

Informe Ejecutivo

Lugar y fecha de emisión	Buenos Aires, 5 de mayo de 2010																																																																																																																																																																																				
Código del Proyecto	1.09.13																																																																																																																																																																																				
Denominación del Proyecto	Instituto de la Vivienda.																																																																																																																																																																																				
Período examinado	Año 2008																																																																																																																																																																																				
Programa auditado	Programa 68 Créditos Ley 341/964; Programa 69 Vivienda Porteña; Programa 82 Mejor Vivir; Programa 87 Viviendas colectivas con ahorro previo																																																																																																																																																																																				
Unidad Ejecutora	290 - Instituto de la Vivienda Ley 1251.																																																																																																																																																																																				
Objetivo de la auditoría	Evaluar desde el punto de vista legal, técnico y financiero los procesos que durante el período hayan producido resultados mensurables y evaluables.																																																																																																																																																																																				
Presupuesto	Presupuesto desagregado por fuente de financiamiento y ejecución 2008: <table><tr><th rowspan="2">PARTIDA PRESUPUESTARIA</th><th colspan="2">FUENTE</th><th rowspan="2">PRESUPUESTO SANCIONADO (\$)</th><th rowspan="2">CREDITO VIGENTE (A) (\$)</th><th rowspan="2">DEVENGADO(B) (\$)</th><th rowspan="2">EJECUCION(A/B)</th><th rowspan="2">PAGADO (\$)</th></tr><tr><th>CODIGO</th><th>DESCRIPCION</th></tr><tr><td rowspan="4">6.3.1 Préstamos a largo plazo al sector privado</td><td>11</td><td>Tesoro de la Ciudad</td><td>31.680.056.00</td><td>31.693.482.00</td><td>30.001.381.01</td><td>94,66%</td><td>30.001.381.01</td></tr><tr><td>12</td><td>Recursos propios</td><td>4.173.773.00</td><td>30.444.509.00</td><td>27.511.602.44</td><td>90,37%</td><td>27.511.602.44</td></tr><tr><td>15</td><td>Transferencias internas</td><td>0.00</td><td>443.327.00</td><td>443.326.18</td><td>100,00%</td><td>443.326.18</td></tr><tr><td></td><td>TOTAL PROGRAMA</td><td>35.853.829.00</td><td>62.581.318.00</td><td>57.956.309.63</td><td>92,61%</td><td>57.956.309.63</td></tr><tr><td>6.3.1</td><td></td><td>TOTAL PARTIDA</td><td>15.000.000.00</td><td>2.923.179.00</td><td>2.923.179.00</td><td>100,00%</td><td>2.923.179.00</td></tr><tr><td rowspan="4">4.2.1 Construcciones en bienes de dominio privado</td><td>11</td><td>Tesoro de la Ciudad</td><td>0.00</td><td>1.000.00</td><td>1.000.00</td><td>100,00%</td><td>1.000.00</td></tr><tr><td>12</td><td>Recursos propios</td><td>0.00</td><td>4.951.724.00</td><td>4.951.724.00</td><td>100,00%</td><td>4.951.724.00</td></tr><tr><td></td><td>TOTAL PARTIDA</td><td>0.00</td><td>4.952.724.00</td><td>4.952.724.00</td><td>100,00%</td><td>4.952.724.00</td></tr><tr><td></td><td>TOTAL PROGRAMA</td><td>15.000.000.00</td><td>7.875.903.00</td><td>7.875.903.00</td><td>100,00%</td><td>7.875.903.00</td></tr><tr><td rowspan="4">6.3.1</td><td>11</td><td>Tesoro de la Ciudad</td><td>845.661.00</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>0,00%</td><td>0.00</td></tr><tr><td>12</td><td>Recursos propios</td><td>5.254.339.00</td><td>11.516.800.00</td><td>1.297.460.65</td><td>11,27%</td><td>1.297.460.65</td></tr><tr><td></td><td>TOTAL PARTIDA</td><td>6.100.000.00</td><td>11.516.800.00</td><td>1.297.460.65</td><td>11,27%</td><td>1.297.460.65</td></tr><tr><td>3.9.9 Otros servicios no especificados precedentemente</td><td>11</td><td>Tesoro de la Ciudad</td><td>3.666.000.00</td><td>286.441.00</td><td>214.065.16</td><td>74,73%</td><td>214.065.16</td></tr><tr><td></td><td></td><td>TOTAL PARTIDA</td><td>3.666.000.00</td><td>286.441.00</td><td>214.065.16</td><td>74,73%</td><td>214.065.16</td></tr><tr><td rowspan="4">4.2.1</td><td>11</td><td>Tesoro de la Ciudad</td><td>0.00</td><td>15.088.00</td><td>15.087.55</td><td>100,00%</td><td>15.087.55</td></tr><tr><td></td><td>TOTAL PARTIDA</td><td>0.00</td><td>15.088.00</td><td>15.087.55</td><td>100,00%</td><td>15.087.55</td></tr><tr><td></td><td>TOTAL PROGRAMA</td><td>9.766.000.00</td><td>11.819.329.00</td><td>1.526.613.36</td><td>12,92%</td><td>1.526.613.36</td></tr><tr><td rowspan="5">4.2.1</td><td>11</td><td>Tesoro de la Ciudad</td><td>0.00</td><td>38.050.571.00</td><td>38.050.565.41</td><td>100,00%</td><td>38.050.565.41</td></tr><tr><td>12</td><td>Recursos propios</td><td>160.919.417.00</td><td>10.162.362.00</td><td>10.162.348.49</td><td>100,00%</td><td>10.162.348.49</td></tr><tr><td>15</td><td>Transferencias internas</td><td>0.00</td><td>2.638.581.00</td><td>1.434.689.59</td><td>54,37%</td><td>1.434.689.59</td></tr><tr><td>25</td><td>F.O.I.S.O.</td><td>38.080.593.00</td><td>0.00</td><td>0.00</td><td>0,00%</td><td>0.00</td></tr><tr><td></td><td>TOTAL PROGRAMA</td><td>199.000.000.00</td><td>50.851.514.00</td><td>49.647.603.49</td><td>97,63%</td><td>49.647.603.49</td></tr><tr><td></td><td></td><td>TOTAL GENERAL</td><td>259.619.829.00</td><td>133.127.064.00</td><td>117.006.429.48</td><td></td><td>117.006.429.48</td></tr></table> Fuente: Elaborado por equipo AGCBA con datos extraídos del Sistema de Gestión de Información Financiera (SIGAF) GCBA, al 07-08-2009	PARTIDA PRESUPUESTARIA	FUENTE		PRESUPUESTO SANCIONADO (\$)	CREDITO VIGENTE (A) (\$)	DEVENGADO(B) (\$)	EJECUCION(A/B)	PAGADO (\$)	CODIGO	DESCRIPCION	6.3.1 Préstamos a largo plazo al sector privado	11	Tesoro de la Ciudad	31.680.056.00	31.693.482.00	30.001.381.01	94,66%	30.001.381.01	12	Recursos propios	4.173.773.00	30.444.509.00	27.511.602.44	90,37%	27.511.602.44	15	Transferencias internas	0.00	443.327.00	443.326.18	100,00%	443.326.18		TOTAL PROGRAMA	35.853.829.00	62.581.318.00	57.956.309.63	92,61%	57.956.309.63	6.3.1		TOTAL PARTIDA	15.000.000.00	2.923.179.00	2.923.179.00	100,00%	2.923.179.00	4.2.1 Construcciones en bienes de dominio privado	11	Tesoro de la Ciudad	0.00	1.000.00	1.000.00	100,00%	1.000.00	12	Recursos propios	0.00	4.951.724.00	4.951.724.00	100,00%	4.951.724.00		TOTAL PARTIDA	0.00	4.952.724.00	4.952.724.00	100,00%	4.952.724.00		TOTAL PROGRAMA	15.000.000.00	7.875.903.00	7.875.903.00	100,00%	7.875.903.00	6.3.1	11	Tesoro de la Ciudad	845.661.00	0.00	0.00	0,00%	0.00	12	Recursos propios	5.254.339.00	11.516.800.00	1.297.460.65	11,27%	1.297.460.65		TOTAL PARTIDA	6.100.000.00	11.516.800.00	1.297.460.65	11,27%	1.297.460.65	3.9.9 Otros servicios no especificados precedentemente	11	Tesoro de la Ciudad	3.666.000.00	286.441.00	214.065.16	74,73%	214.065.16			TOTAL PARTIDA	3.666.000.00	286.441.00	214.065.16	74,73%	214.065.16	4.2.1	11	Tesoro de la Ciudad	0.00	15.088.00	15.087.55	100,00%	15.087.55		TOTAL PARTIDA	0.00	15.088.00	15.087.55	100,00%	15.087.55		TOTAL PROGRAMA	9.766.000.00	11.819.329.00	1.526.613.36	12,92%	1.526.613.36	4.2.1	11	Tesoro de la Ciudad	0.00	38.050.571.00	38.050.565.41	100,00%	38.050.565.41	12	Recursos propios	160.919.417.00	10.162.362.00	10.162.348.49	100,00%	10.162.348.49	15	Transferencias internas	0.00	2.638.581.00	1.434.689.59	54,37%	1.434.689.59	25	F.O.I.S.O.	38.080.593.00	0.00	0.00	0,00%	0.00		TOTAL PROGRAMA	199.000.000.00	50.851.514.00	49.647.603.49	97,63%	49.647.603.49			TOTAL GENERAL	259.619.829.00	133.127.064.00	117.006.429.48		117.006.429.48
