Método de construcción (descripción del proceso de construcción).				
163	Verificar si los gastos originados por la compra-venta y la escrituración del inmueble fueron considerados dentro de los gastos generales del presupuesto presentado.				
164	Título III				
165	Capítulo I				
166	Del otorgamiento del crédito				
167	Verificar:				
168					
169	(i) Si la Resolución dictada por la Subsecretaría de la Comisión Municipal de la Vivienda aprobando o denegando fundadamente la solicitud se apoya en el cumplimiento de la totalidad de los recaudos establecidos en el Título II;				
170	(ii) Si previo al dictado de la Resolución anterior se presentó el Informe Final de la CCES;				

171	(iii) Otorgado el crédito verificar el giro de las actuaciones a la Escribanía General de la Ciudad de Buenos Aires a efectos del otorgamiento de las correspondientes escrituras;				
172	(iv) De corresponder, si ha tomado intervención de su competencia la Procuración General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.				
173	Verificar:				
174	(i) Si la hipoteca que garantice el crédito que otorgue la CMV es abierta;				
175	(ii) Si el monto del crédito efectivamente adeudado resulta de adicionar a la suma desembolsada al momento de la adquisición del inmueble, las que correspondan a los anticipos financieros otorgados, los importes correspondientes a las certificaciones abonadas, gastos administrativos y todo otra erogación en la que hubiere incurrido la CMV, en el marco del proyecto, que se encontrare debidamente documentada.				
176					
177	Capítulo II				
178	De la presentación de los proyectos				
179	Verificar:				
180	(i) Si hubo notificación fehaciente a la Entidad por parte de la CMV sobre la escritura traslativa de dominio debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble, para iniciar las tramitaciones tendientes a obtener el registro de los planos de obra ante la DGFOYC;				
181	(ii) Si la Entidad cumplió el trámite dentro del plazo de 15 días desde la recepción de la notificación.				Fecha relativa a fila 180
182	Verificar:				
183	(i) Si dentro de los 15 días de cumplimentado lo dispuesto en el punto anterior (registro de planos de obras ante la DGFOYC), la Entidad obtuvo la <u>definitiva factibilidad técnico - económica del proyecto</u> .				Fecha relativa a fila 181
184	(ii) Si para tal propósito, <u>se presentó ante la Gerencia de Proyectos y Obras de la CMV la siguiente documentación:</u>				
185	a) Carpeta N° 1 - Arquitectura -				
186	1.- Planos con sello original registrado de Demolición, si correspondiere.				
187	2.- Planos con sello original registrado de Plano de Obra Nueva y/o Modificaciones, según la obra de que se trate.				
188	3.- Planos con sello original registrado de instalación sanitaria y gas.				
189	4.- De corresponder, una copia del contrato profesional presentado ante el Consejo Profesional interviniente.				
190	5.- Un plano con sello original registrado de Estructuras, cálculo estructural, y estudio de suelos si correspondiere.				
191	6.- Factibilidades de suministro servicios públicos.				
192	7.- Un plano con sello original registrado de todo otro requisito para registro que la DGFOYC exigiera (Ej: Sala de Máquinas, Incendio, compromiso eléctrico, ascensores), y toda otra documentación exigida por la DGFOYC, debidamente registrada o aprobada.				
193	Toda la documentación debe ser presentada debidamente suscripta por el profesional interviniente.				
194	b) Carpeta N° 2 - Construcción -				
195	1.- Fotocopia certificada u original con fotocopia para la correspondiente certificación administrativa del DNI y matrícula habilitante del profesional responsable de la construcción.				
196	2.- De corresponder, original u original con fotocopia para su certificación administrativa, del contrato suscripto con el profesional encargado de la Seguridad e Higiene, y certificación expedida por la Superintendencia de Seguridad y Riesgo de Trabajo.				
197	3.- Carpeta de plan de trabajo presentada ante la compañía aseguradora elegida y sellada.				
198	4.- De resultar procedente, copia de la primera hoja del libro de Órdenes de Servicio entre la Entidad y la contratista.				
199	5.- Copia certificada u original con fotocopia para su certificación administrativa, de la primera hoja del libro de Seguridad e Higiene.				
200	La Entidad se obliga a comunicar cualquier cambio en el contenido de la documentación adjuntada, como ser cambios y altas del personal denunciado, cambios de responsable en materia de Seguridad e Higiene, etc.				

