AUDITORIA GENERAL
DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Informe Final de Auditoría

Con Informe Ejecutivo

Proyecto Nº 12.19.03

URBANIZACIÓN DE VILLAS Y ASENTAMIENTOS

Auditoría de Relevamiento

Buenos Aires, Noviembre 2020

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

AUDITORÍA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

Jean Jaures 220 – Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Presidenta

Dra. Mariana Inés Gagliardi

Auditores Generales

Dr. Juan José Calandri

Dr. Pablo Clusellas

Cdra. Mariela Giselle Coletta

Lic. María Raquel Herrero

Dr. Daniel Agustín Presti

Dr. Lisandro Mariano Teszkiewicz

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

CODIGO DEL PROYECTO: 12.19.03

NOMBRE DEL PROYECTO: “Urbanización de Villas y Asentamientos”

TIPO DE AUDITORIA: RELEVAMIENTO

PERÍODO BAJO EXAMEN: 2018/2019

Auditor Supervisor: Mg Arq. María Alejandra Olivarez (enero 2020)

OBJETIVO: Relevamiento de los recursos financieros, humanos y físicos. Análisis de la estructura orgánico funcional, asignación de las responsabilidades, planificación operativa y presupuestaria y ambiente de control interno.

FECHA APROBACIÓN DEL INFORME: 25 DE NOVIEMBRE DE 2020

APROBADO POR: UNANIMIDAD

RESOLUCIÓN Nº: 372/20

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión	Buenos Aires, Noviembre 2020
Código del Proyecto	12.19.03
Denominación del Proyecto	"Urbanizacion de Villas y Asentamientos"
Período examinado	Año 2018- 2019
Programa auditado	Programa: 104 Reintegración , integración y transformación de villas UE 280 IVC
Unidad Ejecutora	UE 280 IVC
Objetivo de la auditoría	Relevamiento de los recursos financieros, humanos y físicos. Análisis de la estructura orgánico funcional, asignación de responsabilidades, planificación operativa y presupuestaria y ambiente de control interno.
Presupuesto	**Cuadro 1: Crédito de sanción, vigente y devengado de Programas presupuestarios vinculados al objetivo del relevamiento.**

L.A. N° 8 - URBANIZACIÓN DE VILLAS Y ASENTAMIENTOS URBANOS						
Jurisdic.	Ente Ejecutor	Programa	Obra	Sanción	Vigente	Devengado
21. Jefatura de Gabinete de Ministros	219. Instituto para la Vivienda	100. Créditos Ley N° 341/964	53. Padre Mugica	$ 870.000,00	$ -	$ -
		104. Reint. Integ. y Tran	87.Obras de Mejoramiento Villa 21-24	$ -	$ 2.500.000,00	$ -
		109. Viviendas con Ahorro Previo	51. Lacarra N° 2.049 (ex Pedro Chutro)	$ -	$ 12.414.888,00	$ 11.956.941,51
			53. San Antonio N° 726	$ 302.400,00	$ 51.761.173,00	$ 48.500.111,23
			56. Barrio Ribera Iguazú	$ 20.500.000,00	$ 68.078.418,00	$ 59.646.451,81
			59. Valparaíso 3564/70	$ -	$ 5.039.437,00	$ 5.038.987,45
			60. Obras de Mejoramiento	$ 10.000.000,00	$ 8.242.808,00	$ 6.469.991,00
			64. Osvaldo Cruz y Luna	$ 700.000,00	$ -	$ -
			65. Orma	$ 46.200.000,00	$ 6.671.506,00	$ 6.103.724,91
			67.Alvarado-Australia	$ 700.000,00	$ 59.472.703,00	$ 34.887.910,63
			89. Lamadrid	$ 65.500.000,00	$ 7.861.232,00	$ 2.661.231,74
			90. Zavaleta	$ 277.878.200,00	$ 20.084.645,00	$ 8.490.492,79
Subtotal				**$ 422.650.600,00**	**$ 242.126.810,00**	**$ 183.755.843,07**
30. Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte	Corporación Bs. As. Sur S.E.	0. N/A	Barrio Los Piletones	$ -	$ -	$ 68.045.546,78
Total				**$ 422.650.600,00**	**$ 242.126.810,00**	**$ 251.801.389,85**

Fuente: Elaboración propia a partir de la información obtenida de la UPE Cu.Ma.R. GCBA en respuesta a la Nota AGCBA Nro.1817/2019 y de ACUMAR por Nota N° ME-897-AGCBA-19

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Alcance DEBILIDADES	Considerando el Alcance determinado por: **1. Ambiente de control: existencia de estructura, modelo de Gestión, recursos humanos asignados; cobertura de la demanda, planificación y cumplimiento de metas** **6.1 Fallos Judiciales.** Los fallos judiciales adulen permanentemente a la falta de cumplimiento de plazos, la inadecuada integralidad y conformación de la información y gestiones administrativas e intervienen en la gestión definiendo por ejemplo en el año 2019 que "(…) *hasta tanto se dé efectivo cumplimiento con la totalidad de las soluciones habitacionales comprometidas en autos, DEBERAN disponer de, al menos, el 25% de las nuevas viviendas financiadas por aquellos, que se encuentren dentro de la Cuenca Matanza-Riachuelo, –siempre que respeten el acceso a los servicios públicos- para ser puestas a disposición del cumplimiento de la manda de trato", "REQUERIR a los Ministerios de Desarrollo Social de la Nación, la Provincia y la Ciudad de Buenos Aires que prevean para la confección de su presupuesto del año próximo partidas específicas destinadas a dar soluciones habitacionales provisorias (alquileres) o reparaciones de las viviendas precarias respecto de aquellos beneficiarios cuya habitabilidad requieran de una urgente solución (..)".* Asimismo, es de considerar que los mismos basan su consideración en los compromisos asumidos en el 2010 y no contemplan las incorporaciones de las mejoras de la totalidad de las UREM de la cuenca, tal como lo expresa el PISA 2016. **Debilidades:** - Inadecuada toma de decisiones que no tiene en cuenta los fallos judiciales. - Desarticulación con otras áreas del GCBA para el cumplimiento. **Riesgos asociados:** Demandas y/o sanciones por incumplimiento de fallos. **6.2 Modelo de Gestión.** **6.2.1 Organización.** El modelo de gestión que surge con la modificación de la estructura

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

del IVC del año 2017 tiene en su diseño una correspondencia con el modelo de abordaje planteado en el protocolo para la relocalización y/o reurbanización de villas y asentamientos de la cuenca matanza riachuelo, permitiendo un acercamiento más profundo con las problemáticas en el territorio.

No obstante ello, no parece estar claramente identificado el criterio de asignación de recursos humanos. Es decir, si es por: a) complejidad social, complejidad de alcance territorial en términos de extensión geografía u otros.

A propósito, mientras que para el proyecto Rodrigo Bueno, se asignaron 40 personas; para todo lo que implica camino de sirga y otros conjuntos habitacionales que tienen un alto nivel de complejidad Villa 21-24, Padre Múgica, San Francisco, se asignaron 37 personas.

Esto fue señalado también por la Coordinación del Proyecto que identificó como dificultades, las siguientes, a saber:

- *Sensación de que faltaron espacios e instancias para la planificación y el seguimiento administrativo.*
- *Escasos RRHH para los distintos proyectos. Pero se fortaleció un "equipo camaleónico".*
- *Sensación de que faltó mayor territorialidad en algunos barrios, ejemplo V21-24.*
- *Articulación interna áreas IVC.*
- *Articulación interministerial que brinde rápidas soluciones y respuestas, especialmente en CU Padre Múgica.*

Debilidades:

- Debilidad en la gestión por los cambios organizacionales recurrentes.
- Escasos recursos humanos para los proyectos y sobre adaptación de los recursos existentes para cubrir las necesidades.
- Falta de articulación interministerial.

Riesgos asociados:

- ✓ Debilidades técnicas y operativas para la consolidación de equipos.
- ✓ Inoportunidad en la toma de decisiones.
- ✓ Discontinuidad de la información.
- ✓ Debilidad de la responsabilidad, y en el ambiente de

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

control.

- ✓ Dificultad de articulación con las distintas áreas intervinientes.

6.2.2. Planificación Integral

La planificación presentada remite a las viviendas que están en construcción y que responden principalmente al PISA 2010, liberación camino de sirga y el convenio marco inicial.
La consolidación de la información de lo que se planifica y produce es de dificultoso acceso, y débil en cuanto a su conformación y consolidación.
El conocimiento del territorio no es utilizado para un abordaje integral de la problemática respondiendo particularmente a cada caso y /o proyecto. No se verifica una metodología para la actualización periódica de la población y hogares (censo).

Debilidades:

- Falta de planificación estratégica para el abordaje integral de los procesos de relocalización y/o reurbanización de las villas y asentamientos de la cuenca.
- Dificultad de acceso de información por procesos desintegrados.

Riesgos asociados:

- ✓ Inadecuada toma de decisiones por falta de información certera.
- ✓ Incumplimiento de los fallos judiciales actuales.
- ✓ Proyectos que no se ajustan a una planificación integral.
- ✓ Debilidades operativas y técnicas en la vinculación del territorio con las propuestas de solución. (Viviendas, obras nuevas, mejoramientos) por falta de integración oportuna de las partes interesadas.
- ✓ Desarticulación de procesos con otras áreas internas del organismo.
- ✓ Demanda insatisfecha por procesos inadecuados.

c) Metas e indicadores de gestión.

Desarrollar metas e indicadores de gestión es distinto a la realización de reuniones informativas. Las metas e indicadores de gestión que forman parte del control interno que solo puede desarrollar el/la que gestiona. El control interno es un proceso integral efectuado y está diseñado para enfrentar a los riesgos y para dar una seguridad razonable de que, se alcanzaran los siguientes objetivos.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Debilidades:

- La falta de un modelo de control integrado dificulta el seguimiento de la gestión

Riesgos asociados:

- ✓ No identificación de riesgos.
- ✓ Inadecuado seguimiento y seguridad de las operaciones.
- ✓ Incumplimiento y desviaciones del cronograma y plan de gestión de los proyectos por falta de seguimiento y monitoreo.
- ✓ Perdida de recursos.
- ✓ Inoportunidad en la definición de acciones de mitigación por ausencia de seguimiento y control de los proyectos.
- ✓ Desviaciones no identificadas por ausencia de un plan de gestión de calidad, definición de métricas, controles de seguimiento y autorización de desviaciones.

6.3 Demanda actualizada.

El organismo no aplica procedimientos que le permitan conocer de manera sistemática el aumento de la demanda. Esta auditoría realizó un cálculo aproximado de acuerdo a la información suministrada y desde la Suscripción del Convenio Marco 2010 que establecía la línea de base de 2527 flias., la demanda tuvo un crecimiento aproximado del 43% calculándose a la fecha de realización del informe un total de 3614 familias.

Existen zonas en las cuales no se han realizado actualizaciones desde el convenio marco (Pj. Barrio Lujan), otras desde el año 2016 (villa 26, Rodrigo Bueno).

Debilidades:

- Desconocimiento de la demanda actualizada dificulta el desarrollo de un plan efectivo para las familias de la cuenca.
- La planificación tiene por objetivo una demanda que cambio.

Riesgos asociados:

- ✓ Inadecuada toma de decisiones por falta de conocimiento de la demanda actualizada.
- ✓ Demandas y/o sanciones legales.
- ✓ Falta de planificación integral para atender a la demanda.
- ✓ Persistencia de condiciones precarias de habitabilidad.

- ✓ Proyectos que no contemplan la nueva demanda.

6.4 Demanda Satisfecha.

De las 1176 soluciones habitacionales proporcionadas, el 63% (741 SH) cumple con la definición de Demanda Satisfecha, mientras que el 37% restante (435 SH) no constituyen "demanda Satisfecha" debido a la falta de condiciones para su escrituración esto se debe a procesos desarticulados que son de competencia de la Administración. Por ejemplo:

a) Para el Barrio Padre Múgica y Fernández de la Cruz y Lacarra, faltan realizar los planos de Subdivisión de Propiedad Horizontal. Responsables: IVC/DGROC/Escribanía y arreglos a varias unidades funcionales por errores de ejecución e inadecuada calidad técnica.

b) Para el Barrio San Francisco, se formalizó el reglamento de PH por escritura N° 45 de fecha 11/07/2015, pasada por folio 269 del registro notarial N° 426, por lo que resulta indispensable para posibilitar la escrituración que se expidan los actos administrativos de adjudicación. Responsables: GCBA/Escribanía.

Debilidades:

- Las familias relocalizadas no se corresponden con la demanda satisfecha lo que es ineficaz para la gestión.
- Falta de integración de equipos de trabajo que intervienen en los procesos de acceso a la vivienda definitiva
- La falta de regularización dominial genera otros problemas que irrumpen el camino lógico de acceso a una vivienda segura.

Riesgos asociados:

- ✓ Inseguridad de la tenencia de la vivienda.
- ✓ Desarticulación de procesos vinculados al acceso a la vivienda.
- ✓ Necesidades de recursos económicos no contemplados para el mantenimiento preventivo y correctivo de los CH que no se regularizan.

6.5 Cobertura de la demanda.

De acuerdo a las estimaciones realizadas por el equipo de auditoría, existe un déficit aproximado de 650 soluciones habitacionales para la cobertura total de la demanda actualizada, que no está contemplada en nuevos proyectos de solución habitacional.

Hasta ahora,

- El 92% del avance de la gestión de la línea 8 se desarrolló mediante la *Solución Habitacional Relocalización a Vivienda Nueva Construida por el IVC,*
- La operatoria de créditos ha resultado supletoria.

El organismo no posee estimaciones que indiquen que en adelante exista un cambio radical por parte de las familias comprendidas en el programa en la aceptación de operatorias de Crédito Hipotecario y Mejoramiento de vivienda existente.

Debilidades:

- Ver punto 6.3
- Generación de demanda insatisfecha por la inexistencia de procedimientos que permitan actualizarla y definir soluciones habitacionales

Riesgos asociados:

- ✓ Demanda actualizada sin planificación de cobertura.
- ✓ Persistencia de condiciones de precariedad.
- ✓ Inadecuada gestión de riesgos por desconocimiento de los riesgos asociados
- ✓ Ver también comentario 6.2.2

6.6 Destino de la demanda.

El 100% de las viviendas nuevas se realizaron en el área de la cuenca geográfica matanza riachuelo, cumpliendo con los requerimientos de la relocalización.

La operatoria de créditos muestra otros resultados que indican que el 61% de las familias que accedieron a los créditos optaron por una relocalización en la PBA. (Ver punto 6.10).

1. De las características de las viviendas nuevas. Viviendas por familia.

La información presentada no fue completa para todos los CH.

Considerando que el protocolo define como prioritario la protección

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

de grupos vulnerables entre los que se encuentran las personas con discapacidad se resalta que hay CH que no poseen viviendas para discapacitados (Sgo de Compostela = 5 viviendas y Rivera Iguazú 5/192.

Al respecto más allá que el protocolo establezca la prioridad para grupos vulnerables de la cuenca, la Ley Nacional del Sistema Federal de la Vivienda N°24.464, modificada por la ley N° 26.182 que establece en su artículo 12 inc. E *"El Consejo Nacional de la Vivienda establecerá un cupo preferente del 5% en cada uno de los planes de adjudicación o mejoramiento de viviendas que se ejecuten con el fondo del FONAVI, destinado a personas con discapacidad o familias en las que al menos uno de los integrantes sea una persona con discapacidad.*

La comprobación de que en seis (6) de los ocho (8) CHse entregaron viviendas más de una UF por familia fue necesario otorgar más de una vivienda por familia para no generar hacinamiento indica que debió aplicarse desglose ya sea a) porque el hijo censado previamente armo su propio grupo familiar o b) porque el proyecto realizado no contemplo las necesidades reales de las familias que debían ser relocalizadas.

Para el primer caso la cuestión de los tiempos elevados en la concreción de las obras amplía las posibilidades de riesgo que esta situación de desglose se produzca en mayor medida.

También se resalta la baja cantidad de locales comerciales para todas las viviendas que se construyeron en el camino de sirga: 6 locales /567 UF.

Todos los indicadores mencionados precedentemente, mejoran sustancialmente para el Barrio Rodrigo Bueno que presenta 56 (14%) viviendas para discapacitados sobre 397 UF (100%).

Debilidades:

- Proyectos que no se ajustan a las necesidades de las familias adjudicatarias.
- Se invierte la relación demanda/oferta por oferta/demanda

Riesgos asociados:

- ✓ Familias que resultan adjudicatarias de más de una unidad funcional para evitar hacinamiento.
- ✓ Ineficacia en el producto entregado (más de una UF x familia implica también la perdida de unidades funcionales para otras familias).

- ✓ Inadecuada toma de decisiones por falta de información.
- ✓ Debilidades operativas y técnicas del proyecto no identificadas oportunamente por falta de integración de las partes interesadas.
- ✓ Ineficiencia de gestión

6.8 Sustentabilidad económica de la vivienda.

Del costo de la vivienda / cuota. (Vivienda nueva).

No es posible determinar en la etapa de planificación de la vivienda cual será el valor que deberán afrontar los destinatarios ya que depende, de acuerdo a lo visto, de distintas variables en cada caso, Existe la limitante de que las cuotas a afrontar no pueden superar el 20% de los ingresos del grupo familiar.

Tampoco es posible establecer con antelación los montos que deberán afrontar para el pago de expensas y la información suministrada no permite definir aun una evaluación de evolución.

La falta de información sobre estos aspectos es un riesgo para la población de la cuenca.

Un aspecto que se observa se refiere a la organización consorcial VS los proyectos edilicios. A la vista está que se proyectan edificios con gran cantidad de unidades funcionales en una única parcela que requieren una organización consorcial compleja con el armado de subconsorcios que, posteriormente puede ser un riesgo para la gestión administrativa para la toma de decisiones.

Esto se identifica como debilidades operativas y técnicas del proyecto no identificados oportunamente por falta de integración de las partes y ya fue observado en informes previos de auditoría.

Debilidades:

- Las imprecisiones económicas de los costos que deberán afrontar las familias que acceden a la vivienda nueva es un factor de riesgo para las mismas y para la administración.
- Son débiles los procesos de acceso a la vivienda nueva que no contemplan desde el diseño, la ecuación costo de la obra-costo de uso que luego son trasladados a su gestión posterior.
- La cantidad de unidades funcionales óptimas para una adecuada gestión administrativa es de aproximadamente 20 uf y esta organización debería estar contemplada en la etapa del diseño parcelario y de arquitectura.

Riesgos asociados:

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

- ✓ Posible empobrecimiento de población no contemplado
- ✓ Futura gestión administrativa con complicaciones de funcionamiento por la amplia cantidad de UF que integran los consorcios.
- ✓ Persistencia en modelos de proyectos que no contemplan la gestión administrativa de los edificios construidos desde la etapa de proyectos.
- ✓ Inadecuada toma de decisiones por parte de destinatarios por desconocimiento relacionado a los costos asociados al mantenimiento integral de la vivienda y el CH.
- ✓ Problemas de mantenimiento de CH no regularizados (Ver punto 6.12)

6.9 Mejoramiento de las viviendas. (Ver comentario 6.2).

La operatoria de mejoramiento de las viviendas existentes, se formalizó a través de licitaciones y contrataciones que comenzaron en el año 2017 y no pudo ser evaluada en esta auditoría.

6.9.1 Villa 21.24 Camino de Sirga.

La liberación del camino de sirga es el proyecto principal del PISA 2010 que da origen a la relocalización de todas las viviendas cuya evaluación ya fuera presentada. Se encontraría en la última etapa de ejecución y para ello es necesaria la demolición de las viviendas.

El área que lleva a cabo las obras de demolición que preveía la liberación total de la traza a agosto del 2020, expresa en su nota que ***Por motivos ajenos al área relacionados con la falta de disponibilidad de viviendas*** *para relocalizar a las familias afectadas y demás imprevistos externos, fue posible ejecutar la demolición parcial de los sectores A, B, F, G y H.*

Debilidades:

- Falta de articulación entre las áreas del IVC que intervienen en los proyectos de la cuenca.

Riesgos asociados:

- ✓ Falta de estrategias conjuntas para abordar la problemática.
- ✓ Toma de decisiones desarticuladas entre las áreas intervinientes.
- ✓ Persistencia de precariedad.

6.10 Créditos Externos

La operatoria de los créditos externos se formalizó para cada villa

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

y/o asentamiento a partir del año 2017, siendo breve el plazo para evaluar una evolución.
A la fecha, del 100% de las familias relocalizadas solo el 8% optó por el crédito externo eligiendo como opción para el 61%, la provincia de Buenos Aires.
A su vez, el 77% de los casos el monto de subsidio otorgado supera el previsto en la operatoria.
Luego, sobre 167 créditos otorgados, 59 créditos (35%) tienen cuotas adeudadas.
Se requiere una evaluación específica sobre las consecuencias que dicha población atraviesa a diferencia del grupo de beneficiarios que optaron por la solución habitacional de vivienda nueva ya que afrontan otras dificultades requiriendo un seguimiento particular.
En este sentido, la radicación familiar fuera de la Ciudad Autónoma, implica un cambio de hábitat y en la vida cotidiana, como ser en los centros educativos y de salud, en el comercio, trabajo, movilidad, etc.

A su vez, esta población tiene – además de la obligación derivada del pago mensual de la cuota del crédito otorgado por la opción habitacional que oportunamente eligieron – otras, como por ejemplo el pago de expensas cuyo no cumplimiento podría devenir en la ejecución del inmueble. El ejemplo opuesto está en la Solución Habitacional Vivienda Nueva, desde la localización de las mismas (que debe respetar el principio de arraigo) hasta el seguimiento posterior a la mudanza

Lo expuesto, podría explicar, al menos parcialmente, por qué a pesar de ser una opción más eficiente las familias prefieren esperar varios años para acceder a la vivienda construida por el IVC.

Se recomienda, para futuras auditorias, llevar a cabo los procedimientos conducentes a fin de determinar si dicha diferencia responde a readecuaciones por variación del valor del dólar (*ACDIR -2018-4717-IVC)* o a otras circunstancias y en su caso evalúe la legalidad de las mismas.

Debilidades:

- Factores externos que ponen en riesgo la sustentabilidad económica de la vivienda.

Riesgo asociado:

- ✓ La operatoria escrita es superada por la realidad económica de los grupos familiares (excepciones)
- ✓ Falta de previsión de problemas asociados a la relocalización a través de créditos: plan de contingencia.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

- ✓ Empobrecimiento de la población.

6.12. Mantenimiento de CH ya construidos.

Solamente se presentó información de problemas detectados en el barrio Padre Mujica. Allí, las deficiencias técnicas sumadas a la inadecuada gestión administrativa, no solo no resolvió el problema original sino que desarrollo nuevos problemas y de alta complejidad que persisten en el tiempo.

Debilidades:

- Inadecuada gestión en el CH Padre Múgica.
- Inadecuada ejecución y control de obras que da como resultado viviendas que no reúnen las condiciones técnicas y de calidad para ser aceptadas por las familias.
- La falta de diagnósticos del estado edilicio de los otros CH que ya fueron entregados,

Riesgo asociado:

- ✓ Agravamiento de problemáticas sociales.
- ✓ Intervenciones inoportunas por falta de diagnósticos certeros
- ✓ Soluciones habitacionales que no se ajustan al concepto de vivienda adecuada.
- ✓ Riesgo de problemas técnicos y de calidad en otros CH.

2. Riesgo Ambiental

6.13 Riesgo Ambiental.

La evolución de los cumplimientos de requerimientos ambientales, demuestra que recién a partir del año 2015 se verifican vinculados al cumplimiento, en particular de lo que hace a la verificación de sitios contaminados

- De la información remitida surge se efectuaron Estudios de Suelo y Agua en seis (6) barrios de los dieciocho (18) solicitados.
- En el año 2016 se inicia el primer expediente en APRA para la evaluación Ambiental pertinente. Los restantes son iniciados en el año 2017.
- En el 100% de los casos se ha vencido el plazo otorgado por la prorroga sin haberse cumplido con los análisis de agua subterránea requeridos.

En los estudios de impacto ambiental, se verifico una baja

rigurosidad técnica en los aspectos evaluados en el inc h del artículo 19.

Debilidades:

- La variable de análisis ambiental comenzó a cumplimentarse a partir del año 2016 no existiendo información precisa con anterioridad a esa fecha.
- Inadecuada gestión de la problemática ambiental por incumplimientos normativos.
- Los requerimientos ambientales son contemplados para las viviendas nuevas no realizándose estudios de sitio ambiental en los sectores donde se realizan las mejoras de viviendas existentes.

Riegos inherentes asociados:

- ✓ Demandas, sanciones por incumplimiento de requerimientos ambientale**s,**
- ✓ Desconocimiento de las variables ambientales impide la ejecución de proyectos y/o acciones para mitigar efectos indeseables.
- ✓ No se puede asegurar el mejoramiento de la calidad de vida por falta de información.

Conclusión

El presente informe de relevamiento tuvo como objetivo, a partir de la evaluación del progreso alcanzado en la ejecución de la Línea 8 del PISA, identificar las nuevas las debilidades y áreas críticas en la planificación y ejecución de la misma.

Así, se relevaron y evaluaron distintos aspectos vinculados al modelo de gestión, la planificación participativa, el proceso integrado de los proyectos; la construcción y gestión administrativa; la consolidación de la información; la consolidación de datos vinculados a la demanda; las soluciones otorgadas; el cumplimiento de los requerimientos ambientales.

Las debilidades encontradas ponen de manifiesto riesgos asociados que requieren de una adecuada gestión para lograr su minimización y/o readecuación que permitan el logro de los objetivos planteados tanto como el cumplimiento de los fallos judiciales y los requerimientos de la demanda actualizada.

El cumplimiento con los requerimientos ambientales exigidos en la

	normativa vigente, comenzó a cumplimentarse a partir de los proyectos año 2016 no existiendo información precisa con anterioridad a esa fecha. Este aspecto constituye en sí mismo una contracción para una política pública que se fundamenta en una causa originada por la contaminación ambiental. Del relevamiento surge la necesidad de nuevas auditorías en las áreas identificadas con los procesos de: ✓ Planificación - ejecución de obras- entrega de vivienda. ✓ Proceso de conformación y validación de la información correspondiente a la demanda. ✓ Proceso de construcción de metas de cumplimiento. ✓ Proceso de cumplimiento de normas ambientales y seguimiento. ✓ Proceso de conformación de créditos-asignación de créditos y seguimiento de pagos efectuados. ✓ Proceso de cumplimiento y seguimiento de requerimientos ambientales.

INFORME FINAL DE AUDITORÍA
"URBANIZACIÓN DE VILLAS Y ASENTAMIENTOS"
PROYECTO N° 12.19.03

DESTINATARIO

Señor
Presidente
Legislatura Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Cdor. Diego César Santilli
S / D

INTRODUCCIÓN

En uso de las facultades conferidas por los artículos 132 y 136 de la Ley Nº 70 de la Ciudad de Buenos Aires, relacionadas con lo dispuesto en el artículo 135 de la Constitución de la Ciudad, la AUDITORÍA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (AGCBA) procedió a efectuar un examen en el ámbito del Instituto de Vivienda de la Ciudad, áreas involucradas en la ejecución de la línea 8 "Urbanización de villas y asentamientos del PISA.

1. OBJETO

Jurisdicción
21 Jefatura de Gabinete de Ministros

Cuadro 1[1]: Línea 8 CABA PISA CABA al 31/12/2018

L.A. N° 8 - URBANIZACIÓN DE VILLAS Y ASENTAMIENTOS URBANOS						
Jurisdic.	Ente Ejecutor	Programa	Obra	Sanción	Vigente	Devengado
21. Jefatura de Gabinete de Ministros	219. Instituto para la Vivienda	100. Créditos Ley N° 341/964	53. Padre Mugica	$ 870.000,00	$ -	$ -
		104. Reint. Integ. y Tran	87.Obras de Mejoramiento Villa 21-24	$ -	$ 2.500.000,00	$ -
		109. Viviendas con Ahorro Previo	51. Lacarra N° 2.049 (ex Pedro Chutro)	$ -	$ 12.414.888,00	$ 11.956.941,51
			53. San Antonio N° 726	$ 302.400,00	$ 51.761.173,00	$ 48.500.111,23
			56. Barrio Ribera Iguazú	$ 20.500.000,00	$ 68.078.418,00	$ 59.646.451,81
			59. Valparaíso 356 4/70	$ -	$ 5.039.437,00	$ 5.038.987,45
			60. Obras de Mejoramiento	$ 10.000.000,00	$ 8.242.808,00	$ 6.469.991,00
			64. Osvaldo Cruz y Luna	$ 700.000,00	$ -	$ -
			65. Orma	$ 46.200.000,00	$ 6.671.506,00	$ 6.103.724,91
			67.Alvarado-Australia	$ 700.000,00	$ 59.472.703,00	$ 34.887.910,83
			89. Lamadrid	$ 65.500.000,00	$ 7.861.232,00	$ 2.661.231,74
			90. Zavaleta	$ 277.878.200,00	$ 20.084.645,00	$ 8.490.492,79
Subtotal				$ 422.650.600,00	$ 242.126.810,00	$ 183.755.843,07
30. Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte	Corporación Bs. As. Sur S.E.	0. N/A	Barrio Los Piletones	$ -	$ -	$ 68.045.546,78
Total				$ 422.650.600,00	$ 242.126.810,00	$ 251.801.389,85

Fuente: Elaboración propia a partir de la información obtenida de la UPE Cu.Ma.R. GCBA en respuesta a la Nota AGCBA Nro.1817/2019 y de ACUMAR por Nota N° ME-897-AGCBA-19

[1] Informe AGCBA 12.19.02 Ejecución PISA, segundo semestre.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

2. OBJETIVO

Auditoria de Relevamiento: Relevamiento de los recursos financieros, humanos y físicos. Análisis de la estructura orgánico funcional, asignación de las responsabilidades, planificación operativa y presupuestaria y ambiente de control interno.

3. ALCANCE

El examen fue realizado de conformidad con las normas de AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, aprobadas por Ley N° 325 y las normas básicas de Auditoría Externa, aprobadas por el Colegio de Auditores de la Ciudad de Buenos Aires.

3.1 Universo de Análisis.

La planificación Institucional definió como objeto de análisis evaluar la gestión de la Línea 8 del Plan Integral de Saneamiento Ambiental, PISA "Urbanización de Villas y Asentamientos de la CUMAR".

3.2 Objetivo de la Auditoria:

Considerando que se trata de la evaluación de una Línea de acción que se encuentra en ejecución, se definió como objetivo: evaluar el progreso alcanzado en términos de eficiencia, eficacia y economía.

Para ello se determinó como objetivos específicos.

Si el modelo de gestión se actualizó o modificó en función de los nuevos acontecimientos y/o requerimientos.

Si el modelo de gestión aborda un proceso integrado de planificación participativa del proceso integral desde lo proyectual, constructivo, gestión administrativa. Para ello se evaluó: La consolidación de los datos respecto a:

la demanda y calificación en términos de: demanda inicial, actualizada, satisfecha, en proceso Gestión de la demanda.

Las soluciones otorgadas: créditos/ viviendas/ mejoramientos.

La gestión administrativa (consorcios).

El cumplimiento de los requerimientos ambientales

Establecer nuevas áreas y/o procesos críticos para futuras auditorias.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

3.3 Criterios de auditoría[2].

Los criterios que guiaron esta auditoría además de los que hacen a la verificación de cumplimiento de procesos ya normados incluyen aspectos verificados en auditorias previas en los procesos de construcción del hábitat desde su etapa embrionaria tales como:

Escasa participación de la población involucrada en los procesos de planificación del proyecto y de la modalidad y calidad del proceso de gestión administrativa (expensas);

Los proyectos no prevén la ecuación del *costo de la obra- costo de uso y el concepto de ciclo de vida de los edificios*, por consiguiente es probable que el posterior mantenimiento no pueda ser asumido en total plenitud por los adquirientes de las respectivas viviendas.

Deficiencias en la planificación y ejecución de las obras;

Falta de regularización dominial y catastral;

Inadecuadas soluciones técnicas;

Inexistencias de diagnósticos actualizados;

Escasa y deficiente asignación de presupuesto en relación a los problemas detectados;

Asimismo, se consideraron como criterios de auditoría nuevos requerimientos definidos por la ACUMAR tales como el *Protocolo para el abordaje de procesos de relocalización y reurbanización de villas y asentamientos precarios en la Cuenca Matanza Riachuelo. Resolución 420/ E 2017* y el *"Documento para la Identificación de Áreas Prioritarias para intervenciones en la Cuenca Matanza Riachuelo. Análisis de Riesgo Ambiental*. Por otro lado se tomó como criterio las Normas de INTOSAI, como ser la Norma INTOSAI GOV 9100 "Guía para las normas de control interno del sector público".

3.4 Procedimientos realizados.

Los procedimientos aplicados tuvieron por objeto relevar y analizar, en primer lugar, los aspectos centrales que hacen al cumplimiento de los objetivos específicos planteados.

[2] Criterios de auditoría: Los criterios de auditoría son los puntos de referencia o estándares utilizados para evaluar el tema para así determinar si un programa cumple o excede las expectativas. Los criterios proporcionan una base para evaluar la evidencia, llegar a conclusiones y desarrollar conclusiones sobre los objetivos de la auditoría. (Norma 3200 ISSAI).

Por lo tanto, para el cumplimiento de los objetivos planteados y mediante la utilización de herramientas de auditoría, se realizaron los siguientes procedimientos:

Relevamiento de Informes previos de Auditoria. (Ver Anexo I).

Relevamiento y actualización de normas, documentos y fallos judiciales.

Entrevistas con referentes del organismo (IVC) y de otros organismos vinculados a la causa Mendoza como el responsable de la Secretaría Letrada de Hábitat, del Ministerio Publico de la Defensa y Responsable de la UPE CUMAR de la CABA y Responsable HABITAT ACUMAR (Nación).

Identificación de los procesos, operaciones, actividades /productos intermedios y finales.

Relevamiento de expedientes: Ex-2016-22459167-APRA-c/CNNRA; Ex-2017-18442636-MGEYA-APRA-c/CAA; Ex-21002605-APRA-c/CAA; Ex-2017-23305197-MGEYA-APRA-c/CNNRA; Ex–2017-6672461-APRAc/CAA; Ex-2017-29259492-MGEYA-APRA-c/CNNRA; Ex-2019-20306565-GCABA-APRAc/CAA; Ex-2017-6018409-APRA-c/CCA; Ex–2017-29052327-APRA-c/CCA; Ex–2017-15831761-APRA-c/CNNRA; Ex–2017-15830567-APRA-c/CNNRA.

Relevamiento del Sistema de Control Interno.

Análisis y evaluación de toda la información solicitada, enviada y relevada.

Identificación de áreas críticas que requieran un examen profundo y determinar el grado de confiabilidad a fin de establecer la naturaleza, alcance y oportunidad de los procedimientos sustantivos a aplicar.

3.5 Normativa aplicable

Protocolo para el abordaje de procesos de relocalización y reurbanización de villas y asentamientos precarios en la cuenca matanza riachuelo. Resolución 420/ E 2017

Normativa ambiental de APRA (SITIOS CONTAMINADOS Decreto 222/12 y Decreto 831/93

"Convenio Marco para el cumplimiento dl Plan de Urbanización de Villas y asentamientos precarios en riesgo ambiental de la cuenca Matanza Riachuelo. Segunda y última Etapa" (septiembre 2010).

Acuerdo General para el Cumplimiento del Plan De Urbanización De Villas Y Asentamientos Precarios en Riesgo Ambiental de la Cuenca Matanza Riachuelo, Segunda y Última Etapa. (diciembre 2010).

Anexo Acta de Directorio Nro. 3602/IVC/15, "Protocolo base para el diseño e implementación socialmente responsable de procesos de Relocalización involuntaria de población" publicado en BO Nº 4833 – 3/03/2016.

Créditos externos Alvarado: Operatoria ACDIR-2017-4260-IVCReglamentación IF-2017-14031204

Créditos Externos Villa 26: Operatoria ACDIR- 2017-4268-IVCAnexo IF-2017-14530655-IVC

Vivienda Nueva Villa 26: Operatoria ACDIR-2017-4313-IVCAnexo IF-2017-15339937-IVC

Vivienda Nueva Villa 21-24Operatoria ACDIR-2018-4939-IVCAnexo IF-2018-29286776-IVC

Relocalizaciones Internas y Rehabilitación de Viviendas Existentes Villa 21-24Operatoria ACDIR-2019-5248 -IVC

Créditos Externos Villa 21-24Operatoria ACDIR-2019-5232-IVC.

Ley Nº 123.

Ley Nº 2214 Residuos Peligrosos CABA.

Decreto Nº 222/12 – Reglamentación Ley 123.

Ley N° 5915 del 30/11/2017 que aprueba el Presupuesto 2018, promulgada mediante Decreto N° 473/GCABA/2017, normas publicadas en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires N° 5282.

Ley N° 6190del 22/08/2019 que prorroga por cinco años la emergencia social, urbanística, ambiental y sanitaria que estableció la Ley N° 3947 en la Cuenca Matanza Riachuelo en la CABA.

Resolución Nº 326-APRA-13 Aprueba el "Procedimiento de Evaluación de Sitios Potencialmente Contaminados con Hidrocarburos y de la Recomposición Ambiental"

Resolución Nº 565-APRA-14

Resolución Nº 171-APRA-17

DI-2017-1430-DGEVA (Barrio Alvarado) Otorga CNNRA

DI-2018-3335-DGEVA (Barrio Alvarado) otorga prorroga a la Disposición Nº 2017-1430-GDEVA.

DI-2017-1522-DGEVA (Barrio Alvarado) otorga el CAA

DI-2017-1179-DGEVA (Osvaldo Cruz) Otorga la CNNRA

DI-2017-1180/DGEVA (Osvaldo Cruz) Categoriza el proyecto como de Impacto Ambiental Sin Relevante Efecto y otorga el Certificado de Aptitud Ambiental.

DI-2018-3338-DGEVA (Osvaldo Cruz) Dispone conceder una prórroga de lo establecido en el artículo 2° inciso d) de la Disposición N° DI-2017-1179-DGEVA.

DI-2017-1668-DGEVA (Rivera Iguazú) Dispone otorgar la CNNRA.

DI-2018-3336-DGEVA (Rivera Iguazú) Dispone conceder una prórroga de lo establecido en el artículo 2° inciso d) de la Disposición N° DI-2017-1668-DGEVA por el plazo de doce (12) meses.

DI-2018-1547-DGEVA (Rivera Iguazú) otorga la CAA.

DI-2018-181/DGEVA (Barrio Rodrigo Bueno) Otorga la CNNRA.

DI-2019-626-DGEVA (Barrio Rodrigo Bueno) Dispone conceder una prórroga de noventa (90) días para dar cumplimiento con lo

establecido en el artículo 2° inciso e) de la Disposición N° DI-2018-181-DGEVA.

