

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión	Buenos Aires, abril 2005						
Destinatario	Colegio de Auditores de la A.G.C.B.A.						
Código del Proyecto	1.04.10						
Denominación del Proyecto	Comisión Municipal de la Vivienda						
Período examinado	Año 2003						
Programa auditado	Programa N° 6173 Asistencia Financiera para la ejecución de la política Habitacional, ejercicio 2003.						
Unidad Ejecutora	Jefatura de Gabinete, Comisión Municipal de la Vivienda						
Objetivo de la auditoría	Evaluar en términos de eficiencia, eficacia y economía el cumplimiento de los objetivos institucionales y operativos, la adecuación de los recursos afectados al programa y la normativa vigente.						
Presupuesto	Jurisdicción , Unidad Ejecutora, Programa y Objeto		Original	Vigente	Definitivo	Devengado	
	6173 Asistencia financ/p. Ejec política habit.		71.729.480	39.308.210	39.308.210	39.308.210	
Alcance	• Análisis del patrimonio construido, adjudicado por la CMV en su período completo de gestión. • Análisis del estado de tenencia actual de los inmuebles adjudicados • Construcción de indicadores de gestión propios del servicio público otorgado y de funcionamiento del organismo. • Construcción de indicadores comparativos con organismos similares del país. • Análisis de las obras planificadas y ejecutadas período 2003.						
Período desarrollo tareas auditoría	13 /09/04 al 30/12/04						
Aclaraciones previas	La emergencia económica de fines del ejercicio 2001 y principios del 2002, incidió en la paralización de gran parte de las obras ejecutadas por el sistema que sólo continuaron luego de varios meses de discusión sobre la metodología de redeterminación de						

	precios de las obras. Para el análisis de la gestión se utilizaron parte de los indicadores desarrollados por la Dirección de Control de Gestión del FONAVI² y de la Dirección de Gastos Consolidados del Ministerio de Economía,
Comentarios y Observaciones principales	Comentarios Históricos: Producción de viviendas • Desde su creación hasta el 2003 (41 años), la CMV construyó 46.643 viviendas y soluciones habitacionales con operatoria FONAVI, CMV y ex Municipalidad. • La brecha entre las viviendas no escrituradas y escrituradas es alta estando en el orden del 34.83% el total de viviendas sin escriturar respecto a las viviendas adjudicadas. • Se observa el continuo incumplimiento de la Ley N° 24.264 en el sentido de no haber entregado las viviendas con sus correspondientes escrituras traslativas de dominio. Criterios comparativos operatoria FONAVI • La CMV ocupa el lugar N° 19 en la construcción de viviendas y soluciones habitacionales (período 1976/2003) ubicándose en la misma franja que las provincias de Formosa, Jujuy, Chubut y La Pampa. • En el período 1976-2003, construyó un promedio de 799 viviendas por año por debajo del promedio país, dato que la ubica por debajo del promedio país equivalente a 1412 viviendas. Viviendas construídas – Déficit Habitacional Absoluto. DHA • La brecha existente entre las viviendas construídas y el Déficit Habitacional Absoluto – DHA- se encuentra por debajo del promedio del país y similar a las provincias de Chaco, Formosa, Misiones, Salta y Santa Fé. • el costo aproximado de las viviendas es de \$ 42.427 m2 aprox = 50 m2, dato que la ubica por arriba del promedio país que equivale a \$24.434 . Personal ocupado • Después de Santiago del Estero (933 empleados) , la CMV es la organización de mayor cantidad de personal del país con 653 empleados al 2003 ubicándose por arriba del promedio equivalente a 285. Calificación Personal ocupado. • Se observa una mayor incidencia del personal administrativo y de servicios en el total del personal de la planta que

² dependiente de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, Secretaría de Obras Públicas, Ministerio de Planificación Federal ,Inversiones Públicas y Servicios