PARTIDA PRESUPUESTARIA	FUENTE		PRESUPUESTO SANCIONADO (\$)	CREDITO VIGENTE (A) (\$)						DEVENGADO(B) (\$)	EJECUCION(A/B)		PAGADO (\$)																																																																																																																																																																								
	CODIGO	DESCRIPCION																																																																																																																																																																																			
6.3.1 Préstamos a largo plazo al sector privado	11	Tesoro de la Ciudad	31.680.056.00	31.693.482.00	30.001.381.01	94,66%	30.001.381.01																																																																																																																																																																														
	12	Recursos propios	4.173.773.00	30.444.509.00	27.511.602.44	90,37%	27.511.602.44																																																																																																																																																																														
	15	Transferencias internas	0.00	443.327.00	443.326.18	100,00%	443.326.18																																																																																																																																																																														
		TOTAL PROGRAMA	35.853.829.00	62.581.318.00	57.956.309.63	92,61%	57.956.309.63																																																																																																																																																																														
6.3.1		TOTAL PARTIDA	15.000.000.00	2.923.179.00	2.923.179.00	100,00%	2.923.179.00																																																																																																																																																																														
4.2.1 Construcciones en bienes de dominio privado	11	Tesoro de la Ciudad	0.00	1.000.00	1.000.00	100,00%	1.000.00																																																																																																																																																																														
	12	Recursos propios	0.00	4.951.724.00	4.951.724.00	100,00%	4.951.724.00																																																																																																																																																																														
		TOTAL PARTIDA	0.00	4.952.724.00	4.952.724.00	100,00%	4.952.724.00																																																																																																																																																																														
		TOTAL PROGRAMA	15.000.000.00	7.875.903.00	7.875.903.00	100,00%	7.875.903.00																																																																																																																																																																														
6.3.1	11	Tesoro de la Ciudad	845.661.00	0.00	0.00	0,00%	0.00																																																																																																																																																																														
	12	Recursos propios	5.254.339.00	11.516.800.00	1.297.460.65	11,27%	1.297.460.65																																																																																																																																																																														
		TOTAL PARTIDA	6.100.000.00	11.516.800.00	1.297.460.65	11,27%	1.297.460.65																																																																																																																																																																														
	3.9.9 Otros servicios no especificados precedentemente	11	Tesoro de la Ciudad	3.666.000.00	286.441.00	214.065.16	74,73%	214.065.16																																																																																																																																																																													
		TOTAL PARTIDA	3.666.000.00	286.441.00	214.065.16	74,73%	214.065.16																																																																																																																																																																														
4.2.1	11	Tesoro de la Ciudad	0.00	15.088.00	15.087.55	100,00%	15.087.55																																																																																																																																																																														
		TOTAL PARTIDA	0.00	15.088.00	15.087.55	100,00%	15.087.55																																																																																																																																																																														
		TOTAL PROGRAMA	9.766.000.00	11.819.329.00	1.526.613.36	12,92%	1.526.613.36																																																																																																																																																																														
	4.2.1	11	Tesoro de la Ciudad	0.00	38.050.571.00	38.050.565.41	100,00%	38.050.565.41																																																																																																																																																																													
12		Recursos propios	160.919.417.00	10.162.362.00	10.162.348.49	100,00%	10.162.348.49																																																																																																																																																																														
15		Transferencias internas	0.00	2.638.581.00	1.434.689.59	54,37%	1.434.689.59																																																																																																																																																																														
25		F.O.I.S.O.	38.080.593.00	0.00	0.00	0,00%	0.00																																																																																																																																																																														
		TOTAL PROGRAMA	199.000.000.00	50.851.514.00	49.647.603.49	97,63%	49.647.603.49																																																																																																																																																																														
		TOTAL GENERAL	259.619.829.00	133.127.064.00	117.006.429.48		117.006.429.48																																																																																																																																																																														
Alcance	El alcance ha sido determinado en función del relevamiento efectuado.																																																																																																																																																																																				
Tareas de auditoría	La presente auditoría se realizó entre los meses de junio y noviembre de 2009.																																																																																																																																																																																				
Aclaraciones previas	 Créditos objeto del proyecto de auditoría  PROGRAMA N° 68: CREDITOS LEY 341/964.																																																																																																																																																																																				