DI-2018-745-DGEVA (Barrio Rodrigo Bueno) otorga la CAA para el

DI-2017-1416-DGEVA (Barrio Orma) Otorga la CNNRA

DI-2018-3337-DGEVA (Barrio Orma) Dispone conceder una prórroga de lo establecido en el artículo 2° inciso d) de la Disposición N° DI-2017-1416-DGEVA por el plazo de doce (12) meses.

DI-2017-1432-DGEVA (Barrio Orma) otorga la CAA.

4. Limitaciones al Alcance y Riesgo de Auditoria.

4.1 No hubo limitaciones al Alcance.

4.2 Riesgo de auditoría.

Riesgo inherente: Si bien este es un tema auditable, se considera de un alto riesgo inherente por las características propias de la problemática que vincula:

Fondos de distintas jurisdicciones: Nación /ciudad, que pueden presentar modificaciones sustanciales por factores externos como internos.

La problemática y las áreas involucradas son propensas al riesgo (ACUMAR, el GCBA, la Provincia de Buenos Aires, los agentes contaminantes).

Se pueden presentar cambios en las condiciones impuestas por la Corte Suprema de la Nación tanto como los juzgados.

Las estructuras de gestión son complejas, con posible confusión sobre responsabilidades.

Los procesos de abordaje para la relocalización y/o reurbanización de las villas y asentamientos en general son complejos requiriendo muchas instancias participativas, de búsqueda de consensos, de distintos actores involucrados etc.

Asimismo hay un **alto nivel de riesgo de control** por cuanto el acceso a la información en todos los puntos requeridos fue muy dificultoso en la integralidad de la información, las respuestas con datos erróneos, contradictorios[3] como en el caso de los créditos otorgados cuanto a los tiempos de respuesta, integralidad de la información y documentación respaldatoria.

[3] Consultada la Dirección General de Créditos y Alquileres remite listado de los créditos otorgados de cuyo cruce se desprende una diferencia 72 créditos otorgados y no informados por las coordinaciones. Atento que se encuentra finalizada la etapa de campo y que no puede consultarse con las áreas la veracidad de esta información no se agrega al análisis.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

4.3 Fecha de las tareas de campo.

Las tareas de campo se iniciaron en el mes de marzo del 2018 y culminaron el 20 de diciembre del 2019.

5. ACLARACIONES PREVIAS

El presente acápite se desarrolla a través de los siguientes puntos.

5.1 Contexto actualizado
5.2 Porque es importante la Línea 8?
5.3 Los nuevos hitos definidos por ACUMAR.
5.4 Los fallos judiciales.
5.5 Modelo de gestión.
5.6 De la Demanda.
5.7 De las características de la oferta.
5.8 La sustentabilidad económica de las viviendas.
5.9 Los créditos.
5.10 Los mejoramientos de las viviendas
5.11 El mantenimiento de los Conjuntos Habitacionales (CH) ya construidos.
5.12 Riesgo ambiental.

5.1 Contexto actualizado[4].

Para el periodo auditado, el contexto actualizado supone la presentación de nuevos hitos/acontecimientos, que en opinión del equipo auditor pudieron haber generado en el modelo de gestión de la línea evaluada, tanto como las actualizaciones de fallos de los juzgados que atienden la causa.

En ese sentido, se considera:

La redefinición en el PISA 2016 actualizado, de las acciones que implican a la línea 8:*…"Corresponden a esta línea todas las obras orientadas a ofrecer una solución habitacional definitiva a las familias que viven en el Camino de Sirga, como también en asentamientos ubicados en zonas donde exista riesgo sanitario y ambiental debido al elevado grado de contaminación."*

[4] En el Anexo I, se presenta una síntesis de los sucesos del período.

La aprobación del Protocolo para el abordaje de procesos de relocalización y reurbanización de villas y asentamientos precarios en la cuenca matanza riachuelo. Resolución 420/ E 2017.

La Identificación de aéreas prioritarias para intervenciones en la Cuenca Matanza Riachuelo, análisis de Riesgo Ambiental. Documento presentado en la Audiencia Publica en el año 2018.

Los fallos del Juzgado Federal en lo Criminal y Correccional N° 2 de Morón 2018 y 2019.

5.2 ¿Por qué es importante evaluar la Línea 8 del PISA?

Porque la Urbanización de villas y Asentamientos Urbanos es una de las 14 Líneas que componen el Plan Integral de Saneamiento y *"Busca dar solución a la situación de precariedad habitacional de las familias residentes en villas y asentamientos de la Cuenca Matanza Riachuelo. Corresponden a esta línea todas las obras orientadas a ofrecer una solución habitacional definitiva en una nueva localización a las familias que viven en el Camino de Sirga, como también en asentamientos ubicados en zonas donde exista riesgo sanitario y ambiental debido al elevado grado de contaminación.*

Porque también de acuerdo a los informes anteriores de auditoría es una de las líneas que mayores ingresos obtuvo y también ejecuto.

Cuadro 2: Evolución del monto devengado en la línea 8 2014/2018.

Línea de Acción	Monto Devengado al 31-12-2014	Monto Devengado al 31-12-2015	Monto Devengado al 31-12-2016	Monto Devengado al 31-12-2017	Monto Devengado al 31-12-2018
01. SISTEMA INTERNACIONAL DE INDICADORES	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00
02. SISTEMA DE INFORMACIÓN PÚBLICA	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00
03. FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL	$ 5.324.378,0	$ 6.763.784,0	$ 5.272.870,3	$ 59.341.702,1	$ 64.009.764,0
04. ORDENAMIENTO TERRITORIAL	$ 63.737.711,7	$ 43.978.053,3	$ 80.598.513,6	$ 337.356.867,3	$ 509.738.857,0
05. EDUCACIÓN AMBIENTAL	$ 24.876.158,0	$ 50.487.205,0	$ 8.200.643,8	$ 42.932.854,7	$ 17.240.906,0
06. PLAN SANITARIO DE EMERGENCIA	$ 2.667.440,9	$ 27.488.536,3	$ 6.703.536,4	$ 98.362.570,0	$ 105.939.042,0
07. MONITOREO DE LA CALIDAD DE AGUA, SEDIMENTOS Y AIR E	$ 366.263,0	$ 1.422.737,0	$ 1.543.630,0	$ 11.524.355,7	$ 6.584.268,0
08. URBANIZACIÓN DE VILLAS Y ASENTAMIENTOS URBANOS	$ 266.818.070,0	$ 311.550.397,2	$ 180.642.357,8	$ 791.824.456,2	$ 1.060.238.409,0
09. EXPANSIÓN DE LA RED DE AGUA POTABLE Y SANEAMIENTO DE CLOACAS	$ 18.813.570,0	$ 9.520.300,0	$ 57.250.025,2	$ 332.620.378,8	$ 0,00
10. DESAGÜES PLUVIALES	$ 74.688.463,0	$ 93.621.042,7	$ 47.330.333,9	$ 57.298.866,3	$ 44.236.092,0
11. CONTAMINACIÓN DE ORIGEN INDUSTRIAL	$ 410.524,0	$ 179.703,6	$ 2.228.419,9	$ 1.462.043,0	$ 0,00
12. LIMPIEZA DE MÁRGENES Y CAMINO DE SIRGA	$ 54.515.367,0	$ 11.034.690,0	$ 15.368.372,2	$ 144.334.481,8	$ 187.681.420,0
13. SANEAMIENTO DE BASURALES	$ 1.955.860,0	$ 4.169.272,1	$ 6.693.065,7	$ 33.920.640,0	$ 150.476.416,0
14- PROGRAMA POLO PETROQUÍMICO DOCK SUD	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00	$ 0,00
TOTAL GENERAL	**$ 514.173.805,7**	**$ 560.215.721,6**	**$ 411.831.769,2**	**$ 1.910.979.216,3**	**$ 2.146.145.174,0**
RelaciónInteranual		9 %	- 26	364 %	12 %

Fuente: Informe AGCBA N° 12.19.02

5.3 Los nuevos hitos definidos por la ACUMAR.

5.3.1 "*Protocolo para el abordaje de procesos de relocalización y reurbanización de villas y asentamientos precarios en la cuenca matanza riachuelo. Resolución Presidencia ACUMAR N°420/ E 2017".*

Como se mencionara anteriormente el Plan Integral de Saneamiento Ambiental, PISA 2016 redefinió el abordaje de la Línea 8 cuando establece que…*"Corresponden a esta línea todas las obras orientadas a ofrecer una solución habitacional definitiva a las familias que viven en el Camino de Sirga, como también en asentamientos ubicados en zonas donde exista riesgo sanitario y ambiental debido al elevado grado de contaminación."*
Esta definición a su vez, dio origen a la elaboración del "***Protocolo para el abordaje de procesos de relocalización y reurbanización de villas y***

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

asentamientos precarios en la cuenca matanza riachuelo. Resolución Presidencia ACUMAR N°420/ E 2017".

Este Protocolo, (…) *establece un marco para el desarrollo de programas habitacionales de reurbanización y/o relocalización en villas, asentamientos y conjuntos habitacionales de la Cuenca Matanza Riachuelo (CMR) con el objeto de garantizar que estos procesos resguarden los derechos sociales, culturales y económicos de la población afectada y que de este modo las intervenciones habitacionales en cada territorio logren la efectiva mejora en su calidad de vida".*
(…), ***plantea estándares de calidad para todos los programas de reurbanización o relocalización que se implementan en la CMR con el fin de establecer estrategias de abordaje que aseguren la adecuación de los proyectos a los derechos de la población afectada. Considerando que la Provincia de Buenos Aires y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires*** [5] ***disponen de protocolos de actuación de relocalizaciones, el presente documento tiene como fin armonizar estas normativas: en caso de superposición de actuaciones, prevalecerá el contenido de este protocolo, y cuando corresponda, funcionará complementariamente.*** *Por otro lado, cabe aclarar que en aquellos casos en los que se trata de villas o asentamientos que cuentan con sus propias leyes de reurbanización, el protocolo funciona como un marco general por responder a otro orden jurídico, pero no anula la aplicación de las disposiciones concretas de estas leyes*.
Entre las definiciones que surgen en el protocolo, aparecen las ***Urbanizaciones Emergentes (UREM)*** **y el RIESGO AMBIENTAL.**
Se entiende por Urbanizaciones Emergentes, UREM al conjunto de barrios que presentan las características de "villas y asentamientos" y "conjuntos habitacionales".

Este concepto es importante porque, en función del nuevo PISA, extiende el concepto de riesgo ambiental a un territorio más amplio que la franja de borde del camino de sirga, permitiendo un abordaje más integral.

Luego, se entiende por Riesgo ambiental, "*al resultado de la combinación de amenazas ambientales, exposición de personas y bienes a esas amenazas, vulnerabilidad social, e incertidumbre relacionada con las decisiones, procedimientos y prácticas políticas en el territorio.* (Ver punto 5.4)

[5] Cabe señalar que en el año 2015 el IVC había desarrollado un, "Protocolo base para el diseño e implementación socialmente responsable de procesos de Relocalización involuntaria de población" Publicado en BO Nº 4833 – 3/03/2016.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

A su vez define los Lineamientos y Principios Rectores que guían el abordaje de los procesos de relocalización y reurbanización de villas y asentamientos y los procesos los cuales se listan en siguiente cuadro.

Cuadro 3: Lineamientos y Principios Rectores y Procesos de Abordaje

Lineamientos y Principios Rectores	Procesos de Abordaje
1. Intervención territorial en función de criterios de riesgo ambiental. 2. Intervención integral en el territorio. 3. Relocalización de población como última alternativa. 4. Implementación participativa e información. 5. Abordaje de la singularidad. 6. Articulación institucional basada en un enfoque multidimensional. 7. Sustentabilidad económica de la vivienda. 8. Atención a los riesgos de empobrecimiento. 9. Protección de la población de futuros desplazamientos. 10. Protección de los grupos vulnerados. 11. Enfoque de género, derechos y diversidad. 12. Derecho a una vivienda adecuada. 13. Censo responsable 14. Compromiso y disponibilidad de los recursos públicos necesarios	3.Componentes de la Planificación Integral 4. Abordaje Social y Técnico a Implementar en cada etapa del proceso de intervención 5. Estándares mínimos de los Proyectos de Vivienda adecuada, infraestructura y hábitat 6. Mesas de trabajo 7. Operatoria de Adjudicación de Viviendas en procesos de relocalización 8. Implementación Institucional.

Fuente: elaboración AGCBA.

En los procesos de abordaje, punto 8 del protocolo, "Implementación Institucional", dice textual:

8.3. Funciones de CABA

8.3.1. *Ejecutar los programas a desarrollar a través de la Unidad de Proyectos Especiales del Instituto de la Vivienda (IVC) o de las áreas o unidades que en futuro la reemplacen.*

8.3.2. *Establecer la estructura institucional necesaria para llevar adelante los programas habitacionales, conformando el equipo social y técnico idóneo para todas las etapas del proceso.*

8.3.3. *Elaborar la planificación integral en cada villa o asentamiento a intervenir con el contenido mínimo identificado en el punto 3.*

8.3.4. *Definir y supervisar la planificación de las reurbanizaciones y/o relocalizaciones propuestas garantizando el abordaje social, el equipamiento urbano y las obras de infraestructura necesarias.*
8.3.5. *Llevar adelante las acciones descriptas en las "Abordaje social y técnico a implementar en cada etapa del proceso de intervención":pre, durante y post intervención(Punto 4) cumpliendo los requisitos exigidos por los Estándares mínimos de los proyectos de vivienda adecuada, infraestructura y hábitat (punto 5) en conformidad con los atributos del derecho a una vivienda adecuada establecidos en punto 2.13.*
8.3.6. *Informar a los organismos financiadores y a la ACUMAR el estado de avance de cada uno de los proyectos de obras de forma mensual.*
8.3.7. *Confeccionar el listado de los adjudicatarios de las viviendas a través del IVC de acuerdo a lo establecido en el punto 7*[6] *de este Protocolo y remitirlo a la ACUMAR.*
8.3.8. *Realizar las Mesas de trabajo de acuerdo a lo establecido en el punto 6 de este Protocolo.*
8.3.9. *Proceder a la entrega de las viviendas e instrumentar el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio a favor del beneficiario.*
8.3.10. *Realizar la constitución de la correspondiente hipoteca a favor de la CABA cuando corresponda.*
8.3.11. *En los casos de adjudicación de vivienda nueva, gestionaren forma gratuita la inscripción de la totalidad del inmueble como bien de familia.*
8.3.12. *Gestionar, en forma gratuita, la afectación del inmueble al régimen de Protección de la Vivienda.*
8.3.13. *Financiar la adquisición de tierras necesarias para los casos de relocalizaciones de familias por riesgo ambiental.*
8.3.14. *Financiar e impulsar aquellas expropiaciones que fueran necesarias para liberar fracciones que puedan utilizarse en reurbanizaciones y/o relocalizaciones.*

En el Anexo II se presenta una herramienta de relevamiento para verificar el cumplimiento del protocolo, realizada por el equipo de auditoría.

5.3.2 "Documento para la Identificación de Áreas Prioritarias para intervenciones en la Cuenca Matanza Riachuelo. Análisis de Riesgo Ambiental".

[6] El punto 7 del Protocolo se corresponde con "Operatoria de Adjudicación de Viviendas en procesos de relocalización".

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

A su vez en el año 2018, ACUMAR elabora el *"Documento para la Identificación de Áreas Prioritarias para intervenciones en la Cuenca Matanza Riachuelo. Análisis de Riesgo Ambiental".*

Este Documento presentado en la Audiencia Pública expresa en su presentación que *"El análisis de riesgo ambiental presentado en este documento, constituye un diagnóstico sobre el riesgo ambiental en la Cuenca Matanza Riachuelo (CMR). Este conocimiento adquirido sobre el territorio de la Cuenca es una herramienta que permite homogeneizar espacios con similares condiciones de riesgo y sistematizar para cada uno de ellos y bajo criterios específicos, las obras y/o acciones concretas orientadas a prevenir, reducir y mitigar los efectos generados por las amenazas consideradas en este análisis.*

En este sentido, el Mapa de Riesgo Ambiental se constituye en un instrumento de gestión territorial de vital importancia para la detección de áreas que presenten –en forma relativa- mayor riesgo, a efectos de orientar con un alto grado de efectividad la toma de decisiones para la aplicación de planes, programas y proyectos, tendientes a mejorar la calidad de vida de la población de la Cuenca y, especialmente de la población más vulnerable. Es una herramienta que contempla el análisis a nivel de radio censal y Urbanizaciones Emergentes (UREM) y puede ser utilizado con múltiples propósitos y por diferentes jurisdicciones en función de su escala de intervención.

Específicamente provee, a la jurisdicción nacional, provincial y local, la identificación de los barrios en los que se expresan las mayores problemáticas ambientales para ser considerados en la priorización, tanto, de las intervenciones de relocalización y* reurbanización de villas y asentamientos *precarios (Protocolo para el Abordaje de Procesos de Relocalización y Reurbanización de Villas y Asentamientos Precarios en la CMR, ACUMAR, 2017) como en el desarrollo de nuevas infraestructuras en la Cuenca Matanza Riachuelo. *Además, constituye un insumo a considerar en el ordenamiento territorial, o en otro tipo de intervenciones territoriales, así como también en los impactos socio ambiental de las políticas urbanas.*

De acuerdo a este documento, en la CABA hay aproximadamente 68.429 habitantes están en áreas de riesgo ambiental "alto/ muy alto".

Cuadro 4:

Tabla 32. Riesgo ambiental: distribución espacial por Partido a nivel UREM.

Partido	Total UREM en cuenca hídrica	Cantidad de población en Riesgo Alto y Muy Alto*
Avellaneda	45	7.896
Lanús	35	18.728
Lomas de Zamora	83	133.492
Esteban Echeverría	63	38.316
Almirante Brown	33	0
Cañuelas	5	505
Ezeiza	40	13.200
San Vicente	0	0
Marcos Paz	12	0
Presidente Perón	3	0
La Matanza	210	100.017
Merlo	25	4.426
Morón	0	0
Las Heras	0	0
CABA	78	68.429

Fuente: DOT, ACUMAR (2018).

5.4 Los fallos Judiciales. (Comentario 6.1).

A continuación se encuentra un resumen de las principales sentencias dictadas en ACUMAR S/ VILLAS Y ASENTAMIENTOS PRECARIOS S/CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO-VARIOS (052000001/2013).
Los fallos que se presentan sintéticamente "resuelven":

En mayo del 2018 "atento a los atrasos detectados", se resuelve aprobar el plan presentado *por la Autoridad de la Cuenca Matanza-Riachuelo (ACUMAR) para el cumplimiento de relocalizaciones y mejoramientos en el ámbito de la Cuenca hasta el próximo marzo de 2019; II ORDENAR a las jurisdicciones la realización de todas aquellas medidas que consideren necesarias con el fin de evitar dilaciones administrativas para el efectivo cumplimiento del plan presentado. III.-ESTABLECER que el incumplimiento injustificado de alguna de las partes hará posible la aplicación de sanciones por parte del suscripto."*

En noviembre del 2018 "*de la lectura de la información aportada, lo obrante en los legajos y lo querido en su oportunidad, se desnuda fácilmente ciertas*

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

inconsistencias, falta de coherencia y un incumplimiento de la medida de actualización dispuesta" y que*, la información suministrada por el ente carece de orden, no refleja la totalidad de lo expuesto en los legajos… y no fue realizado el relevamiento físico ordenado en su oportunidad"…Resuelve:*
I.- TENER POR INCUMPLIDO lo ordenado el pasado 29 de agosto del corriente y, en tal sentido, ORDENAR a la Autoridad de la Cuenca Matanza Riachuelo que en un plazo de veinte (20) días de EFECTIVO cumplimiento con lo ordenado con un anexo que dé respuesta a las cuestiones puntuales planteadas por la Defensa.
II.- REQUERIR que, en el plazo previsto en el punto I, la ACUMAR junto con la Dirección Nacional de Vivienda Social dependiente del Ministerio del Interior y el Instituto Provincial de la Vivienda, en relación a los proyectos no incluidos en la manda: a) funde de modo concreto su petición; b) dé cuenta si los predios poseen pre-adjudicatarios; y c) que aporte las actas acuerdo de modo coincidente con las labradas en oportunidad de celebrarse el acuerdo marco de 2010.
III.- HAGASE SABER a la ACUMAR que en lo sucesivo deberá presentar un informe bimestral gráfico con los avances de la totalidad de los proyectos para dar efectivo cumplimiento con el total de la manda de conformidad con lo desarrollado en el Considerando 10º. Esto es, incluyendo todos los proyectos paralizados y los pendientes.
IV.- ORDENAR a la Autoridad de la Cuenca Matanza-Riachuelo que publique de modo destacado en el margen izquierdo de la página principal de su web (http://www.acumar.gob.ar/) el contenido de la presente.
V.- PONER EN CONOCIMIENTO del CIJ.

Luego en el año 2019[7], dos nuevos fallos de los meses de mayo y agosto, establecen en sus resoluciones que:

Mayo 2019[8]:

[7] Si bien no se corresponden al período auditado son considerados ya que influyen de manera considerable en la continuidad de las acciones vinculadas a la línea 8"

[8] MAYO del 2019:*…7º Desde el dictado de la resolución de fs. 8174/77 se ha acreditado el cumplimiento sólo de la primera etapa de relocalización en el predio ex Mundo Grúa (CABA), esto es la mudanza de 62 familias del Barrio denominado "Villa 21/24", por lo que se encomendó que en un plazo de veinte (20) días la ACUMAR junto con la Secretaría de Vivienda de la Nación, el Instituto Provincial de la Vivienda y el Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires, en un único documento, debían dar las explicaciones de ello, exponer las dificultades y proponer una alternativa que permita sortearlas a futuro.*
Ese documento fue recibido el 25 del corriente, donde se da cuenta de los retrasos y las dificultades propias de la administración para poder dar un efectivo cumplimiento con lo comprometido…
Destaca el ente que los informes sobre los plazos de ejecución, estimación de mudanzas son aportados por los municipios, el Instituto Provincial de la Vivienda, el Instituto de la Vivienda de la Ciudad y la Secretaría de Vivienda de la Nación. Bien se sabe que el rol ejercido por la ACUMAR en materia de vivienda no incluye suscripción de convenios, firma de contratos, adendas, sino que se trata de un control externo, de relevamiento de información, sistematización para su posterior elevación a esta sede.

La ACUMAR deberá definir un nuevo sistema administrativo que permita agilizar los procesos para agilizar el cumplimiento de la manda.

Se exhorta a los ministerios del Interior, Obras Públicas y Vivienda de la Nación, a la Provincia de Buenos Aires y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adoptar las medidas administrativas y financieras con el fin de poder dar efectivo cumplimiento lo aquí dispuesto en un plazo razonable.

Agosto 2019[9] **(…)** 1º *Que el pasado 3 de mayo del corriente este Tribunal ordenó a la Autoridad de la Cuenca Matanza-Riachuelo la adopción demedidas*

8º Ahora bien, en primer lugar, cabe destacar que según el informe periódico la ACUMAR denuncia la finalización 4052 soluciones habitacionales, lo que da en promedio, la terminación de 450 por año desde 2010 (fecha en la que se suscribió el convenio marco), lo que resulta a todas luces inadmisible teniendo en cuenta que a la fecha señalada se recabó un universo de 17.771 familias en riesgo ambiental que requerían una pronta respuesta del estado…
…Como se observa, de datos oficiales (…) de continuar con el sistema actual propuesto, asumiendo que se mantendrá el promedio hasta aquí demostrado, se finalizarán en 2049. Esto, a todas luces, resulta irrazonable por todos los argumentos vertidos por la CSJN y este Juzgado de Ejecución durante estos años.(…). Por ello resuelve:

I.- REQUERIR a la Autoridad de la Cuenca Matanza-Riachuelo (ACUMAR) que en un plazo de treinta (30) días diseñe un nuevo sistema administrativo que tomando en cuenta las deficiencias ya señaladas permita agilizar los procesos con el fin de cumplir con la manda en un plazo razonable.
II.- HAGASE SABER a la ACUMAR que deberá tener especial atención a las pautas establecidas en los Considerandos 8º y 9º, primordialmente a las facultades que posee conforme el Art. 5º (inc. d y e) de la ley 26.168 y a las OBLIGACIONES PRIORITARIAS fijadas.
III.- EXHORTAR al Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda de la Nación, a la Provincia de Buenos Aires y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que adopten medidas administrativas y financieras con el fin de poder dar efectivo cumplimiento lo aquí dispuesto en un plazo razonable.
IV.- ORDENAR a los Municipios de Lanús, Avellaneda y Marcos Paz que en un plazo de veinte (20) días presenten ante la ACUMAR, la respuesta a la nota NO-2018-45332670-APN-DOT#ACUMAR, con el fin de poder evaluar planes para el pago de los servicios que favorezcan a las personas que fueran relocalizadas en el marco de este sumario. A su vez, deberán dar cuenta a esta sede sobre las dificultades que posean para hacerlo.

[9] AGOSTO 2019 *(…) Entre lo cumplido y en ejecución (tomando las obras iniciadas pero no terminadas) el número de 8044 soluciones resulta auspicioso en el corto y mediano plazo pero requiere por parte de todos los condenados la adopción de otras medidas.*
Es, en este sentido, que se dispondrá a los Estados Nacional, de la Provincia y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que destine un porcentaje no menor al 25% de las obras dentro de la cuenca, cuyo financiamiento dependa de aquellos, para que sea puesta a disposición del eficaz cumplimiento de la sentencia dictada por la CSJN.(…)
(..) las jurisdicciones deberán prever para el ejercicio 2020 de un presupuesto específico con el fin de que los beneficiarios de viviendas sociales en la presente causa, cuyas circunstancias de habitabilidad requieran de una urgente solución puedan acceder a un subsidio que les permita solventar un alquiler o realizar refacciones provisorias para obtener condiciones dignas de habitabilidad si fuera posible.
Por ello, y a efectos de un mejor control, dicha medida deberá ser cumplimentada por intermedio de los Ministerios de Desarrollo Social de los estados condenados quienes deberán dar cuenta de ello a este Tribunal y a la Autoridad de Cuenca Matanza-Riachuelo (ACUMAR) con el fin de que el área de abordaje social de dicho ente pueda canalizar las necesidad de modo administrativo… deberán poner en conocimiento de este Juzgado de la solicitud realizada, el resultante de su tratamiento en el Congreso de la Nación y el código asignado a aquel.
Finalmente, la ACUMAR deberá muñirse de la totalidad de la información (montos, modo de obtención, etc) a fin de poder resolver de modo administrativo –ante los Ministerios mencionados- los casos críticos de habitabilidad de las personas que viven dentro de la cuenca a la espera de una solución habitacional.
III.- REQUIERASE a la ACUMAR que, en lo sucesivo, sin perjuicio del informe periódico que presenta en esta manda, deberá aportar en los legajos correspondientes los específicos del siguiente modo:
a) Respecto de CABA, La Matanza, Lomas de Zamora y Merlo, el primer día hábil de los meses febrero, junio, agosto y octubre.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

tendientes a agilizar los procesos en la manda de trato, en razón de advertirse retrasos y plazos de ejecución que, de continuar del mismo modo, significaría que la totalidad de las soluciones estarían finalizadas en 2049, circunstancia que a la luz de los criterios establecidos por la CSJN resulta inadmisible. (…)

Resuelvo:

I.-ORDENAR a los Estados Nacional, de la Provincia y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que hasta tanto se dé efectivo cumplimiento con la totalidad de las soluciones habitacionales comprometidas en autos, DEBERAN disponer de, al menos, el 25% de las nuevas viviendas financiadas por aquellos, que se encuentren dentro de la Cuenca Matanza-Riachuelo, –siempre que respeten el acceso a los servicios públicos- para ser puestas a disposición del cumplimiento de la manda de trato.

II.- REQUERIR a los Ministerios de Desarrollo Social de la Nación, la Provincia y la Ciudad de Buenos Aires que prevean para la confección de su presupuesto del año próximo partidas específicas destinadas a dar soluciones habitacionales provisorias (alquileres) o reparaciones de las viviendas precarias respecto de aquellos beneficiarios cuya habitabilidad requieran de una urgente solución. Además de las condiciones económicas, se deberá establecer un canal administrativo ágil acorde a las especiales circunstancias de la presente causa. (…)

5.5 Modelo de gestión. (Comentario 6.2).

5.5.1 Organización. (Comentario 6.2.1)

En el mes de septiembre del 2017, el IVC cambio su estructura organizativa suprimiendo como tal la UPE de relocalización y Urbanización de Villas[10] y creando la Coordinación del Proyecto CUMAR.

Este cambio tuvo que ver con el desarrollo de un modelo de gestión general del organismo identificando cada problemática por "Coordinación de Proyecto"

b) Respecto de A. Brown, Avellaneda (incluido Villa Inflamable), Esteban Echeverría y Lanús, el primer día hábil de abril, agosto, octubre y diciembre.

[10] 18/09/2017 ACDIR-2017-4405-IVC.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

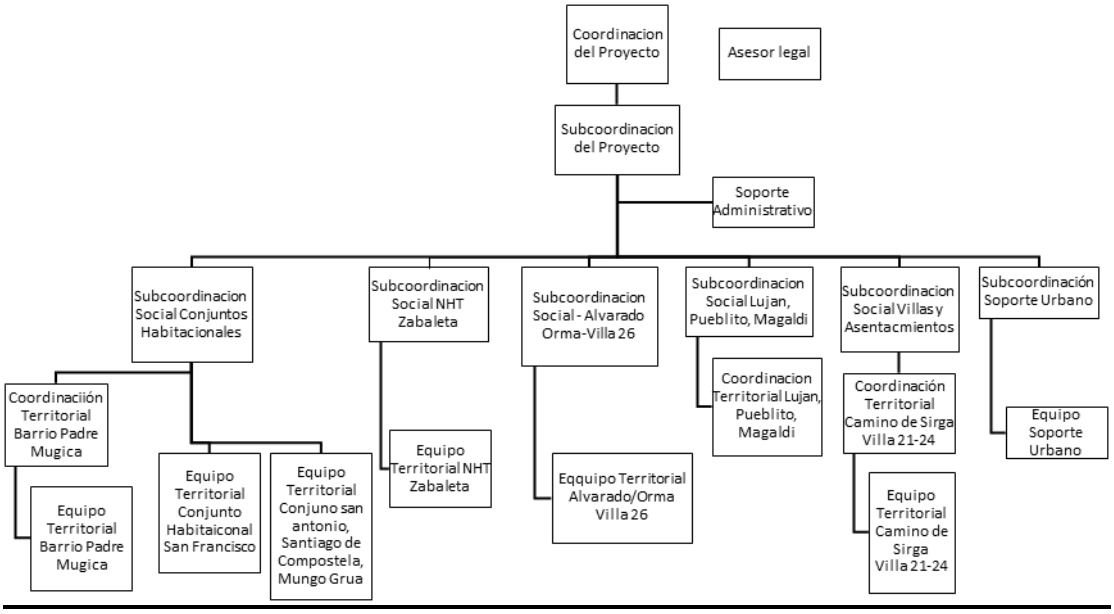
dependiente de la Subsecretaria de Gestión Social.[11] El abordaje es socio territorial.

Así, cada proyecto se organiza a partir de una "Coordinación de Proyecto" y tiene 4 niveles de responsabilidad.

Coordinación del Proyecto CUMAR.

1. Subcoordinación del Proyecto CUMAR.
2. Subcoordinación Social "xx" (se refiere a cada relocalización en particular).
3. Equipo Territorial "xx" (se refiere a cada relocalización en particular).

El sentido de este tipo de organización es para tener mayor conocimiento y control en el territorio aspecto que fue corroborado por el equipo de auditoría y es coincidente con la propuesta sugerida meses más tarde en la Resolución que aprueba el protocolo visto en el punto 5.3.1.

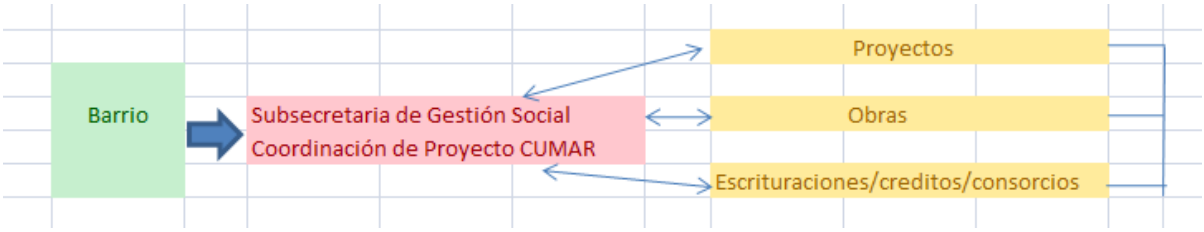


[11] Cabe señalar que esta organización se corresponde con el periodo 2017/2018 ya que en el año 2019 tuvo nuevas modificaciones.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Cada "Coordinación de Proyecto" se vincula con las otras Gerencias y Subgerencias del IVC relacionadas al desarrollo de los proyectos de arquitectura, obras, escrituración, etc-

Esquema de relación de barrios y áreas operativas del organismo



La Coordinación Proyecto CUMAR está conformada por 37 agentes que se distribuyen de la siguiente manera[12]**:**

Cuadro 5:

Coordinación Proyecto CUMAR	
Coordinación General	**1**
Subcoordinadores	**6**
Coordinadores Territoriales	**4**
Equipos territoriales	**22**
Soporte urbano	**2**
Asesor Legal	**1**

[12] Datos a diciembre del 2018.

Soporte Administrativo	**1**

Los equipos territoriales se organizan de la siguiente manera:

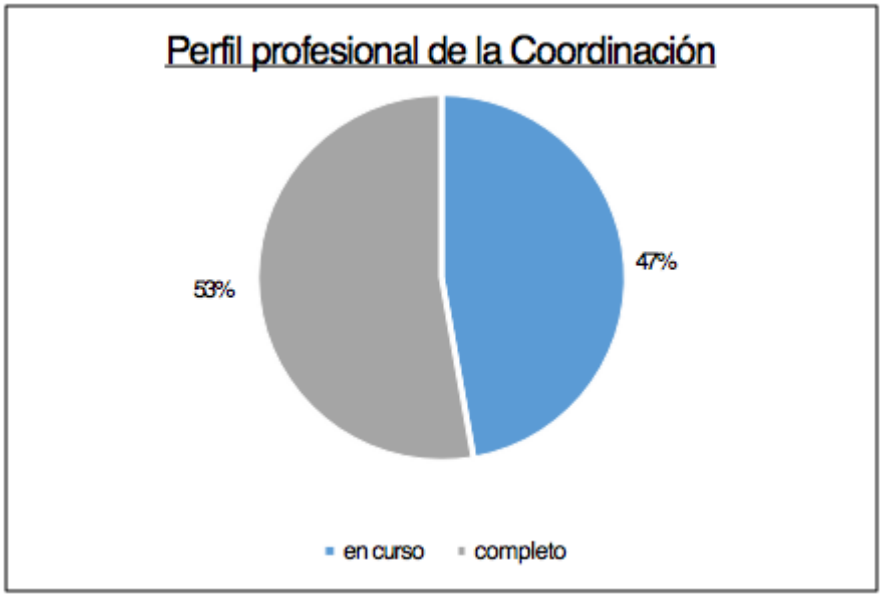
Cuadro 6:

Equipo Territorial	**Personal**
Barrio Padre Múgica	**4**
Conjunto Habitacional San Francisco	**2**
Conjunto habitacional San Antonio, Conjunto Habitacional Santiago de Compostela y Conjunto Habitacional Mundo Grúa	**2**
NHT Zabaleta	**1**
Alvarado/Orma/Villa 26	**1**
Camino de Sirga Villa 21-24	**12**

5.5.1.a Perfil del personal de la Coordinación Proyecto CUMAR.

Del análisis del perfil profesional de los empleados se verifica que de un total de 37 personas, 26 de ellos concluyeron la carrera universitaria orientada a la materia que deben trabajar, 10 empleados tienen la carrera aun en curso y 1 no tiene.

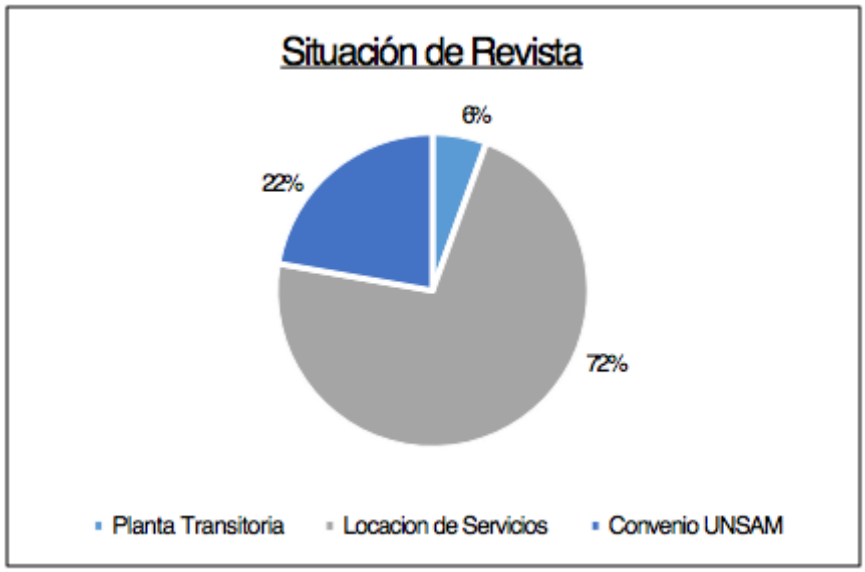
Grafico 1:



Fuente: elaboración propia de acuerdo a información relevada.

5.5.1.b Respecto a la situación de revista, de un total de 37 agentes, el 72% está contratado bajo la modalidad de Locación de Servicio; 22% Asistencia Técnica por Convenio UNSAM y 6% Planta Transitoria del organismo.

Grafico 2:



5.5.2 Otros equipos de gestión vinculados al PISA CUMAR. (Comentario 6.3).

De acuerdo al Acuerdo General para el cumplimiento del Plan de Urbanización de Villas y Asentamientos Precarios en Riesgo Ambiental de la Cuenca Matanza Riachuelo, segunda y última etapa, (Anexos 2 a 11) el asentamiento Rodrigo Bueno y Lamadrid integran el convenio. Los mismos tienen equipos de proyecto propio y consultado fuera su conformación se respondióque en el proyecto Rodrigo Bueno están involucrados/as cuarenta 40 agentes y en el proyecto Lamadrid cinco (5).

Sin embargo, estos asentamientos tienen equipos diferenciados.

Así, por ejemplo para el Barrio Rodrigo Bueno el equipo de gestión tiene 40 agentes que provienen de distintas áreas.