	respecto al personal profesional y técnico. • La relación entre personal administrativo y de servicios con respecto al personal profesional/ técnico alcanzó a 3.16 ubicándose por arriba de la media país que es de 1.22. • Esta situación es comparable respecto a las provincias de Misiones. Neuquén , Río Negro y Santiago del Estero. Indicadores por empleado • La CMV por operatoria FONAVI ha construido 33,03 viviendas por personal ocupado por año desde 1976, dato que la ubica en el último lugar de rendimiento del país. • Si se considera el total de viviendas construidas CMV este valor asciende a 71,42 viviendas similar a la provincia de Formosa. Incidencia de los gastos de Funcionamiento y Administración • La incidencia de los gastos de funcionamiento y administración de la CMV alcanzan el 30% del total de las erogaciones ubicándose en el 5 to lugar de las jurisdicciones del país con mayor incidencia del gasto. Recuperos • El cumplimiento de recuperos por cuotas de amortización , Ahorro Previo y otros para el período 01-01-02 al 31-12-02 se ubicó en el 42.23% del total, siendo la 8va provincia en cumplimiento del país después de Tierra del Fuego 72.80, San Luis 70.25%; Catamarca 68.70%; Santa Cruz 54.17%; Corrientes 49.79%, Jujuy 45.47%, San Juan 43.29%. Otros datos financieros del organismo • La morosidad en las cuotas crediticias al 2003 de \$42.331.058,13 (sin considerara intereses) equivale al 42.04% del presupuesto aprobado. • Los montos aproximados de juicios por ejecución de expensas donde la CMV es demandada equivalen aproximadamente a \$69.190.780. • Ambos montos equivalen a \$ 111.521.838,13 lo que supera el presupuesto asignado para el 2003 en un 110.75%. <u>Observaciones Gestión 2003</u> Estados contables • Incumplimiento del artículo 116 de la ley 70 que establece que “dentro de los 4 meses de concluido el ejercicio financiero, las entidades del Sector Público, excluida la Administración Central, deben entregar a la Contaduría General, los estados contables financieros del ejercicio anterior como las notas y anexos que corresponda.
--	--

	<u>De los programas en general</u> • Si bien el organismo no definió metas ni otro indicador que permita verificar lo cumplido en el período, de los datos obtenidos se observa que en todos los programas la ejecución fue menor a la planificada y presentada en la Legislatura de la Ciudad para la aprobación del presupuesto del período auditado. • El lugar físico donde desempeñan las tareas los distintos programas es inadecuado en general por la carencia de espacio, falta de mobiliario, equipamiento informático etc. evidenciándose un alto nivel de hacinamiento. • Inadecuado resguardo de la información que se produce en general. <u>De los programas en particular</u> Programa de Rehabilitación y Mantenimiento de Conjuntos Urbanos y Barrios • A pesar que en el enunciado del programa se reconoce <i>un alto grado de deterioro en los edificios y unidades de vivienda de los complejos mencionados, que alteran el hábitat construido, poniendo en riesgo la seguridad de sus habitantes</i> el presupuesto asignado al programa resulta insuficiente con esta condición. • Inexistencia de una planificación detallada en tiempos de ejecución y costos necesarios para la resolución de los problemas detectados en especial en los Barrios de Soldati e Illia que fueran declarados por la Legislatura de la Ciudad en Emergencia Habitacional según las leyes 623 y 625 y cuyos diagnósticos obran en poder de la ex CMV. Patologías Detectadas en el Conjunto Soldati (sólo se transcriben 3 de cada tipo) Entre las patologías detectadas por la Facultad de Arquitectura y Urbanismo y por esta Auditoría se mencionan: En Edificios altos: • Fisuras de Coronamiento, laterales y frontales en cuerpos salientes. • Fisura longitudinal en viga sobre PB de grandes luces. • Manchas y Chorreaduras. Humedad Proveniente de pérdidas de locales sanitarios. En Nudos: • Desprendimientos de recubrimientos y armaduras a la vista • Disgregación del material de sellado de la junta vertical entre nudo y edificio • Desprendimiento de las placas premoldeadas que revisten los conductos incineradores y la estructura de sostén con riesgo de caída inminente.
--	--

	Otras: • No tiene “<i>Final de Obra</i>”. • En el piso se observan cámaras sin tapa y cables al aire libre. • Ausencia de barandas en el primer piso: Este nivel estaba destinado a comercios y nunca fue utilizado para ese fin. Actualmente es habitado por familias de manera precaria. Edificio puente. • Este tipo de construcciones no se encuentra contemplada en la normativa vigente. La falta de actualización de la misma genera indefinición sobre jurisdicciones y responsabilidades. En esas aguas navegan las empresas de servicios, los usuarios, el GCBA y la seguridad. Patologías detectadas en el Conjunto Illia Sistema Estructural (SE) (calificadas como muy graves por el informe de la FADU/ UBA • Movimientos en plateas, fisuras entre paneles y base. • Armadura de hierros oxidados expuestos por rotura de recubrimientos en los paneles verticales. Sistema de cerramientos (SC) (Calificadas como muy graves por el informe de la FADU/UBA Cubiertas (C) • Piezas de terminación, cenefas / cumbreras, cielorrasos de aleros faltantes y • corridos. • Filtraciones por mala resolución de cierre en el caso de quiebre de fachada, panel unido a tope simple con la chapa de la cubierta. Fachadas portantes exteriores (Fp) • Fisuras generales o fallas en las juntas verticales y horizontales de unión a tope simple. • Filtraciones en losas sobre planta baja por fisuras en dormitorio de viviendas puente. • Humedad generalizada en muros orientados al Sur. • Fisuras en los paneles de cierre en diversas orientaciones, en caras interiores y exteriores sin atravesar el espesor del mismo. Falta de recubrimiento generalizado. <u>Carpintería metálica (Cm)</u> • Filtración de agua de lluvia por carpinterías exteriores, oxidaciones y falta de mantenimiento de desagües, masilla reseca en contravidrios. • Deterioro de umbrales y jambas en marcos de puertas de acceso principal y cocina. • Rejillas de ventilación obstruidas y oxidadas. <u>Muros interiores / Cielorrasos. (Mi-c)</u>
--	--