	Este programa consiste en el otorgamiento de créditos hipotecarios a familias de escasos recursos en situación crítica habitacional, facilitando el acceso a una vivienda propia y en condiciones de habitabilidad. El programa se encuentra justificado en el déficit habitacional de la Ciudad de Buenos Aires y busca resolver de manera definitiva situaciones que se atendían a través de programas de emergencia (hoteles, subsidios) o son irregulares (intrusiones). Se encuentra normado por la ley N° 341/GCBA/00, la cual ha sido modificada por la Ley 964/GCBA/02. Según el Art. 1° de la Ley 341/GCBA/00 los créditos se podrán otorgar a destinatarios individuales o a personas incorporadas en procesos de organización colectiva verificable, a través de cooperativas, mutuales o asociaciones civiles sin fines de lucro, mediante créditos con garantía hipotecaria o subsidios. En este último caso, las organizaciones solicitantes deberán acreditar la contratación de los equipos profesionales y/o técnicos interdisciplinarios inscriptos en un Registro del IVC. Dicho Registro fue creado por la Ley 964/GCBA/02¹. El Art. 2° bis, incorporado por la Ley 964/GCBA/02, y el Art. 5° de la Ley 341/GCBA/00, establecen los siguientes requisitos para los beneficiarios: 1) Que presenten Documento Nacional de Identidad. 2) Que acrediten residencia en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con una antigüedad no inferior a los 2 (dos) años. 3) Que no sean propietarios de inmuebles aptos para vivienda. 4) Que acrediten no haber recibido indemnización por una expropiación por causa de utilidad pública. 5) Que no hayan sido adjudicatarios de
--	--