Cuadro 7: Unidad de Proyecto Rodrigo Bueno

Subsecretaria	Dirección General	Gerencia Operativa	Cantidad de personas
Gerencia General			3
Integración Urbana y Hábitat	Desarrollo Territorial	Renovación Urbana	6
Integración Social y Hábitat	Desarrollo Socio Territorial	Abordaje Social en Barrios Populares	17
		Abordaje Social en Conjuntos Urbanos	4

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

	Desarrollo Socio Territorial	No informa	5
Integración Urbana y Hábitat	Desarrollo de Obras	Inspección y Auditoria en Obras	5
Total			**40**

Cuadro 8: Situación de Revista

Situación de Revista	Cantidad
Contratados	23
Convenio Universidad	16
Planta Transitoria	1

Cuadro 9: Unidad de Proyectos Lamadrid

Área	Cantidad de personas
Unidad Proyectos Lamadrid	2
Subsecretaria Integración Social y Hábitat	2
GO Rehabilitación de Asentamientos	1

Fuente: elaboración AGCBA

Respecto a la situación de revista, se informa que todos son contratados.

5.5.3 Otros actores relevantes

A su vez la responsabilidad de la planificación y ejecución de proyectos de Arquitectura, le corresponde a la Gerencia Técnica; la cartera de Créditos es administrada por la Gerencia Operativa de Administración de Cartera; los proyectos de emergencia y mejoramiento de viviendas, la DG de Desarrollo Habitacional; los aspectos vinculados a consorcios dependen del área de regularización consorcial y dominial.

Cabe señalar que en el año 2019, se vuelve a cambiar la estructura del Organismo, dada la incorporación de la SECHI[13] al Instituto, y se conforman tres Subsecretarias: Integración Urbana y Hábitat; Integración Social y Hábitat y Vivienda Asequible.

[13] SECHI, Secretaría de hábitat e Inclusión social que dependía del Ministerio de Hábitat y Desarrollo Humano.

5.5.3 Planificación Integral. (Comentario 6.2.2 y 6.4).

a) Planificación Prevista/ cumplida

El equipo de auditoría solicito a la Coordinación UPE ACUMAR, la Planificación integral / estratégica sobre las villas y asentamientos de la cuenca tanto como la prevista y cumplida para el periodo 2017/2018 y la prevista para el año 2019. Frente a este requerimiento, la Coordinación envía un archivo titulado "Cierre 2017 y Planificación 2018" elaborada por la Coordinación UPE ACUMAR, la cual fue presentada en seguimiento de objetivos ante las autoridades del IVC.

En dicho archivo se expone el estado de avance de las obras de la Villa 21-24, con la proyección de relocalización para el ejercicio 2018/2019.(Ver punto 5.10)

Cuadro 6.a) Planificación 2018/2019

OBRA	CANT. UF	INICIO DE OBRA	FIN DE OBRA	AVANCE DE OBRA	FECHA DE RELOC.
MG etapa 1	128	2015 se retoma	Agosto 2018	Vivian 98%	Noviembre 2018
MG etapa 2	192	Dic 2016	Julio 2018	Vivian (78%); Cunumi (75%); Bricons (72%)	Noviembre 2018
Infra MG	-	Febrero 2017	Agosto 2018	Miavasa (34%)	Noviembre 2018
O. Cruz (infra mismo contrato)	128	Marzo 2017	Enero 2019	Bricons (36%)	Abril/mayo 2019
Valparaíso (infra mismo contrato)	48	Enero 2018 se retoma	Enero 2019	Ajimez (50%)	Abril/mayo 2019
Alvarado	231	Noviembre 2018	Abril 2019	Vidogar (15%); Pecam (16%)	Julio/agosto 2019
Orma (infra mismo contrato)	190	Noviembre 2017	Junio 2019	Pecam (6%)	Septiembre/octubre 2019

Fuente: IVC - Cierre 2017- Planificación 2018 UPE Acumar

Más allá de esta presentación, y del reconocimiento de otras acciones existentes que se presentan en este informe, no se verifico la existencia de un Plan Integral como instrumento ordenador de líneas, acciones y su correspondencia (Ver punto 5.11).

Respecto al Plan de abordaje social, cuentan con una operatoria para el abordaje pre y post relocalización. (Ver punto 5.8) y en lo que respecta a un

proyecto integral habitacional y urbano, no existe un proyecto integral que aborde todos los barrios y asentamientos del área geográfica de ACUMAR. Cada coordinación, ya sea UPE ACUMAR, como Lamadrid y Rodrigo Bueno, manejan sus proyectos con el área Técnica de Proyectos. (Ver punto 5.11).

b) Escenarios futuros.

A su vez, se solicitó al organismo que informe si contaba con estudios o estimaciones a fin de proyectar cuantas soluciones habitacionales (o en qué proporción) se otorgaran por cada una de las operatorias, sin obtener una respuesta adecuada y concreta [14] y también manifestaron la inexistencia de un plan formal de contingencia.

c) Metas e indicadores de gestión.

El equipo de auditoría no pudo constatar la existencia de metas e indicadores que sirvan de base para medir el cumplimiento de la gestión si bien de realizan reuniones donde se informan los avances … *"cada mes y medio se celebra un espacio donde la Coordinación UPE ACUMAR da cuenta del avance de los objetivos propuestos ante las autoridades del IVC, a fin que se haga un seguimiento de la planificación prevista, se analicen los avances de las metas propuestas y se evalúen posibles soluciones para aquellos que presentan ciertos retrasos o dificultades de cumplimiento. (…) mensualmente se hace seguimiento directo con el Jefe de Gobierno y su equipo, respecto al cumplimiento de los indicadores de gestión y los temarios que están en agenda pública"*. [15]

5.6 De la Demanda. (Comentario 6.4).

En el siguiente acápite se presenta la información que pudo obtenerse sobre distintas variables relacionadas con la demanda. Cuando nos referimos a la demanda, estamos presentando a la población que forma parte del PISA.

Esta población tiene una identificación inicial (línea de base) que tiene modificaciones en base a las soluciones habitacionales otorgadas y también en

[14] Se informó mediante respuesta a Nota AGCBA Nº591/19, la cantidad de viviendas nuevas del Camino de Sirga de la Villa 21-24: Ribera Iguazu 320 unidades funcionales; Conjunto Habitacional Valparaiso: 48 unidades funcionales; Conjunto Habitacional Osvaldo cruz: 128 unidades funcionales; Conjunto habitacional Orma: 190 unidades funcionales; Conjunto Habitacional Alvarado: 231 unidades funcionales. Operatoria de Crédito para relocalización externa Villa 21-24: 30 créditos hipotecarios. Operatoria para relocalizaciones internas y rehabilitación de viviendas existentes –Villa 21-24: 20 rehabilitaciones.

[15] Respuesta a Nota AGCBA Nº 519/19.

base a los crecimientos de la demanda que se produjeron en el transcurso de los años. El aumento de la demanda se puede deber a las siguientes causas:

Ingreso no controlado de nueva población.
Desglose de familias censadas.
Ampliación de criterios de atención (UREM).

5.6.1 Demanda Inicial /Línea de BASE.

La línea de base de la problemática de la CUMAR surge delConvenio suscripto por la CABA y homologados en autos "ACUMAR s/URBANIZACION DE VILLAS Y ASENTAMIENTOS PRECARIOS".
Este convenio determina que el total de familias a relocalizar en toda la cuenca, asciende a 17.771 correspondiendo a la Ciudad de Buenos Aires **2527 familias.** Cabe aclarar que en este convenio no se aclaran ni los sectores comprendidos ni la cantidad de familias por sector.

Respecto de la distribución de las familias y los barrios comprendidos, si bien no se encuentra un cuadro que claramente exponga esta información, de la sumatoria de los distintos proyectos que se encuentran en los anexos II a XIV quedó establecida la siguiente relación.

Cuadro 10: Línea de Base

Villa Asentamiento NHT	**FamiliasConveniomarco**
Villa 21-24	1366
Villa 26	215
Magaldi	158
Pueblito	210
Luján	78
Lamadrid	200
Rodrigo Bueno	300
Total	**2527**

Fuente: Elaboración propia en base a los datos expuestos en el ACUERDO GENERAL PARA EL CUMPLIMIETNO DEL PLAN DE URBANIZACIÓN DE VILLAS Y ASENTAMIENTOS PRECARIOS EN RIESGO AMBIENTAL DE LA CUENCA MATANZA RIACHUELO, SEGUNDA Y ULTIMA ETAPA (Anexos 2 a 11)

En el año 2016, frente a la actualización del nuevo PISA, la CABA, se compromete nuevamente a las 2527 soluciones habitacionales.

5.6.2 Demanda actualizada.

Entendemos por demanda actualizada a la que resulta de considerar la diferencia entre:

La demanda inicial, b) las familias relocalizadas c) El aumento de la demanda.

5.6.2 a) Familias relocalizadas. (Comentario 6.5).

Entre los años2011 y 2019 se relocalizaron 1176 familias, lo que implica el 46% de la demanda inicial (línea de base) ,130 viviendas por año (2011/2019) y 1.371 vivienda en vías de solución o faltantes.

Estas relocalizaciones se produjeron principalmente en viviendas nuevas y en menor porcentaje a través de créditos externo (adaptación Ley CABA N°341[16], Ver punto 5.7)

De acuerdo a la información suministrada, aproximadamente el 92% de las relocalizaciones de las familias que conformaron la línea de base inicial, se dio a través de viviendas nuevas y el 8% de las mismas accedieron a créditos externos.

Cuadro 11: Soluciones Habitacionales. Comparativo por tipo de solución.

Zona	Sol. Hab. Total	Vivienda nueva		Créditos hipotecarios		Mejoramientos	
		Cant	%	Cant.	%	Cant.	%
Camino de Sirga	1037	999	96%	38	4%	0	0%
Lamadrid	57	0	0%	57	100%	0	0%

[16] Ley CABA 341 "Emergencia Habitacional" adaptada para la CUMAR.

Rodrigo Bueno	82	82	100%	0	0%	0	0%
Total	1176	1133	92%	95	8%	0	0%

Fuente: Elaboración propia en base a la información suministrada por el organismo.

5.6.2.b) Aumento de la demanda.

El protocolo define en su punto 2.14, la necesidad de realizar censos y actualizaciones responsables
" Los censos de la población de villas y asentamientos en la CMR y la actualización de datos deberán ser realizados siguiendo parámetros que garanticen: el acceso a la información por parte de la población afectada, una metodología de implementación consensuada con esa población, la transparencia en su ejecución contando con organismos de contralor, la veracidad de la información relevada y la responsabilidad del tratamiento de los datos" .

En función de ello, mediante Notas AGCBA Nro. 20/19, 591/19, 1777/19, 1778/19 y entrevista de fecha 18/09/2019 se preguntó al IVC si se llevaron a cabo otros relevamientos a fin de actualizar los datos recogidos en el censo 2010, de la información suministrada surge que en las villas y asentamientos de la CUMAR CABA el total de familias ascendería a 3071 familias.

Al respecto la coordinación respondió que (…) *El único censo integral tuvo lugar en el año 2011, que fue homologado en la causa judicial. Luego de este censo hubo actualizaciones de datos en algunos sectores.*[17]*Sin embargo, a la fecha no está totalmente relevado el camino se Sirga.(…)* (Ver punto 5.11).

Cuadro 12: Datos según último relevamiento realizado por el organismo.

Villa Asentamiento NHT	Año de actualización de datos	Cantidad de Familias
Villa 21-24	2018/2019 (parcial 68% aprox)	1423
Villa 26	2016	161

[17]El Relevamiento de la 21-24, sectores A a J, fue en el 2018. Nota AGCBA Nº 196/19. Magaldi y Pueblito 2017, Villa 26 2016, 21-24 (sectores A a J) 2018 y Lujan no tuvo.

Magaldi	2017	60
Pueblito	2017	69
Luján	No hubo, se restan las flias relocalizadas a los efectos de calcular demanda actual.	49
Lamadrid	2018	313
Rodrigo Bueno	2016	996
Total		**3071**

Fuente: Elaboración propia en base a la información suministrada por el organismo.

5.6.2 c) Demanda Actualizada. (Comentarios sobre la planificación para la demanda actualizada)

Ante la inexistencia de datos sobre la actualización de la demanda,esta auditoría realizó un cálculo estimativo que surge de la combinación de los datos presentados previamente. Así considerando la línea de base inicial de 2527 familias, podría estimarse un aumento de la demanda aproximadamente del 43% calculándose una demanda total a la fecha de las tareas de las tareas de campo de aproximadamente 3614 familias.

Cuadro 13: Demanda Total. Variación de la Demanda.

Villa Asentamiento NHT	Línea de Base (2010)	Demanda Actualizada (Último relevamiento – familias relocalizadas)	Flias relocalizadas	Demanda Total	Variación	
					Familias	%
21-24	1366	1086	512	1598	232	17%
Villa 26	215	4	265	269	54	25%
Magaldi	158	60	197	257	99	63%
Pueblito	210	69	34	103	-107	-51%
Luján	78	49	29	78	0	0%

Camino de sirga	**2027**	**1268**	**1037**	**2305**	**278**	**14%**
Lamadrid	**200**	**256**	**57**	**313**	**113**	**57%**
Rodrigo Bueno	**300**	**914**	**82**	**996**	**696**	**232%**
Total	**2527**	**2438**	**1176**	**3614**	**1087**	**43%**

Fuente: Elaboración propia en base a la información suministrada por el organismo.

5.6.3 Demanda satisfecha. (Comentario 6.5).

Se resalta que cuando se habla de "familia relocalizada", se refiere únicamente a la cantidad de familias que han sido mudadas a sus nuevas moradas y no necesariamente implica que estas viviendas ya estén en posesión definitiva de sus destinatarios.

Al respecto, este concepto nos permite introducir lo que para el IVC es la **"demanda satisfecha".** A saber:

"*Se entiende que la demanda se encuentra satisfecha cuando se otorga la solución habitacional definitiva. En el caso de las soluciones habitacionales definitivas de vivienda nueva y crédito hipotecario el destinatario se ve satisfecho en su demanda al momento de la suscripción de la escritura traslativa de dominio y la efectiva relocalización de su grupo familiar a la vivienda adquirida. En el caso de una relocalización interna y rehabilitación de vivienda existente, la demanda se ve satisfecha cuando la vivienda es intervenida para su mejoramiento y el mismo se encuentra finalizado, suscribiendo el destinatario el Acta de Conformidad de Obra y Reconocimiento de Ocupantes de Hecho de la Vivienda al momento en que finalice la ejecución de los trabajos de mejoramiento."*

Demanda satisfecha = vivienda nueva escriturada / crédito hipotecario escriturado/ Mejoramiento con Acta de Conformidad de obra firmada

De acuerdo a lo informado por el organismo se otorgaron 1176 soluciones habitaciones de las cuales se han escriturado 645 (57,28%), como se demuestra en el siguiente cuadro.

Conjunto Habitacional	Año de entrega	Cumple Requisitos para escriturar	Que falta?	Cantidad de UF entregadas	Cantidad Escriturado	%	Observaciones
Padre mujica	2013	no	Planos MH	240	0	0	
Mundo Grua (Rivera Iguazu - etapa y 2)	2019	si		185	172	92,97%	en proceso
Luzuriaga	2015	si		125	125	100,00%	
San Antonio	2017	si		64	62	96,88%	
Santiago de compostela	2017	si		54	51	94,44%	
San franciasco	2012	no	"Se formalizo el Reglamento de PH por escritura Nº 45 de fecha 31/07/2015, pasada por folio 269 del registro notarial nro 426, por lo que resulta indispensable para posibilitar la escrituración que se expidan los actos administrativos de adjudicación	171	0	0,00%	
Fernande de la Cruz y Lacarra	2011	no	Planos MH	29	0	0,00%	El edificio no es del IVC,29 son las vivendas entregas a flias de ACUMAR
Valparaiso	2019	si		48	42	87,50%	
Osvaldo cruz y luna	2019	si		128	112	87,50%	Diferencia con IF 33701155 (92) fs 6 misma nota
Subtotal Camino de Sirga				1044	564	**54,02%**	
Rodrigo Bueno (Av. España)	2019	si		82	81	98,78%	
Total				**1126**	**645**	**57,28%**	

Cuadro 14: Soluciones habitacionales con y sin Viviendas escrituradas[18]

5.6.4 Cobertura de la demanda actualizada. Cobertura proyectada/Cobertura Planificada. (Comentario 6.6. y 6.2.2).

Al momento de las tareas de campo, los proyectos de viviendas en anteproyecto/ ejecución/ a entregar, se correspondían con 1466 viviendas distribuidas de la siguiente manera:

Cuadro 15:

Vivienda planificada/en ejecución *			
Para	Conjunto Habitacional	Cantidad deFamilias	Estado
Camio de sirga	Mundo Grúa (Rivera Iguazú – etapa 3)	128	en pto.ión
	Orma	190	en pto.ión

[18] Existe una diferencia entre "familia relocalizada" y "Unidad Funcional entregada" debido que existen casas en los que se entregó más de una Unidad Funcional por Familia debido a que se trababa de Familia Numerosa.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

	Alvarado	231	en pto.ión
	Zavaleta	350	Anteproyecto
	Subtotal CS	**899**	
Lamadrid	Olavarria 71	14	en licitación
	Necochea	14	Anteproyecto
	Liberti	32	Anteproyecto
	Subtotal Lamadrid	**60**	
Rodrigo Bueno	Manzana 1	51	a entregar
	Manzana 2	108	a entregar
	Manzana 3	50	a entregar
	Manzana 4	69	en ejecución
	Manzana 5	86	en ejecución
	Manzana 6	65	a entregar
	Manzana 7	104	en mudanza
	Manzana 8	78	a entregar
	Subtotal Rodrigo Bueno	**611**	
TOTAL		**1570**	

Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a la información relevada

Manteniendo la proporción de las Soluciones Habitacionales efectivamente otorgadas y a efectos de cubrir la demanda actual, y siempre considerando que estos números son indicativos, faltarías alcanzar 566 soluciones habitacionales aproximadamente. A este cálculo debe restársele 20 mejoramientos ya planificados para el camino de Sirga (Lamadrid y Rodrigo Bueno no han informado una cantidad cierta de mejoramientos planificados, Ver punto 5.12), lo que dejaría un déficit aproximado de 546 Soluciones Habitacionales.

Cuadro 15 a: Vivienda Nueva Necesaria Proyectada Vs/ Vivienda Nueva Planificada

Zona	Vivienda Nueva Necesaria Proyectada	Vivienda nueva Planificada	Diferencia

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Camino de Sirga	1222	899	323
Lamadrid	0	60	-60
Rodrigo Bueno	914	611	303
Total	**2136**	**1.466**	**566**

Fuente: Elaboración propia en base a la información suministrada por el organismo.

5.6.5 Destino de la demanda. (Comentario 6.7).

En el cuadro siguiente se presenta la distribución de las familias a su destino definitivo.

Cuadro 16: Familias con Solución Habitacional

Villa asentamiento NHT	Familias Relocalizadas	vivenda nueva				
		Total Familias	CH de destino		crédito hipotecario Externo	mejoramiento finalizado
Camino de Sirga Villa 21-24	512	512	175	Padre Mujica		
			185	Mundo Grua		
			26	Valparaiso		
			126	osvado Cruz		
Villa 26	265	227	108	Luzuriaga	38	
			64	SA		
			52	SC		
			3	valparaiso		
Magaldi	197	197	60	PM		
			137	SF		
Pueblito	34	34	34	SF		
Luján	29	29	29	F de la cruz		
Subtotal C. sirga	1037	999			38	0
Lamadrid	57	0			57	0
Rodrigo Bueno	82	82		R bueno		0
ToTal	**1176**	**1081**			**95**	**0**

Fuente: Elaboración propia en base a la información suministrada por el organismo.

Luego, la misma información se presenta incorporando el año efectivo de relocalización.

Cuadro 17: Soluciones Habitacionales. Distribución Temporal

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Villa asentamiento NHT	2011	Destino	2012	Destino	2013	Destino	2014	Destino	2015	Destino	2016	Destino	2017	Destino	2018	Destino	2019	Destino	Total por Zona
21-24	0				165	Padre Mujica											337	62+123 (guazú) (E I y II) + 26 valparaíso +126 o. Cruz	502
Villa 26	0								108	Iuzuriaga			116	San Antonio 64 / S. compostela 52			41	3 Valparaíso+ 38 Credito Externo	265
Magaldi	0		197	Padre Mujica 60 + S. Francisco 137															197
Pueblito	0		34	S. Francisco															34
Luján	29	Fernadez de la Cruz y Lacarra																	29
Pobladores del CS aislados			10	Padre Mujica															10
Rodrigo Bueno	0																82	vivienda nueva	82
Lamadrid	0																57	redito exter	57
Total	**29**		**241**		**165**		**0**		**108**		**0**		**116**		**0**		**517**		**1176**

Fuente: elaboración propia de acuerdo a la información relevada

5.6.7 De las características de la oferta (viviendas nuevas).

El IVC ha implementado tres tipos de operatorias para el abordaje de relocalización y/o reurbanización de las villas y asentamientos de la cuenca.

Vivienda nueva.

Créditos operatoria Ley 341 (adaptada).

Mejoramiento de viviendas.

Hasta el momento en el que se desarrollaron las tareas de campo, y como se viera en el punto 5.5.2, el 92% de las soluciones efectivas se desarrolló a través de vivienda nueva y el 8% por Créditos externos.

Cuadro 18: Soluciones Habitacionales. Comparativo por tipo de solución.

Zona	Sol. Hab. Total	Vivienda nueva	Créditos hipotecarios	Mejoramientos

		Cant	%	Cant.	%	Cant.	%
Camino de Sirga	1037	999	96%	38	4%	0	0%
Lamadrid	57	0	0%	57	100%	0	0%
Rodrigo Bueno	82	82	100%	0	0%	0	0%
Total	1176	1133	92%	95	8%	0	0%

Fuente: elaboración propia de acuerdo a la información relevada

5.7.1 De las viviendas nuevas[19]. (Comentario 6.8).

A efectos de relevar las características de las viviendas construidas por el IVC, se le requirió al organismo que brinde información respecto a las unidades funcionales (UF) construidas y entregadas por familia de acuerdo a cada conjunto habitacional CH tomando como variables de análisis:

Unidades Funcionales ambiente único AU; de 1 dormitorio 1D, dos dormitorios 2D, 3 y 4 dormitorios y para discapacitados.

Unidades Funcionales por familia.

Los criterios utilizados para esta evaluación tomados del protocolo se refieren a lo que se definen en los puntos:

2.11 "Protección de los grupos vulnerados" *Las jurisdicciones adoptarán medidas de protección para los grupos vulnerados en las villas y asentamientos de la CMR. Se considera especialmente a los inquilinos, los migrantes, las personas con discapacidad, con afecciones,*

5.7.3 Una vivienda por grupo Familiar-

[19]El acceso a la información resultó dificultoso. Con fecha 19/09/2019, mediante nota 1644/19 se solicita información, con fecha 26/09/2019 el organismo solicita una prórroga de que se concede mediante nota 1730/2019, vencido el plazo de la prorroga otorgada, con fecha 12/11/2019 se remite como respuesta en formato papel (omitiendo el formato digital) diferentes listados con distintos formatos (algunos manuscritos). Sin perjuicio que la respuesta se era parcial, su formato no permitía obtener la información solicitada. E

Por otra parte, con fecha 4/10/2019, se solicitó área del IVC la misma información (a efectos de cruzar bases de datos), luego de vencido el plazo de respuesta se remite nota reiteratoria (28/10/2019). Luego de distintas comunicaciones telefónicas con fecha 06/02/2020 se obtiene la información solicitada. Cabe aclara que si bien se remitió en formato digital, la respuesta fue parcial ya que se remiten registros de los Conjuntos Habitacionales Padre Mugica y San Francisco.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

En los procesos de relocalización de villas y asentamientos, se adjudicará una vivienda por grupo familiar.

5.7.5 Adjudicación particular de una vivienda a cada grupo familiar.

La adjudicación particular de una vivienda a cada grupo familiar debe seguir las siguientes reglas:
a. Se debe adjudicar viviendas con la cantidad de habitaciones necesarias según la conformación de cada grupo familiar de modo de evitar situaciones de hacinamiento (más de dos personas por habitación).
Del cuadro que se presenta a continuación, se concluye que del 100% de las viviendas entregadas, el 59,1% se corresponde con UF de dos (2); el 19% de tres (3) dormitorios y el 11,1% de 1 solo dormitorio.

c. Si hubiere algún miembro del grupo familiar censado como "hijo" y que en la actualidad contase con su propio grupo familiar residiendo en la zona afectada, este último deberá considerarse como "desglose" del primer grupo familiar, adquiriendo el derecho de acceder a su propia vivienda nueva.

La información solicitada no fue completa para todos los CH.

Así por ejemplo para los CH Padre Mujica, San Francisco y Fernandez de la Cruz, no se entregó información de las características de las UF, punto a)

Cuadro 19: Conjuntos Habitacionales (CH) en los cuales se relocalizó a familias del camino de sirga (no incluye CH padre Mujica ni CH San Francisco).

Complejo	Sgo. Compostela	Luzuriaga	Alvarado	San Antonio	Ribera Iguazu	Valparaiso	TOTAL	%
Cantidad de Edificios	1	1	7	1	12	8	30	
UF TOTAL POR COMPLEJO	54	125	84	64	192	48	567	100%
LOCAL	0	0	6	0	0	0	6	1,1%
UF AU	0	5	0	0	0	0	5	0,9%
UF1D	2	37	9	5	8	2	63	11,1%
UF 1D Discapacidad	0	13	6	0	5	8	32	5,6%

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

UF 2 D	22	62	49	41	139	22	335	59,1%
UF 2 D Discapacidad	0	0	1	4	0	0	5	0,9%
UF3D	19	8	13	14	38	16	108	19,0%
UF 3D Discapacidad	0	0	0	0	2	0	2	0,4%
UF 4 D	9	0	0	0	0	0	9	1,6%
UF 5 D	2	0	0	0	0	0	2	0,4%

Fuente: elaboración propia de acuerdo a información relevada

Del cuadro precedente surge que para los complejos informados se construyeron 567 UF, siendo el 59% para unidades de 2D.

Solo se construyeron seis (6) locales comerciales en el CH Alvarado;

Respecto a las viviendas para personas con discapacidad, se resalta el bajo porcentaje destinado en el CH Santiago de Compostela (0) y Rivera Iguazú (5)

c) Unidades funcionales por familia.

Como se aprecia en el cuadro siguiente, en seis (6) de los 8 CH en los que se entregaron viviendas fue necesario otorgar más de una vivienda por familia para evitar hacinamiento.

Cuadro 20: Viviendas entregadas y cantidad de familias.

Vivienda Entregada y Cantidad de familias			
Conjunto Habitacional	Cantidad de Unidades Funcionales	Cantidad de Familias	Diferencia
Padre Mujica	240	235	5
Mundo Grúa (Rivera Iguazú – etapa y 2)	192	185	7
Luzuriaga	125	108	17
San Antonio	64	64	0
Santiago de Compostela	54	52	2
San Francisco	171	171	0
Fernández de la Cruz y Lacarra	NS/NC	29	0
Valparaíso	48	29	19

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Osvaldo cruz	128	126	2
Total	1022	999	23

Fuente: elaboración propia de acuerdo a los datos relevados.

a) Caso Rodrigo Bueno.

En el caso de Rodrigo Bueno, al momento de la respuesta de esta nota se encontraban en proceso de adjudicación por lo que no se relevaron las Unidades Funcionales por familia.

Cuadro 21: Conjuntos Habitacionales en los cuales se relocalizó a familias del Rodrigo Bueno

Manzana 63	D	E	G	H	J	TOTAL	%
Cantidad de Edificios	8	4	6	9	3	30	
UF TOTAL POR COMPLEJO	113	54	82	110	38	397	100%
LOCAL	5	4	6	6	2	23	6%
UF AU	0	0	0	0	0	0	0%
UF1D	1	1	0	0	2	4	1%
UF 1D Discapacidad	9	1	5	12	3	30	8%
UF 2 D	19	6	26	29	9	89	22%
UF 2 D Discapacidad	7	4	5	7	3	26	7%
UF3D	52	30	38	48	17	185	47%
UF 3D Discapacidad	0	0	0	0	0	0	0%
UF 4 D	20	8	2	8	2	40	10%

Fuente: elaboración propia de acuerdo a la información relevada.

d) Resumen conjuntos habitacionales CH construidos por el IVC.

Cuadro 22: CH construidos por el IVC

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Complejo	Camino de Sirga	Rodrigo Bueno	TOTAL	%
Cantidad de Edificios	30	30	60	
UF COSNTRUIDAS	567	397	964	100%
LOCAL	6	23	29	3,0%
UF AU	5	0	5	0,5%
UF1D	63	4	67	7,0%
UF 1D Discapacidad	32	30	62	6,4%
UF 2 D	335	89	424	44,0%
UF 2 D Discapacidad	5	26	31	3,2%
UF3D	108	185	293	30,4%
UF 3D Discapacidad	2	0	2	0,2%
UF 4 D	9	40	49	5,1%
UF 5 D	2	0	2	0,2%

Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a la información relevada

De la lectura de los cuadros precedentes surge que:

Existe una diferencia en relación a los proyectos constructivos pertenecientes al Camino de Sirga y Rodrigo Bueno, a saber:

Mientras que en los proyectos comprendidos en el Camino de Sirga surge una amplia proporción de UF de 2 dormitorios (59%), en los comprendidos en R.B se observa una tendencia hacia las UF más grandes de 3 o 4 dormitorios (47% y 10% respectivamente) dejando en un 22% la proporción de UF de 2 dormitorios[20].

Por otra parte Rodrigo Bueno duplica la cantidad de UF destinadas a personas con Discapacidad.

[20] En el descargo presentado oportunamente por el organismo se presentan algunas diferencias respecto a la cantidad de unidades funcionales. Dichas diferencias surgen de la utilización de distintas fuentes de información: mientras que para la confección del informe se utilizó la base de datos de adjudicaciones "vivienda adjudicada" para el descargo se utilizó la base de datos de la Gerencia de Desarrollo de Proyectos "vivienda proyectada". Teniendo en cuenta lo expuesto el organismo arriba al siguiente comentario: "*Mientras que en los proyectos comprendidos en el Camino de Sirga surge una amplia proporción de UF de 2 dormitorios (54,8%), en R.B se observa UF de 2 dormitorios (19.5%) 3 dormitorios (41.2%) y 4 dormitorios (15.1%)".*

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

En cuanto a locales comerciales: en los proyectos pertenecientes a Camino de Sirga existen solo 6 (todos del C.H Alvarado) que representan el 1% de lo construido mientras que en Rodrigo Bueno es el 6% (23 locales).

Cuadro 23: Comparativo UF Camino de Sirga y Rodrigo Bueno.

ComparativoDistribución	Camino de Sirga	%	Rodrigo Bueno	%
UF TOTAL CONSTRUIDAS	567	100%	397	100%
LOCAL	6	1,1%	23	6%
UF AU	5	0,9%	0	0%
UF1D	63	11,1%	4	1%
UF 1D Discapacidad	32	5,6%	30	8%
UF 2 D	335	59,1%	89	22%
UF 2 D Discapacidad	5	0,9%	26	7%
UF3D	108	19,0%	185	47%
UF 3D Discapacidad	2	0,4%	0	0%
UF 4 D	9	1,6%	40	10%
UF 5 D	2	0,4%	0	0,0%

Fuente: elaboración propia de acuerdo a información relevada

Cuadro 24: UF para personas con discapacidad

U.Funcionales adaptadas para personas con discapacidad	C. Sirga	R. Bueno
Total	39	56
1 D	32	30
2 D	5	26
3 D	2	0
% del total construído	7%	14%

Fuente: elaboración propia de acuerdo a información relevada

Cuadro 25: Locales comerciales

Locales Comerciales	C. Sirga	R. Bueno
Total	6	23
% del total construido	1%	6%

Fuente: elaboración propia de acuerdo a información relevada

5.8 De la Sustentabilidad económica de la vivienda. (Comentario 6.9).

Del costo de las viviendas nuevas, valor del metro cuadrado construido y precio final de venta.

Conocer los procedimientos que hacen a la determinación del precio final de la vivienda sobre la cual se establece el valor del préstamo a otorgar, cantidad y valor de la cuota mensual, resulto uno de los objetivos de la auditoria ya que incide directamente con la posibilidad fáctica de pago y la sostenibilidad de la vivienda por quienes resultan sus adquirientes. Sin embargo, es un objetivo de alto riesgo de auditoría por los componentes que hacen a la cuestión de fondo así que se presentan a título informativo los datos que pudieron ser relevados.

A propósito el protocolo define en su punto 2.8 "Sustentabilidad económica de la vivienda" que *La sustentabilidad de las soluciones habitacionales logradas*

requiere que los costos asociados al nuevo hábitat sean soportables por la población involucrada[21].

Por lo pronto, de la información relevada, no existe un procedimiento único de estimación de costo, valor del préstamo y cuota mensual de la vivienda que se otorga y se resuelve de acuerdo a distintas variables dependiendo de los fondos aportados por la ciudad, las características de la población adquiriente atendiendo también a la capacidad de pago, las decisiones del propio organismo. En primer lugar, el IVC elabora el monto del préstamo a financiar considerando solamente los fondos que la ciudad ha aportado para cada operatoria en lo que se considera la OBRA BASICA. Esto ha variado en los distintos CH ejecutados tal como se aprecia en el cuadro adjunto.

Cuadro 26: Montos aportados OB Nación y Ciudad

Conjunto Habitacional	Obra Básica	
	Nación	Ciudad
Padre Mugica	76.12%	23.88%
Mundo Grúa – obra 1	52.60%	47.40%
Mundo Grúa – obra 2	50.74%	49.26%
Mundo Grúa – obra 3	63.11%	36.89%
Mundo Grúa – 128 vivendas	23.30%	76.70%
Luzuriaga	55.67%	44.33%
San Antonio	47.29%	52.71%
Santiago de Compostela	45.39%	54.61%
San Francisco	Sin datos	
Fernández de la Cruz y Lacarra	Sin Datos	
Valparaíso	18.80%	81.20%
Osvaldo Cruz y Luna	37.47%	62.53%

[21] *Esto implica que:* ***2.8.1.*** *Se definan medios de compensación por el valor de las propiedades y pertenencias que se perdieran en virtud de la relocalización.*
2.8.2. *Los costos que deben asumirlos habitantes deben ser proporcionales a su nivel de ingreso y no pueden impedir ni comprometerla satisfacción de otras necesidades básicas del grupo familiar, ni de sus generaciones futuras. Así, las cuotas cancelatorias de los créditos no deben superar el veinte por ciento (20%) del ingreso total del grupo familiar.*
2.8.3. *Los planes financieros deben considerar los costos de mantenimiento y pago de servicios dela vivienda nueva, tomando los recaudos para la implementación de tarifas sociales en servicios públicos, exenciones o reducciones tributarias y las expensas consorciales accesibles.*
2.8.4. *El diseño de la vivienda deberá atender a criterios de eficiencia y ahorro energético. De ningún modo, la falta de capacidad de pago de las familias puede limitar el acceso a la vivienda.*

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Orma	36.93%	63.07%
Alvarado 75 viviendas	43.68%	56.32%
Alvarado 156 viviendas	38.16%	61.84%
Zavaleta	Sin datos	
Olavarría	Sin datos	
Necochea	Sin datos	
Liberti	Sin datos	
Rodrigo Bueno Obra 1	44.19%	55.81%
Rodrigo Bueno Obra 2	33.50%	66.50%
Rodrigo Bueno Obra 3	37.56%	62.44%
Otras		

Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a la información relevada.

Cuadro 27: Costo de Obra/ Valor de M2/Precio final de venta

Conjunto Habitacional	Costo final de Obra	Valor del M2	Precio Final de Venta			Acta de precio definitivo – Fecha -. Metodología aplicada para el cálculo del precio final de venta
			2 dormitorios (Promedio)	3 dormitorios (Promedio)	Otros	
Padre Mugica	Sin datos					
Mundo Grúa – Etapa 1 (obre 1 64 vivendas)	$ 100.310.978,64	$ 21.117,16	$ 1.213.647,90	$ 1.657.128,23	1 dorm: $ 937.654,53	ACDIR-2019-5174-IVC – 09/04/2019. Consideró tomar como valor de referencia el valor de m2 aplicado en la manzana 84e, aprobado s/ACDIR-2018-4978-IVC (21.117,16)
Mundo Grúa – Etapa 1 (obra 2 – 64 vivendas)	$96.758,771,03	$ 21.117,16	$ 1.177.852,08	$1.638.220,26	1 dorm: $ 916.748,55	
Mundo Grúa – Etapa 1 (obre 3 – 64 viviendas)	$ 80.764.042,60	$ 21.117,16	$ 1.177.140,68	$1.656.414,66	1 dorm: $ 920.581,31	ACDIR-2018-4978-IVC – 27/11/2018 Se tomó como base de cálculo el monto de obra más sus redeterminaciones a octubre 2018 $80.764.042,60
Luzuriaga	$ 64.090.687,70	S/promedio m2	$ 468.806,31	$ 468.806,31	1 dorm: $ 377.069,52	ACDIR-2014-2938-IVC – 17/09/2014 Se obtuvo el precio de venta de acuerdo a un promedio de los m2

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

San Antonio	$150.834.632,46	El precio de las unidades de vivienda se calcularon por porcentaje fiscal	$895.113,22	$1.281.775,95	1 dorm: $ 762.436,46	ACDIR-2017-4456-IVC – 02/11/2017 Se tomó como base de cálculo el monto de contrato financiado por el GCBA, resultando un monto que asciende a $62.037.140,44
Santiago de Compostela	$61.817.201,26	El precio de las unidades de vivienda se calcularon por porcentaje fiscal	$ 658.448,48	$935.549,03	4 dorm: $1.089.473,30 5 dorm: $1.128.239,22	ACDIR-2017-4440-IVC – 27/10/2017 Se tomó como base de cálculo el monto de contrato financiado por el GCBA, resultando un monto que asciende a $45.310.812,11
San Francisco	Sin Datos					
Fernández de la Cruz y Lacarra	Sin datos					
Valparaíso	$ 138.447.478,87	$40.358,13	$ 2.292.470.32	$ 2.959.613,17	1 dorm: $ 2.168.805,66	ACDIR-2019-5303-IVC – 12/06/2019 Se tomó como base el cálculo del monto obra y redeterminaciones a abril 2019 $119.476.214,
Osvaldo Cruz y Luna	$ 282.997.670,54	$33.809,90	$ 2.179.193,70	$ 2.610.975,14	1 dorm: $ 1.661.174,40	ACDIR-2019-5365-IVC – 17/07/2019 Se tomó como base el cálculo del monto obra y redeterminaciones $282.997.670,54
RIBERA IGUAZU 128 VIVENDAS	$165.086.690,93	Sin datos				
Orma	$527.380,45477	Sin datos				
Alvarado (75 viviendas)	$199.208.77,51	Sin datos				
Alvarado (156 viviendas)	$362.922.683,36	Sin datos				
Zavaleta	Sin Datos					
Olavarría	Sin Datos					

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Necochea	Sin Datos	
Liberti	Sin Datos	
Rodrigo Bueno	$348.595.569,21	Sin Datos
Rodrigo Bueno	$817.831.545,84	Sin Datos

Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a la información relevada.