201	c) Carpeta N° 3 - Documentación de Obra -				
202	Si la documentación de obra fue presentada en copia, en las escalas necesarias para la ejecución de las obras y fueron refrendadas en su original por el director de obra.				
203	Si contienen como mínimo los siguientes requisitos :				
204	1.- Replanteos de mampostería, cortes y vistas.- Escala 1:50.				
205	2.- Replanteos de hormigón y/o cubiertas.- Escala 1:50.				
206	3.- Instalación Eléctrica.- Escala 1:50.				
207	4.- Instalación Sanitaria.- Escala 1:50.				
208	5.- Instalación de Gas.- Escala 1:50.				
209	6.- Planilla de Locales.				
210	7.- Planilla de Carpinterías.- Escala 1:50.				
211	8.- Planos de Carpintería.- Detalles 1:1 / 1:2.				
212	9.- Planos de detalles, escaleras, baños, cocinas, etc.- Escala 1:20. Detalles constructivos: 1:50 / 1:10 (de encuentros de elementos exteriores).				
213	10.- Análisis de precios. Cómputos.				
214	11.- Presupuesto.				
215	12.- Plan de trabajos para el plazo de obra.				
216	13.- Curva de inversión.				
217	14.- Especificaciones técnicas: materiales y método constructivo.				
218	15.- Planillas de medición y certificación en formato Excel s/modelo que se proveerá.				
219					
220	Capítulo III				
221	De los anticipos financieros				
222	<u>Obtenida la factibilidad técnico económica prevista en el capítulo precedente, Verificar:</u>				Fecha relativa a fila 183
223	(i) Si la Entidad ha solicitado anticipos financieros,				
224	(ii) Si se detalla el destino destino de esos anticipos,				
225	(iii) Si guardan conformidad con lo previsto tanto en el plan de trabajos como en la curva de inversión,				
226	(iv) Si se indica el porcentual de anticipo que se destinará a cada concepto,				
227	(v) Si existe correspondencia con el tramo de la ejecución.				
228	Verificar si la CMV ha efectivizado el descuento de las certificaciones a la Entidad la parte proporcional de los anticipos correspondientes al avance de obra certificado.				
229					
230	Capítulo IV				
231	De las certificaciones				
232	Verificar si la Entidad presentó en forma simultánea, los certificados correspondientes al cumplimiento de cada una de las tareas previstas en el proyecto, así como de las actividades determinadas en el cronograma y los correspondientes a los honorarios de los profesionales de las áreas administrativa y contable.				
233	Chequear si la CMV procedió a la verificación del cumplimiento de los extremos previstos en el plan de trabajos, curva de inversión y cronograma social antes de efectuar las certificaciones correspondientes.				
234	Título IV				
235	De los incumplimientos				
236	Capítulo I				
237	<u>Este espacio se deja para el caso en que la CMV haya verificado, a través de las inspecciones llevadas a cabo por la Gerencia de Proyectos y Obras que, la Entidad incurrió en el incumplimiento total o parcial de las metas comprometidas.</u> Verificar si se implementado el siguiente procedimiento:				
238	a.i) se dió intervención a la Comisión de Control, Evaluación y Seguimiento;				
239	a.ii) si con la previa evaluación, la CCES informó a la Subsecretaría de la CMV las causas que produjeron la demora y/o incumplimiento;				