	• Fisuras en las losas sobre planta baja que ofician de cielorraso. • Fisuras en tabiques. • Condensación en tabiques interiores en primer piso. <u>Sistema Instalaciones. (SI) Sanitaria (S)</u> • Obstrucciones en desagües por fallas en la ejecución de cañerías. • Falta presión de agua en algunas unidades que impiden el llenado del Tanque de Reserva con modificaciones realizadas por los usuarios para solucionarlo. • Inadecuada ubicación del Tanque de Reserva (ático entre losa sobre 1er. Piso y cubierta) que no permite su sustitución ante fallas o roturas producidas. <u>De gas / eléctrica (GyE)</u> • Pérdidas de gas (olor) en reguladores ubicados en pilar. <u>Espacio exterior propio: Equipamiento (EEPE)</u> • Banco de hormigón premoldeado con desprendimientos, hierros a la vista y tapa • de asiento desprendida • Pilar con fisuras y desprendimiento de material en aristas y en su unión con base. <u>Espacio exterior común: Equipamiento (EECE)</u> • Alumbrado público con componentes oxidados, elementos faltantes, cableados y • luminarias dañadas • Bancos y forestación dañados, faltantes y sin mantenimiento. <u>Programa de Rehabilitación del Hábitat en el barrio de la Boca</u> • El programa tuvo un presupuesto asignado de \$ 1.200.000, de los cuales de acuerdo al presupuesto ejecutado provisorio entregado sólo ejecutó trabajos por \$ 273.792,58 realizando tareas menores en 5 conventillos de los 12 en los que se planificó intervenir. Programa Ley 341: Autogestión de la Vivienda • La Ley define montos máximos de crédito sin considerar la composición numérica de la familia: percibe lo mismo una familia integrada por una persona a una integrada por más de una y el monto percibido en el caso de los créditos individuales está dirigenciado a propiedades de 2/3 ambientes máximos. • De la muestra seleccionada sobre los créditos otorgados se observa que: Son excesivos los tiempos aplicados en las distintas etapas de la operatoria, considerando que la misma fue pensada en función de la Emergencia Habitacional repitiéndose en este sentido las mismas observaciones que el Informe de auditoría 1.03.20.
--	---

	<u>Programa Casa Propia:</u> • El programa Casa Propia creado en 1998 nunca funcionó y sin embargo mantuvo una estructura encabezada por una sub-gerencia dependiente directamente del Subsecretario de Vivienda al mismo nivel que las Gerencias, la UAI y la Dirección Ejecutiva. Esto se diferencia al resto de los programas que dependen de la Gerencia de Promoción Social Urbana, no encontrando dentro de las definiciones del programa Casa Propia como así tampoco en la misión encomendada por Res 316/SS /03, justificativo para tal distinción. • Si bien no se realizaron procedimientos de auditoría en el “Registro de Oferentes de Vivienda en venta”, que trabaja en coordinación con el Programa Ley 341 y Ley 324, se observó la escasa publicidad a cerca de la existencia del mismo.
Conclusiones	Desde el punto de vista de la gestión la ex CMV demuestra diversos parámetros que la ubican por debajo de los resultados esperados en distintos períodos, así como también altos costos de funcionamiento, bajo rendimiento de productividad y profesionalismo en el organismo. A su vez se evidencian dificultades en la entrega definitiva del bien inmueble considerando el alto porcentaje de viviendas adjudicadas sin escriturar lo que redundará en un abandono periódico del inmueble en cuestión y en la necesidad permanente de grandes inversiones de parte de la institución para el mantenimiento de los mismos. En conjuntos habitacionales como Soldati e Illia, las patologías detectadas por organismos contratados por la ex CMV (Facultad de Arquitectura-UBA) reconocen un alto grado de deterioro de los edificios y unidades de viviendas que alteran el hábitat construido poniendo en riesgo la seguridad de los edificios. Sin embargo los recursos asignados no parecen estar en sintonía con las deficiencias detectadas. El cambio institucional surgido a partir de diciembre del 2003 con la transformación de la ex CMV a Instituto de Vivienda de la Ciudad y que redundará sustancialmente en la modificación del Directorio introduce nuevos mecanismos de gestión que serán objetos de observación en nuevas auditorías a desarrollar.