5.8.2 De los consorcios de las viviendas. (Comentario 6.9).

"En el proyecto de la vivienda social, un sector donde los recursos son escasos, la ecuación (costo de obra-costo de uso, es fundamental y no debe plantear restricciones presupuestarias en las etapas de proyecto y construcción que trasladen los mayores costos a su gestión posterior.
No invertir en el mantenimiento de la vivienda desde el momento de su ocupación trae como consecuencia una vida útil menor a la esperada y como resultado será necesario realizar gastos adicionales en la reparación y mantenimiento posterior.
En el análisis sobre costos de operación y mantenimiento, se consideran variables que inciden directa e indirectamente en estos:

Tipología edilicia

Superficies comunes, tanto interiores como exteriores

Resolución tecnológica

Adaptación de la propuesta a las condiciones ambientales

Monto y destino de las expensas

Tipo, tamaño y formas de organización de los consorcios

Modalidad y calidad del proceso de gestión administrativa del edificio y grado de participación de los usuarios en dicho proceso.

Si se proyectan edificios que pueden tener altos costos para su operación y después gastos extras derivados en fallas en general de urgente reparación, ese desequilibrio indica que no se han programado debidamente las rutinas de mantenimiento, como también la acumulación de fallas en el proceso de producción que se evidencian durante el uso.

En este sentido, el atraso en la regularización dominial de las viviendas profundiza las dificultades de la gestión (…).[22]

Con el objetivo de identificar los procesos relacionados con la regularización consorcial que se identifica directamente con la gestión administrativa de los edificios entregados por parte de los propietarios, se consultó al área pertinente el estado de situación de regularización consorcial la que explica la metodología y procesos utilizados.

Así mediante IF – 2019 – 34013113-GCBA-IVC (Fs.6 de la Nota Nro GD-2020-05767872) el pto.. de Organización y Capacitación responde manifestando que interviene a través de:

" a) Talleres pre consorciales: *La Coordinación de cada proyecto de urbanización nos contacta una vez que tienen los adjudicatarios y dictamos este taller que consiste en un primer acercamiento a conceptos generales sobre la organización consorcial, se informa sobre el marco regulatorio que rige los consorcios y también puede incluir dinámicas para concientizar sobre la importancia de la participación consorcial. De acuerdo a cada población se van pensando dinámicas acordes. X ej. Si los adjudicatarios no se conocen entre sí se incluye una dinámica con dicho fin etc.*

b) Reuniones post mudanza: *Una vez mudados pero previo a la inscripción del reglamento (que puede demorar varios meses) avanzamos con los vecinos en algunos aspectos de la organización consorcial dado que ya son un consorcio de hecho que ya está conviviendo y por ende necesitan un reglamento interno de convivencia. Desde el área convocamos el espacio de reunión para que se confeccione dicho reglamento, se ratifiquen voceros o consejeros elegidos previamente quienes tiene las llaves de espacios comunes, son un medio de comunicación con el IVC, etc. Se acuerda un monto de dinero para ir recaudando para la compra de productos de limpieza y otros gastos que tenga el consorcio si bien no se establecen en estas primeras reuniones las expensas. Suele promoverse que sean 2 o 3 consejos que se distribuyan estas tareas, elegidos/as por y las vecinas. Asimismo, se explica en profundad el reglamento de copropiedad y administración de dicho consorcio para que al momento que está inscripto se pueda realizar la Asamblea y se van identificando copropietarios posibles para cumplir la función de administración o ir averiguando presupuestos de administraciones externas si así es lo que ese consorcio desea. Asimismo, se desprenden de esta reunión varia tareas para los equipos intervinientes como mediaciones ante los conflictos consorciales que van surgiendo, informe socioeconómicos y articulación con la*

[22]Renee Dunowicz- Teresa Boselli " La rehabilitación del Habitat, FADU /UBA ".

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

G.O Abordaje Social en Conjuntos Urbanos ante situaciones sociales que exceden lo consorcial.
c) Primer Asamblea: *Una vez inscripto el reglamento y ya habiendo realizado la capacitación sobre el reglamento, se convoca la primera asamblea donde se designa la primera administración. Esta Asamblea la preside el IVC para Facilitar la logística.*
d) Protocolización del Acta de designación: *se gestiona desde esta área la protocolización de esta primera acta de designación y la apertura del libro de actas y administración, a través de una escribanía dentro de la nómina de Escribanía General.*
e) Seguimiento: *Acompañamiento al consorcio general, como la Administración y al Consejo de Administración. Consiste en reuniones con las administraciones y consejo para abordar los temas que ellos y ellas consideren necesario, dudas conflictos puntuales de los cuales se desprenden nuevas intervenciones del área, entrega de materia que les sea útil para facilitar la tarea etc. Asimismo, en caso de que los vecinos y/o vecinas soliciten reunión por algún tema puntual consorcial, se promueve dicho espacio.*

Luego, respecto al estado de regularidad consorcial de los CH entregados, se explica que:

Barrio Rivera Iguazú 1: *ya cuentan con el Reglamento de copropiedad y Administración inscripto. Tienen Consejeros por cada subconsorcio. Están planificadas las asambleas sectoriales para el mes de noviembre. No visualizan necesidad de designar administración general. Manifestaron no querer hacerlo. Quedará Asentado en el Acta de Asamblea.*

Barrio Rivera Iguazú 2: *No cuenta con reglamento inscripto aún, se realizan reuniones post mudanza por edificio y generales.*

San Antonio: *Administración y consejo de administración designados. Seguimiento.*

Santiago de Compostela: *Administración y consejo de administración designados. Seguimiento.*

Luzuriaga: *Cuenta con el 100% de UF escrituras. Se realiza un acompañamiento a la administración Gral. Y sectoriales. Se realizan reuniones ante conflictos por deudas de expensas por cada torre y reunión de administraciones sectoriales.*

Valparaíso: *No cuenta con reglamento inscripto Aún. Se realizan reuniones post mudanza por edificio y generales, cuentan con consejeros designados.*

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Osvaldo Cruz: *No cuenta con reglamento Inscripto Aún. Se realizan reuniones post mudanza por edificio y generales, cuentan con consejeros designados.*

Lamadrid: *Sin información.*

Rodrigo Bueno de los edificios entregados: *No cuenta con reglamento Inscripto Aún. Se realizan reuniones post mudanza por edificio y generales, cuentan con consejeros designados. Asimismo, se realizan talleres pre consorciales con adjudicatarios de futuros edificios. "*

Asimismo, mediante IF-2020-05608365-GCBA-IVC (fs. 5 de la misma nota) se informa sobre el estado consorcial de CH Padre Mugica y CH San francisco:

"… se procede a informar que tanto el CH Padre Mujica como en el CH San Francisco no se ha iniciado el proceso de Regularización Dominial por lo que tampoco se iniciado el proceso de regularización consorcial"
En el barrio San Francisco que cuenta con reglamento de copropiedad Inscripto, se acompaña el proceso de fortalecimiento y renovación anual de 19 administraciones sectoriales y la Administración General. También el equipo de coordinación trabaja en el acompañamiento y fortalecimiento de las comisiones conformadas en el barrio: SUM, cancha y estacionamiento. En reuniones mensuales de administradores, comisiones o asamblearias se trabaja junto a vecinos y vecinas en el abordaje de temas comunitarios y/o convivenciales, balances, rendiciones de expensas etc.

En el CU Padre Mujica, sin reglamento de copropiedad, el equipo de la coordinación desarrolla actividades de fortalecimiento y organización comunitaria a nivel consorcial por edificios y de integración comunitaria entre las plateas del barrio. En el CU P. Mugica se encuentra en ejecución la Puesta en Valor de las 600 UF y sus espacios comunes. En este Marco y conforme se inician las obras, el equipo social realiza asambleas y reuniones por edifico para la organización consorcial, elección de Administrador/a, etc".

Cuadro 31: Síntesis de estado consorcial de los CH PISA

	Conjunto Habitacional	Estado conformación consorcial	Cant consorcios	UF por consorcio	Cantidad subconsorcios	Cantidad UF por subconsorcios	Intervención a cargo del IVC
1	Padre Mujica	Reglamento de Copropiedad NO inscripto al día de hoy	-	-	-	-	Coordinación

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

2	Mundo Grúa – Etapa 1	En proceso	1	64	4	16	Reuniones Post. Mudanza por subcosnorcios y gral. Asamblea postergada por desición de los copropietarios
3	Mundo Grúa – Etapa 2	Reglamento de Copropiedad NO inscripto al día de hoy	2	128	8	16	Reuniones Post. Mudanza por subcosnorcios y gral.
4	Mundo Grúa – Etapa 3	Reglamento de Copropiedad NO inscripto al día de hoy	2	128	8	16	Reuniones Post. Mudanza por subcosnorcios y gral.
5	Luzuriaga	Administración designada gral y subconsorcios	1	125	6	21 aprox	seguimiento
6	San Antonio	Administración designada	1	64	-	-	seguimiento
7	Santiago de Compostela	Administración designada	1	54	-	-	seguimiento
8	San Francisco	Reglamento inscripto	-	-	-	-	Coordinación UPE
9	Fernández de la Cruz	-	-	-	-	-	-
	Conjunto Habitacional	Estado conformación consorcial	Cantidad consorcios	UF por consocio	Cantidad subcon	Cantidad UF por subcon	Intervención a cargo del IVC
10	Valparaíso	Reglamento de Copropiedad NO inscripto al día de hoy	1	48	8	6	Reuniones post mudanza por sucons. Y gral.
11	Osvaldo Cruz y Luna	Reglamento de Copropiedad NO inscripto al día de hoy	1	128	5	25 aprox	Reuniones post mudanza por sucons. Y gral.
12	Orma	En obra		375 aprox		21	

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

13	Alvarado	En obra	-	-	-	-	-
14	Zavaleta	Sin información					
15	Olavarría	Sin información					
16	Necochea	Sin información					
17	Liberti	Sin información					
18	Rodrigo Bueno	Reglamento de Copropiedad NO inscripto al día de hoy	13 UF Promedio				Reuniones post mudanza por subconsorcio y gral.
19	Otras						

Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a la información entregada por el organismo.

5.9 De los créditos externos[23]. (Comentario 6.10).

La posibilidad de relocalizarse a través de créditos externos, se desarrolla a través de operatorias aprobadas por acta de Directorio para cada caso particular. Se utiliza como base la Ley de Emergencia Habitacional, N° 341,es por eso que se dice comúnmente que se trata de créditos por Ley CABA N° 341 "adaptados".

Programa Integral de reurbanización subprograma de vivienda nueva de relocalización externa de Villa 26 aprobado por ACDIR 2017-4268-IVC.-

Programa de relocalización externa de la vereda de Magaldi, esquina Alvarado (manzana 8) y la vereda de Luna, esquina Orma del barrio 21-24 (manzana 28) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires aprobado por ACDIR-2017-4260-IVC

Programa de Relocalización externa Barrio Rodrigo Bueno aprobado por ACDIR-2017-4187-IVC.

Créditos externos Alvarado:Operatoria ACDIR-2017-4260-IVCReglamentación IF-2017-14031204.

Créditos Externos Villa 26:Operatoria ACDIR- 2017-4268-IVCAnexo IF-2017-14530655-IVC.

[23] La información presentada en este punto es a diciembre del 2019, con lo cual surgen datos que no fueron presentados anteriormente.

Plan Integral de Re-Urbanización de familias de la cuenca Matanza Riachuelo-Operatoria de créditos para relocalización externa-Camino de Sirga de la Villa 21-24 aprobado por ACDIR-2019-5232- IVC.

Un cuadro comparativo de las operatorias mencionadas permite ver las diferencias.

Cuadro 28: Operatorias por crédito externo.

Operatoria	**Monto Máximo del crédito**	**Subsidio precio de venta**	**Valuación de la vivienda**	**% de Gastos Subsidiados**	**Interés**
Lamadrid	$ 3.000.000	15%	SI: % sobre monto de normativa. 1 planta: $150.000 – 2 plantas: $250.000	20%	0%
Orma, Alvarado y Magaldi	$ 3.000.000	40%	NO	20%	0%
Villa 26	$ 3.000.000	40% Censado 15% No Censado	NO	20%	0%
Villa 21-24	$ 3.000.000 o $3.600.000 si son 7 o más integrantes del grupo familiar	40% Censado – 30% No Censado	NO	30%	0%
Rodrigo Bueno	$ 3.000.000	15%	SI: Monto determinado.	20%	0%

Fuente: elaboración propia de acuerdo a información otorgada por el organismo.

5.9.1 Características de los créditos por cantidad y ubicación.

En cuanto a las características generales de los créditos otorgados por cantidad, y ubicación, se dan distintos resultados y a su vez la información otorgada presentó diferencias entre la Coordinación de Proyecto y el área de créditos. A saber:

Lamadrid: Para el área de créditos, se entregaron 70 créditos de los cuales el 44% se localizó en la CABA y el 56% en la PBA. En 44 créditos el subsidio otorgado superó lo establecido en la operatoria[24]:

Para la coordinación, se entregaron 57 créditos.

Villa 26: Sin diferencias en la cantidad de créditos entre las áreas. En 25 casos el subsidio otorgado superó lo establecido en la operatoria.

Orma, Alvarado y Magaldi: Se otorgaron 59 créditos en total y en el 100% de los casos se supero el subsidio establecido en la operatoria.

Rodrigo Bueno: Se otorgaron 0 creditos

Cuadro 29: Características particulares créditos otorgados[25]

Barrio	Total creditosOtorgados	Subsidio supera al previsto en la operatoria		Ubicación de las viviendas				Diferencia con lo informado por las áreas	
		Casos	%	CABA	%	Pcia. Bs As	%	Coord.	area creditos
Lamadrid	70	44	63%	31	44%	39	56%	57	70
villa 26	38	25	66%	15	39%	23	61%	38	38
Orma, Alvarado y Magaldi	59	59	100%	19	32%	40	68%	0	59

[24] En el descargo oportunamente presentado el organismo manifiesta, mediante IF-2020-20431484-GCABA-IVC- que *"Hay que considerar que, el monto total subsidiado no es comparable como una proporción del monto total otorgado, ya que cada subsidio comprende diferentes conceptos sobre los cuales se calcula. Par mejor proveer, los cálculos de los subsidios se basan en diferentes porcentajes a saber: -El precio de venta; -Valuación de vivienda donde habita el beneficiario, descontado al precio de venta (en caso de que la operatoria lo contemple); -Porcentaje de gastos correspondientes a la operación de hasta un 20% o 30% del precio de venta según corresponda a cada operatoria; -Una proporción del precio de venta actualizado por fluctuación de dólar (ACDIR-201-4717-IVC)."*. Este comentario es aplicable a todas las operatorias de crédito.

[25] Esta información es a diciembre 2019.

21-24	-	-	-	-	-	-	-	-	-
R. Bueno	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	167	128	77%	65	39%	102	61%	95	167

Fuente: elaboración AGCBA

5.9.2 a) Estado de Créditos Otorgados. (Comentario 6.10)

En cuanto al estado de los Créditos Otorgados se presentan los datos que señalan que, a diciembre del 2019, sobre 167 créditos otorgados,

59 créditos (35%) tienen cuotas adeudadas.

El 61% de las familias que optaron por esta operatoria se relocalizaron en la provincia de Buenos Aires.

Cuadro 30: Créditos otorgados, valor de cuota y cuotas adeudadas.

		Valor Cuotas			Cuotasadeudadas									
Barrio	**Créditosotorgados**	Mínima	Maxima	Promedio	3 o mas	%	6 o mas	%	12 o mas	%	24 o mas	%	Total	%
Lamadrid	70	$ 1.324,75	$ 13.057,99	$ 4.058,74	8	11%	8	11%	4	6%	6	9%	26	37%
Villa 26	38	$ 1.997,50	$ 7.250,90	$ 3.306,11	6	16%	10	26%	4	11%	0	0%	20	53%
Orma Alvarado Magaldi	59	$ 1.955,88	$ 9.339,00	$ 3.713,34	3	5%	6	10%	4	7%	0	0%	13	22%
21-24	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rodrigo Bueno	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Total	167	$ 1.324,75	$ 13.057,99	$ 3.692,73	17	10%	24	14%	12	7%	6	4%	59	35%

Fuente: elaboración propia de acuerdo a información relevada por la AGCBA.

5.9.2 b) De las adecuaciones de los montos a otorgar en los créditos.

"Respecto de las adecuaciones de los montos a otorgar se informa que este Instituto en virtud que el mercado inmobiliario en la República Argentina toma como valor de referencia para sus operaciones la cotización del dólar, que dicha moneda suele fluctuar con frecuencia, y debido a que muchas operaciones no se podían concretar porque el precio de venta quedaba por debajo respecto de los nuevos valores de mercado al momento de la escrituración, es que este IVC resolvió aprobar una normativa (ACDIR -2018-4717-IVC y sus modificatorias ACDIR-2018-4796 y ACDIR-2018-4860- IVC) en dónde, los montos de los créditos quedarán sujetos a un reajuste que contempla la fluctuación del dólar según el tipo de cambio vendedor del Banco Nación desde la fecha de tasación hasta dos (2) días hábiles antes de la escrituración. Asimismo, se establece un subsidio de 10% (Art.5) o 20% (Art.4) de ACDIR -2018-4717-IVC por variación del dólar en dónde, se hace una readecuación en el plan financiero previsto, con mayor cantidad de cuotas en caso que de que estos subsidios no alcancen a cubrir el total de la fluctuación, pero en ningún caso, se incrementa el monto de la cuota ni de la tasa de interés.- Cabe señalar que, en el mes de Septiembre se aprobó por ACDIR-2018-4868-IVC el aumento del monto de crédito hasta un máximo de 3.000.000$ para algunas operatorias especiales, incluidas, las que integran los programas de ACUMAR.-"

5.10 Del Mejoramiento de las viviendas existentes en Lamadrid, Villa 21.24, Rodrigo Bueno, Asentamiento Lujan[26].

Los proyectos y obras vinculados a estos barrios son desarrollados por La Dirección General Desarrollo Habitacional, DGH (Dependiente de la Subsecretaria de Proyecto y Obras) a través de la Gerencia Operativa de Rehabilitación de Asentamientos (GORA).

Consultada fuera la DGDH sobre el diagnostico actualizado, planificación y/u obras en ejecución, en estos asentamientos y villa, la DG, remitió la información directamente a la GORA.

[26]Rta Notas AGCBA 18/2020 y 2949/2020.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

La GORA brindo información sobre lo que se propone como "plan integral" para cada asentamiento y listado de obras en curso. No se remitió en la información un diagnostico actualizado.

5.10.1 Asentamiento Lamadrid.

El Plan Integral para el Asentamiento Lamadrid, se enfoca en la recuperación de la última sección de la cuenca Matanza- Riachuelo y su integración con la ciudad, a través del ordenamiento ambiental y territorial. El objetivo del proyecto, planteado por el IVC, es la relocalización de la población que se encuentra en el Bajo-Autopista incluyendo también a las familias que se encuentran en la línea de Retiro Obligatoria; y la solución integral para todo el asentamiento restante.

En lo referente a la planificación y ejecución 2018/2019 la información presentada remite a tres tipos de intervenciones: 1) Mantenimiento de Emergencia de Viviendas; 2) Mejoramiento de Espacios Comunes;3) Proyecto de reurbanización.

Mantenimiento de Emergencia en Viviendas. - 18 mejoramientos ejecutados, de diferentes escalas, en las 3 manzanas que componen al barrio. -Reacondicionamiento eléctrico con provisión de protecciones en las viviendas de la Manzana 31.

Mejoramientos de Espacios Comunes. Realizado en conjunto con la Gerencia Operativa de Mantenimiento perteneciente también a la Dirección General de Desarrollo Habitacional. -1 plaza con equipamiento urbano, que incluye estación saludable y juegos. -1 mejoramiento de accesibilidad en el pasillo de Suárez 58, realizando una rampa de acceso. -1 mejoramiento de accesibilidad y de tendido de red cloacal en el pasillo de Caboto 1325. -15 demoliciones enmarcadas en el proyecto de liberación de los espacios y viviendas del Bajo Autopista y el Retiro Obligatorio.

Proyecto de reurbanización Mediante la realización de talleres participativos, se ha logrado consensuar un nuevo reordenamiento parcelario y criterios de habitabilidad mínimos con los vecinos de la Manzana 31. Se ha logrado consensuar 20 proyectos de mejoramiento definitivo de vivienda con los vecinos afectados.

Las contrataciones de obras que permiten el desarrollo de las mismas, se listan a continuación.

MEJORAMIENTOS DE EMERGENCIA Licitación Pública 83/18 .Intervenciones con la empresa VILLAREX S.A.

Intervenciones con la empresa PRINT TEAM S.R.L. Contratación por Urgencia. Números de expedientes: EX-2018-33707094-MGEYA-IVC; EX-2019-24780071-GCABA-IVC; EX-202002694135-GCABA-IVC.

REACONDICIONAMIENTO TENDIDO ELÉCTRICO Intervención con la empresa AUTOMAT S.A en la Manzana 31 mediante Contratación por Urgencia. EX2019-23185719-MGEYA-IVC.

LIBERACIÓN DE ESPACIO MEDIANTE DEMOLICIÓN Intervención con la empresa AUTOMAT S.A. Contratación por Urgencia. Número de expediente: EX-201939569830-IVC.

PROYECTO DE REURBANIZACIÓN Licitación Pública 31/2019 en proceso licitatorio. En relación al proyecto de reurbanización. Número de expediente: EX-2019-33741129-GCABA-IVC.

5.10.2 Villa 21-24. **Sector Camino de Sirga.**

La liberación del camino de sirga es el proyecto principal del PISA 2010 que da origen a la relocalización de todas las viviendas cuya evaluación ya fuera presentada. Se encontraría en la última etapa de ejecución y para ello es necesaria la demolición de las viviendas.

El área que lleva a cabo las obras de demolición que preveía la liberación total de la traza a agosto del 2020, expresa en su nota que *Por motivos ajenos al área relacionados con la falta de disponibilidad de viviendas para relocalizar a las familias afectadas y demás imprevistos externos, fue posible ejecutar la demolición parcial de los sectores A, B, F, G y H. (Ver Plano).*

Luego, *(…) se llevan a cabo los mejoramientos de emergencia necesarios para la relocalización transitoria de aquellas familias afectadas con solución habitacional definitiva pendiente.*
En los sectores aledaños a la afectación, se encuentra en ejecución una obra destinada a la consolidación y recuperación del nuevo frente resultante del proceso de liberación.(…

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Plano 1: Villa 21.24 Camino de sirga

Subsecretaría de Gestión Social
Unidad de Proyectos Especiales - Acumar

Demoliciones 1° y 2° etapa. *Entre ambas etapas de intervención se preveía la liberación total a agosto del corriente año 2020 de la totalidad de la traza del Camino de Sirga. Por motivos ajenos al área relacionados con la falta de disponibilidad de viviendas para relocalizar a las familias afectadas y demás*

imprevistos externos, fue posible ejecutar la demolición parcial de los sectores A, B, F, G y H. (Ver Plano).

En el transcurso del año se continuará avanzando en la obra, conforme se produzcan las relocalizaciones pertinentes.

Las contrataciones en curso que permiten el desarrollo de obras, se listan a continuación.

MEJORAMIENTOS DE EMERGENCIA, COOPERATIVA "BARRACAS SUR Ltda." CONVENIO EX. N° 2017-26404815-GCBAIVC Sector A – Orden 50 Sector A – Orden 214 Sector A – Orden 224 Sector B – Orden 1

COOPERATIVA "LA GRAN ESPERANZA" CONVENIO EX. N° 2017-29854270-GCBAIVCSector C – Orden 16 Sector F – Orden 3 Sector G – Orden 22 Sector G – Orden 64 Sector H – Orden 34

LICITACIÓN PÚBLICA N° 83/18 "VILLAREX S.A." EX. N° 2018-23058586-GCBA-IVC Sector A – Orden 67 Sector B – Orden 33 Sector B – Orden 64 Sector C – Orden 37 Sector G – Orden 69 Sector O – Orden s/N

DEMOLICIONES Y TRABAJOS COMPLEMENTARIOS BARRIO 21-24 – SECTOR CAMINO DE SIRGA. LICITACIÓN PÚBLICA C.D. N° 55/18. EX. N° 2018-19875164-GCBA-IVC. Viviendas demolidas: 93

DEMOLICIONES Y TRABAJOS COMPLEMENTARIOS 2° ETAPA. BARRIO 21-24 – SECTOR CAMINO DE SIRGA. LICITACIÓN PÚBLICA N° 84/18. EX. N° 2018-28175248- GCBA-IVC. Viviendas demolidas: 35

MEJORAMIENTOS DEFINITIVOSDE VIVIENDAS. ETAPA I, BARRIO 21-24. SECTORES A, F y G LICITACIÓN PÚBLICA N° 63/18.

5.10.3 Asentamiento Lujan.

De acuerdo a la información El Plan Integral para el Asentamiento Luján, se enfoca en la recuperación de la última sección de la cuenca Matanza-Riachuelo y su integración con la ciudad, a través de un proceso de reurbanización apuntalado con obras de emergencia.
Durante el período de consulta se finalizaron tareas pendientes de las obras correspondientes a la primera etapa de reurbanización, ejecutada en años anteriores.
Sobre el asentamiento Lujan, se informó una licitación de mejoramiento de emergencia, Licitación Pública 83/18. EX-2018-23058586-MGEYA-IVC.

No se presentó información respecto al estado de avance.

5.10.4 Rodrigo Bueno.

Sobre el Barrio Rodrigo Bueno, se informaron licitaciones para el mantenimiento, mejoramiento de viviendas y para el mantenimiento integral de los espacios públicos.

LICITACIÓN PÚBLICA Nº 61/18 ADJUDICADA A LA EMPRESA PRINT TEAM S.R.L CONTRATACIÓN DE SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE VIVIENDAS DEL BARRIO RODRIGO BUENO.

LICITACIÓN PÚBLICA Nº 60/18 ADJUDICADA A LA EMPRESA PRINT TEAM S.R.L SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL EN LOS ESPACIOS PÚBLICOS DEL BARRIO RODRIGO BUENO LICITACIÓN PÚBLICA N° 109/18 ADJUDICADA A LA EMPRESA DEMOLICIONES MITRE S.R.L., DEMOLICIONES Y TRABAJOS COMPLEMENTARIOS DEL BARRIO RODRIGO BUENO.

LICITACIÓN PÚBLICA N° 07/19 ADJUDICADA A LA EMPRESA PALECO S.A EJECUCIÓN DEL MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS EXISTENTES DEL BARRIO RODRIGO BUENO

5.11 El mantenimiento de los Conjuntos Habitacionales ya construidos. (Comentario 6.12).

El mantenimiento de los Conjuntos Habitacionales ya construidos es realizado por la Gerencia Operativa de Conjuntos Urbanos, la cual depende de la Dirección General de Desarrollo Habitacional.

Consultada fuera por esta AGCBA, la DG remitió las consultas a la GO, la cual respondió que realiza tareas de saneamiento ambiental y/o mantenimiento y/o puesta en valor en Padre Mugica - Luzuriaga - San Antonio - San Francisco - Fernández de la Cruz y Lacarra.

Para el año 2020 sólo se encuentran programadas tareas de Mantenimiento y Puesta en Valor en el barrio Padre Mugica, limitándose la intervención en los barrios Luzuriaga y San Antonio a dos contrataciones por mantenimiento de ascensores a pedido de la Subsecretaría de Integración Social y Hábitat de este Instituto de Vivienda, y en el Barrio San Francisco a obras de emergencia que pudieran surgir a pedido de la administración del conjunto. Así mismo se encuentran contratadas hasta el mes de abril, y programadas para todo el año, tareas de saneamiento ambiental en los barrios Padre Mugica y Fernández de la Cruz y Lacarra.

En el Anexo III se encuentra el listado de contrataciones en curso.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Respecto al diagnóstico del estado de situación de los barrios sobre los que realiza mantenimiento, solo pudo adjuntar información del barrio Mujica que se presenta a continuación.

Cuadro 31: Diagnostico CH Padre Mujica

INFORMACIÓN GENERAL	
Datos Sociales (según Censo IVC Septiembre 2017)	**Datos Técnicos**
761 familias	Nación realizó las obras (Sentra)
600 unidades funcionales	Obras finalizadas: 10 Plateas Obras detenidas (a cargo de Nación): -Platea N°1 (35% de avance) -Platea N°12 y 13 (90% de avance)
27% de viviendas con más de 1 familia (Platea 5 con 85% más)	Cassaforma sistema constructivo no tradicional
46% de la población mayor a 14 años no trabaja	IVC tiene el dominio de las tierras
22 años promedio de edad	

PROBLEMÁTICAS IDENTIFICADAS	
Causas	Consecuencias
SOCIALES: Educación; Empleo, Hacinamiento; Seguridad;Salud; Acceso a programas sociales; Falta de equipamiento urbano y comunitario; Falta de espacios para comercios. Abandono estatal.	Inseguridad y debilitamiento de los pobladores.
USURPACIONES DE ESPACIOS PÚBLICOS, COMUNES (TANQUE EDIFICIO 4051)Y PLATEA 1	Precariedad habitacional y refuncionalización de espacios comunes y privados con impacto ambiental. Ocupaciones de espacios comunes
FALLAS TÉCNICAS: Estructurales y de falta de mantenimiento.	Peligrosidad para sus habitantes.
BAJOS INGRESOS: Promedio $7500 según Censo IVC.	Sin posibilidad de pagar servicios ni de realizar mantenimiento.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

DEBILIDAD EN LA ORGANIZACIÓN CONSORCIAL	No se atienden los conflictos y se acelera el deterioro de la construcción
Conclusión: Riesgos de vida • Habitabilidad crítica • Conflictos sociales	

ESTADO DE EDIFICACIÓN		
ITEM	Estado	Consecuencias
CIELORRASOS	Humedad, microfisuras y fisuras.	Riesgo de desprendimientos
INST. ELÉCTRICA	Luminarias vandalizadas o inexistentes en gran cantidad de palieres y cajas de escalera. Conductores expuestos, ausencia de tapas en cajas de pase, automáticos defectuosos.	Riesgo eléctrico
VANOS SIN REJAS	Los vanos no presentan rejas, siendo inseguros	Riesgo de vida, posibles caídas
CAJA DE ESCALERAS	La caja de escalera cuenta con automáticos defectuosos, ausencia y deterioro de luminarias, conductores expuestos.	Riesgo de electrocución, lesiones/caídas por falta de iluminación
CUBIERTAS	Filtraciones debido a deficiencias en el babetado y obstrucciones en los embudos	Desprendimientos de las placas de terminación Riesgo de electrocución debido a que paredes con inst. eléctricas presentan filtraciones de agua
FACHADAS	Humedades en las paredes externas de la edificación	Deterioro del sistema constructivo
INSTALACIÓN SANITARIA	Desbordes y filtraciones en plenos y uniones. Descalces entre las piletas de piso. Flexibles rotos, sueltos o estrangulados, lo que origina humedades en las unidades de los pisos inferiores y malos olores.	Riesgo de desprendimientos Habitabilidad crítica (inundaciones, malos olores etc.) Deterioro de la edificación
CIELORRASOS Y PARAMENTOS	Filtraciones en cielorrasos y paredes. Humedad. Fisuras y microfisuras. Paredes con carga eléctrica.	Riesgo de electrocución Habitabilidad crítica Deterioro de la edificación

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

INST. ELÉCTRICA	Deterioros en tomacorrientes debido a sobrecargas y desprendimientos de sus bastidores. Los tableros seccionales no poseen interruptores diferenciales.	Riesgos de electrocución

Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a información entregada por el organismo.

5.12 Riesgo Ambiental. (Comentario 6.13).

Considerado el alto riesgo ambiental de las UREM de la cuenca Hídrica, se solicito información respecto al cumplimiento de la normativa ambiental que permite identificar "los sitios potencialmente contaminados" y la Evaluación de Impacto Ambiental.

Las preguntas fueron dirigidas a los dieciocho (18) CH que se encuentran en distintas etapas de ejecución / finalizados/ anteproyecto etc.

Cuadro 33: CH de la CUMAR

Conjunto Habitacional
1. Padre Mugica
2. Mundo Grúa – Etapa 1
3. Mundo Grúa – Etapa 2
4. Mundo Grúa – Etapa 3
5. Luzuriaga
6. San Antonio
7. Santiago de Compostela
8. San Francisco
9. Fernández de la Cruz y Lacarra
10. Valparaíso
11. Osvaldo Cruz y Luna
12. Orma

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

13. Alvarado
14. Zavaleta
15. Olavarría
16. Necochea
17. Liberti
18. Rodrigo Bueno

Fuente: elaboración AGCBA

La Información se solicitó al IVC y a la APRA como organismo encargado del cumplimiento y control de la normativa ambiental.

Sobre los 18 CH consultados, se recibió información de seis (6) CH. Realizado el cruce de la información correspondiente, se puede sintetizar la siguiente información.

Los CH informados, se encuentran en sitios declarados No Contaminantes. Esta declaración les impuso obligaciones. Una de ellas, establece la condición de repetir los análisis de agua subterránea en un plazo de doce (12) meses a contar a partir de la fecha de la presente y la otra condición establece que "en tanto y en cuanto toda área que finalmente quede expuesta como suelo desnudo, sea sustituido por suelo nuevo, en un espesor no menor a 0,50 m debidamente compactado (Proctor >95), con agregado en superficie de piso cementicio.

Los expedientes a los que se tuvo acceso sobre el cumplimiento de fondo de esta cuestión datan del año 2016 y se desconoce si los CH que se iniciaron anteriormente han cumplido con esta normativa.

Para el cumplimiento de la Evaluación de Impacto Ambiental, los CH informados, recibieron la categorización de "sin relevante efecto".

Cuadro 34: Síntesis de la Información de cumplimiento ambiental.

Expediente Nro	Barrio	Disposiciones
Ex -2017-21002605-APRA - c/CCA	OSVALDO CRUZ Y LUNA (15/09/2017)	DI-2017-1180-DGEVA (11/10/2017) Categoriza el proyecto como de Impacto Ambiental Sin Relevante Efecto y otorga el Certificado de Aptitud Ambiental.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Ex - 2017-15831761-APRA - c/CNNRA	OSVALDO CRUZ Y LUNA (10/07/2017)	DI-2017- 1179-DGEVA (11/10/2017) Otorga la Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental. DI-2018-3338-DGEVA (17/12/2018) Otorga una prórroga de 12 meses para el cumplimiento de lo establecido en el artículo 2, inc 4).
Ex - 2017-6018409-APRA - c/CCA	ORMA (06/03/)2017)	DI-2017-1416-DGEVA (06/11/2017) Otorga la Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental. DI-2017-1432-DGEVA (07/11/2017) Categoriza el proyecto como de Impacto Ambiental Sin Relevante Efecto y otorga el Certificado de Aptitud Ambiental.
Ex -2017-15830567-APRA-C/CNNRA	ORMA (10/072017)	DI-2018-3337-DGEVA (17/12/2018) Concede una prórroga de lo establecido en el artículo 2° inciso d) de la Disposición N° DI-2017-1416-DGEVA por el plazo de doce (12) meses.
Ex - 2017-6672461-APRA - c/CCA	Alvarado (marzo 2017)	DI-2017-1430-DGEVA (07/11/2017) Otorga la Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental. DI-1522/DGEVA/2017 (13/11/2017) Categoriza el proyecto como de Impacto Ambiental Sin Relevante Efecto y otorga el Certificado de Aptitud Ambiental.
Ex - 2017-29052327-APRA –cCCA	RODRIGO BUENO	DI-2018-745-DGEVA Categoriza el proyecto como de Impacto Ambiental Sin Relevante Efecto y otorga el Certificado de Aptitud Ambiental.
Ex – 2017-20306565-APRA - c/CCA	Rodrigo Bueno Barrio Histórico (25/06/19)	En tramite
Ex - 2016-22459167-APRA - c/CNNRA	Rivera Iguazú(30/09/2016)	DI-1668/DGEVA/2017 (29/11/2017) Otorga la Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental. DI-2018-3336-DGEVA (17/12/2018) Concede una prórroga de lo establecido en el artículo 2° inciso d) de la Disposición N° DI-2017-1668-DGEVA por el plazo de doce (12) meses.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Ex -2017-18442636-MGEYA-APRA c/CCA	Rivera Iguazú -2º etapa (14/08/2017)	DI-2018-1547-DGEVA (21/05/2018) Categoriza el proyecto como de Impacto Ambiental Sin Relevante Efecto y otorga el Certificado de Aptitud Ambiental.
Ex - 2017-23305197-APRA - c/CNNRA	ALVARADO (09/2017)	DI-2017-1430-DGEVA (07/11/2017) Otorga la Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental. DI-2018-3335-DGEVA (17/12/2018) Concede una prórroga de lo establecido en el artículo 2° inciso d) de la Disposición N° DI-2017-1430-DGEVA por el plazo dedoce (12) meses
Ex - 2017-29259492-APRA - c/CNNRA	Rodrigo Bueno (15/12/2017)	DI-2018-181-DGEVA (16/01/2018) Otorga la Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental. DI-2019-626-GCABA-DGEVA (08/04/2019) Concede una prórroga de noventa (90) días, para dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 2° inciso e) de la Disposición N° DI-2018-181-DGEVA.

Fuente: Cuadro de elaboración propia.

Cumplimiento de las obligaciones emergentes del otorgamiento de la CNNRA[27].

Como se observa en el cuadro siguiente **en el 100% de los casos se ha otorgado una prorroga a la disposición que establece la obligación.**

Consultada la APRA respecto al cumplimiento de esta Disposición vencida la prorroga en todos los casos se pudo concluir que:

en el 100% de los casos no se cumplió con los análisis de agua subterránea requeridos.

En el siguiente cuadro se describen todas las disposiciones que otorgan la Constancia y el cumplimiento de la mencionada condición. A saber:

Cuadro 35: Cumplimiento CNNRA

[27] Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental.