240	a.iii) si la CCES propuso las posibles alternativas que permitan continuar con el Proyecto por parte de la Entidad.				
241	b.i) si el informe del punto anterior se corrió traslado a la Entidad para que lo conteste y efectúe sus descargos dentro del plazo de quince (15) días hábiles de notificada;				
242	b.ii) si formulado el descargo o vencido el plazo para hacerlo, la CCES produjo su dictamen.				
243	c) si emitido el dictamen la CMV se dictó la correspondiente resolución mediante aplicándose alguna de las siguientes <u>alternativas</u> :				
244	1. Asumir de inmediato, la Comisión Municipal de la Vivienda, previo inventario y como consecuencia del acto administrativo que se dictará a tal efecto, la posesión del inmueble para continuar la obra por administración hasta su culminación.				
245	2. A solicitud de la entidad, darse por cancelado el mutuo hipotecario.				
246	3. Disponer la caducidad del plazo de gracia estipulado, notificando, por medio fehaciente a la Entidad, que deberá hacer efectivo los pagos de amortización del crédito hipotecario;				
247	4. Idéntico procedimiento será de aplicación si se verificara que la Entidad no diera comienzo a las obras dentro de los 15 días de obtenida la factibilidad técnico - económica, o de otorgados los anticipos financieros previstos, en caso que los hubiere solicitado.				
248	Título V				
249	Capítulo I				
250	De la nómina definitiva de beneficiarios				
251	Chequear:				
252	(i) si la Entidad, <u>dentro de los 15 días de la última certificación</u> , comunicó a la CMV la nómina definitiva de los preadjudicatarios de cada una de las viviendas;				Fecha relativa a fila 232
253	(ii) si la Entidad propuso hasta ese momento el reemplazo de beneficiarios previstos en el proyecto original;				
254	(iii) si la CMV verificó el cumplimiento de la totalidad de los recaudos exigidos en esta operatoria por parte de todos los beneficiarios finales,				
255	(iv) si la CMV requirió la documentación considerada pertinente o la actualización de la información obrante en el expediente, notificando tales situaciones a la entidad <u>dentro del plazo de cinco (5) días hábiles de efectuadas</u> ;				
256	(v) En los supuestos mencionados, si la entidad cumplió con lo solicitado, <u>dentro de los diez (10) días hábiles de notificada</u> .				
257					
258	Capítulo II				
259	De los reemplazos				
260	En el caso de existir reemplazos, verificar:				
261	(i) Si se procedió al reemplazo de hasta un treinta por ciento (30%) del número de beneficiarios originalmente propuestos;				
262	(ii) Indicar si los reemplazos propuestos superen la proporción indicada;				
263	(iii) Indicar si los reemplazos no cumplen con los requisitos previstos en la Ley;				
264	(iv) en los (2) últimos casos, indicar si la CMV incluyó en la nómina definitiva de beneficiarios el porcentual remanente, seleccionándolos de entre los inscriptos en el Registro Permanente de Postulantes a Vivienda de la CMV.				
265					
266	De corresponder Verificar : Si la Entidad juntamente con la nómina definitiva de beneficiarios, <u>acreditó la conformidad de los preadjudicatarios</u> para asumir la calidad de deudores hipotecarios de la CMV por los porcentuales establecidos en el reglamento de copropiedad, mediante escrito certificado por escribano público o autoridad administrativa.				Fecha relativa a fila 252
267					
268	Capítulo III				
269	De la subdivisión del inmueble en unidades funcionales.				
270	Verificar: si dentro de los cinco (5) días hábiles de aprobada la nómina definitiva de beneficiarios, la entidad debe procedió a iniciar las tramitaciones tendientes a la subdivisión de las unidades funcionales, de conformidad con las previsiones de la Ley N° 13.512.				Fecha relativa a fila 252
271					