¹ Art. 8° bis: Créase en el ámbito de la autoridad de aplicación el Registro de profesionales y equipos técnicos interdisciplinarios. Todos los profesionales y/o técnicos interesados en asesorar a las diferentes organizaciones, a solicitud de las mismas o por iniciativa propia, deben inscribirse en el presente Registro el cual debe ser de carácter público. La elección de dichos equipos interdisciplinarios es atribución exclusiva de las entidades solicitantes.

Art. 8° ter: 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 del crédito destinado a obra.

	créditos o subsidios para la compra o construcción de vivienda en forma individual o mancomunada en los últimos diez años. 6) Que no se encuentren inhibidos para contraer crédito. El financiamiento deberá garantizarse con escritura hipotecaria a favor del IVC y están destinados a financiar total o parcialmente, las siguientes operatorias: - Compra o construcción de vivienda económica unifamiliar o multifamiliar. - Compra de vivienda económica unifamiliar o multifamiliar y obras destinadas a ampliación o refacción. - Obra destinada a ampliación o refacción. - Compra de edificio y obras destinadas a su rehabilitación. El monto de las cuotas no debe superar el veinte por ciento (20%) del ingreso total del hogar. Cuando los beneficiarios percibieran ingresos mensuales por debajo de la línea de la pobreza podrán disponerse subsidios cuando fuera indispensable para completar la cuota mensual correspondiente. Por su parte, dentro del IVC se creó la Comisión de Control, Evaluación y Seguimiento de la Operatoria la cual tiene las siguientes funciones: - 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. - 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 Ley 341/GCBA/02. El monto máximo del préstamo es de pesos ciento
--	--

² Tasa Nominal Anual.