Expte Nro	Barrio	Disposiciones	Vencimiento de la Prorroga
Ex - 2017-15831761-APRA - c/CNNRA	OSVALDO CRUZ Y LUNA (10/07/2017)	DI-2017- 1179-DGEVA (11/10/2017) Otorga la Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental. **DI-2018-3338-DGEVA (17/12/2018)** **Otorga una prórroga de 12 meses para el cumplimiento de lo establecido en el artículo 2, inc 4).**	**17/12/2019**
Ex - 2017-6018409-APRA - c/CCA	ORMA (06/03/)2017)	DI-2017-1416-DGEVA (06/11/2017) Otorga la Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental.	**17/12/2019**
Ex -2017-15830567-APRA-C/CNNRA	ORMA (10/072017)	**DI-2018-3337-DGEVA (17/12/2018)** **Concede una prórroga de lo establecido en el artículo 2° inciso d) de la Disposición N° DI-2017-1416-DGEVA por el plazo de doce (12) meses.**	
Ex - 2016-22459167-APRA - c/CNNRA	Rivera Iguazú (30/09/2016)	DI-1668/DGEVA/2017 (29/11/2017) Otorga la Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental. **DI-2018-3336-DGEVA (17/12/2018)** **Concede una prórroga de lo establecido en el artículo 2° inciso d) de la Disposición N° DI-2017-1668-DGEVA por el plazo de doce (12) meses.**	**17/12/2019**
Ex - 2017-23305197-APRA - c/CNNRA	ALVARADO (09/2017)	DI-2017-1430-DGEVA (07/11/2017) Otorga la Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental. **DI-2018-3335-DGEVA (17/12/2018)** **Concede una prórroga de lo establecido en el artículo 2° inciso d) de la Disposición N° DI-2017-1430-DGEVA por el plazo de doce (12) meses**	**17/12/2019**

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Ex - 2017-29259492-APRA - c/CNNRA	Rodrigo Bueno (15/12/2017)	DI-2018-181-DGEVA (16/01/2018) Otorga la Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental. **DI-2019-626-GCABA-DGEVA (08/04/2019)** **Concede una prórroga de noventa (90) días, para dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 2° inciso e) de la Disposición N° DI-2018-181-DGEVA.**	**08/07/2019**

Fuente: Cuadro de elaboración propia.

Al respecto de este punto, cabe decir que en el descargo se agrega nueva información actualizada y se verificó que se han solicitado nuevas prorrogas a fin de ampliar el plazo para el cumplimento de los estudios de suelo y agua requeridos oportunamente

5.12.2 Cumplimiento del artículo 19, inc h de la Ley 123 CABA[28]

El artículo 19 de la Ley de Impacto Ambiental, establece una serie de requisitos mínimos que el Estudio Técnico de Impacto Ambiental debe contener. En el inciso h) se encuentra como requisito el de la **"Descripción ambiental de área afectada y del entorno ambiental pertinente"**.

Teniendo en cuenta la importancia de la zona en la que se emplazan las obras desarrolladas en el marco de la Línea 8, y dado su alto grado de contaminación, se procedió a analizar el cumplimiento y desarrollo de este punto en particular en todos los expedientes relevados.

Del relevamiento surge lo siguiente, a saber:

Cuadro 36: Conjuntos Habitacionales . Estudio ambiental.

CH	Estudio ambiental	Consta en el expediente
Orma	Estudio de Suelos realizado por **TReCC S.A. Consultora**	Si (Ver Anexo Barrio Orma)

[28] Art 19, Ley 123.: **Artículo 19.-** El Estudio Técnico de Impacto Ambiental debe contener, como mínimo y sin perjuicio de los requisitos que se fijen en la reglamentación de la presente ley, los siguientes datos:

h. Descripción ambiental de área afectada y del entorno ambiental pertinente.

Alvarado	Estudio de Impacto Ambiental – Barrio Alvarado – Informe Técnico – TreCC S.A (Febrero 2017), Se refiere que alii se detallan las condiciones ambientales, socio económicas y de estructuras de servicios, generales del predio y entorno.	No consta en los expedientes electrónicos relevados.
Osvaldo Cruz	Estudio de Impacto Ambiental -TReCC S.A (Agosto 2017)	Si (ver Anexo Barrio Osvaldo Cruz)
Rivera Iguazú	Un Informe de la Subgerencia Operativa de la DGEVA refiere a su existencia	Existe el registro pero no se puede abrir.
Rodrigo Bueno	No se refiere	No consta

Fuente: elaboración AGCBA de acuerdo a la información relevada

Del análisis se desprende lo siguiente:

De la información remitida surge se efectuaron Estudios de Suelo y Agua en seis (6) barrios de los dieciocho (18) solicitados.

En el año 2016[29] se inicia el primer expediente en APRA para la evaluación Ambiental pertinente. Los restantes son iniciados en el año 2017.

En el 100% de los casos se ha vencido el plazo otorgado por la prorroga sin haberse cumplido con los análisis de agua subterránea requeridos.

Respecto a los estudios de impacto ambiental surge lo siguiente:

Barrio Rivera Iguazú: El Informe de la Subgerencia Operativa de la DGEVA refiere que el Informe del Estudio Ambiental fue incorporado al Expte mediante el Registro Nro 2017-18441863-APRA, sin informar que Consultora lo ha realizado[30]**.** Barrio Alvarado: El Informe de la Subgerencia de la DGEVA refiere al Estudio de Impacto Ambiental

[29] El Barrio Rivera Iguazú inicia el expediente el 30/09/2016.
[30]Si bien existe en el expediente electrónico no se pudo abrir el archivo.

realizado por la Consultora TReCC S.A en Febrero del 2017 sin embargo no consta en el expediente.

Barrio Rodrigo Bueno: no se refiere la existencia de ningún Estudio Ambiental. Solo existen informes técnicos sobre el estudio del agua y suelo.

Dada la complejidad ambiental de la zona en la que se desarrollan las obras, hace necesario que se cumpla con mayor rigurosidad el requisito de una apropiada descripción ambiental de la zona y de la zona de influencia, establecido en el artículo 19, inciso h).

En el ANEXO IV, se presentan las particularidades de cada CH.

---

6. Comentarios/Debilidades/Riesgos asociados.

La evaluación del progreso alcanzado se presenta a través de las debilidades y riesgos asociados que surgen de los comentarios de la evaluación.

6.1 Fallos Judiciales.

Los fallos judiciales adulen permanentemente a la falta de cumplimiento de plazos, la inadecuada integralidad y conformación de la información y gestiones administrativas e intervienen en la gestión definiendo por ejemplo en el año 2019 que "(…) *hasta tanto se dé efectivo cumplimiento con la totalidad de las soluciones habitacionales comprometidas en autos, DEBERAN disponer de, al menos, el 25% de las nuevas viviendas financiadas por aquellos, que se encuentren dentro de la Cuenca Matanza-Riachuelo, –siempre que respeten el acceso a los servicios públicos- para ser puestas a disposición del cumplimiento de la manda de trato", "REQUERIR a los Ministerios de Desarrollo Social de la Nación, la Provincia y la Ciudad de Buenos Aires que prevean para la confección de su presupuesto del año próximo partidas específicas destinadas a dar soluciones habitacionales provisorias (alquileres) o reparaciones de las viviendas precarias respecto de aquellos beneficiarios cuya habitabilidad requieran de una urgente solución (..)".*

Asimismo, es de considerar que los mismos basan su consideración en los compromisos asumidos en el 2010 y no contemplan las incorporaciones de las mejoras de la totalidad de las UREM de la cuenca, tal como lo expresa el PISA 2016.

Debilidades:

Inadecuada toma de decisiones que no tiene en cuenta los fallos judiciales.

Desarticulación con otras áreas del GCBA para el cumplimiento.

Riesgos asociados:

Demandas y/o sanciones por incumplimiento de fallos.

6.2 Modelo de Gestión.

6.2.1 Organización.

El modelo de gestión que surge con la modificación de la estructura del IVC del año 2017 tiene en su diseño una correspondencia con el modelo de abordaje planteado en el protocolo para la relocalización y/o reurbanización de villas y asentamientos de la cuenca matanza riachuelo, permitiendo un acercamiento más profundo con las problemáticas en el territorio.

No obstante ello, no parece estar claramente identificado el criterio de asignación de recursos humanos. Es decir, si es por: a) complejidad social, complejidad de alcance territorial en términos de extensión geografía u otros.

A propósito mientras que para el proyecto Rodrigo Bueno, se asignaron 40 personas ; para todo lo que implica camino de sirga y otros conjuntos habitacionales que tienen un alto nivel de complejidad Villa 21-24, Padre Múgica, San Francisco , se asignaron 37 personas.
Esto fue señalado también por la Coordinación del Proyecto que identificó como dificultades, las siguientes, a saber:

Sensación de que faltaron espacios e instancias para la planificación y el seguimiento administrativo.

Escasos RRHH para los distintos proyectos. Pero se fortaleció un "equipo camaleónico".

Sensación de que faltó mayor territorialidad en algunos barrios, ejemplo V21-24.

Articulación interna áreas IVC.

Articulación interministerial que brinde rápidas soluciones y respuestas, especialmente en CU Padre Múgica.

Debilidades:

Debilidad en la gestión por los cambios organizacionales recurrentes.

Escasos recursos humanos para los proyectos y sobre adaptación de los recursos existentes para cubrir las necesidades.

Falta de articulación interministerial.

Riesgos asociados:

Debilidades técnicas y operativas para la consolidación de equipos.

Inoportunidad en la toma de decisiones.

Discontinuidad de la información.

Debilidad de la responsabilidad, y en el ambiente de control.

Dificultad de articulación con las distintas áreas intervinientes.

6.2.2 Planificación Integral.

La planificación presentada remite a las viviendas que están en construcción y que responden principalmente al PISA 2010, liberación camino de sirga y el convenio marco inicial.
La consolidación de la información de lo que se planifica y produce es de dificultoso acceso, y débil en cuanto a su conformación y consolidación.
El conocimiento del territorio no es utilizado para un abordaje integral de la problemática respondiendo particularmente a cada caso y /o proyecto. No se verifica una metodología para la actualización periódica de la población y hogares (censo).

Debilidades:

Falta de planificación estratégica para el abordaje integral de los procesos de relocalización y/o reurbanización de las villas y asentamientos de la cuenca.

Dificultad de acceso de información por procesos desintegrados.

Riesgos asociados:

Inadecuada toma de decisiones por falta de información certera.

Incumplimiento de los fallos judiciales actuales.

Proyectos que no se ajustan a una planificación integral.

Debilidades operativas y técnicas en la vinculación del territorio con las propuestas de solución. (Viviendas, obras nuevas, mejoramientos) por falta de integración oportuna de las partes interesadas.

Desarticulación de procesos con otras áreas internas del organismo.

Demanda insatisfecha por procesos inadecuados.

c) Metas e indicadores de gestión.

Desarrollar metas e indicadores de gestión es distinto a la realización de reuniones informativas. Las metas e indicadores de gestión que forman parte del control interno que solo puede desarrollar el/la que gestiona. El control interno es un proceso integral efectuado y está diseñado para enfrentar a los riesgos y para dar una seguridad razonable de que, se alcanzaran los siguientes objetivos.

Debilidades:

La falta de un modelo de control integrado dificulta el seguimiento de la gestión

Riesgos asociados:

No identificación de riesgos.

Inadecuado seguimiento y seguridad de las operaciones.

Incumplimiento y desviaciones del cronograma y plan de gestión de los proyectos por falta de seguimiento y monitoreo.

Pérdida de recursos.

Inoportunidad en la definición de acciones de mitigación por ausencia de seguimiento y control de los proyectos.

Desviaciones no identificadas por ausencia de un plan de gestión de calidad, definición de métricas, controles de seguimiento y autorización de desviaciones.

6.3 Demanda actualizada.

El organismo no aplica procedimientos que le permitan conocer de manera sistemática el aumento de la demanda. Esta auditoría realizó un cálculo aproximado de acuerdo a la información suministrada y desde la Suscripción del Convenio Marco 2010 que establecía la línea de base de 2527 flias. , la demanda tuvo un crecimiento aproximado del 43% calculándose a la fecha de realización del informe un total de 3614 familias.

Existen zonas en las cuales no se han realizado actualizaciones desde el convenio marco (Pj. Barrio Lujan), otras desde el año 2016 (villa 26, Rodrigo Bueno).

Debilidades:

Desconocimiento de la demanda actualizada dificulta el desarrollo de un plan efectivo para las familias de la cuenca.

La planificación tiene por objetivo una demanda que cambio.

Riesgos asociados:

Inadecuada toma de decisiones por falta de conocimiento de la demanda actualizada.

Demandas y/o sanciones legales.

Falta de planificación integral para atender a la demanda.

Persistencia de condiciones precarias de habitabilidad.

Proyectos que no contemplan la nueva demanda.

6.4 Demanda Satisfecha.

De las 1176 soluciones habitacionales proporcionadas, el 63% (741 SH) cumple con la definición de Demanda Satisfecha, mientras que el 37% restante (435 SH) no constituyen "demanda Satisfecha" debido a la falta de condiciones para su escrituración esto se debe a procesos desarticulados que son de competencia de la Administración. Por ejemplo:

Para el Barrio Padre Múgica y Fernández de la Cruz y Lacarra, faltan realizar los planos de Subdivisión de Propiedad Horizontal. Responsables: IVC/DGROC/Escribanía y arreglos a varias unidades funcionales por errores de ejecución e inadecuada calidad técnica.

Para el Barrio San Francisco, se formalizó el reglamento de PH por escritura N° 45 de fecha 11/07/2015, pasada por folio 269 del registro notarial N° 426, por lo que resulta indispensable para posibilitar la escrituración que se expidan los actos administrativos de adjudicación. Responsables: GCBA/Escribanía.

Debilidades:

Las familias relocalizadas no se corresponden con la demanda satisfecha lo que es ineficaz para la gestión.

Falta de integración de equipos de trabajo que intervienen en los procesos de acceso a la vivienda definitiva

La falta de regularización dominial genera otros problemas que irrumpen el camino lógico de acceso a una vivienda segura.

Riesgos asociados:

Inseguridad de la tenencia de la vivienda.

- ✓ Desarticulación de procesos vinculados al acceso a la vivienda.

Necesidades de recursos económicos no contemplados para el mantenimiento preventivo y correctivo de los CH que no se regularizan.

6.5 Cobertura de la demanda.

De acuerdo a las estimaciones realizadas por el equipo de auditoría, existe un déficit aproximado de 650 soluciones habitacionales para la cobertura total de la demanda actualizada[31], que no está contemplada en nuevos proyectos de solución habitacional.

Hasta ahora,

El 92% del avance de la gestión de la línea 8 se desarrolló mediante la *Solución Habitacional Relocalización a Vivienda Nueva Construida por el IVC,*

La operatoria de créditos ha resultado supletoria.

El organismo no posee estimaciones que indiquen que en adelante exista un cambio radical por parte de las familias comprendidas en el programa en la aceptación de operatorias de Crédito Hipotecario y Mejoramiento de vivienda existente.

Debilidades:

Ver punto 6.3
Generación de demanda insatisfecha por la inexistencia de procedimientos que permitan actualizarla y definir soluciones habitacionales

Riesgos asociados:

Demanda actualizada sin planificación de cobertura.
Persistencia de condiciones de precariedad.
Inadecuada gestión de riesgos por desconocimiento de los riesgos asociados
Ver también comentario 6.2.2

6.6 Destino de la demanda.

El 100% de las viviendas nuevas se realizaron en el área de la cuenca geográfica matanza riachuelo, cumpliendo con los requerimientos de la relocalización.

[31] Datos estimados y variables con el paso del tiempo.

La operatoria de créditos muestra otros resultados que indican que el 61% de las familias que accedieron a los créditos optaron por una relocalización en la PBA. (Ver punto 6.10).

6.6.1 De las características de las viviendas nuevas. Viviendas por familia.

La información presentada no fue completa para todos los CH.

Considerando que el protocolo define como prioritario la protección de grupos vulnerables entre los que se encuentran las personas con discapacidad se resalta que hay CH que no poseen viviendas para discapacitados (Sgo de Compostela = 5 viviendas y Rivera Iguazú 5/192.

Al respecto mas allá que el protocolo establezca la prioridad para grupos vulnerables de la cuenca, la Ley Nacional del Sistema Federal de la Vivienda N°24.464, modificada por la ley N° 26.182 que establece en su artículo 12 inc. E *"El Consejo Nacional de la Vivienda establecerá un cupo preferente del 5% en cada uno de los planes de adjudicación o mejoramiento de viviendas que se ejecuten con el fondo del FONAVI, destinado a personas con discapacidad o familias en las que al menos uno de los integrantes sea una persona con discapacidad.*

La comprobación de que en seis (6) de los ocho (8) CH se entregaron viviendas más de una UF por familia fue necesario otorgar más de una vivienda por familia para no generar hacinamiento indica que debió aplicarse desglose ya sea a) porque el hijo censado previamente armo su propio grupo familiar o b) porque el proyecto realizado no contemplo las necesidades reales de las familias que debían ser relocalizadas.

Para el primer caso la cuestión de los tiempos elevados[32] en la concreción de las obras amplía las posibilidades de riesgo que esta situación de desglose se produzca en mayor medida.

También se resalta la baja cantidad de locales comerciales para todas las viviendas que se construyeron en el camino de sirga: 6 locales /567 UF.

Todos los indicadores mencionados precedentemente, mejoran sustancialmente para el Barrio Rodrigo Bueno que presenta 56 (14%) viviendas para discapacitados sobre 397 UF (100%).

Debilidades:

[32] Ver Informes Previos de Auditoria referidos a la Ejecución del PISA, SEGUNDO SEMESTRE PERIODO 2015, 2016, 2017.

Proyectos que no se ajustan a las necesidades de las familias adjudicatarias.

- ✓ Se invierte la relación demanda/oferta por oferta/demanda

Riesgos asociados:

Familias que resultan adjudicatarias de más de una unidad funcional para evitar hacinamiento.

Ineficacia en el producto entregado (más de una UF x familia implica también la perdida de unidades funcionales para otras familias).

Inadecuada toma de decisiones por falta de información.

Debilidades operativas y técnicas del proyecto no identificadas oportunamente por falta de integración de las partes interesadas.

Ineficiencia de gestión

6.8 Sustentabilidad económica de la vivienda.

Del costo de la vivienda / cuota. (Vivienda nueva).

No es posible determinar en la etapa de planificación de la vivienda cual será el valor que deberán afrontar los destinatarios ya que depende, de acuerdo a lo visto, de distintas variables en cada caso, Existe la limitante de que las cuotas a afrontar no pueden superar el 20% de los ingresos del grupo familiar.

Tampoco es posible establecer con antelación los montos que deberán afrontar para el pago de expensas y la información suministrada no permite definir aun una evaluación de evolución.

La falta de información sobre estos aspectos es un riesgo para la población de la cuenca.

Un aspecto que se observa se refiere a la organización consorcial VS los proyectos edilicios. A la vista está que se proyectan edificios con gran cantidad de unidades funcionales en una única parcela que requieren una organización consorcial compleja con el armado de subconsorcios que, posteriormente puede ser un riesgo para la gestión administrativa para la toma de decisiones.

Esto se identifica como debilidades operativas y técnicas del proyecto no identificados oportunamente por falta de integración de las partes y ya fue observado en informes previos de auditoría.

Debilidades:

Las imprecisiones económicas de los costos que deberán afrontar las familias que acceden a la vivienda nueva es un factor de riesgo para las mismas y para la administración.

Son débiles los procesos de acceso a la vivienda nueva que no contemplan desde el diseño, la ecuación costo de la obra-costo de uso que luego son trasladados a su gestión posterior.

La cantidad de unidades funcionales óptimas para una adecuada gestión administrativa es de aproximadamente 20 uf y esta organización debería estar contemplada en la etapa del diseño parcelario y de arquitectura.

Riesgos asociados:

Posible empobrecimiento de población no contemplado

Futura gestión administrativa con complicaciones de funcionamiento por la amplia cantidad de UF que integran los consorcios.

Persistencia en modelos de proyectos que no contemplan la gestión administrativa de los edificios construidos desde la etapa de proyectos.

Inadecuada toma de decisiones por parte de destinatarios por desconocimiento relacionado a los costos asociados al mantenimiento integral de la vivienda y el CH.

Problemas de mantenimiento de CH no regularizados (Ver punto 6.12)

6.9 Mejoramiento de las viviendas. (Ver comentario 6.2).

La operatoria de mejoramiento de las viviendas existentes, se formalizó a través de licitaciones y contrataciones que comenzaron en el año 2017 y no pudo ser evaluada en esta auditoría.

6.9.1 Villa 21.24 Camino de Sirga.

La liberación del camino de sirga es el proyecto principal del PISA 2010 que da origen a la relocalización de todas las viviendas cuya evaluación ya fuera presentada. Se encontraría en la última etapa de ejecución y para ello es necesaria la demolición de las viviendas.

El área que lleva a cabo las obras de demolición que preveía la liberación total de la traza a agosto del 2020, expresa en su nota que ***Por motivos ajenos al***

área relacionados con la falta de disponibilidad de viviendas *para relocalizar a las familias afectadas y demás imprevistos externos, fue posible ejecutar la demolición parcial de los sectores A, B, F, G y H.*

Debilidades:

Falta de articulación entre las áreas del IVC que intervienen en los proyectos de la cuenca.

Riesgos asociados:

Falta de estrategias conjuntas para abordar la problemática.
Toma de decisiones desarticuladas entre las áreas intervinientes.
Persistencia de precariedad.

6.10. Créditos externos.

La operatoria de los créditos externos se formalizó para cada villa y/o asentamiento a partir del año 2017, siendo breve el plazo para evaluar una evolución.

A la fecha, del 100% de las familias relocalizadas solo el 8% optó por el crédito externo eligiendo como opción para el 61%, la provincia de Buenos Aires.

A su vez, el 77% de los casos el monto de subsidio otorgado supera el previsto en la operatoria.

Luego, sobre 167 créditos otorgados, 59 créditos (35%) tienen cuotas adeudadas.

Se requiere una evaluación específica sobre las consecuencias que dicha población atraviesa a diferencia del grupo de beneficiarios que optaron por la solución habitacional de vivienda nueva ya que afrontan otras dificultades requiriendo un seguimiento particular.

En este sentido, la radicación familiar fuera de la Ciudad Autónoma, implica un cambio de hábitat y en la vida cotidiana, como ser en los centros educativos y de salud, en el comercio, trabajo, movilidad, etc.

A su vez, esta población tiene – además de la obligación derivada del pago mensual de la cuota del crédito otorgado por la opción habitacional que oportunamente eligieron – otras, como por ejemplo el pago de expensas cuyo no cumplimiento podría devenir en la ejecución del inmueble. El ejemplo opuesto está en la Solución Habitacional Vivienda Nueva, desde la localización

de las mismas (que debe respetar el principio de arraigo) hasta el seguimiento posterior a la mudanza[33]

Lo expuesto, podría explicar, al menos parcialmente, por qué a pesar de ser una opción más eficiente las familias prefieren esperar varios años para acceder a la vivienda construida por el IVC.

Se recomienda, para futuras auditorias, llevar a cabo los procedimientos conducentes a fin de determinar si dicha diferencia responde a readecuaciones por variación del valor del dólar (*ACDIR -2018-4717-IVC)* o a otras circunstancias y en su caso evalúe la legalidad de las mismas.

Debilidades:

Factores externos que ponen en riesgo la sustentabilidad económica de la vivienda.

Riesgo asociado:

La operatoria escrita es superada por la realidad económica de los grupos familiares (excepciones)

Falta de previsión de problemas asociados a la relocalización a través de créditos: plan de contingencia.

Empobrecimiento de la población.

6.12. Mantenimiento de CH ya construidos.

Solamente se presento información de problemas detectados en el barrio Padre Mujica. Allí, las deficiencias técnicas sumadas a la inadecuada gestión administrativa, no solo no resolvió el problema original sino que desarrollo nuevos problemas y de alta complejidad que persisten en el tiempo.

Debilidades:

Inadecuada gestión en el CH Padre Múgica.

Inadecuada ejecución y control de obras que da como resultado viviendas, , que no reúnen las condiciones técnicas y de calidad para ser aceptadas por las familias.

[33]Por ejemplo la Dirección de Consorcios, se encarga de acompañar a los propietarios de las viviendas nuevas, dictando cursos, asesorando y hasta haciéndose de cargo en determinados rubros del mantenimiento de los edificios. Esto no sucede en el caso de los que optaron por la solución habitacional del crédito externo.

La falta de diagnósticos del estado edilicio de los otros CH que ya fueron entregados,

Riesgo asociado:

Agravamiento de problemáticas sociales.

Intervenciones inoportunas por falta de diagnósticos certeros

Soluciones habitacionales que no se ajustan al concepto de vivienda adecuada.

Riesgo de problemas técnicos y de calidad en otros CH.

6.13 Riesgo Ambiental.

La evolución de los cumplimientos de requerimientos ambientales, demuestra que recién a partir del año 2015 se verifican vinculados al cumplimiento, en particular de lo que hace a la verificación de sitios contaminados

De la información remitida surge se efectuaron Estudios de Suelo y Agua en seis (6) barrios de los dieciocho (18) solicitados.

En el año 2016[34] se inicia el primer expediente en APRA para la evaluación Ambiental pertinente. Los restantes son iniciados en el año 2017.

En el 100% de los casos se ha vencido el plazo otorgado por la prorroga sin haberse cumplido con los análisis de agua subterránea requeridos.

En los estudios de impacto ambiental, se verifico una baja rigurosidad técnica en los aspectos evaluados en el inc h del artículo 19.

Debilidades:

La variable de análisis ambiental comenzó a cumplimentarse a partir del año 2016 no existiendo información precisa con anterioridad a esa fecha.

Inadecuada gestión de la problemática ambiental por incumplimientos normativos.

[34] El Barrio Rivera Iguazú inicia el expediente el 30/09/2016.

- ✓ Los requerimientos ambientales son contemplados para las viviendas nuevas no realizándose estudios de sitio ambiental en los sectores donde se realizan las mejoras de viviendas existentes.

Riegos inherentes asociados:

Demandas y /o sanciones por incumplimiento de requerimientos ambientale**s,**

Desconocimiento de las variables ambientales impide la ejecución de proyectos y/o acciones para mitigar efectos indeseables.

No se puede asegurar el mejoramiento de la calidad de vida por falta de información.

Conclusión

El presente informe de relevamiento tuvo como objetivo, a partir de la evaluación del progreso alcanzado en la ejecución de la Línea 8 del PISA, identificar las nuevas las debilidades y áreas críticas en la planificación y ejecución de la misma.

Así, se relevaron y evaluaron distintos aspectos vinculados al modelo de gestión, la planificación participativa, el proceso integrado de los proyectos; la construcción y gestión administrativa; la consolidación de la información; la consolidación de datos vinculados a la demanda; las soluciones otorgadas; el cumplimiento de los requerimientos ambientales.

Las debilidades encontradas ponen de manifiesto riesgos asociados que requieren de una adecuada gestión para lograr su minimización y/o readecuación que permitan el logro de los objetivos planteados tanto como el cumplimiento de los fallos judiciales y los requerimientos de la demanda actualizada.

El cumplimiento con los requerimientos ambientales exigidos en la normativa vigente, comenzó a cumplimentarse a partir de los proyectos año 2016 no existiendo información precisa con anterioridad a esa fecha. Este aspecto constituye en sí mismo una contracción para una política pública que se fundamenta en una causa originada por la contaminación ambiental.

Del relevamiento surge la necesidad de nuevas auditorias en las áreas identificadas con los procesos de:

Planificación - ejecución de obras- entrega de vivienda.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Proceso de conformación y validación de la información correspondiente a la demanda.

Proceso de construcción de metas de cumplimiento.

Proceso de cumplimiento de normas ambientales y seguimiento.

Proceso de conformación de créditos-asignación de créditos y seguimiento de pagos efectuados.

Proceso de cumplimiento y seguimiento de requerimientos ambientales.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

ANEXO I/Acontecimientos de ACUMAR 2016/2018

FECHA	DESCCRIPCIÓN /ACONTECIMIENTO/HITO
abril	En abril el Juzgado Federal en lo Criminal y Correccional N° 2 de Morón, **ordena que Acumar realice informes trimestrales de sus avances en cada uno de los aspectos más relevantes de cada manda judicial. Que la Ciudad avance con la relocalización de quienes habitan en el Camino de Sirga (Villas 21-24 y 26), para ello ordena que en un período de 30 días presente la nominalización de quienes serán relocalizados y en 60 días presente un plan para subsanar deficiencias en infraestructura de servicios de agua, saneamiento y energía eléctrica**. Acumar debe acompañar en 15 días Plan Sanitario de Emergencia y mapa de riesgo, listado de los afectados con diagnóstico y seguimiento, y plazos para concluir 3 unidades sanitarias pendientes. En 30 días debía además verificar clausuras y realizar auditorías a establecimientos de seguimiento particular. Acreditar acciones para avanzar en la erradicación de los basurales a cielo abierto. En 5 días deberá aprobar nuevos indicadores para medir el avance del saneamiento.
nov	En noviembre la Corte de Justicia ordena a la Autoridad informar sobre: Saneamiento de basurales y limpieza de márgenes; Expansión de la red de agua potable y cloacas; Relocalización de villas y asentamientos precarios y Plan sanitario de emergencia por considerar insuficiente el informe presentado por el organismo. La orden es cumplimentada ese mismo mes. **Acumar realiza una audiencia pública para tratar el "Protocolo para el abordaje de procesos de relocalización y reurbanización de villas y asentamientos precarios en la Cuenca Matanza Riachuelo".**
dic	**En diciembre se presenta ante el Juzgado Federal en lo Criminal y Correccional N° 2 de Morón el PISA 2016.** En ese marco se crea la Comisión de Participación Social e instituyen distintos mecanismos participativos para las jurisdicciones y la ciudadanía en general, entre ellos las audiencias públicas que llevará adelante la Autoridad. **Se aprueba el "Protocolo para el abordaje de procesos de relocalización y reurbanización de villas y asentamientos precarios en la Cuenca Matanza Riachuelo",** estableciendo estándares mínimos que las jurisdicciones deben mantener en beneficio de la población afectada por la relocalización. El mismo es el resultado de un proceso consultivo con distintos actores clave, entre ellos la Provincia de Buenos Aires, la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, representantes del Estado Nacional, los Municipios de la Cuenca, académicos especializados, referentes comunitarios, organismos estatales de defensa del ciudadano, organizaciones no gubernamentales, y la ciudadanía en general convocada en Audiencia Pública.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

2018 enero	**En enero se cambian los indicadores para medir el avance del saneamiento de la cuenca.** Creación del Programa de Fortalecimiento de los Corredores Sanitarios de la Cuenca Matanza Riachuelo.
marzo	En marzo se realiza una Audiencia Pública convocada por la Corte Suprema en que las 3 jurisdicciones y Acumar presentan los avances del plan de saneamiento.
abril	**A raíz de la audiencia, en abril, la Corte Suprema emite un fallo remarcando el bajo nivel de cumplimiento del PISA y requiriendo que en 30 días se emitan plazos ciertos y fundados para el cumplimiento de los objetivos del fallo de la Causa Mendoza.**
mayo	En mayo el juzgado Federal Nº 2 de Morón aprueba el plan presentado por Acumar para las relocalizaciones y mejoramientos, y establece que debe ser cumplido para marzo del 2019.
sep	En el mes de septiembre Acumar realiza Audiencia Pública para tratar el tema **"Identificación de áreas prioritaria para intervenciones en la Cuenca Matanza Riachuelo – Análisis de Riesgo Ambiental".** **Se crea el "Registro de Establecimientos y Actividades de la Cuenca Matanza Riachuelo" mediante la Resolución Presidencia ACUMAR Nº 297/2018.** El mismo obliga a empadronarse a todo responsable o titular de la explotación de todo establecimiento industrial, comercial o de servicios, o actividad, que se encuentre radicada en el ámbito de la Cuenca Matanza Riachuelo, conforme lo establecido en la Resolución Presidencia ACUMAR N° 1113/2013, o en el sector de Dock Sud comprendido entre la Autopista Buenos Aires - La Plata, el Río de la Plata, el Riachuelo y el Canal Sarandí. Serían necesarias varias prórrogas ya que los establecimientos comprendidos no se empadronaban.
oct	Octubre, se crea el Centro de Asistencia a la Comunidad, por RESOL-2018-50-APN-ACUMAR#SGP, para centralizar la atención a los ciudadanos y comunicar las acciones de ACUMAR.
nov	En noviembre el Juzgado Federal Nº 2 de Morón ordena que en lo sucesivo ACUMAR presente un informe bimestral gráfico con los avances de la totalidad de los proyectos respecto a urbanización de villas y asentamientos precarios. Exhorta además a la ejecución en tiempo y forma de los objetivos fijados por la CSJN, en especial los que tienen que ver con vivienda, infraestructura, salud y recolección de residuos. Se convoca a Audiencia Pública para tratar el tema "Estrategia de Salud Ambiental para la Cuenca Matanza Riachuelo".
dic	En diciembre ACUMAR pasa a la órbita del Ministerio del Interior.
2019 ene	**En enero se actualiza el "Régimen de Fiscalización, Control, Agente Contaminante, Adecuación y Sanciones Aplicables en el Ámbito de la Cuenca Matanza Riachuelo", por Resolución RESOL-2019-12-APN-ACUMAR#SGP.**
feb	En el mes de febrero Lucas Figueras asume la Presidencia.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

may	En mayo el Juzgado federal N°2 de Morón requirió a Acumar que **en un plazo de 30 días diseñara un nuevo sistema administrativo que permitiera cumplir con la urbanización de villas y asentamientos precarios en un plazo razonable.** Creación de la Mesa Interjurisdiccional de Salud Ambiental (MISAm), como un espacio de articulación y ampliación de la política pública de salud ambiental de la Cuenca Matanza Riachuelo, externa a la estructura organizativa de ACUMAR.
julio	En julio se realiza la Audiencia Pública para tratar la temática "Tres Líneas de Acción para el Saneamiento de la Cuenca Matanza Riachuelo".
sep	Septiembre, el Juzgado federal Nº 2 de Morón ordena la optimización de la página web de ACUMAR para mejorar el acceso a la información.
oct	**Octubre, el Juzgado Federal Nº 2 de Morón ordena a ACUMAR que arbitre los medios para asegurar la vigencia del "Proyecto Mejoramiento de Viviendas en la Cuenca Matanza - Riachuelo", parte del Memorándum entre el Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda de la Nación y la Oficina de las Naciones Unidas de Servicios para Proyectos.** **Ordena también una reformulación del Plan Sanitario de Emergencia.**
nov	Noviembre, **el Juzgado Nº 2 de Morón ordena a ACUMAR profundizar los controles de las empresas de la cuenca, y establecer un mecanismo de denuncias ciudadanas ágil. Sobre estas acciones deberán presentarse informes trimestrales.**
2020	Tras el cambio de Gobierno ACUMAR pasa a ser un organismo descentralizado bajo la órbita del Ministerio de Obras Públicas de la Nación y asume su Presidencia Martín Sabbatella.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Anexo II

DOCUMENTO TECNICO
FICHA DE RELEVAMIENTO - VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO
PROTOCOLO PARA EL ABORDAJE DE PROCESOS DE RELOCALIZACIÓN Y REURBANIZACIÓN DE VILLAS Y ASENTAMIENTOS PRECARIOS EN LA CUENCA MATANZA RIACHUELO

Relevamiento del punto Nro. 2. "LINEAMIENTOS Y PRINCIPIOS RECTORES"

Pto. 2.2 Intervención territorial en función de criterios de riesgo ambiental.

¿Se tiene en cuenta el mapa de riesgo a fin de priorizar las intervenciones urbanas?

2.3. Intervención integral en el territorio

¿Las intervenciones contemplan (además de los aspectos detallados en el pto 3[35] y 5[36] del protocolo) los siguientes aspectos?

construcción, mejora y ampliación de las viviendas----------SI/NO
equipamiento social----------SI/NO
infraestructura ----------SI/NO
acceso a los servicios ----------SI/NO
cercanía y acceso efectivo a centros educativos y de saludo----------SI/NO
tratamiento y generación de espacios libres y públicos ----------SI/NO
la eliminación de barreras urbanas cuando existieran, ----------SI/NO
la mejora en la accesibilidad y conectividad, ----------SI/NO

[35]Componentes de la planificación integral
[36]Estándares mínimos de los proyectos de vivienda adecuada, infraestructura y hábitat

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

el saneamiento y mitigación ambiental, ----------SI/NO

el redimensionamiento parcelario ----------SI/NO

la regularización dominial. ----------SI/NO

Asimismo, para evitar intervenciones parciales y desarticuladas, deberán respetarse las distintas etapas establecidas en el punto 4[37].----------SI/NO

2.4. Relocalización de población como última alternativa

¿Se encuentra debidamente fundada mediante Acto Administrativo la necesidad de relocalización? _____

_____

¿Se evaluaron todas las alternativas posibles para atender al riesgo ambiental o resulta imprescindible como parte del proceso de reurbanización de una villa o asentamiento.?

_____

¿Los criterios técnicos que se utilizados para la fundamentación de la relocalización, surgen deperitajes, evaluaciones ambientales y/o pesquisas de salud? _____

_____

¿se informó debidamentea la población afectada sobre esa fundamentación a fin de evaluar en conjunto los criterios? _____

_____

2.5. Implementación participativa de información

[37]Abordaje social y técnico a implementar en cada etapa del proceso de intervención

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

¿Se encuentra garantizado el derecho a la información y la participación por parte de las personas afectadas en cada una de las instancias?

_____

¿Se realizan Mesas de trabajo (reguladas en el punto 6) al menos bimensualmente?

_____

¿En las mesas de trabajo, intervienen representantes de la ACUMAR y de las áreas del GCBA involucradas en cada proceso?

_____

¿Se complementan con otros dispositivos como reuniones y talleres para abordar temas puntuales?

_____

2.6. Abordaje de la singularidad

¿La propuesta a realizar en el barrio posee alternativas habitacionales que permitan incorporar las perspectivas, expectativas y evaluaciones de cada grupo afectado en virtud de su trayectoria y situación coyuntural?

_____

¿Se implementan metodologías de planificación participativa a fin de garantizar la singularidad del abordaje para cada territorio a intervenir?

_____

2.7. Articulación institucional basada en un enfoque multidimensional

¿Existen mecanismos de coordinación y articulación con distintas áreas del Estado, instituciones barriales, organizaciones sociales y comunitarias?

_____

En particular, en los procesos de relocalización, ¿se existe articulación institucional sobre el acceso a centros de salud, a instituciones educativas, a comedores y espacios de contención, a las actividades culturales y de

esparcimiento, así como sobre las actividades comerciales, productivas y laborales de las familias.?

_____

2.8. Sustentabilidad económica de la vivienda:

¿Los costos asociados al nuevo hábitat son soportables por la población involucrada?

¿Se definieron medios de compensación por el valor de las propiedades y pertenencias que se perdieran en virtud de la relocalización?

_____

¿Los costos que deben asumir los habitantes deben son proporcionales a su nivel de ingreso sin comprometer la satisfacción de otras necesidades básicas?