272	Capítulo IV				
273	Del otorgamiento de los créditos individuales y la cancelación del crédito colectivo				
274	Cumplido lo establecido en el punto anterior, verificar : Si se otorgaron las escrituras traslativas de dominio mediante las cuales se trasladará el monto de la hipoteca constituida sobre el terreno a cada una de las unidades adjudicadas, en la proporción que corresponda según el reglamento de copropiedad y administración, cancelándose el crédito oportunamente solicitado por la entidad.				
275	Título V				
276	Capítulo I				
277	De la amortización de las cuotas del crédito				
278	Verificar: si el pago de las cuotas establecidas para cada unidad funcional fue abonado por cada adjudicatario a partir del mes siguiente al de celebración de la escritura hipotecaria, dentro de los primeros diez (10) días hábiles.				Fecha relativa a fila 274
279	Título VI				
280	Capítulo I				
281	De las solicitudes colectivas de crédito para la compra de inmuebles				
282	Verificar si Las solicitudes colectivas de crédito para la compra de inmuebles, han sido efectuadas por familias de escasos recursos enmarcadas en procesos de organización colectiva verificable, a través de cooperativas, mutuales o asociaciones civiles sin fines de lucro.				
283	En caso que la tasación del inmueble realizada por el Banco Ciudad de Buenos Aires resultara inferior al precio de venta conformado por el vendedor, verificar:				
284	(i) Si el Equipo Técnico del Programa debe confeccionó un informe;				
285	(ii) Si dicho informe fue notificado al solicitante, intimándolo para que dentro del plazo de (3) días manifieste si presentará otra propiedad o si se hace cargo de la diferencia				
286	Verificar:				
287	(i) Que el informe emitido por la Gerencia de Proyectos y Obras de la CMV, previa inspección, declara que el inmueble a adquirir resulta apto para su habitabilidad inmediata,				
288	(ii) Si el caso correspondiera a un informe negativo, chequear si se procede conforme lo establecido en el punto precedente.				
289	Cumplidos los recaudos establecidos para las solicitudes de créditos para la compra de inmuebles, previo informe final de la CCES, Verificar:				
290	(i) Que la Subsecretaría de la Comisión Municipal de la Vivienda haya dictado la Resolución aprobatoria de la solicitud;				
291	(ii) En caso de resultar procedente, el otorgamiento del crédito, indicar fecha de giro de las actuaciones a la Escribanía General de la Ciudad de Buenos Aires a efectos del otorgamiento de las correspondientes escrituras;				
292	(iii) Con carácter previo al dictado del acto administrativo, de corresponder, verificar si tomó intervención de su competencia la Procuración General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.				
293	Chequear si el monto total del crédito hipotecario se compondrá del valor de adquisición del inmueble, más los correspondientes a gastos administrativos y todo otro gasto en que hubiere incurrido la CMV que se encontrase debidamente documentado, al momento de la escrituración.				
294					
295	Capítulo II				
296	De la amortización de las cuotas del crédito				
297	Verificar: si el pago de las cuotas establecidas fue abonado a partir del mes siguiente al de celebración de la escritura hipotecaria, dentro de los primeros diez días hábiles administrativos.				

6. Resolución de Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires

La Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires, a partir de la presentación de 116 actuaciones⁴⁷ sobre la operatoria de la 341, emitió en el mes de mayo del 2006 la Resolución 1430/06 a través de la cual se recomienda al Señor Presidente del Instituto.

1) Recomendar al señor Presidente del Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que arbitre los medios necesarios a fin de:

a) garantizar para el Programa de Créditos Individuales (Ley nº 341), en el ejercicio 2006, que una partida presupuestaria permita una adecuada resolución de todos los expedientes crediticios en trámite y los que en un futuro se inicien;

b) resolver los expedientes crediticios en trámite en el plazo de noventa (90) días establecido por la normativa vigente;

c) efectuar las previsiones y recaudos legales necesarios a efectos de solicitar -para cada ejercicio- una asignación de recursos que se compatibilice con el comportamiento registrado por la demanda en los ejercicios anteriores; que pondere asimismo, la cantidad de expedientes crediticios en trámite a la espera de una resolución administrativa y que respete la obligación estatal de progresividad y no regresividad, a fin de mantener y/o aumentar los niveles de protección y goce efectivo del derecho reconocido;

d) dar exacto, oportuno y adecuado cumplimiento a las obligaciones dimanadas de la Ley nº 341, absteniéndose de realizar acciones que limiten o abroguen los derechos reconocidos por la norma referenciada. En particular abstenerse de ejecutar acciones que importen una restricción de acceso a la operatoria o una suspensión de la gestión y/o resolución de los expedientes crediticios en trámite;

e) abstenerse de establecer recaudos o condiciones de acceso al Programa que restrinjan el universo de beneficiarios del sistema y limiten el alcance de los derechos reconocidos.

2) Comunicar la presente Resolución al señor Presidente de la Comisión de Vivienda de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a sus efectos.

3) Fijar en 20 días el plazo previsto en el art. 36 de la Ley nº 3 de la Ciudad de Buenos Aires.⁴⁸

4) Registrar, reservar en el Área para su seguimiento y oportunamente, archivar.