³ Para el año 2007/2008

	veinte mil (\$ 120.000), el plazo para su restitución es de 30 años y la tasa de interés no puede superar el 4% anual. Por otro lado, si bien la ley no lo define, el I.V.C. comunicó como ingreso por familia para acceder al crédito la suma de \$ 1.750. ✚ PROGRAMA N° 69: VIVIENDA PORTEÑA. Se trata de un proyecto de co-financiamiento entre el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IVC) y el Banco de la Ciudad de Buenos Aires (BCBA) para la construcción de viviendas en la Ciudad de Buenos Aires. El objeto del programa es estimular el desarrollo de proyectos de construcción de edificios de propiedad horizontal y la venta financiada de unidades funcionales con destino a viviendas únicas y permanentes. Así, se trata de satisfacer necesidades habitacionales de sectores medios de la población a través de la financiación con baja tasa de interés y períodos de gracia amplios, propiciando la integridad entre la solución del hábitat, el respeto de la trama urbana y la consideración del impacto ambiental. El objetivo del programa es facilitar el acceso al crédito para obtener una solución habitacional mediante períodos de gracia amplios y reducida tasa de interés (créditos que sean sumamente blandos y sencillos de afrontar). Los componentes básicos del proyecto son: ➤ IVC: financia y evalúa. ➤ BCBA: financia y evalúa. ➤ Desarrolladores: empresas constructoras que aportan el terreno, el proyecto, la dirección y la ejecución de las obras. ➤ Compradores: familias que perciben ingresos mensuales medios entre los \$ 1.800 y \$ 4.500 demostrables y residen en la Ciudad de Buenos Aires. La operatoria se divide en dos etapas según el objeto de financiamiento: 1) La primera consiste en un crédito intermedio mediante el cual el BCBA financia la construcción de las viviendas. Las obras a financiar deben ser en la Ciudad de Buenos Aires, y no exceder los \$ 2.800 por metro cuadrado propio. 2) Como segunda etapa, los solicitantes deberán integrar hasta el 15% del valor de la unidad al momento de la escrituración, luego el BCBA
--	--

	financia hasta el 60% de la unidad a una TNA² del 8% a devolverse en 20 años y finalmente el IVC financia hasta un 25% del valor de la vivienda a una TNA del 6% a devolverse una vez finalizado el crédito con el BCBA en un plazo de 5 años. Los montos de las cuotas de los créditos del BCBA o del IVC no podrán exceder el 40/30% respectivamente del ingreso promedio del grupo familiar. ✚ PROGRAMA N° 82: MEJOR VIVIR. El programa consiste en el otorgamiento de créditos a familias propietarias de inmuebles de vivienda única, con carencias edilicias, con una antigüedad no menor a 30 años y que no hayan sido construidas por el Estado Nacional, ni Municipal, ni por el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires. También pueden ser beneficiarios los consorcios de propietarios de edificios de propiedad horizontal a fin de mejorar las partes comunes de los mismos. El crédito se autorizaba hasta la suma de \$ 15.800³. El pago se instrumenta por avance de obra verificado por el inspector de obra designado por el IVC, por cuenta y orden del beneficiario, y a favor de la empresa que este contrate para ejecutar la obra. Es un crédito a sola firma a pagar en cuotas iguales, mensuales y consecutivas, sin interés ni ajuste por inflación en un plazo máximo de 30 años. Se originó con la suscripción de un convenio de fecha 21 de julio de 2005 entre el GCBA y la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (dependiente de la Secretaría de Obras Públicas del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios de la Nación). El emprendimiento es financiado por el Estado Nacional, y conforme al convenio el Ministerio de Planificación Federal provee los fondos no reintegrables para la realización de las obras en la proporción y cupos establecidos para cada jurisdicción. Operatoria: 1- El solicitante realiza su inscripción presentando: i) la planilla con la descripción de las mejoras requeridas, ii) una nota de solicitud de inscripción a la operatoria, iii) una planilla de datos personales del solicitante y su grupo familiar, iv) una declaración jurada de ingresos, v) una fotocopia de las primeras dos páginas del DNI del solicitante, vi) una fotocopia del título de propiedad
--	--