_____

¿Las cuotas cancelatorias de los créditos no superan el veinte por ciento (¿20%) del ingreso total del grupo familiar?

_____

¿Los planes financieros consideran los costos de mantenimiento y pago de servicios de la vivienda nueva?

_____

¿Se toman los recaudos para la implementación de tarifas sociales en servicios públicos, exenciones o reducciones tributarias y las expensas consorciales accesibles?

_____

¿El diseño de la vivienda atiende a criterios de eficiencia y ahorro energético?

_____

¿la falta de capacidad de pago de las familias puede limitar el acceso a la vivienda?

_____

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

2.9. Atención a los riesgos de empobrecimiento.

¿existen mecanismos a fin de evitar impactos que conlleven un empobrecimiento o precarización de las redes de subsistencia?

_____

¿*Se respetan* las actividades comerciales y productivas ya existentes?

_____

¿*El diseño de las* viviendas nuevas, contemplan el equipamiento o espacio adecuado para la reproducción de las actividades económicas desarrolladas en las viviendas de origen?

_____

¿*Se considera* la formalización de comercios o actividades informales ya existentes?

_____

¿*Se incentiva* la contratación de mano de obra del barrio afectado?

_____

¿Existen diagnósticos en las villas y asentamientos afectados a fin de garantizar la sustentabilidad de estas actividades económicas?

_____

2.10. Protección de la población de futuros desplazamientos

¿Se adopta todos los resguardos necesarios para evitar el desplazamiento de la población más vulnerable por efecto del mercado inmobiliario, costos excesivos de mantenimiento de la vivienda, conflictos sociales o de relaciones intrafamiliares?

_____

¿Se diseñan e implementan instrumentos de planeamiento y gestión de suelo como (por ejemplo) la zonificación urbanística especial

para vivienda social, el derecho de preferencia a favor del Estado en la adquisición de los inmuebles ante la intención de enajenación de los mismos por sus titulares, etc.?

_____

¿Se contemplan restricciones sobre el parcelamiento y edificabilidad que aseguren el sostenimiento en el tiempo de destinos habitacionales de baja escala e impidan la realización de emprendimientos comerciales o de desarrollo inmobiliario con efecto gentrificador?

_____

¿Se contemplar distintas alternativas para la regularización dominial que garanticen la seguridad jurídica de la tenencia, entre ellas, dominio pleno y derecho de superficie?

_____

¿Se toman resguardos para evitar el desplazamiento de la población por el carácter excesivo de los costos de mantenimiento y pago de servicios de la vivienda, principalmente en relación a tributos, expensas y tarifas de servicios públicos?

_____

¿Se atiende a la dinámica de vida y a las relaciones intrafamiliares principalmente en la definición de la adjudicación de viviendas y en la definición de los modos y criterios de regularización dominial?

_____

¿Existe articulación con distintas áreas del gobierno para evitar situaciones de violencia familiar y/o de género?

_____

¿Se trabaja en la integración social atendiendo a la diversidad de trayectorias residenciales entrepoblación relocalizada desde distintos barrios de origen?

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

_____

¿Existen estrategias de inserción en el nuevo entorno con la población receptora?

_____

2.11. Protección de los grupos vulnerados

¿Se adoptan medidas de protección para los grupos vulnerados en las villas y asentamientos[38]? ¿Se adoptan los resguardos necesarios en las operatorias de la adjudicación de las viviendas y en las modalidades de regularización dominial a fin de evitar la limitación del acceso a una vivienda digna en base a la condición de la tenencia, el origen, las discapacidades, salud y la edad?

_____

¿Se garantiza la adecuación de la vivienda a la discapacidad, capacidad limitada, enfermedad específica del miembro de la familia, la inclusión en relación a la ubicación de su vivienda en la zona reurbanizada o relocalizada y la cercanía física con otros familiares o personas de apoyo en el caso de relocalización?

2.12. Enfoque de género, derechos y diversidad

¿Se adoptan medidas de protección en los procesos de reurbanización a fin de evitar discriminación o abuso por razones de orientación sexual y e identidad de género? En especial en:

Los criterios de adjudicación de las soluciones habitacionales _____SI/NO

Los criterios y modos de regularización dominial _____SI/NO

La implementación participativa _____SI/NO

El diseño de la vivienda, delos espacios públicos, de lainfraestructura de servicios y equipamientos _____SI/NO

2.13. Derecho a una vivienda adecuada

[38]Se considera especialmente a los inquilinos, los migrantes, las personas con discapacidad, con afecciones a la salud y a los adultos mayores.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

¿Las soluciones habitacionales implementadas y la adecuación de las viviendas existentes, cumplen, como mínimo, con los siguientes atributos?

Seguridad jurídica de la tenencia que garantice una protección legal contra el desahucio, el hostigamiento u otras amenazas _____SI/NO

Disponibilidad de servicios indispensables para la salud, la seguridad, la comodidad y la nutrición; acceso permanente a recursos naturales y comunes, agua potable, a energía para la cocina, la calefacción y el alumbrado, a instalaciones sanitarias y de aseo, de almacenamiento de alimentos, de eliminación de desechos, de drenajey a servicios de emergencia. _____SI/NO

Soportabilidad de los gastos _____SI/NO

Habitabilidad de la vivienda que ofrezca a los ocupantes un espacio adecuado y con la calidad de materiales que los proteja del frío, humedad, calor, lluvia, el viento u otras amenazas para la salud, de riesgos estructurantes y de vectores de enfermedad, que sea segura físicamente, garantice la privacidad, la perdurabilidad, que cumpla con principios de higiene de la vivienda preparados por la Organización Mundial de la Salud y normativas locales y que respete criterios de eficiencia energética _____ __SI/NO

Localización de la vivienda que garantice la cercanía y acceso efectivo a servicios educativos, garantizando vacante y la misma jornada educativa del lugar de origen; centros de atención de salud, con traslado de la historia clínica, y continuidad de tratamiento médico en caso de corresponder; centros de primera infancia, jardines maternales o de infantes y otras instituciones sociales; facilidades de accesibilidad del transporte público y conectividad _____SI/NO

Adecuación a las necesidades de los miembros del hogar, con posibilidades de crecimiento progresivo y adaptabilidad al desarrollo futuro, con diseño adecuado para personas con necesidades especiales _____SI/NO

Adecuación ambiental y paisajística_____SI/NO

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Adecuación cultural en relación con los materiales de construcción utilizados, las técnicas constructivas y el diseño arquitectónico, que deben permitir la expresión de la identidad cultural y la diversidad de la vivienda _____SI/NO

2.14. Censo responsable

¿Los censos y/oy la actualización de datos son realizados siguiendo parámetros que garanticen:

acceso a la información por parte de la población afectada _____SI/NO

metodología de implementación consensuada con la población _____SI/NO

transparencia en su ejecución contando con organismos de contralor _____SI/NO

veracidad de la información relevada _____SI/NO

la responsabilidad del tratamiento de los datos _____SI/NO

¿La herramienta de levantamiento de información a utilizar y su implementación fueron puestos en conocimiento de los vecinos en las Mesas de trabajo?

_____

¿El día de realización del censo fue notificado con una antelación suficiente a la población afectada y a las autoridades, defensorías y organizaciones involucradas?

_____

¿Se relevó, como mínimo, siguiente información encada hogar?

grupos familiares y relaciones familiares;
cantidad de integrantes;
género,
edad,
discapacidad o movilidad reducida de los integrantes;
personas que requieren atención médica especial;

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

comercio o actividad productiva en la vivienda;
ingresos por grupo familiar;
mascotas y animales vinculados con la forma de trabajo o producción de alimentos para el hogar;
instituciones educativas o de educación no formal, centros de salud, comedores, instituciones deportivas, culturales a las que concurren los integrantes del hogar;
redes vecinales y sociales haciendo hincapié en redes de soporte para el cuidado de niños y de ancianos;
tipo de vivienda según régimen de tenencia.

¿Durante la realización participaron veedores, defensores, asesores técnicos de los vecinos yde la ACUMAR? ¿estaba garantizado?

_____

¿Fue garantizada la participación de los inquilinos?

_____

2.15. Compromiso y disponibilidad de los recursos públicos necesarios

¿La planificación integral contempla la realización de todas las obras y actividades incluidas en cada una delas etapas del proceso de relocalización y reurbanización descriptas en el punto 4[39]?

_____

¿Se prevé la etapa post intervención recursos específicos para acompañar a las familias en la apropiación del hábitat, atender a las demandas que puedan surgir por problemas de obra, de seguridad o conflictos sociales?

_____

RELEVAMIENTO DEL PUNTO NRO. 3"COMPONENTES DE LA PLANIFICACIÓNINTEGRAL"

[39]Abordaje social y técnico a implementar en cada etapa del proceso de intervención

Nota: marcar con "1" cuando la respuesta sea Afirmativa y "0" en caso negativo

3.1 Diagnóstico

3.1.1Diagnóstico habitacional y urbano.

Existe un relevamiento físico de preexistencias.
Se identifican equipamientos sociales
Se identifican equipamientos educativos
Se identifican equipamientos de salud,
Se identifican equipamientos comunitarios
Se identifican equipamientos espacios públicos y libres.

3.1.2. Línea de base ambiental

Se cuenta con un análisis de la calidad ambiental del territorio.

3.1.3. Censo de la población.

Se cuenta con un cesnso de la población
Existen Actualizaciones periódicas
Tanto el censo como las actualizaciones se llevaron a cabo cumpliendo lo dispuesto en el pto. 14 siguiendo las características identificadas en el punto 2.14[40]

3.1.4. Diagnóstico de actividades comerciales y productivas desarrolladas en la zona afectada.

Se cuenta con un diagnóstico de actividades comerciales y productivas desarrolladas en la zona afectada.

3.1.5. Programa de necesidades:

Se establecieron un conjunto de requerimientos específicos surgidos del relevamiento de expectativas de la población, que determinan el uso de los espacios del barrio y su entorno.

3.2 Plan de abordaje social

[40] Se agrega al final

Se cuenta con un Plan de abordaje social que incluye: la definición de mecanismos de información y participación en todo el proceso de reurbanización y relocalización, incluyendo las etapas pre y post intervención, cumpliendo con los puntos 2.5, 4.1.1., 4.2.1, 4.3.1 y 6[41].

3.3 Proyecto habitacional y urbano

En el Proyecto habitacional y urbano, ¿se consideran los siguientes aspectos?

Espacios públicos existentes a revalorizar y nuevos espacios públicos en caso de evaluarse necesarios.

Espacios para equipamientos comunitarios.

Superficies a consolidar o relocalizar.

Soluciones habitacionales:a. Características de los mejoramientos de viviendas a consolidar.b. Características de las viviendas para la relocalización.

Cicatrización de los espacios demolidos por la relocalización.

Accesibilidad y conectividad a servicios de transporte, salud, alimentación, recreación y educación.

Infraestructura de provisión de agua potable, gas, energía eléctrica, desagüe cloacal y pluvial (factibilidades, proyectos, convenios).

Evaluación ambiental y definiciónde medidas de prevención, mitigación o remediación de potenciales impactos negativos.

Plan de trabajo de ejecución de obras.

3.4 Programa de relocalizaciones

El Programa de relocalizaciones implica una planificación específica para cada etapa de mudanza incluye, entre otros, los siguientes componentes:

Definición de opciones desoluciones habitacionales.

Adquisición de terrenos aptos para la construcción de vivienda nueva (si se requiere).

Plan de trabajo de las obras específicas en cada etapa de mudanza.

Listado de adjudicatarios desoluciones habitacionales.

Operatoria de relocalización. Debe estar asegurada la solución habitacional de destino previamente a la entrega de la vivienda a demoler.

Mecanismos para garantizar el acceso a servicios de transporte, salud, alimentación, recreación y educación en la nueva localización.

Planificación del abordaje social y técnico de la postintervención según punto 4.3.

[41]Se Agrega al final

PARA EL RELEVAMIENTO DEL PTO 3.1.3 DIAGNÓSTICO

2.14. Censo responsable

¿Los censos y/oy la actualización de datos son realizados siguiendo parámetros que garanticen:

- acceso a la información por parte de la población afectada _____SI/NO
- metodología de implementación consensuada con la población _____SI/NO
- transparencia en su ejecución contando con organismos de contralor _____SI/NO
- veracidad de la información relevada _____SI/NO
- la responsabilidad del tratamiento de los datos _____SI/NO

¿La herramienta de levantamiento de información a utilizar y su implementación fueron puestos en conocimiento de los vecinos en las Mesas de trabajo?

_____

¿El día de realización del censo fue notificado con una antelación suficiente a la población afectada y a las autoridades, defensorías y organizaciones involucradas?

_____

¿Se relevó, como mínimo, siguiente información encada hogar?

grupos familiares y relaciones familiares;
cantidad de integrantes;
género,
edad,
discapacidad o movilidad reducida de los integrantes;
personas que requieren atención médica especial;
comercio o actividad productiva en la vivienda;
ingresos por grupo familiar;
mascotas y animales vinculados con la forma de trabajo o producción de alimentos para el hogar;

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

instituciones educativas o de educación no formal, centros de salud, comedores, instituciones deportivas, culturales a las que concurren los integrantes del hogar;

redes vecinales y sociales haciendo hincapié en redes de soporte para el cuidado de niños y de ancianos;

tipo de vivienda según régimen de tenencia.

¿Durante la realización participaron veedores, defensores, asesores técnicos de los vecinos y de la ACUMAR? ¿estaba garantizado?

_____

¿Fue garantizada la participación de los inquilinos?

_____

PARA EL RELEVAMIENTO DEL PTO 3.2 DIAGNÓSTICO ABORDAJE SOCIAL

2.5. Implementación participativa de información

¿Se encuentra garantizado el derecho a la información y la participación por parte de las personas afectadas en cada una de las instancias?

_____

¿Se realizan Mesas de trabajo (reguladas en el punto 6) al menos bimensualmente?

_____

¿en las mesas de trabajo, intervienen representantes de la ACUMAR y de las áreas del GCBA involucradas en cada proceso?

_____

¿Se complementan con otros dispositivos como reuniones y talleres para abordar temas puntuales?

A. G. C. B. A. FOLIO

RELEVAMIENTO DEL PUNTO NRO. 4"ABORDAJE SOCIAL Y TÉCNICO A IMPLEMENTAR EN CADA ETAPA DEL PROCESO DE INTERVENCIÓN"

4.1 Abordaje Previo a la Intervención"

4.1.1 Abordaje social

Actividades a realizar	Cumplimiento
Garantizar la información y participación de la población	
Realizar mesas de trabajo	Conforme puntos 2.5 y 6
Censos, relevamientos de datos, etc	Cumpliendo con 2.14 y 3.1
Criterios de adjudicación consensuados	Conforme punto 7
Confección y comunicación del listado de adjudicatarios	
Articulación con otras áreas del GCBA	
Planificación del sostenimiento de las actividades comerciales	
Recolección de la documentación de la población para la adjudicación	

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Planificación de medidas de seguridad para evitar situaciones de inseguridad	
Planificación del abordaje de mascotas	
Evaluación con la población de las distintas alternativas de regularización dominial	
Organización de visitas de la población afectada a las obras de vivienda	
Confección de manuales de uso de vivienda nueva	
Actas de acuerdo con vecinos previo a las intervenciones	
Talleres pre consorciales o de futura organización comunitaria	
Abordaje de la integración de la población afectada	

4.2 Intervención: mudanza o trabajos de concreción de obras in situ

4.2.1 Abordaje social

Acciones a realizar	Cumplimiento
Difusión de información detallada a las familias para reducir incertidumbre	
Reuniones previas a la intervención	
Organización de la logística (transporte, pertenencias, entrega de viviendas, etc)	
Entrega de actas de recepción de viviendas y/o mejoramiento	

4.3 Abordaje post intervención

4.3.1 Abordaje Social

Acciones a realizar	Cumplimiento

Recepción y sistematización de las demandas que surgen por problemas técnicos y su resolución	
Implementación de dispositivos de participación como mesas de trabajo	Conforme puntos 2.5 y 6
Resolución de problemas que puedan surgir en el proceso de reconstrucción de las redes de subsistencia de los afectados, o en los accesos a educación, salud y comedores	
Fortalecimiento de la organización comunitaria de la población relocalizada mediante asambleas, talleres y proyectos comunes	
Acompañamiento para la regularización consorcial mediante asambleas consorciales por edifico, capacitación y asesoramiento a los administradores	
Abordaje de la integración de la población afectada a relocalizar y la población receptora	

4.3.2 Abordaje técnico

Acciones a realizar	Cumplimiento
Resolución de los problemas técnicos que surjan luego de la entrega	
Realización de capacitaciones y asesoramiento a las familias sobre el uso u mantenimiento de las nuevas instalaciones	
Puesta en valor participativa del espacio público o común	
Regularización dominial Gestión por parte de las jurisdicciones locales de la afectación de los inmuebles al régimen de protección de la vivienda	Conforme punto 2.10.5 Conforme punto 8.2.9 y 8.3.12

RELEVAMIENTO DEL PUNTO NRO. 5"ESTÁNDARES MÍNIMOS DE LOS PROYECTOS DE VIVIENDA ADECUADA, INFRAESTRUCTURA Y HÁBITAT"

5.1. Sobre los proyectos de vivienda

Verificación de normativa aplicable e la vivienda de interés social.	
Verificación de superficie mínima en relación a la composición familiar	
Correspondencia de la cantidad de familias a relocalizar en el proyecto con la planificación integral	
Verificación de todos los estándares definidos para cantidad de ambientes , y personas por dormitorio	5.1.4 y 5.1.5
Verificación de estándares definidos para la vivienda con características especiales para personas con discapacidad	5.1.6
Verificación de estándares definidos para la adecuada ventilación, iluminación y durabilidad de la vivienda	5.1.7 al 5.1.10
Verificación de servicios (agua, luz y gas) conectados a la red	5.1.11
Verificación de consentimiento de relocalización	5.1.12
Verificación de localización adecuada (acceso al hábitat adecuado)	5.1.13 y 5.1.15 5.1.18 y 5.1.19
Verificación de suelo adecuado	5.1.14 y.5.1.16
Verificación de aprobación del proyecto en las mesas de trabajo	5.1.17

5.2 Sobre la Infraestructura de provisión de servicios

Para vivienda nueva, verificación de red de servicios de cercanía para asegurar la conexión.	5.2.1. 5.2.2

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Deben contar con la factibilidad (vigente) de la prestadora de servicios y cumplir con los siguientes pasos: a. Factibilidad otorgada. b. Aprobación del proyecto ejecutivo de obras secundarias (y primarias si fuesen necesarias y estuviesen a cargo del Municipio). c. Convenio de inspección de las obras con la prestadora de servicios. d. Cesión de las redes para la operación y mantenimiento del servicio.	5.2.3
Verificar en los Planes de trabajo: la ejecución de las infraestructuras de servicio que deben programar se conjuntamente con las obras de arquitectura, entendiendo que si las mismas forman parte de obras	5.2.4
Alternativas provisorias: en aquellos casos en los que por impedimentos técnicos (necesidad de obras primarias para mayor oferta de servicio, atrasos en las obras de expansión, etc.) no pueda vincularse la unidad de vivienda a la red formal, se debe proveer – previa obtención de las autorizaciones y permisos correspondientes - de infraestructura independiente con el objeto de cubrir la demanda deservicio de los habitantes pero la misma tendrá carácter excepcional y provisoria (hasta el momento de lograr el objetivo inicial). Esta infraestructura domiciliaria se debe ejecutar conforme a las especificaciones técnicas del proveedor deservicio de la red con el objetivo de evitar incompatibilidades futuras.	5.2.5
Verificación de la regularidad dominial de suelos .	5.2.8
Verificación del cumplimiento de normativas locales respecto a la urbanización y edificación de edificación de la jurisdicción.	5.2.9

RELEVAMIENTO DEL PUNTO NRO. 6"MESAS DE TRABAJO"

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Mesas de Trabajo	
Composición	
Estado Jurisdiccional	
Vecinos	
Organismos de Defensa de Derechos	
Ongs	
Convocatoria	
Antelación de 5 días hábiles de su realización	
Medios utilizados para que la convocatoria sea idónea (articulación con centros educativos y comunitarios)	
Identificación sintética de los temas a tratar en la reunión	
Suspensión de la reunión comunicada por los mismos medios que la convocatoria	
Actas de Mesas de Trabajo	
Redacción y revisión del Acta por personal capacitado y revisado por organismos de la defensa	
Redacción detallada y fidedigna	
Contenido del Acta	
Identificación de los funcionarios presentes y cargo, así como el resto de los participantes	
Resultados y expresiones de los intervinientes con nombre y apellido. No se admiten expresiones impersonales y generales de las áreas del Gobierno	
Temas tratados	
Compromisos asumidos y consensos logrados	
Temas pendientes no tratados y que estaban en agenda	
Temas propuestos para próximas mesas de trabajo por los distintos participantes	
Fecha precisa de la próxima reunión	

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Modo	
Escrita a puño y letra o mecanografiada.	
Debe ser leída y firmada por todos los integrantes participantes el mismo día.	
Copias para ACUMAR y para el barrio afectado	
Periodicidad de las Mesas de Trabajo	
Mínimo una vez cada dos meses	
Fechas, horarios y lugar	
El horario elegido deberá maximizar las posibilidades de concurrencia	
Deben realizarse en la villa, asentamiento o conjunto habitacional preferentemente	
Contenido de la Mesa de Trabajo	
Punto 3	

RELEVAMIENTO DEL PUNTO NRO. 7 "OPERATORIA DE ADJUDICACIÓN DE VIVIENDAS EN PROCESOS DE RELOCALIZACIÓN"

Verificación de las condiciones de adjudicación establecidas por el organismo (IVC) Requisitos claros	7.1 al 7.4
Verificar la participación efectiva de la población	
Una vivienda por familia	
Existencia de listado de adjudicación con familias censadas Que expresan voluntad No limitantes (pago, inquilino, cantidad de integrantes)	
7.5 Adjudicación	
a. Se debe adjudicar viviendas con a cantidad de habitaciones necesarias según la conformación de cada grupo familiar de modo de evitar situaciones de hacinamiento (más de dos personas por habitación).	

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

b. Se deben considerar, asimismo, las variables de edad, de género y de relaciones intrafamiliares. c. Si hubiere algún miembro de grupo familiar censado como “hijo” y que en la actualidad contase con su propio grupo familiar residiendo en la zona afectada, este último deberá considerarse como “desglose” del primer grupo familiar, adquiriendo el derecho de acceder a su propia vivienda nueva. d. Se debe atender las situaciones de discapacidad motriz y de movilidad reducida haciendo entrega de viviendas preparadas especialmente. e. Aquellos que posean comercio o espacio para actividad productiva en su vivienda, deben poder reproducir su actividad en el nuevo emplazamiento. f. Se debe garantizar la continuidad del acceso a educación, salud, comedores y grupos/instituciones que trabajen con deporte, cultura, recreación, educación, etc. g. Se debe respetar las relaciones vecinales (ayuda mutua, conflictos, etc.) en la distribución de los grupos familiares según la localización de las viviendas nuevas.	

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

A.G.C.B.A. FOLIO

Anexo III
Listado de contrataciones en ejecución

Listado de Contratos en Ejecución.										
BARRIO	NOMBRE OBRA	LIC N°	TIPO	EMPRESA	EXPTE	ACTA DE INICIO	PLAZO	FIN ESTIMADO	MONTO	FINANCIAMIENTO
PADRE MUGICA	PUESTA EN VALOR DEL BARRIO PADRE MUGICA, AV. CASTAÑARES Y COLECTORA GRAL. PAZ, VILLA LUGANO, CAPITAL FEDERAL	32/18	OBRA PÚBLICA MAYOR	Grupo Farallón Desarrollos Inmobiliarios S.A.	EX-2018-16757855-MGEYA-IVC	1/4/2019	12 MESES	31/3/2020	$140.011.609,32	IVC + NACIÓN
PADRE MUGICA	SERVICIO DE MANTENIMIENTO INTEGRAL EN EL BARRIO PADRE MUGICA	51/18	SERVICIO	VillarexS.A	EX-2018-18272388-MGEYA-IVC	1/4/2019	12 MESES	31/3/2020	$12.960.000	IVC
PADRE MUGICA	SANEAMIENTO AMBIENTAL	-	CONVENIO	Cooperativa de Trabajo Ciudad Luz Ltda.	EX-2019-05085086-GCBA-IVC	9/4/2019	12 MESES	8/4/2020	$5.429.484,34	IVC
LUZURIAGA	SERVICIO DE CONSERVACION MENSUAL 12 ASCENSORES	106/18	CONTRATACION MENOR	Femyp S.R.L.	EX-2018-31825506-MGEYA-IVC	-	12 MESES	-	$864.000,00	IVC

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

SAN ANTONIO	SERVICIO DE CONSERVACION MENSUAL6 ASCENSORES	99/17	CONTRATACION MENOR	Fábrica de Ascensores S.R.L.	EX-2017-24135317-MGEYA-IVC	-	12 MESES	-	$223.200,00	IVC
LACARRA Y CRUZ	SANEAMIENTO AMBIENTAL	-	CONVENIO	Cooperativa de Trabajo Ciudad Luz Ltda	EX-2019-12857245-GCBA-IVC	26/6/2019	12 MESES	25/6/2020	$6.076.761,96	IVC

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

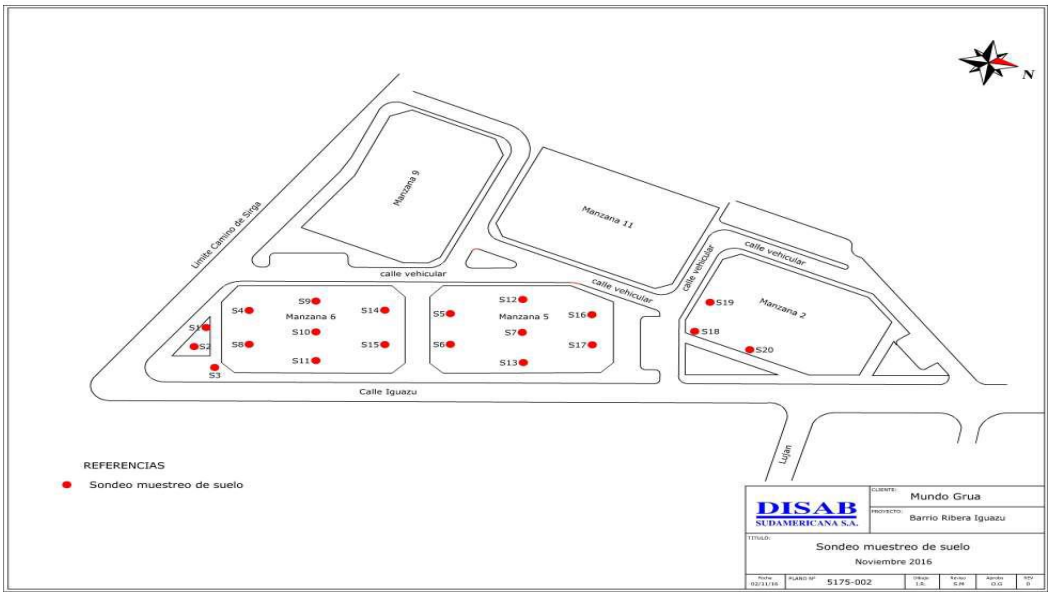
A. G. C. B. A.
FOLIO

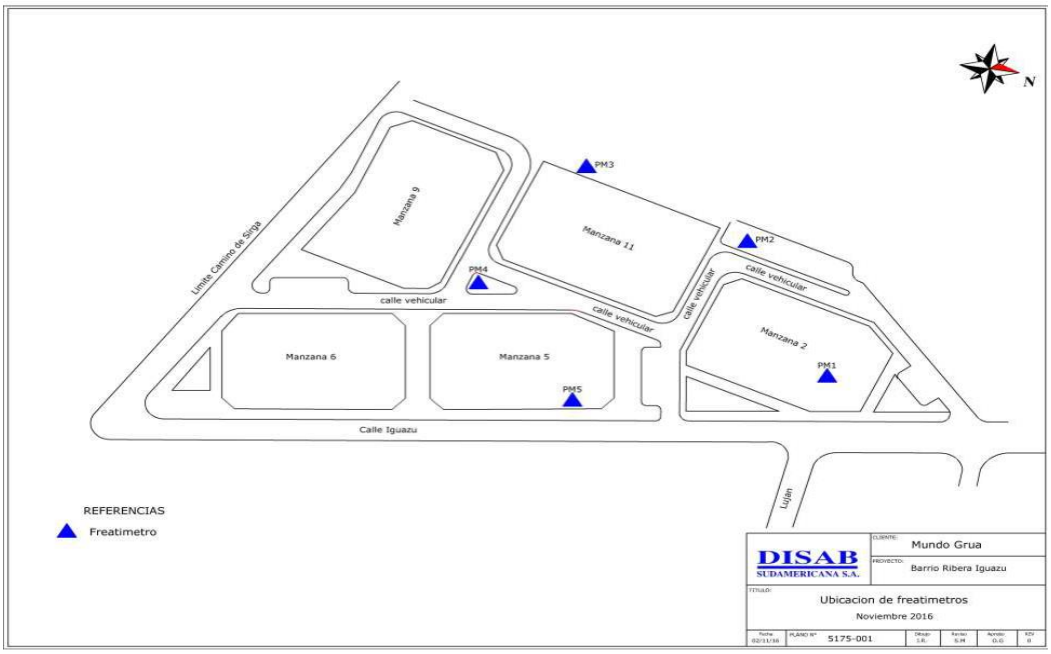
Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Anexo IV
Aspectos Ambientales de los CH de la cuenca
Estudio de Sitio Contaminado y EIA

Barrio Rivera Iguazú

A - Planos Sondeos en Rivera Iguazú





Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Antecedentes

El predio estuvo ocupado por la empresa Mundo Grúa dedicada, desde 1990, al movimiento, montaje, desmontaje y transporte de cargas, bultos y equipos de grandes dimensiones y pesos tecnológicamente sofisticados. Además, como uso antecedente al mismo, presentaba un galpón; asimismo, de imágenes satelitales anteriores se observa un sector donde se vislumbran autos abandonados. [42]

Al momento de ingreso en el terreno existían en el predio diferentes tipos de grúas, caños, hierros, vehículos abandonados y un gran galpón fundado sobre una platea de hormigón. También se encuentra una construcción de Planta Baja y 1 º Piso donde funcionaban oficinas administrativas y que, al día de hoy se conserva para uso de oficina para dirección y jefes de obra, vestuario, etc. El mismo se demolerá al final de la obra.

El IVC tomó posesión del predio por Acta de Autorización de ingreso, en fecha 18/02/2011 y finalmente fue liberado por la Empresa Mundo Grúa, en fecha 20/09/2011.

La Obra

La obra que se lleva a cabo es un complejo habitacional de 320 viviendas, de las cuales 128 se realizaron en una primer etapa y en la segunda etapa se realizarán 192 previendo obras exteriores, estacionamientos y pavimentos. La superficie cubierta total de **23.575m2** aproximados.

Primer etapa de la obra:

La primera etapa cuenta con una superficie cubierta inferior a los 10.000 m2, por lo que resultó categorizada como de Impacto Ambiental Sin Relevante Efecto (S.R.E.).[43]

Los contratistas a cargo de la materialización de las construcciones de la Primera Etapa iniciaron tramitaron el correspondiente Certificado de Aptitud Ambiental mediante el Sistema Público de Solicitudes APrA (SIPSA) que fueron otorgados de manera automática.[44]

Segunda etapa de la obra:

La Segunda Etapa del Barrio Ribera Iguazú comprende la construcción de ciento noventa y dos (192) nuevas viviendas, agrupadas en las Manzanas 2, 5 y 6.

El Barrio Iguazú está compuesto por 5 manzanas de las cuales 3 están comprendidas en esta, 2º etapa.

[42]Registro N° RE-2017-18441863-APRA, pág. 174

[43]Conforme lo establecido en el Cuadro de Categorización, Anexo II, Decreto N° 222/12

[44]Certificados N° TRW-00000111211-APRA-2017 y TRW-00000111257-APRA-2017.

La superficie total del predio es de 2.123,49 m2, mientras que la superficie proyectada a construir para cada una de las manzanas es de 4.700 m2 aproximadamente. De este modo se incorpora en esta segunda etapa una superficie construida de 14.942,40 m2.

Dado que este proyecto comprende una superficie cubierta total mayor de diez mil metros cuadrados (10.000 m2), se procedió a la categorización por parte de la autoridad de aplicación que tramitó por Expediente Electrónico Nº Ex-2017-18442636-MGEYA-APRA c/CAA.

Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental (CNNRA)

Estudios realizados sobre el predio:

Considerando los antecedentes del predio, se realizaron los Estudios de Investigación y Caracterización del Sitio de tipo Fase I y Fase II a fin de determinar la situación ambiental del predio. Dichos estudios se presentaron en el marco del Expediente Electrónico N° EX-2016-22459167-MGEYA-APRA que tramitó en la órbita de la Subgerencia Operativa de Sitios Contaminados.

Del análisis efectuado, la Dirección General de Evaluación Ambiental emitió la Disposición N° DI-2017-1668-DGEVA, por la que se otorgó la **Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental (CNNRA)**

La cronología de los estudios realizados es la siguiente:

Abril 2015	Estudio de Suelos y Aguas realizado por la CONSULTORA AMBIENTAL DEL SUD S.A

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Se realizó un Estudio de Investigación y Caracterización del Sitio de tipo Fase I y Fase II incluyendo estudio intrusivo de suelo y agua subterránea, las muestras tomadas fueron analizadas por el Laboratorio GEMA S.R.L, laboratorio inscripto en el RELADA. En dicho estudio se concluyó que los valores promedio y la mediana estadística de los Compuestos de Interés analizados se encontraron por debajo de los niveles guía establecidos en la Resolución N° 326-APRA-2013 y Decreto Reglamentario N°831/92 a la Ley N° 24051.	
04 Jul 2017	ESTUDIO DE Suelos realizado por la Operadora DISAB SUDAMENRICANA S.A

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

La consultora lleva a cabo un estudio complementario de agua y suelo tomando como base los hallazgos del estudio previo, con el siguiente alcance: - Detectar presencia de compuestos de interés (CDI), en suelo y agua del primer acuífero. - Realizar un análisis de riesgo, de ser necesario, en correspondencia a los CDI detectados.} Para ello, incorpora la ejecución de veinte (20) sondeos para muestreo de suelos y la toma de muestras de los cinco (5) freatímetros existentes en el predio sobre las manzanas 2, 5 y 6. De dicho estudio intrusivo se pudo concluir que: 1. Los resultados de laboratorio de las muestras de suelo extraídas, del área de estudio, determinaron cuantificaciones con puntuales excedencias, asociadas a los niveles guía de la legislación considerada (Niveles Guías de Calidad, contenidos en Anexo II de Ley 24.051/92 [Decreto Reglamentario 891/93], correspondientes a Tabla N° 9 [Niveles guía de calidad suelos – Uso Residencial]), sin que existan excedencias por valor promedio y/o asociadas a los SSTL determinados. 2. Los resultados de laboratorio de las muestras de fase acuosa extraídas, del área de estudio, determinaron cuantificaciones de CDI (Compuestos de Interés), que no exceden a los niveles guía de la legislación considerada.	
14 Nov 2017	PRIMER ADENDA
Se realiza en respuesta al requerimiento de la Subgerencia Operativa de Sitios Contaminados de APRA, luego del análisis del Informe presentando por previamente. El punto Nro 4. De dicho requerimiento solicita al IVC lo siguiente: “Atento a los hallazgos realizados en el punto 3 del estudio ambiental mencionado, tanto para matriz suelo y agua subterránea (freática) investigada, deberá presentarse un plan de gestión y/o control sobre todo material excavado.” Por tanto, se ejecuta en Octubre del 2017, un nuevo estudio hidrogeológico complementario, incluyendo la extracción de seis (6) muestras de suelo.	
24 Nov 2017	SEGUNDA ADENDA

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Segunda adenda que responde al requerimiento Nro*5. “Se deberá ampliar el estudio hidrogeológico a las manzanas dos (2), nueve (9) y once (11).”* Para el cumplimiento de este requerimiento es que se ejecutaron quince (15) sondeos, para muestreos de suelos. Todas las determinaciones analíticas de esta última etapa fueron llevadas a cabo a través del Laboratorio PROANÁLISIS S.A. En virtud de valores de plomo (Pb), zinc (Zn), cobre (Cu) y arsénico (As) medidos en sondeos puntuales de suelo, los cuales se encontraron por encima de los niveles guía, se llevó a cabo en forma complementaria el cálculo de niveles específicos del sitio Con respecto a las excedencias antedichas se concluyó: a. Plomo (Pb), Zinc (Zn) y Cobre (Cu): se hallaron excedencias puntuales a los niveles guías descriptos, no así considerando el promedio de todas las concentraciones medidas. b. Arsénico (As): el promedio de las concentraciones medidas excedió los niveles guías descriptos. Por ello se procedió a calcular el Valor Objetivo con Criterios de Riesgo (a la salud humana), según criterios y/o condiciones de Resolución N° 326-APRA-2013, valor que no fue superado por el promedio de las mediciones.	
29 Nov 2017	DISPOSICION NRO 1668/DGEVA/2017

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Dispone otorgar la Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental. Condiciones: - en tanto y en cuanto toda área que finalmente quede expuesta como suelo desnudo sea sustituido por suelo nuevo, en un espesor no menor a 0,50 m debidamente compactado (Proctor >95), con agregado en superficie de piso cementicio. Con el objeto de evitar, minimizar o mitigar potenciales impactos negativos, se establecen las siguientes condiciones a cumplir en el futuro (artículo 2): a) Para el caso de potenciales necesidades de explotación de agua subterránea (freática) por depresión de obras, se debería desarrollar un plan de gestión y/o control de agua a extraer, conforme a las normativas vigentes; b) Referente a los suelos excavados asociados a las obras y que puedan depositarse transitoriamente en el sitio, los mismos, deberán proactiva o preventivamente ser gestionados en el marco legal vigente, mediante potenciales siguientes acciones; b.1. Muestreo y determinaciones analíticas correspondientes para su tipificación o desclasificación correspondiente como Residuo Peligroso, con consecuente disposición in situ o ex situ dando cumplimiento a condiciones de Ley N° 2.214 y su Decreto Reglamentario N° 2.020/07); b.2. Ante falta de posibilidad de punto b.1. proceder precautoriamente a la gestión in situ o ex situ en condición de Residuo Peligroso dando cumplimiento a condiciones de la Ley N° 2.214 (Decreto N° 2.020/07); c) Conforme se vaya complementando ejecución de los edificios de viviendas, se deberá evaluar metales pesados en el suelo descubierto que corresponda a “espacios verdes” en la totalidad de las manzanas, a fin de determinar si se requieren acciones correctivas o diseño de parquizado especial que garantice la protección ante contacto dérmico e ingesta directa; d) Sin perjuicio de todo lo expuesto, se deberá efectuar la repetición de análisis de agua subterránea en un plazo de doce (12) meses	
21 Nov 2018	Solicitud de prórroga del IVC
La Dirección General de Obras del IVC, solicita una prórroga al plazo (que vencía el 29/12/18) para el cumplimiento de la repetición de los análisis de agua subterránea. Justifican su pedido en que hasta la fecha de la presente no se han finalizado las obras que posibilitan la instalación de los freatímetros, en razón de imposibilidades operativas y/o por transitorias alteraciones hidráulicas propias de las obras en curso.	
17 Dic 2018	DI-2018-3336-DGEVA

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Dispone conceder al INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES (IVC) una prórroga de lo establecido en el artículo 2° inciso d) de la Disposición N° DI-2017-1668-DGEVA por el plazo de doce (12) meses

Constancia de Aptitud Ambiental (CAA)

Como se menciono anteriormente, el destino de la obra consiste en un complejo habitacional que es asimilable al uso de la actividad *"Vivienda colectiva"*y dado que los proyectos prevén una superficie total cubierta superior a 10.000 mt2., se analizó el presente Proyecto como sujeto a Categorización (s/C).

El Informe de la Subgerencia Operativa de la DGEVA refiere que el Informe del Estudio Ambiental fue incorporado al Expte mediante el Registro Nro 2017-18441863-APRA, sin informar que Consultora lo ha realizado**. Si bien existe en el expediente electrónico no se pudo abrir el archivo.**

Con respecto a los Indicadores de Valoración Ambiental, conforme lo previsto en los Formularios A y B, del Anexo X, de la Resolución N° 171/APRA/17, se obtuvo un **Puntaje Total de 5,5**; resultando categorizado como de **Impacto Ambiental Sin Relevante Efecto (S.R.E.)**.[45]

21 May 2018	DI-2018-1547-DGEVA

[45] Registro N° RE-2017-18441863-APRA (págs. 84-109) del Ex -2017-18442636-MGEYA-APRA c/CAA.

Categoriza el proyecto: “Construcción del conjunto habitacional e infraestructura básica Barrio Ribera Iguazú (Segunda Etapa)”, como de Impacto Ambiental Sin Relevante Efecto.

Otorga el Certificado de Aptitud Ambiental a nombre de Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IVC),
Asimismo, se establecen condiciones a cumplir durante la ejecución de la obra, por ejemplo:

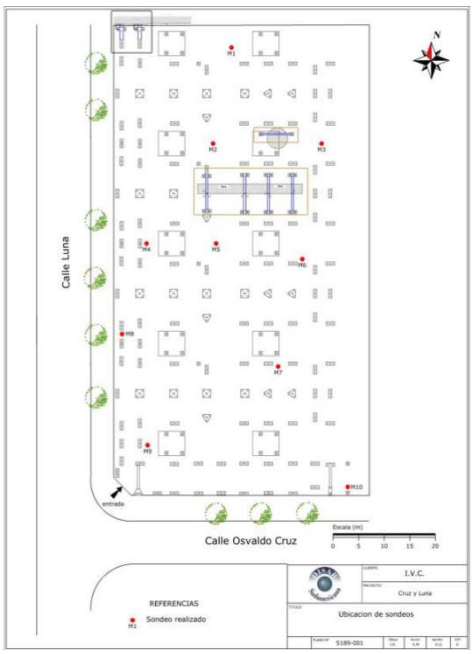
- Medidas para Mitigar los ruidos y vibraciones
- Medidas para mitigar emisiones de polvo y material particulado.
- Medidas para la circulación de camiones de carga
- Plan de Contingencia para casos de Incendio, Explosión, Derrames y Derrumbes
- Plan de Contingencias en caso de derrame de residuos o sustancias peligrosas
- Plan de Gestión de Residuos
- Inscribirse en el Registro de generadores, operadores y transportistas de Residuos Peligrosos por el tiempo que demande la obra;
- Plan de Comunicación con la comunidad respecto de las obras
- Realizar capacitaciones al personal de la obra sobre los problemas ambientales esperados, la implementación y control de medidas de mitigación, preservación, protección y control ambiental;
- Las Empresas Contratistas deberán dar estricto cumplimiento a las Medidas de Mitigación y al Plan de Gestión Ambiental detallado en el Estudio Técnico de Impacto Ambiental presentado;
- Una vez finalizadas las obras, se deberá presentar una Auditoria Ambiental que manifieste el estricto cumplimiento de las condiciones establecidas para el proyecto en cuestión y cuyos resultados deberán ser presentados ante la Autoridad de Aplicación. La Auditoria deberá presentarse con las firmas del solicitante y el responsable técnico del proyecto; que reviste el carácter de declaración jurada;

Barrio Osvaldo Cruz

B - Planos de ubicación de sondeos en el Barrio Osvaldo Cruz

Plano con la ubicación de los sondeos realizados por DISAB SUDAMERICANA S.A en su Informe de Investigación Complementaria (Septiembre 2017)

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.



Antecedentes

El predio en cuestión, ubicado en Osvaldo de la Cruz entre las calles Luna y Agustín Magaldi funcionaban los galpones de la Sociedad Minera Pirquitas de Pichetti y Cia. Al menos desde 1940.

La Obra

El Proyecto, destinado a vivienda multifamiliar, consta de 128 unidades de viviendas, obras exteriores y estacionamientos, en las tipologías de PB + 3 pisos, constituyendo un conjunto de **10.500m²** entre superficies propias y comunes

Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental (CNNRA)

Estudios realizados sobre el predio:

Considerando los antecedentes del predio, se realizaron los Estudios de Investigación y Caracterización del Sitio de tipo Fase I y Fase II a fin de determinar la situación ambiental del predio. Dichos estudios se presentaron en el marco del Expediente Electrónico N° EX-2017-15831761-MGEYA-APRA que tramitó en la órbita de la Subgerencia Operativa de Sitios Contaminados.

Del análisis efectuado, la Dirección General de Evaluación Ambiental emitió la Disposición N° DI-2017-1179-DGEVA, por la que se otorgó la

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental (CNNRA)

La cronología de los estudios realizados es la siguiente:

Abril 2015	Estudio realizado por la CONSULTORA AMBIENTAL DEL SUD S.A

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Se realizó un Estudio de Investigación y Caracterización del Sitio de tipo Fase I y Fase II incluyendo estudio intrusivo de suelo y agua subterránea. Las muestras tomadas fueron analizadas por el Laboratorio GEMA S.R.L, laboratorio inscripto en el RELADA.
Los resultados de dicha investigación determinaron la presencia de compuestos de interés (CDI), en matriz suelo y/o agua subterránea.

INFORME FASE 3
De la lectura del informe de estudio *Ambiental del Sud – Junio 2015 (ANÁLISIS DE RIESGO A LA SALUD HUMANA -RBCA TIER II y Medidas Correctivas - Fase 3),* resultaría lo siguiente:

En el predio se exceden los límites de riesgo específicos para receptores dentro del sitio para línea de base de riesgo cancerígeno para la ruta de exposición a Suelo y se exceden el criterio de peligro toxicológico para la ruta de exposición a Aire interior.
El riesgo cancerígeno está definido para un receptor residencial dentro del sitio debido a la existencia de contenidos de arsénico en el suelo. La cuantificación de riesgo cancerígeno indica un valor máximo de 1,6E-5, que es mayor que el riesgo aceptable de 1,0E-5.
El resto de los componentes hallados no genera condiciones de riesgo.
Se observa que no se exceden los riesgos para los trabajadores de la construcción ni para ningún tipo de receptor fuera del sitio

La principal medida correctiva consiste en incorporar un volumen de suelos arcillosos limpios, para generar un espesor de suelos limpios y compactados que actúen como una barrera que interrumpa las vías de exposición completas en las que se han identificado riesgos ,tales como contacto directo con suelos superficiales afectados.
Se consideran entonces, una serie de medidas a implementar durante la etapa de construcción del proyecto y otras medidas correctivas que implican controles institucionales de la urbanización. Se desarrollan por separado las distintas medidas correctivas sugeridas, separándolas de acuerdo a las rutas de exposición correspondientes que se busca modificar.
Previamente a incorporar suelos limpios, se propone realizar los movimientos previos de nivelación de los suelos y rellenos existentes que resulten necesarios y en caso de proceder a la excavación y retiro de suelos de los predios, dicho material debe gestionarse como residuos peligrosos, de acuerdo a las caracterizaciones físico químicas realizadas, por tal motivo se ha priorizado la selección de alternativas que minimicen la generación de residuos peligrosos.
Consecuentemente Ambiental del Sud recomienda dos alternativas, para la barrera física, que

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

se detallan a continuación. *Alternativa A* *Contemplando el nivel freático registrado en los pozos de monitoreo así como las cotas de los predios, se propone establecer la barrera asentada sobre los suelos afectados con CDI (cota arbitraria "0 m en cada caso); compuesta de una capa drenante de arenas de 0,25 m de espesor, 5 o 6 capas de 0,15 a 0,2 m de espesor de suelo limo arcilloso, compactado Standard Proctor 95%, totalizando un espesor de 1 metro de suelos limo arcilloso compactado.* *Para evitar que la membrana de suelo limo arcilloso compactado sea dañado por secamiento, lo que generaría grietas por encogimiento del suelo o erosionado por escorrentías de lluvia, se propone cubrir el mismo con una capa de 0,25 m de espesor de suelo apropiado para cumplir con dicha función y la de sub-base de asentamiento del proyecto de urbanización, con lo que la cota final de relleno resulta de + 1,5 m respecto de la cota de base inicial del terreno nivelado. En caso de que el requerimiento de cota mínima hidráulica no fuera alcanzado, se podrán incorporar mayores espesores de suelos limpios.* *Alternativa B* *En la alternativa B, la Barrera está compuesta por 3 o 4 capas de suelo limo arcilloso compactado a Proctor 95%, totalizando 0,6 m de espesor sobre la cual se asienta con contacto directo una membrana de polietileno de alta densidad (PEAD) de 1,5 mm de espesor, completado con una capa protectora de sedimentos limo arenosos de 0,3 m de espesor, compactados en capas de 0,15 a 0,20 m hasta mínimo 95 % Standard Proctor, con lo que la cota final de relleno resulta de 0,9 m respecto de la cota de base inicial del terreno nivelado.*	
Ago 2017	Estudio Impacto Ambiental TReCCSA
Este estudio contiene una descripción con las determinación del Área de Influencia del Proyecto y de las áreas de influencia indirecta. Para luego desarrollar una matriz de impactos ambientales. (Ver anexo Osvaldo Cruz punto A- y B)	
27 Sep2017	Estudio de Suelo Complementario realizado por la operadora DISAB SUDAMENRICANA S.A

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Se realiza un estudio complementario de suelos incorporando diez nuevos sondeos de suelo y de tipo Fase III. En virtud de valores de cadmio medidos en puntuales muestras de suelos, los cuales se encontraron por encima de los niveles guía, se llevó a cabo en forma complementaria el cálculo de niveles específicos del sitio para dichos metales, considerando receptor residencial niño y obrero de la construcción. (Pto2)A partir de las tareas de muestreo, resultados analíticos, cálculos de valores objetivos y comparaciones previstas, pueden emitirse las siguientes consideraciones: a) No se registran excesos del analito Mercurio; Arsénico y Bario, en relación a Niveles Guía de Calidad considerados por Ley 24.051 – Decreto Reglamentario 831/93. b) Se registran puntuales excesos del analito Cadmio y Plomo, en relación a Niveles Guía de Calidad considerados por Resolución 326-APRA-2013 y/o Ley 24.051 – Decreto Reglamentario 831/93. c) Considerando el criterio de valor promedio no se registran excesos del analito Mercurio; Cadmio; Plomo; Arsénico y Bario, en relación a Niveles Guía de Calidad considerados por Resolución 326-APRA-2013 y/o Ley 24.051 – Decreto Reglamentario 831/93. d) No se registra exceso del analito Cadmio, considerando el valor objetivo determinado mediante procedimiento de RBCA. e) Deberá tenerse en cuenta que todo lo descripto ut supra es representativo de los puntos y profundidades investigados, así como del momento (fecha) del muestreo asociado. (Pto 3.2) Plan de Obra del IVC (Ver Anexo XX)	
11 Oct2017	DISPOSICION 1179/DGEVA
Otorga la Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental (CNNRA) para el predio ubicado en Avenida Osvaldo Cruz. Condiciones: En tanto y en cuanto se lleve a cabo estrictamente el Plan de Obra el IVC informado en el Punto 3.2. de la presentación realizada por Disab Sudamericana S.A. mediante Informe IF-2017-23293406-DGEVA.(Ver Anexo Barrio Osvaldo Cruz Punto C-). Con el objeto de evitar, minimizar o mitigar potenciales impactos negativos, se establecen las	

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

siguientes condiciones a cumplir en el futuro (artículo 2): 1) Para el caso de potenciales necesidades de explotación de agua subterránea(freática) por depresión de obras, se deberá desarrollar un plan de gestión y/o control de agua a extraer, conforme a las normativas vigentes; 2) En caso de actividades u obras que involucren necesidades de extracción de suelo fuera delpredio investigado y/o producirse cambios en las condiciones ambientales, que pudieran implicar riesgo a la saludhumana, se deberán desarrollar las correspondientes gestiones y acciones, conforme a la legislación vigente; 3) A- Referente a los suelos pre existentes excavados antes de inicio de obras civiles, que se encuentran depositados transitoriamente en el sitio, considerando la información ambiental antecedentedeberá en el plazo de noventa (90) días corridos desde la firma de la presente: tipificar y definir destino/uso de los mismos. 3) B- Referente a los suelos que a futuro se generaran, deberán ser dispuestos separadamente, colocados en bermas o módulos, y presentar: a- Muestreo y determinaciones analíticas correspondientes, para su tipificación o desclasificación correspondiente como residuo peligroso, con consecuente disposición in situ o ex situ; b- Ante falta de posibilidad de ello, proceder precautoriamente a la gestión in situ o ex situ en condición de residuos peligroso y en el marco legal vigente; 4) Se deberá repetir los análisis de agua subterránea en un plazo de doce (12) meses corridos a contar a partir de la fecha de la presente	
21 Nov 2018	Solicitud de prórroga del IVC

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Mediante Nota N° NO-2018-31959799-IVC, el IVC informa que no se han finalizado las obras que posibilitan la instalación de los freatímetros, en razón de imposibilidades operativas y/o por transitorias alteraciones hidráulicas propias de las obras en curso. Por ello, el IVC solicita se extienda el plazo previsto en el artículo 2° inciso 4) de la Disposición N° DI-2017-1179- DGEVA.	
17 Dic 2018	DI-2018-3338-DGEVA
Dispone conceder al INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES (IVC) una prórroga de lo establecido en el artículo 2° inciso d) de la Disposición N° DI-2017-1179-DGEVA por el plazo de doce (12) meses	

Constancia de Aptitud Ambiental (CAA)

Como se menciono anteriormente, el destino de la obra consiste en un complejo habitacional que es asimilable al uso de la actividad *"Vivienda colectiva"*y dado que los proyectos prevén una superficie total cubierta superior a 10.000 mt2., se analizó el presente Proyecto como sujeto a Categorización (s/C).
Se adjunta el estudio de impacto ambiental realizado por la Consultora TreCC S.A. (Ver Anexo Barrio Osvaldo Cruz).

Con respecto a los Indicadores de Valoración Ambiental, conforme lo previsto en los Formularios A y B, del AnexoX, de la Resolución N° 171/APRA/17, se obtuvoun**Puntaje Total de 2,5**; resultando categorizado como de **Impacto Ambiental Sin Relevante Efecto (S.R.E.)**.[46]

11 Oct 2017	DI-2017-1180-DGEVA

[46] Registro N° RE-2017-18441863-APRA (págs. 84-109) del Ex -2017-18442636-MGEYA-APRA c/CAA.

Categoriza el proyecto: “Barrio Luna”, como de Impacto Ambiental Sin Relevante Efecto.
Otorga el Certificado de Aptitud Ambiental a nombre de Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IVC),

Asimismo, se establecen condiciones a cumplir durante la ejecución de la obra, por ejemplo:

- Medidas para Mitigar los ruidos y vibraciones
- Medidas para mitigar emisiones de polvo y material particulado.
- Medidas para la circulación de camiones de carga
- Plan de Contingencia para casos de Incendio, Explosión, Derrames y Derrumbes
- Plan de Contingencias en caso de derrame de residuos o sustancias peligrosas
- Plan de Gestión de Residuos
- Inscribirse en el Registro de generadores, operadores y transportistas de Residuos Peligrosos por el tiempo que demande la obra;
- Plan de Comunicación con la comunidad respecto de las obras
- Realizar capacitaciones al personal de la obra sobre los problemas ambientales esperados, la implementación y control de medidas de mitigación, preservación, protección y control ambiental;
- Una vez finalizadas las obras, se deberá presentar una Auditoria Ambiental que manifieste el estricto cumplimiento de las condiciones establecidas para el proyecto en cuestión y cuyos resultados deberán ser presentados ante la Autoridad de Aplicación. La Auditoria deberá presentarse con las firmas del solicitante y el responsable técnico del proyecto; que reviste el carácter de declaración jurada;

Fuente: Cuadro de elaboración propia

ALVARADO

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Antecedentes

En febrero del 2011, la consultora TReCC S.A. realiza un informe técnico en el que declara que el predio se encuentra libre de construcciones, no muestra vestigios de ocupación anterior y sus condiciones de higiene son buenas. Asimismo, informa que del relevamiento fotográfico entre los años 1940 y 2016, no se registran antecedentes de uso con actividades contaminantes en el predio.

La Obra

Consiste en la materialización del Barrio Alvarado conforme **Ley N° 5172**, a desarrollarse en el predio con frente a las calles Agustín Magaldi, Alvarado, Av. Australia y vías del Ferrocarril Roca, con una superficie total cubierta de 20.933,74 m2.

Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental (CNNRA)

Estudios realizados sobre el predio:

Considerando los antecedentes del predio, se realizaron los Estudios de Investigación y Caracterización del Sitio de tipo Fase I y Fase II a fin de determinar la situación ambiental del predio. Dichos estudios se presentaron en el marco del Expediente Electrónico N° EX-2017-23305197-MGEYA-APRA que tramitó en la órbita de la Subgerencia Operativa de Sitios Contaminados.
Del análisis efectuado, la Dirección General de Evaluación Ambiental emitió la Disposición N° DI-2017-1430-DGEVA, por la que se otorgó la **Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental (CNNRA)**

La cronología de los estudios realizados es la siguiente:

Oct2017	Estudio realizado por DISAB SIDAMERICANA S.A

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

El presente Estudio refiere que las condiciones ambientales, socio económicas y de estructuras de servicios, generales del predio y entorno, se reflejan íntegramente en el documento *Estudio de Impacto Ambiental – Barrio Alvarado – Informe Técnico – TReCC S.A. (Febrero 2017),* proporcionado por el IVC.
Cabe mencionar que el referido Estudio de Impacto Ambiental no consta ninguno de los dos Expedientes Electrónicos que tratan sobre el Barrio Alvarado.

DISAB, al momento del desarrollo de las investigaciones de este informe, da cuenta visualmente del retiro de parte del suelo superficial, por parte de contratista del IVC, que resultaría a partir de recomendación contenida en *Estudio de suelos para fundaciones y movimiento de suelos para pavimentos (Informe N° 161137 – Ing. Eugenio MendigurenS.A.)*.

Disab realizo en el mes de octubre del año 2017 los estudios de suelo y de agua subterránea, de los que surge los siguiente:

Sobre las muestras de suelos y aguas recolectadas se determinaron los compuestos de interés (cdi): metales pesados, plaguicidas, compuestos fenólicos, pesticidas, pcbs, htp, btex y pahs.

Todos los análisis de suelo presentados fueron realizados por LABAC, laboratorio habilitado e inscripto en el RELADA.

- Los valores puntuales de concentración de los compuestos analizados en muestras de agua subterránea, a excepción de amonio, no exceden los niveles guías de calidad, para "Fuentes de agua de bebida humana con tratamiento avanzado".
- Con respecto al Amonio en agua subterránea, el valor promedio no excede el nivel guía de calidad, para "Fuentes de agua de bebida humana con tratamiento avanzado".
- Se detectaron algunas excedencias puntuales en las muestras de suelo para los compuestos Arsénico, Bario, Cobre, Estaño, Níquel y Plomo.
- Dichas excedencias en suelo, en su criterio de valor promedio, solo se registran para los compuestos de Cobre y Níquel.
- Consecuentemente se realizó un Análisis de Riesgo a la Salud Humana para la matriz suelo, para potenciales receptores "Niño" y "Obrero de la construcción", con potenciales vías de exposición "Contacto Dérmico, inhalación e ingesta de suelo", obteniéndose los valores objetivos con criterios de riesgo, para escenario residencial.
- Los valores promedios de concentración de los compuestos Cobre y Níquel en suelo no exceden los Valores Objetivos determinados mediante procedimientos de Acciones Correctivas Basadas en Riesgos. Para el caso del Arsénico, el valor puntual en suelo excede el Valor Objetivo determinado, pero no así el valor promedio, mencionado en el punto anterior.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

07 Nov 2017	DI-2017-1430 /DGEVA

Otorga la Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental (CNNRA) para el predio identificado como "Barrio Alvarado"

Condición:
En tanto y en cuanto se dé fiel cumplimiento al desarrollo de las obras y del paquete estructural que se adjunta como Anexo A y D del Informe N° IF-2017-25383641-IVC.

Con el objeto de evitar, minimizar o mitigar potenciales impactos negativos, se establecen las siguientes condiciones a cumplir en el futuro (artículo 2):

a) Los suelos excavados y/o de otro orden (Ej. Potenciales pilotajes), para disposición ex situ, deberán ser almacenados transitoriamente onsite; en el marco de la Ley N° 2.214 (Decreto 2020/07), para su correspondiente tipificación y gestión ambiental consecuente;
b) Igual condición a la descripta en a) deberá corresponderse a toda potencial extracción de agua subterránea (freática);
c) Para toda área que finalmente quede expuesta como suelo desnudo, es decir, suelo actual, deberá ser sustituido por suelo nuevo, en un espesor no menor a0,50 m, debidamente compactado (Proctor > 95);
d) Se deberán realizar un mínimo de cuatro (4) pozos monitores de agua subterránea y un análisis de agua subterránea en un plazo máximo de doce (12) meses. Los análisis deberán incluir metales pesados, BTEX y PAHs (discriminados). Todos los análisis deberán ser realizados en laboratorio habilitado el inscripto en el RELADA. En caso de destrucción de alguno de los pozos, deberá reinstalarse uno nuevo.

21 Nov 2018	IVC presenta solicitud de prorroga

Debido a que hasta la fecha de la presente no se han finalizado las obras que posibilitan la instalación de los freatímetros, en razón de imposibilidades operativas y/o por transitorias alteraciones hidráulicas propias de las obras en curso.

17 Dic 2018	-DI- 2018-3335-DGEVA

Dispone conceder al INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES (IVC) prórroga de doce (12) meses, desde la notificación de la presente disposición, para dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 2° inciso d) de la Disposición N° DI-2017-1430-DGEVA.

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Constancia de Aptitud Ambiental (CAA)

La solicitud de la CAA fue presentada en marzo del 2017, en el marco del Expediente Electrónico Nº Ex 2019-6672461-APRA.

13 Nov 2017	DI-1522-DGEVA-2017
Categoriza el proyecto: “Barrio Alvarado”, como de Impacto Ambiental Sin Relevante Efecto. Otorga el Certificado de Aptitud Ambiental a nombre de Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IVC), Asimismo, se establecen condiciones a cumplir durante la ejecución de la obra, por ejemplo: - Medidas para Mitigar los ruidos y vibraciones - Medidas para mitigar emisiones de polvo y material particulado. - Medidas para la circulación de camiones de carga - Plan de Contingencia para casos de Incendio, Explosión, Derrames y Derrumbes - Plan de Contingencias en caso de derrame de residuos o sustancias peligrosas - Inscribirse en el Registro de generadores, operadores y transportistas de Residuos Peligrosos: - Una vez finalizadas las obras, se deberá presentar una Auditoria Ambiental que manifieste el estricto cumplimiento de las condiciones establecidas para el proyecto en cuestión y cuyos resultados deberán ser presentados ante la Autoridad de Aplicación. La Auditoria deberá presentarse con las firmas del solicitante y el responsable técnico del proyecto; que reviste el carácter de declaración jurada.	

Fuente: Cuadro de elaboración propia

BARRIO ORMA

Antecedentes

El predio funcionó en décadas pasadas como galpón naval, actividad de la que no se encuentran rastros por haber sido desmantelado. En este sentido, se están desarrollando los estudios correspondientes a fin de determinar una posible contaminación de suelo yagua.

La Obra

El proyecto se ubica en el Barrio de Barracas, en sector sureste de esta Ciudad y tiene como finalidad la construcción de un conjunto habitacional destinado a

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

la relocalización de 758 personas que viven actualmente en la Villa 21-24, conforme lo dispuesto en la Ley N° 5.172. Tiene una superficie de 18.573,75 m2.

Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental (CNNRA)

Estudios realizados sobre el predio:

Abril 2015	Estudio realizado por la CONSULTORA AMBIENTAL DEL SUD S.A
Se realizó un Estudio de Investigación y Caracterización del Sitio de tipo Fase I y Fase II incluyendo estudio intrusivo de suelo y agua subterránea, las muestras tomadas fueron analizadas por el Laboratorio GEMA S.R.L, laboratorio inscripto en el RELADA. En virtud de la presencia de valores de Compuestos de Interés por encima de los niveles guía establecidos en la Resolución N° RESOL-2013-326-APRA y el Decreto PEN N° 831/93, reglamentario de la Ley Nacional de Residuos Peligrosos N° 24.051, se llevó a cabo un Análisis de Riesgo a la salud humana mediante Risk- BasedCorrectiveAction (ASTM E 1739) o Acciones Correctivas Basadas en Riesgo conforme a la Norma IRAM29.590;	
Feb 2017	Estudio de Impacto Ambiental realizado porTReCC S.A. Consultora
Presenta un estudio con una amplia descripción ambiental de la zonaque forma parte del análisis de las propiedades físicas del suelo a fin de determinar si el mismo resulta apto para admitir la realización de las obras proyectadas	
10 Jul 2017	Plan de Trabajo elaborado por DISAB SUDAMERICANA S.A.
En la Introducción del documento se expone: "Considerando queel referido predio ha sido investigado precedentemente (*Informe Fase I y Fase II -Ambiental del Sud - Abril 2015*), resultando de dicha investigación la determinación de presencia de compuestos de interés (CDI), en matriz suelo y/o agua subterránea." Consecuentemente, la Consultora determina como plan de Trabajo la realización de un estudio Complementario: "Desarrollo de investigaciones complementarias de suelo y agua subterránea (freática), tipo Fase II, en correspondencia a criterios de Resolución 326-APRA- 2013.	

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Oct 2017	Estudio complementario realizado por DISAB SUDAMENRICANA S.A
Respecto a las condiciones ambientales, socio económicas y de estructuras de servicios, generales del predio y entorno, el informe refiere que se reflejan íntegramente en el documento *Estudio de ImpactoAmbiental – Barrio Alvarado – Informe Técnico – TReCC S.A. (Febrero 2017),*proporcionado por el IVC.Sin embargo, este informe, mencionado en el presente, no consta en el expediente electrónico, por lo que no e tuvo acceso a dicho análisis. La consultora lleva a cabo un estudio complementario de agua y suelo tomando incorporando quince (15) nuevos sondeos de suelo con un total de treinta (30) muestras colectadas complementariamente al análisis del estudio realizado en abril de 2015. Todas las determinaciones analíticas fueron llevadas a cabo a través del laboratorio LABAC S.A. Teniendo en cuenta que los valores de plomo (Pb), estaño (St), cobre (Cu) y arsénico (As) medidos en sondeos puntuales, se encontraron por encima de los niveles guía establecidos en el Decreto PEN N° 831/93, se llevó a cabo en forma complementaria el cálculo de niveles específicos del sitio, considerando receptor residencial niño y obrero de la construcción, para las vías de exposición "contacto dérmico, ingesta e inhalación". Que con respecto a las excedencias antedichas el Informe Técnico mencionado hace saber que se concluyó: a) Plomo (PB): se hallaron excedencias puntuales a los niveles guías descriptos, no así considerando el promedio de las concentraciones medidas; b) Estaño (St): se hallaron excedencias puntuales a los niveles guías descriptos, no así considerando el promedio de las concentraciones medidas. No obstante, se calculó el Valor Objetivo con Criterios de Riesgo (a la salud humana), según criterios y/o condiciones de Resolución Nº RESOL-2013-326-APRA, valor que no fue superado en ningún caso; c) Cobre (Cu): Se hallaron excedencias puntuales a los niveles guías descriptos, no así considerando el promedio de las concentraciones medidas. No obstante, se calculó el Valor Objetivo con criterios de Riesgo (a la salud humana) según criterios y/o condiciones de Resolución Nº RESOL-2013-326-APRA, valor que no fue superado en ningún caso; d) Arsénico (As): se hallaron excedencias puntuales a los niveles guías descriptos, no así considerando el promedio de las concentraciones medidas. No obstante, se calculó el Valor Objetivo con Criterios de Riesgo (a la salud humana) según criterios y/o condiciones de Resolución Nº RESOL-2013- 326-APRA, valor que no fue superado por el valor promedio.	
25 Sep 2017	Adenda presentada por DISAB S.A

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

La consultora presenta una ADENDA al Plan de Trabajo presentado para la consecución del CAA. APRA responde que la aprobación se encuentra condicionada al estricto cumplimiento de los puntos a), b), c), d), e), f) y g) del Plan de Trabajo de la Adenda. Cabe mencionar que la mencionada Adenda no consta en el expediente electrónico.	
06 Nov 2017	DisposiciónDI-2017-1416-DGEVA
Otorga la Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental (CNNRA) para el barrio Orma, en tanto y en cuanto se dé estricto cumplimento al desarrollo de las obras y del paquete estructural el informe de suelos Octubre de 2017 Disab Sudamericana S.A. Con el objeto de evitar, minimizar o mitigar potenciales impactos negativos, se establecen las siguientes condiciones a cumplir en el futuro: a) Para el caso de potenciales necesidades de explotación de agua subterránea (freática) por depresión de obras, se deberá desarrollar un plan de gestión y/o control de agua a extraer, conforme a las normativas vigentes; b) En caso de actividades u obras que involucren necesidades de extracción de suelo fuera del predio investigado y/o producirse cambios en las condiciones ambientales, que pudieran implicar riesgo a la salud humana, se deberán desarrollar las correspondientes gestiones y acciones, conforme a la legislación vigente; c) Referente a los suelos pre existentes excavados antes de inicio de obras civiles, que se encuentran depositados transitoriamente en el sitio, como aquellos que a futuro se generarán, se deberá proactiva o preventivamente ser gestionados en el marco legal vigente, mediante potenciales siguientes acciones: c.1) Muestreo y determinaciones analíticas correspondientes, para su tipificación o desclasificación correspondiente como residuo peligroso, con consecuente disposición in situ o ex situ dando cumplimiento a condiciones de Ley N° 2.214 y su Decreto Reglamentario N° 2.020/07; c.2) Ante falta de posibilidad de ello, proceder precautoriamente a la gestión in situ o ex situ en condición de residuos peligroso dando cumplimiento a condiciones de Ley N° 2.214 y su Decreto Reglamentario N° 2.020/07; d) Se deberán repetir los análisis de agua subterránea en un plazo de doce (12) meses a contar a partir de la fecha de la presente.	
Jul 2018	Solicitud de prórroga del IVC

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

PorEX-2017-15830567-MGEYA-APRA tramitó la solicitud de prórroga para el cumplimiento de la condición establecida en la Disposición que otorga la CNNRA, cuyo vencimiento opera en noviembre del 2018.	
17 Dic 2018	DI-2018-3337-DGEVA
Dispone conceder una prórroga de lo establecido en el artículo 2° inciso d) de la Disposición N° DI-2017-1416-DGEVA por el plazo de doce (12) meses en relación al predio ubicado en la calle Orma.	

Constancia de Aptitud Ambiental (CAA)

Dado que este proyecto comprende una superficie cubierta total mayor de diez mil metros cuadrados (10.000 m2), se procedió a la categorización por parte de la autoridad de aplicación

El expediente cuenta con el Estudio de Impacto Ambiental.

Con respecto a los Indicadores de Valoración Ambiental, conforme lo previsto en los Formularios A y B, del Anexo X, de la Resolución N° 171/APRA/17, se obtuvo un **Puntaje Total de 5,5**; resultando categorizado como de **Impacto Ambiental Sin Relevante Efecto (S.R.E.)**.

21 May 2018	DI-2018-1547-DGEVA

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Categoriza el proyecto: “Barrio Orma”, como de Impacto Ambiental Sin Relevante Efecto.

Otorga el Certificado de Aptitud Ambiental a nombre de Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IVC),

Asimismo, se establecen condiciones a cumplir durante la ejecución de la obra, por ejemplo:

- Medidas para Mitigar los ruidos y vibraciones
- Medidas para mitigar emisiones de polvo y material particulado.
- Medidas para la circulación de camiones de carga
- Plan de Contingencia para casos de Incendio, Explosión, Derrames y Derrumbes
- Plan de Contingencias en caso de derrame de residuos o sustancias peligrosas
- Plan de Gestión de Residuos
- Inscribirse en el Registro de generadores, operadores y transportistas de Residuos Peligrosos por el tiempo que demande la obra.
- Plan de Comunicación con la comunidad respecto de las obras
- Realizar capacitaciones al personal de la obra sobre los problemas ambientales esperados, la implementación y control de medidas de mitigación, preservación, protección y control ambiental;
- Una vez finalizadas las obras, se deberá presentar una Auditoria Ambiental que manifieste el estricto cumplimiento de las condiciones establecidas para el proyecto en cuestión y cuyos resultados deberán ser presentados ante la Autoridad de Aplicación. La Auditoria deberá presentarse con las firmas del solicitante y el responsable técnico del proyecto; que reviste el carácter de declaración jurada;

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

BARRIO RODRIGO BUENO

Antecedentes

El predio en cuestión tiene como antecedente haber servido como base de operaciones e infraestructuras industriales, para las obras de autopistas urbanas y/o soterramientos.

La Obra

La Villa Rodrigo Bueno está ubicada sobre la Avenida España 2300 en la comuna N° 1 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El barrio dispone un frente de 145 metros. En su frente oeste se encuentra a unos 350 metros de laorilla del Río de la Plata, en el lado Norte limita con la Reserva Ecológica Costanera Sur y hacia el sur tiene un canal formado por un desagüe pluvial que define el límite con la ex ciudad deportiva de Boca.

El polígono tiene una superficie de 10,11 ha y se divide en dos sectores.

Primer sector: el barrio histórico que consta de cuatro manzanas existentes que ha tenido intervenciones menores y obras de infraestructura provisoria.

Segundo sector: 8 manzanas destinadas a Vivienda Nueva, equipamiento urbano y espacio público. El sector de vivienda nueva todavía se encuentra en construcción.

Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental (CNNRA)

Estudios realizados sobre el predio:
Considerando los antecedentes del predio, se realizaron los Estudios de Investigación y Caracterización del Sitio de tipo Fase I y Fase II a fin de determinar la situación ambiental del predio. Dichos estudios se presentaron en el marco del Expediente Electrónico N° EX-201-29259492-MGEYA-APRA que tramitó en la órbita de la Subgerencia Operativa de Sitios Contaminados.
Del análisis efectuado, la Dirección General de Evaluación Ambiental emitió la Disposición N° DI-2017-181-DGEVA, por la que se otorgó la **Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental (CNNRA)**

La cronología de los estudios realizados es la siguiente:

Nov 2017	Estudio realizado por DISAB SIDAMERICANA S.A

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Se ejecutaron treinta (30) sondeos de suelos, analizándose dichas muestras de suelos y agua en los laboratorios Proanalisis S.A. y LABAC S.A. respectivamente. De los resultados de los analíticos en suelo y de agua subterránea (freática)surge que no exceden los Niveles Guías de Calidad.	
16 Ene2018	DI-2018-181/DGEVA
Otorga la Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental (CNNRA) para el predio identificado como Conjunto Habitacional de Infraestructura Básica “Barrio Rodrigo Bueno” Con el objeto de evitar, minimizar o mitigar potenciales impactos negativos, se establecen las siguientes condiciones a cumplir en el futuro (artículo 2): a) Toda área que finalmente quede expuesta como suelo desnudo, es decir sueloactual, deberá ser sustituido por suelo nuevo, en un espesor no menor a 0,50 m debidamente compactado (Proctor>95); b) Para el caso de potenciales necesidades de explotación de agua subterránea (freática) por depresión de obras, se deberá desarrollar un plan de gestión y/o control de agua a extraer, conforme a las normativas vigentes; c) Referente a los suelos excavados asociados a las obras y que puedan depositarse transitoriamente en el sitio, los mismos, deberán proactiva o preventivamente ser gestionados en el marco legal vigente, mediante potenciales siguientes acciones; c.1.Muestreo y determinaciones analíticas correspondientes para su tipificación o desclasificación correspondiente como Residuo Peligroso, con consecuente disposición in situ o ex situ dando cumplimiento a condiciones de Ley N° 2.214 y su Decreto Reglamentario N° 2.020/07); c.2. Ante falta de posibilidad de punto c.1. proceder precautoriamente a la gestión in situ o ex situ en condición de Residuo Peligroso dando cumplimiento a condiciones de la Ley N° 2.214 (Decreto N°2.020/07); d) Deberán realizarse muestreos superficiales y análisis complementarios en los sectores destinados a espacios verde, cuyos resultados deberán ser informados a esta Dirección; e) Sin perjuicio de todo lo expuesto, deberá repetirse los análisis de agua subterránea en un plazo de doce (12) meses a contar a partir de la notificación de la presente, el que deberá ser realizado en un laboratorio inscripto en el RELADA.	
12 Feb 2019	IVC presenta solicitud de prorroga

Departamento Actuaciones Colegiadas
INFORME FINAL
de la
Auditoría Gral. de la Ciudad de Bs. As.

Debido a que hasta la fecha de la presente no se han finalizado las obras que posibilitan la instalación de los freatímetros, en razón de imposibilidades operativas y/o por transitorias alteraciones hidráulicas propias de las obras en curso.	
08 Abr 2019	DI-2019-626-DGEVA
Dispone conceder al INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES (IVC) prórroga de noventa (90) días, desde la notificación de la presente disposición, para dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 2° inciso e) de la Disposición N° DI-2018-181-DGEVA.	

Constancia de Aptitud Ambiental (CAA)

La solicitud de la CAA fue presentada el 16 de junio del 2019 en el marco del Expediente Electrónico Nº Ex 2019-20306565-APRA y se encuentra aún en trámite.