	de la vivienda a mejorar, y vii) una fotocopia del recibo de ABL. 2- El IVC, previa evaluación de la documentación presentada, asignará un Profesional Verificador de Mejoras (PVM), quien realizará un diagnóstico integral de la vivienda a los fines de elaborar el informe técnico correspondiente (cómputo y presupuesto estimado de la obra). 3- Dicho informe técnico será comunicado al propietario y en caso de prestar conformidad con el mismo, se procederá a la firma del Convenio de Adhesión a la operatoria. 4- Una vez aprobado el otorgamiento del crédito por parte del IVC, el beneficiario será notificado de que está autorizado a contratar de manera privada a la empresa constructora que lleve adelante las tareas establecidas. La empresa deberá estar inscripta en el Registro Público de la operatoria, para lo cual deberá acreditar ante el IVC su correspondiente inscripción en AFIP, DGR, IERIC, la matrícula habilitante de su Representante Técnico y una carpeta de antecedentes de obras realizadas. 5- Durante la ejecución de las obras, las mismas serán inspeccionadas y certificadas por el PVM. 6- Finalizada la obra, el beneficiario deberá manifestar su conformidad con las mejoras realizadas en su vivienda y proceder a la firma del Convenio Final de Pago. ✦ PROGRAMA N° 87: VIVIENDAS COLECTIVAS CON AHORRO PREVIO. El programa consiste en la construcción de viviendas en trama urbana, con aporte de tierra y proyecto. El IVC planifica, evalúa, ejecuta y controla el desarrollo de los procesos. Se trata de un programa cuyo objetivo es facilitar el acceso a la vivienda a sectores de ingresos medios bajos (asalariados o trabajadores independientes) carentes de vivienda propia, que por sus ingresos no puede acceder por sus propios medios al mercado inmobiliario y lo hacen a través de una organización social. Los beneficiarios son grupos familiares con ingresos mensuales promedios ubicados en una franja entre \$ 800 a \$ 1.800 aproximadamente. Los postulantes deben organizarse en forma de cooperativa, asociación mutual, sindicato o
--	---

	asociación civil sin fines de lucro. La institución social será la encargada de organizar a los solicitantes, los cuales serán evaluados por el IVC, respecto el cumplimiento de los requisitos de la operatoria. Se da prioridad a las organizaciones con experiencia comprobable en la prestación de beneficios para sus miembros, con una estructura institucional y administrativa acorde, y conformados por familias con necesidad habitacional y capacidad de pago. Dentro de este programa se encuentra la finalización de las Obras encaradas bajo la Operatoria Terreno, Proyecto y Construcción (según programa) / Ahorro Previo con Organizaciones Sociales (Ahpros). Son requisitos de los solicitantes: - Tener la mayoría de edad o estar civilmente emancipados y autorizados para ejercer el comercio. - Residir en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (C.A.B.A.). - Ser integrantes de la organización solicitante. - No encontrarse inhabilitados por autoridad competente, por cualquier motivo, para realizar transacciones financieras. - Acreditar los ingresos familiares suficientes para afrontar la cuota de crédito resultante (entre \$ 800 a \$ 1.800 aprox.). - No tener litigios o causas pendientes que obsten al otorgamiento del crédito. - No ser propietaria de inmueble apto para vivienda, ni beneficiaria de otra operatoria del IVC. En caso que se verifique alguno de estos supuestos, la organización debe proceder a su reemplazo dentro de los diez (10) días de notificado o de conocido el hecho. Son créditos en pesos, con un monto máximo de financiamiento de hasta el 95% del valor de la propiedad, con un plazo máximo de 35 años, con una tasa de interés fija entre el 1% y el 4% dependiendo del capital dado en mutuo. La cuota no puede superar el 30% de los ingresos del grupo familiar y en caso de ser posible las cuotas se descuentan por planilla de haberes. Los créditos tienen garantía hipotecaria a favor del IVC. El objetivo del programa es la movilización del mercado inmobiliario de tierras en sectores de la ciudad deprimidos.
--	--

Observaciones principales	1. Se verifica para el año 2008, la falta de un registro de créditos otorgados y no otorgados para todos los programas auditados, en cualquiera de sus estadios. 2. No existe un procedimiento de selección⁴ de solicitudes de préstamos que determine de forma objetiva el grado de necesidad que presenta el grupo familiar. De esta manera no se instrumenta orden de prelación alguno entre los solicitantes, habilitándose la posibilidad de otorgar los préstamos de forma discrecional. 3. De un total de \$348.015.765 de crédito vigente asignado al IVC para el año 2008, solo 22.8% fue destinado al otorgamiento de créditos para la vivienda, mientras que 21.6% corresponde al funcionamiento operativo, 39.6% a Bienes de Uso y 16% a la inmovilización de activos. 4. El IVC no tiene una gestión proactiva en materia de administración de la cartera crediticia ni de la gestión por mora. Se firmaron convenios de regularización dominial y financiera por un monto de \$2.354.258,80 que representan un 3% de la cartera de créditos morosos al 31/12/2008. 5. No existe una metodología de recupero de créditos morosos incumpliendo lo normado en el Art. 4 inc. h) de la Ley 1251/03 comprometiendo, de esta manera, el patrimonio del ente auditado según lo establece el Art.7 de ley mencionada precedentemente, como así también incumpliendo la Subgerencia de Regularización de Cartera con su función de “formular e implementar estrategias de cobranzas acordes a las distintas situaciones observadas” según lo establece el Acta de Directorio 1763-04. 6. Incumplimiento del artículo nº 665 Ley Nº 70 C.A.B.A., en virtud que existen créditos clasificados por el IVC como incobrables sin dictamen legal que avale jurídicamente su caracterización:
----------------------------------	---

⁴ Conforme la normativa y requisitos de cada línea de crédito.

⁵ LEY Nº 70- Sanción: 27/08/1998 - Artículo 66 - Las sumas a recaudar que no pueden hacerse efectivas por resultar incobrables, pueden ser declaradas tales por el Poder Ejecutivo, una vez agotados los medios para lograr su cobro. La declaración de incobrable no implicará la extinción de los derechos de la Ciudad, ni de la responsabilidad en que pudiera incurrir el/la funcionario/a o empleado/a recaudador/a o cobrador/a, si tal situación le fuera imputable. El decreto que declare la incobrabilidad de un crédito del Gobierno de la Ciudad deberá ser fundado y contar en los antecedentes las gestiones para el cobro.

		PROGRAMA	TOTAL MORA	INCOBRABLES	% INCOBRABLES
		68 - LEY 341/964	\$ 2.943.685,23	\$ 1.726.409,66	59 %
		82- MEJOR VIVIR	\$ 481.364,60	\$ 234.550,60	49 %
	7.	Incumplimiento del artículo nº 1166 Ley Nº 70 C.A.B.A., dado que los Estados Contables del período 2008 no se encuentran aprobados por el Directorio del IVC. Tampoco posee a la fecha de finalización de las tareas de campo del presente informe, el Balance de Sumas y Saldos por el período auditado.			
	8.	No consta en las actuaciones relevadas de los Programas 69, 82 y 87, un análisis de riesgo crediticio por parte del IVC al momento del otorgamiento de créditos, ni se posee una estadística relativa a la gestión de créditos para el período auditado.			
	9.	Se verifican incumplimientos legales de acuerdo a lo requerido en cada programa en virtud que el ente auditado no verifica los requisitos pertinentes.			
Conclusiones	Si bien con la asignación créditos para viviendas, a personas en estado de emergencia habitacional crítica o situación de calle, se cumplimentan los principios que establece la Ley 1251 y no obstante las dificultades derivadas de tener que enfrentar una enorme demanda habitacional con recursos escasos, no existe un manual de procedimiento de selección de solicitudes que permita priorizar, con carácter objetivo, el grado de emergencia crítica de cada postulante. Respecto de los requerimientos exigidos por la ley para acceder a los créditos, se constató una significativa falta de cumplimiento de los requisitos por parte de los beneficiarios, derivando por ejemplo, en algunas asignaciones de viviendas destinadas a un segmento con un mayor poder adquisitivo, a personas de bajos ingresos, alterando, de esta forma, lo dispuesto por la Ley 341/964. Corresponde también dejar constancia que el alto grado de morosidad en el recupero de los créditos otorgados puede obedecer no solo a la situación crítica del sector al que se beneficia, sino también a otros factores, como la falta de acreditación de ingresos suficientes del grupo familiar y al deficiente sistema de Administración de Créditos, cuyo cambio esta siendo implementado. Resultará imprescindible la asistencia de la organización proveedora				

⁶ LEY 70 C.A.B.A. Artículo 116º - Dentro de los cuatro (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, con las notas y anexos que correspondan.

	hasta que el personal interno maneje eficientemente el sistema en profundidad. Finalmente, como corolario de las limitaciones al alcance; riesgos de auditoría y observaciones halladas en el presente informe, se recomienda al Poder Ejecutivo del GCBA tomar medidas que contribuyan a mejorar la eficiencia en la administración de los fondos destinados a proveer vivienda al sector social necesitado de ellas.
--	---