No consta en el expediente analizado el cumplimiento de la descripción ambiental del área afectada y del entorno ambiental pertinente.

Hasta ahora se ha presentado el respectivo formulario deinicio, el Plan de Urbanización, la Memoria Descriptiva elaborada por DISAB SUDAMERICANA SA

29 Jun 2019	DISAB SUDAMERICANA S.A

En la presentación se menciona un Plan de Gestión Ambiental para el Barrio Rodrigo Bueno, sin desarrollar una descripción completa del mismo.

DESCRIPCIÓN GENERAL DE PGAS
El propósito básico del PGAS es definir un marco de referencia para la consideración de las implicancias ambientales, sociales y de seguridad, salud e higiene del Programa, con el fin de evitar y/o mitigar los impactos negativos previstos, potenciar los positivos y aprovechar al máximo los recursos.
En resumen, los PGAS se agrupan inicialmente en las siguientes categorías para facilitar la compresión de las etapas y alcance en que deben ejecutarse, a saber:

- PGAS “A” aplicable a la Etapa de Diseño y Pre-Constructiva de Proyectos.
- PGAS “B” aplicables a la Etapa Constructiva de Proyectos.

PGAS A: Etapa Pre Constructiva/Diseño
PGAS-A1 – Plan de Gestión de Interferencias
PGAS-A2 – Plan de Instalación de Obradores
PGAS-A3 – Plan de Seguimiento y Monitoreo de PGAS
PGAS-A4 – Plan de Autorización Permisos de Obra

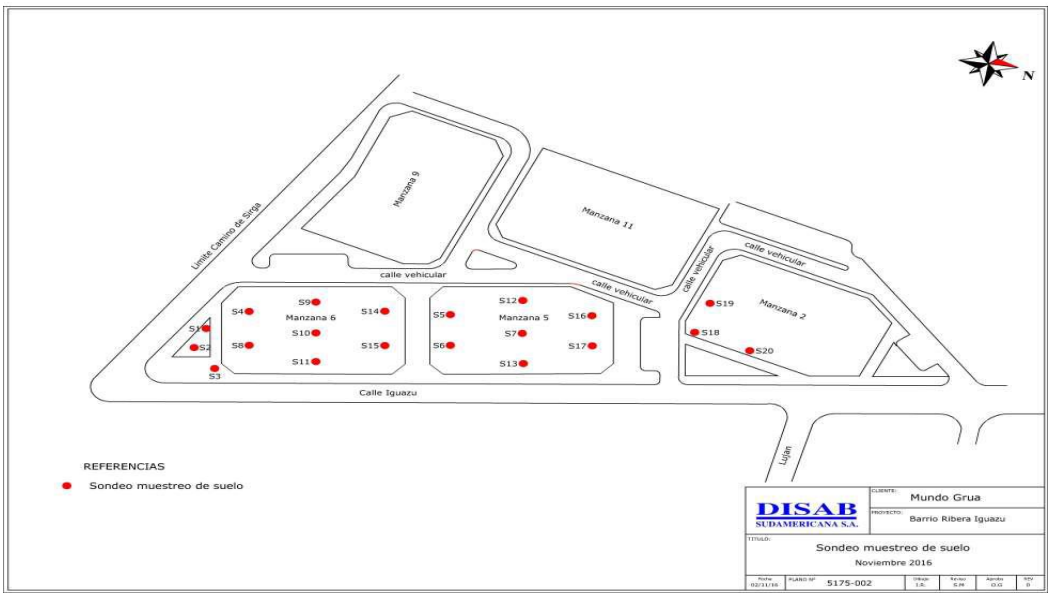
PGAS B: Construcción
PGAS-B1 – Plan de Residuos Sólidos y Líquidos
PGAS-B2 – Plan de emisiones gaseosas, ruido y vibraciones
PGAS-B3 – Plan de movimiento de suelo y excavaciones
PGAS-B4 – Plan de control de vegetación
PGAS-B5 – Plan de Control de Tránsito Peatonal y Vehicular
PGAS-B6 – Plan de Detección y Rescate del Patrimonio Cultural y Arqueológico
PGAS-B7 – Plan de Afluencia de Mano de Obra
PGAS-B8 – Plan de Control de Plagas y Vectores
PGAS-B9 – Plan de Contingencias
PGAS-B10 – Plan de Capacitación y Concientización
PGAS-B11 – Plan de contratación de mano de obra local

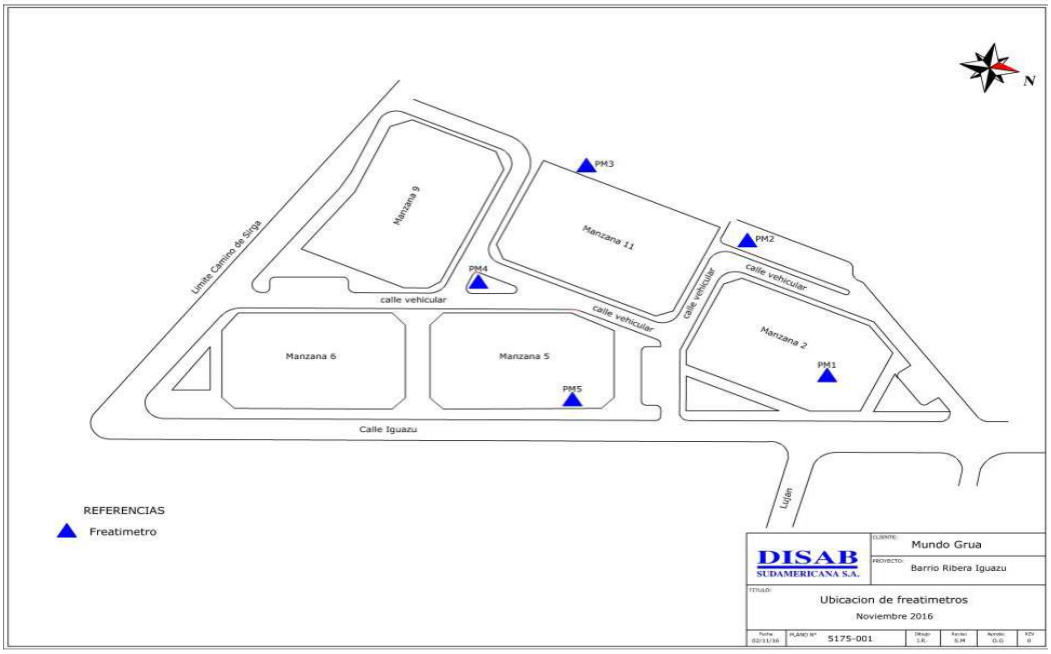
Fuente: Cuadro de elaboración propia

Anexo IV
Aspectos Ambientales de los CH de la cuenca
Estudio de Sitio Contaminado y EIA

Barrio Rivera Iguazú

A - Planos Sondeos en Rivera Iguazú





Antecedentes

El predio estuvo ocupado por la empresa Mundo Grúa dedicada, desde 1990, al movimiento, montaje, desmontaje y transporte de cargas, bultos y equipos de grandes dimensiones y pesos tecnológicamente sofisticados. Además, como uso antecedente al mismo, presentaba un galpón; asimismo, de imágenes satelitales anteriores se observa un sector donde se vislumbran autos abandonados. [47]

Al momento de ingreso en el terreno existían en el predio diferentes tipos de grúas, caños, hierros, vehículos abandonados y un gran galpón fundado sobre una platea de hormigón. También se encuentra una construcción de Planta Baja y 1 º Piso donde funcionaban oficinas administrativas y que, al día de hoy se conserva para uso de oficina para dirección y jefes de obra, vestuario, etc. El mismo se demolerá al final de la obra.

El IVC tomó posesión del predio por Acta de Autorización de ingreso, en fecha 18/02/2011 y finalmente fue liberado por la Empresa Mundo Grúa, en fecha 20/09/2011.

La Obra

La obra que se lleva a cabo es un complejo habitacional de 320 viviendas, de las cuales 128 se realizaron en una primer etapa y en la segunda etapa se realizarán 192 previendo obras exteriores, estacionamientos y pavimentos. La superficie cubierta total de **23.575m2** aproximados.

Primer etapa de la obra:

La primera etapa cuenta con una superficie cubierta inferior a los 10.000 m2, por lo que resultó categorizada como de Impacto Ambiental Sin Relevante Efecto (S.R.E.).[48]

Los contratistas a cargo de la materialización de las construcciones de la Primera Etapa iniciaron tramitaron el correspondiente Certificado de Aptitud Ambiental mediante el Sistema Público de Solicitudes APrA (SIPSA) que fueron otorgados de manera automática.[49]

Segunda etapa de la obra:

La Segunda Etapa del Barrio Ribera Iguazú comprende la construcción de ciento noventa y dos (192) nuevas viviendas, agrupadas en las Manzanas 2, 5 y 6.

El Barrio Iguazú está compuesto por 5 manzanas de las cuales 3 están comprendidas en esta, 2º etapa.

La superficie total del predio es de 2.123,49 m2, mientras que la superficie proyectada a construir para cada una de las manzanas es de 4.700 m2 aproximadamente. De este modo se incorpora en esta segunda etapa una superficie construida de 14.942,40 m2.

Dado que este proyecto comprende una superficie cubierta total mayor de diez mil metros cuadrados (10.000 m2), se procedió a la categorización por parte de la autoridad de aplicación que tramitó por Expediente Electrónico Nº Ex-2017-18442636-MGEYA-APRA c/CAA.

[47]Registro N° RE-2017-18441863-APRA, pág. 174
[48]Conforme lo establecido en el Cuadro de Categorización, Anexo II, Decreto N° 222/12
[49]Certificados N° TRW-00000111211-APRA-2017 y TRW-00000111257-APRA-2017.

Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental (CNNRA)

Estudios realizados sobre el predio:

Considerando los antecedentes del predio, se realizaron los Estudios de Investigación y Caracterización del Sitio de tipo Fase I y Fase II a fin de determinar la situación ambiental del predio. Dichos estudios se presentaron en el marco del Expediente Electrónico N° EX-2016-22459167-MGEYA-APRA que tramitó en la órbita de la Subgerencia Operativa de Sitios Contaminados.

Del análisis efectuado, la Dirección General de Evaluación Ambiental emitió la Disposición N° DI-2017-1668-DGEVA, por la que se otorgó la **Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental (CNNRA)**

La cronología de los estudios realizados es la siguiente:

Abril 2015	Estudio de Suelos y Aguas realizado por la **CONSULTORA AMBIENTAL DEL SUD S.A**
Se realizó un Estudio de Investigación y Caracterización del Sitio de tipo Fase I y Fase II incluyendo estudio intrusivo de suelo y agua subterránea, las muestras tomadas fueron analizadas por el Laboratorio GEMA S.R.L, laboratorio inscripto en el RELADA. En dicho estudio se concluyó que los valores promedio y la mediana estadística de los Compuestos de Interés analizados se encontraron por debajo de los niveles guía establecidos en la Resolución N° 326-APRA-2013 y Decreto Reglamentario N°831/92 a la Ley N° 24051.	
04 Jul 2017	ESTUDIO DE Suelos realizado por la **Operadora DISAB SUDAMENRICANA S.A**
La consultora lleva a cabo un estudio complementario de agua y suelo tomando como base los hallazgos del estudio previo, con el siguiente alcance: - Detectar presencia de compuestos de interés (CDI), en suelo y agua del primer acuífero. - Realizar un análisis de riesgo, de ser necesario, en correspondencia a los CDI detectados.} Para ello, incorpora la ejecución de veinte (20) sondeos para muestreo de suelos y la toma de muestras de los cinco (5) freatímetros existentes en el predio sobre las manzanas 2, 5 y 6. De dicho estudio intrusivo se pudo concluir que: 3. Los resultados de laboratorio de las **muestras de suelo extraídas**, del área de estudio, determinaron **cuantificaciones con puntuales excedencias**, asociadas a los niveles guía de la legislación considerada (Niveles Guías de Calidad, contenidos en Anexo II de Ley 24.051/92 [Decreto Reglamentario 891/93], correspondientes a Tabla N° 9 [Niveles guía de calidad suelos – Uso Residencial]), sin que existan excedencias por valor promedio y/o asociadas a los SSTL determinados. 4. Los resultados de laboratorio de las **muestras de fase acuosa** extraídas, del área de estudio, determinaron cuantificaciones de CDI (Compuestos de Interés), que **no exceden a los niveles guía** de la legislación considerada.	

14 Nov 2017	**PRIMER ADENDA**
Se realiza en respuesta al requerimiento de la Subgerencia Operativa de Sitios Contaminados de APRA, luego del análisis del Informe presentando por previamente. El punto Nro 4. De dicho requerimiento solicita al IVC lo siguiente: "Atento a los hallazgos realizados en el punto 3 del estudio ambiental mencionado, tanto para matriz suelo y agua subterránea (freática) investigada, **deberá presentarse un plan de gestión y/o control sobre todo material excavado."** Por tanto, se ejecuta en Octubre del 2017, un nuevo estudio hidrogeológico complementario, incluyendo la extracción de seis (6) muestras de suelo.	
24 Nov 2017	**SEGUNDA ADENDA**
Segunda adenda que responde al requerimiento Nro***5. "****Se deberá ampliar el estudio hidrogeológico a las manzanas dos (2), nueve (9) y once (11)."* Para el cumplimiento de este requerimiento es que se ejecutaron quince (15) sondeos, para muestreos de suelos. Todas las determinaciones analíticas de esta última etapa fueron llevadas a cabo a través del Laboratorio PROANÁLISIS S.A. En virtud de valores de plomo (Pb), zinc (Zn), cobre (Cu) y arsénico (As) medidos en sondeos puntuales de suelo, los cuales se encontraron por encima de los niveles guía, se llevó a cabo en forma complementaria el cálculo de niveles específicos del sitio Con respecto a las excedencias antedichas se concluyó: a. Plomo (Pb), Zinc (Zn) y Cobre (Cu): se hallaron excedencias puntuales a los niveles guías descriptos, no así considerando el promedio de todas las concentraciones medidas. b. Arsénico (As): el promedio de las concentraciones medidas excedió los niveles guías descriptos. Por ello se procedió a calcular el Valor Objetivo con Criterios de Riesgo (a la salud humana), según criterios y/o condiciones de Resolución N° 326-APRA-2013, valor que no fue superado por el promedio de las mediciones.	
29 Nov 2017	**DISPOSICION NRO 1668/DGEVA/2017**

Dispone otorgar la **Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental.** **Condiciones:** - en **tanto y en cuanto toda área que finalmente quede expuesta como suelo desnudo sea sustituido por suelo nuevo, en un espesor no menor a 0,50 m debidamente compactado (Proctor >95), con agregado en superficie de piso cementicio.** Con el objeto de evitar, minimizar o mitigar potenciales impactos negativos, se establecen las siguientes condiciones a cumplir en el futuro (artículo 2): c) Para el caso de potenciales necesidades de explotación de agua subterránea (freática) por depresión de obras, **se debería desarrollar un plan de gestión y/o control de agua a extraer,** conforme a las normativas vigentes; d) Referente a los suelos excavados asociados a las obras y que puedan depositarse transitoriamente en el sitio, los mismos, deberán proactiva o preventivamente ser gestionados en el marco legal vigente, mediante potenciales siguientes acciones; **b.1.** Muestreo y determinaciones analíticas correspondientes para su tipificación o desclasificación correspondiente como Residuo Peligroso, con consecuente disposición in situ o ex situ dando cumplimiento a condiciones de Ley N° 2.214 y su Decreto Reglamentario N° 2.020/07); **b.2**. Ante falta de posibilidad de punto b.1. proceder precautoriamente a la gestión in situ o ex situ en condición de Residuo Peligroso dando cumplimiento a condiciones de la Ley N° 2.214 (Decreto N° 2.020/07); **c)** Conforme se vaya complementando ejecución de los edificios de viviendas**, se deberá evaluar metales pesados en el suelo descubierto que corresponda a "espacios verdes"** en la totalidad de las manzanas, a fin de determinar si se requieren acciones correctivas o diseño de parquizado especial que garantice la protección ante contacto dérmico e ingesta directa; **d)** Sin perjuicio de todo lo expuesto, **se deberá efectuar la repetición de análisis de agua subterránea en un plazo de doce (12) meses**	
21 Nov 2018	**Solicitud de prórroga del IVC**
La Dirección General de Obras del IVC, solicita una prórroga al plazo (que vencía el 29/12/18) para el cumplimiento de la repetición de los análisis de agua subterránea. Justifican su pedido en que hasta la fecha de la presente no se han finalizado las obras que posibilitan la instalación de los freatímetros, en razón de imposibilidades operativas y/o por transitorias alteraciones hidráulicas propias de las obras en curso.	
17 Dic 2018	**DI-2018-3336-DGEVA**
Dispone conceder al **INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES** (IVC) una prórroga de lo establecido en el artículo 2° inciso d) de la Disposición N° DI-2017-1668-DGEVA por el plazo de doce (12) meses	

Constancia de Aptitud Ambiental (CAA)

Como se mencionó anteriormente, el destino de la obra consiste en un complejo habitacional que es asimilable al uso de la actividad *"Vivienda colectiva"*y dado que los proyectos prevén una superficie total cubierta superior

a 10.000 mt2., se analizó el presente Proyecto como sujeto a Categorización (s/C).

El Informe de la Subgerencia Operativa de la DGEVA refiere que el Informe del Estudio Ambiental fue incorporado al Expte mediante el Registro Nro 2017-18441863-APRA, sin informar que Consultora lo ha realizado**. Si bien existe en el expediente electrónico no se pudo abrir el archivo.**

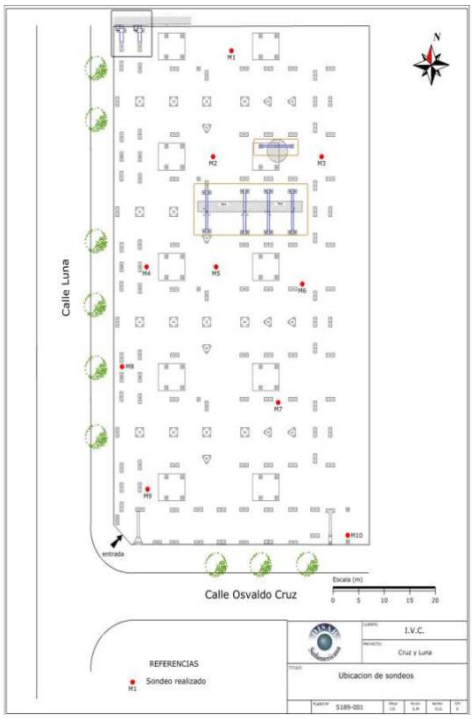
Con respecto a los Indicadores de Valoración Ambiental, conforme lo previsto en los Formularios A y B, del Anexo X, de la Resolución N° 171/APRA/17, se obtuvo un **Puntaje Total de 5,5**; resultando categorizado como de **Impacto Ambiental Sin Relevante Efecto (S.R.E.)**.[50]

21 May 2018	**DI-2018-1547-DGEVA**
Categoriza el proyecto: **"Construcción del conjunto habitacional e infraestructura básica Barrio Ribera Iguazú (Segunda Etapa)",** como de **Impacto Ambiental Sin Relevante Efecto.** Otorga el **Certificado de Aptitud Ambiental** a nombre de Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IVC), Asimismo, se establecen condiciones a cumplir durante la ejecución de la obra, por ejemplo: - Medidas para Mitigar los ruidos y vibraciones - Medidas para mitigar emisiones de polvo y material particulado. - Medidas para la circulación de camiones de carga - Plan de Contingencia para casos de Incendio, Explosión, Derrames y Derrumbes - Plan de Contingencias en caso de derrame de residuos o sustancias peligrosas - Plan de Gestión de Residuos - Inscribirse en el Registro de generadores, operadores y transportistas de Residuos Peligrosos por el tiempo que demande la obra; - Plan de Comunicación con la comunidad respecto de las obras - Realizar capacitaciones al personal de la obra sobre los problemas ambientales esperados, la implementación y control de medidas de mitigación, preservación, protección y control ambiental; - Las Empresas Contratistas deberán dar estricto cumplimiento a las **Medidas de Mitigación y al Plan de Gestión Ambiental** detallado en el Estudio Técnico de Impacto Ambiental presentado; - Una vez finalizadas las obras, se deberá presentar una **Auditoria Ambiental** que manifieste el estricto cumplimiento de las condiciones establecidas para el proyecto en cuestión y cuyos resultados deberán ser presentados ante la Autoridad de Aplicación. La Auditoria deberá presentarse con las **firmas del** solicitante y el responsable técnico del proyecto; que reviste el carácter de declaración jurada;	

[50]Registro N° RE-2017-18441863-APRA (págs. 84-109) del Ex -2017-18442636-MGEYA-APRA c/CAA.

B - Planos de ubicación de sondeos en el Barrio Osvaldo Cruz

Plano con la ubicación de los sondeos realizados por DISAB SUDAMERICANA S.A en su Informe de Investigación Complementaria (Septiembre 2017)



Antecedentes

El predio en cuestión, ubicado en Osvaldo de la Cruz entre las calles Luna y Agustín Magaldi funcionaban los galpones de la Sociedad Minera Pirquitas de Pichetti y Cia. Al menos desde 1940.

La Obra

El Proyecto, destinado a vivienda multifamiliar, consta de 128 unidades de viviendas, obras exteriores y estacionamientos, en las tipologías de PB + 3 pisos, constituyendo un conjunto de **10.500m**^{2} entre superficies propias y comunes

Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental (CNNRA)

Estudios realizados sobre el predio:

Considerando los antecedentes del predio, se realizaron los Estudios de Investigación y Caracterización del Sitio de tipo Fase I y Fase II a fin de determinar la situación ambiental del predio. Dichos estudios se presentaron en

el marco del Expediente Electrónico N° EX-2017-15831761-MGEYA-APRA que tramitó en la órbita de la Subgerencia Operativa de Sitios Contaminados.

Del análisis efectuado, la Dirección General de Evaluación Ambiental emitió la Disposición N° DI-2017-1179-DGEVA, por la que se otorgó la **Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental (CNNRA)**

La cronología de los estudios realizados es la siguiente:

Abril 2015	Estudio realizado por la **CONSULTORA AMBIENTAL DEL SUD S.A**

Se realizó un Estudio de Investigación y Caracterización del Sitio de tipo Fase I y Fase II incluyendo estudio intrusivo de suelo y agua subterránea. Las muestras tomadas fueron analizadas por el Laboratorio GEMA S.R.L, laboratorio inscripto en el RELADA.
Los resultados de dicha investigación determinaron la presencia de compuestos de interés (CDI), en matriz suelo y/o agua subterránea.

INFORME FASE 3
De la lectura del informe de estudio *Ambiental del Sud – Junio 2015 (ANÁLISIS DE RIESGO A LA SALUD HUMANA -RBCA TIER II y Medidas Correctivas - Fase 3),* resultaría lo siguiente:

En el predio se exceden los límites de riesgo específicos para receptores dentro del sitio para línea de base de riesgo cancerígeno para la ruta de exposición a Suelo y se exceden el criterio de peligro toxicológico para la ruta de exposición a Aire interior.
El riesgo cancerígeno está definido para un receptor residencial dentro del sitio debido a la existencia de contenidos de arsénico en el suelo. La cuantificación de riesgo cancerígeno indica un valor máximo de 1,6E-5, que es mayor que el riesgo aceptable de 1,0E-5.
El resto de los componentes hallados no genera condiciones de riesgo.
Se observa que no se exceden los riesgos para los trabajadores de la construcción ni para ningún tipo de receptor fuera del sitio

La principal medida correctiva consiste en incorporar un volumen de suelos arcillosos limpios, para generar un espesor de suelos limpios y compactados *que actúen como una barrera que interrumpa las vías de exposición completas en las que se han identificado riesgos ,tales como contacto directo con suelos superficiales afectados.*
Se consideran entonces, una serie de medidas a implementar durante la etapa de construcción del proyecto y otras medidas correctivas que implican controles institucionales de la urbanización. Se desarrollan por separado las distintas medidas correctivas sugeridas, separándolas de acuerdo a las rutas de exposición correspondientes que se busca modificar.
Previamente a incorporar suelos limpios, se propone realizar los movimientos previos de nivelación de los suelos y rellenos existentes que resulten necesarios y en caso de proceder a la excavación y retiro de suelos de los predios, dicho material debe gestionarse como residuos peligrosos, de acuerdo a las caracterizaciones físico químicas realizadas*, por tal motivo se ha priorizado la selección de alternativas que minimicen la generación de residuos peligrosos.*
Consecuentemente Ambiental del Sud recomienda dos alternativas, para la barrera física, que se detallan a continuación.

Alternativa A
Contemplando el nivel freático registrado en los pozos de monitoreo así como las cotas de los predios, se propone establecer la barrera asentada sobre los suelos afectados con CDI (cota arbitraria "0 m en cada caso); compuesta de una capa drenante de arenas de 0,25 m de espesor, 5 o 6 capas de 0,15 a 0,2 m de espesor de suelo limo arcilloso, compactado Standard Proctor 95%, totalizando un espesor de 1 metro de suelos limo arcilloso compactado.

Para evitar que la membrana de suelo limo arcilloso compactado sea dañado por secamiento, lo que generaría grietas por encogimiento del suelo o erosionado por escorrentías de lluvia, se propone cubrir el mismo con una capa de 0,25 m de espesor de suelo apropiado para cumplir con dicha función y la de sub-base de asentamiento del proyecto de urbanización, con lo que la cota final de relleno resulta de + 1,5 m respecto de la cota de base inicial del terreno nivelado. En caso de que el requerimiento de cota mínima hidráulica no fuera alcanzado, se podrán

incorporar mayores espesores de suelos limpios.

Alternativa B

En la alternativa B, la Barrera está compuesta por 3 o 4 capas de suelo limo arcilloso compactado a Proctor 95%, totalizando 0,6 m de espesor sobre la cual se asienta con contacto directo una membrana de polietileno de alta densidad (PEAD) de 1,5 mm de espesor, completado con una capa protectora de sedimentos limo arenosos de 0,3 m de espesor, compactados en capas de 0,15 a 0,20 m hasta mínimo 95 % Standard Proctor, con lo que la cota final de relleno resulta de 0,9 m respecto de la cota de base inicial del terreno nivelado.

Ago 2017	Estudio Impacto **Ambiental TReCCS.A**
Este estudio contiene una descripción con las determinación del Área de Influencia del Proyecto y de las áreas de influencia indirecta. Para luego desarrollar una matriz de impactos ambientales. (Ver anexo Osvaldo Cruz punto A- y B-)	
27 Sep2017	Estudio de Suelo Complementario realizado por la operadora **DISAB SUDAMENRICANA S.A**
Se realiza un estudio complementario de suelos incorporando diez nuevos sondeos de suelo y de tipo Fase III. En virtud de valores de cadmio medidos en puntuales muestras de suelos, los cuales se encontraron por encima de los niveles guía, se llevó a cabo en forma complementaria el cálculo de niveles específicos del sitio para dichos metales, considerando receptor residencial niño y obrero de la construcción. **(Pto2)**A partir de las tareas de muestreo, resultados analíticos, cálculos de valores objetivos y comparaciones previstas, pueden emitirse las siguientes consideraciones: **a)** No se registran excesos del analito Mercurio; Arsénico y Bario, en relación a Niveles Guía de Calidad considerados por Ley 24.051 – Decreto Reglamentario 831/93. **b)** Se registran puntuales excesos del analito Cadmio y Plomo, en relación a Niveles Guía de Calidad considerados por Resolución 326-APRA-2013 y/o Ley 24.051 – Decreto Reglamentario 831/93. **c)** Considerando el criterio de valor promedio no se registran excesos del analito Mercurio; Cadmio; Plomo; Arsénico y Bario, en relación a Niveles Guía de Calidad considerados por Resolución 326-APRA-2013 y/o Ley 24.051 – Decreto Reglamentario 831/93. **d)** No se registra exceso del analito Cadmio, considerando el valor objetivo determinado mediante procedimiento de RBCA. **e)** Deberá tenerse en cuenta que todo lo descripto ut supra es representativo de los puntos y profundidades investigados, así como del momento (fecha) del muestreo asociado. **(Pto 3.2) Plan de Obra del IVC (Ver Anexo XX)**	
11 Oct2017	**DISPOSICION 1179/DGEVA**

Otorga la **Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental** (CNNRA) para el predio ubicado en **Avenida Osvaldo Cruz.**

Condiciones:

En tanto y en cuanto se lleve a cabo estrictamente el Plan de Obra el IVC informado en el Punto 3.2. de la presentación realizada por Disab Sudamericana S.A. mediante Informe IF-2017-23293406-DGEVA.(Ver Anexo Barrio Osvaldo Cruz Punto C-).

Con el objeto de evitar, minimizar o mitigar potenciales impactos negativos, se establecen las siguientes condiciones a cumplir en el futuro (artículo 2):

1) Para el caso de potenciales necesidades de explotación de agua subterránea(freática) por depresión de obras, se deberá desarrollar un plan de gestión y/o control de agua a extraer, conforme a las normativas vigentes;

2) En caso de actividades u obras que involucren necesidades de extracción de suelo fuera delpredio investigado y/o producirse cambios en las condiciones ambientales, que pudieran implicar riesgo a la saludhumana, se deberán desarrollar las correspondientes gestiones y acciones, conforme a la legislación vigente;

3) A- Referente a los suelos pre existentes excavados antes de inicio de obras civiles, que se encuentran depositados transitoriamente en el sitio, considerando la información ambiental antecedentedeberá en el plazo de noventa (90) días corridos desde la firma de la presente: tipificar y definir destino/uso de los mismos.

3) B- Referente a los suelos que a futuro se generaran, deberán ser dispuestos separadamente, colocados en bermas o módulos, y presentar:
a- Muestreo y determinaciones analíticas correspondientes, para su tipificación o desclasificación correspondiente como residuo peligroso, con consecuente disposición in situ o ex situ;
b- Ante falta de posibilidad de ello, proceder precautoriamente a la gestión in situ o ex situ en condición de residuos peligroso y en el marco legal vigente;

4) Se deberá repetir los análisis de agua subterránea en un plazo de doce (12) meses corridos a contar a partir de la fecha de la presente

21 Nov 2018	**Solicitud de prórroga del IVC**

Mediante Nota N° NO-2018-31959799-IVC, el IVC informa que no se han finalizado las obras que posibilitan la instalación de los freatímetros, en razón de imposibilidades operativas y/o por transitorias alteraciones hidráulicas propias de las obras en curso.

Por ello, el IVC solicita se extienda el plazo previsto en el artículo 2° inciso 4) de la Disposición N° DI-2017-1179- DGEVA.

17 Dic 2018	**DI-2018-3338-DGEVA**

Dispone conceder al **INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES** (IVC) una prórroga de lo establecido en el artículo 2° inciso d) de la Disposición N° DI-2017-1179-DGEVA por el plazo de doce (12) meses

Constancia de Aptitud Ambiental (CAA)

Como se menciono anteriormente, el destino de la obra consiste en un complejo habitacional que es asimilable al uso de la actividad *"Vivienda colectiva"*y dado que los proyectos prevén una superficie total cubierta superior a 10.000 mt2., se analizó el presente Proyecto como sujeto a Categorización (s/C).
Se adjunta el estudio de impacto ambiental realizado por la Consultora TreCC S.A. (Ver Anexo Barrio Osvaldo Cruz).

Con respecto a los Indicadores de Valoración Ambiental, conforme lo previsto en los Formularios A y B, del AnexoX, de la Resolución N° 171/APRA/17, se obtuvoun**Puntaje Total de 2,5**; resultando categorizado como de **Impacto Ambiental Sin Relevante Efecto (S.R.E.)**.[51]

11 Oct 2017	**DI-2017-1180-DGEVA**

[51]Registro N° RE-2017-18441863-APRA (págs. 84-109) del Ex -2017-18442636-MGEYA-APRA c/CAA.

Categoriza el proyecto: **“Barrio Luna”,** como de **Impacto Ambiental Sin Relevante Efecto.**

Otorga el **Certificado de Aptitud Ambiental** a nombre de Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IVC),

Asimismo, se establecen condiciones a cumplir durante la ejecución de la obra, por ejemplo:

- Medidas para Mitigar los ruidos y vibraciones
- Medidas para mitigar emisiones de polvo y material particulado.
- Medidas para la circulación de camiones de carga
- Plan de Contingencia para casos de Incendio, Explosión, Derrames y Derrumbes
- Plan de Contingencias en caso de derrame de residuos o sustancias peligrosas
- Plan de Gestión de Residuos
- Inscribirse en el Registro de generadores, operadores y transportistas de Residuos Peligrosos por el tiempo que demande la obra;
- Plan de Comunicación con la comunidad respecto de las obras
- Realizar capacitaciones al personal de la obra sobre los problemas ambientales esperados, la implementación y control de medidas de mitigación, preservación, protección y control ambiental;
- Una vez finalizadas las obras, se deberá presentar una **Auditoria Ambiental** que manifieste el estricto cumplimiento de las condiciones establecidas para el proyecto en cuestión y cuyos resultados deberán ser presentados ante la Autoridad de Aplicación. La Auditoria deberá presentarse con las **firmas del** solicitante y el responsable técnico del proyecto; que reviste el carácter de declaración jurada;

Fuente: Cuadro de elaboración propia

ALVARADO

Antecedentes

En febrero del 2011, la consultora TReCC S.A. realiza un informe técnico en el que declara que el predio se encuentra libre de construcciones, no muestra vestigios de ocupación anterior y sus condiciones de higiene son buenas. Asimismo, informa que del relevamiento fotográfico entre los años 1940 y 2016, no se registran antecedentes de uso con actividades contaminantes en el predio.

La Obra

Consiste en la materialización del Barrio Alvarado conforme **Ley N° 5172**, a desarrollarse en el predio con frente a las calles Agustín Magaldi, Alvarado, Av. Australia y vías del Ferrocarril Roca, con una superficie total cubierta de 20.933,74 m2.

Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental (CNNRA)

Estudios realizados sobre el predio:

Considerando los antecedentes del predio, se realizaron los Estudios de Investigación y Caracterización del Sitio de tipo Fase I y Fase II a fin de determinar la situación ambiental del predio. Dichos estudios se presentaron en el marco del Expediente Electrónico N° EX-2017-23305197-MGEYA-APRA que tramitó en la órbita de la Subgerencia Operativa de Sitios Contaminados.
Del análisis efectuado, la Dirección General de Evaluación Ambiental emitió la Disposición N° DI-2017-1430-DGEVA, por la que se otorgó la **Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental (CNNRA)**

La cronología de los estudios realizados es la siguiente:

Oct2017	Estudio realizado por **DISAB SIDAMERICANA S.A**

El presente Estudio refiere que las condiciones ambientales, socio económicas y de estructuras de servicios, generales del predio y entorno, se reflejan íntegramente en el documento *Estudio de Impacto Ambiental – Barrio Alvarado –* ***Informe Técnico – TReCC S.A. (Febrero 2017),*** proporcionado por el **IVC**.
Cabe mencionar que el referido Estudio de Impacto Ambiental no consta ninguno de los dos Expedientes Electrónicos que tratan sobre el Barrio Alvarado.

DISAB, al momento del desarrollo de las investigaciones de este informe, da cuenta visualmente del retiro de parte del suelo superficial, por parte de contratista del **IVC**, que resultaría a partir de recomendación contenida en *Estudio de suelos para fundaciones y movimiento de suelos para pavimentos (Informe N° 161137 – Ing. Eugenio MendigurenS.A.)*.

Disab realizo en el mes de octubre del año 2017 los estudios de suelo y de agua subterránea, de los que surge los siguiente:

Sobre las muestras de suelos y aguas recolectadas se determinaron los compuestos de interés (cdi): metales pesados, plaguicidas, compuestos fenólicos, pesticidas, pcbs, htp, btex y pahs.

Todos los análisis de suelo presentados fueron realizados por LABAC, laboratorio habilitado e inscripto en el RELADA.

- Los valores puntuales de concentración de los compuestos analizados en muestras de **agua subterránea**, a excepción de amonio, no exceden los niveles guías de calidad, para “Fuentes de agua de bebida humana con tratamiento avanzado”.
- Con respecto al Amonio en agua subterránea, el valor promedio no excede el nivel guía de calidad, para “Fuentes de agua de bebida humana con tratamiento avanzado”.
- Se detectaron algunas excedencias puntuales en las muestras de **suelo** para los compuestos Arsénico, Bario, Cobre, Estaño, Níquel y Plomo.
- Dichas excedencias en suelo, en su criterio de valor promedio, solo se registran para los compuestos de Cobre y Níquel.
- Consecuentemente se realizó un Análisis de Riesgo a la Salud Humana para la matriz suelo, para potenciales receptores “Niño” y “Obrero de la construcción”, con potenciales vías de exposición “Contacto Dérmico, inhalación e ingesta de suelo”, obteniéndose los valores objetivos con criterios de riesgo, para escenario residencial.
- Los valores promedios de concentración de los compuestos Cobre y Níquel en suelo no exceden los Valores Objetivos determinados mediante procedimientos de Acciones Correctivas Basadas en Riesgos. Para el caso del Arsénico, el valor puntual en suelo excede el Valor Objetivo determinado, pero no así el valor promedio, mencionado en el punto anterior.

07 Nov 2017	**DI-2017-1430 /DGEVA**

Otorga la **Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental** (CNNRA) para el predio identificado como **"Barrio Alvarado"** <u>Condición:</u> En tanto y en cuanto se dé fiel cumplimiento al desarrollo de las obras y del paquete estructural que se adjunta como Anexo A y D del Informe N° IF-2017-25383641-IVC. Con el objeto de evitar, minimizar o mitigar potenciales impactos negativos, se establecen las siguientes condiciones a cumplir en el futuro (artículo 2): a) Los suelos excavados y/o de otro orden (Ej. Potenciales pilotajes), para disposición ex situ, deberán ser almacenados transitoriamente onsite; en el marco de la Ley N° 2.214 (Decreto 2020/07), para su correspondiente tipificación y gestión ambiental consecuente; b) Igual condición a la descripta en a) deberá corresponderse a toda potencial extracción de agua subterránea (freática); c) Para toda área que finalmente quede expuesta como suelo desnudo, es decir, suelo actual, deberá ser sustituido por suelo nuevo, en un espesor no menor a0,50 m, debidamente compactado (Proctor > 95); d) Se deberán realizar un mínimo de cuatro (4) pozos monitores de agua subterránea y un análisis de agua subterránea en un plazo máximo de doce (12) meses. Los análisis deberán incluir metales pesados, BTEX y PAHs (discriminados). Todos los análisis deberán ser realizados en laboratorio habilitado el inscripto en el RELADA. En caso de destrucción de alguno de los pozos, deberá reinstalarse uno nuevo.	
21 Nov 2018	**IVC presenta solicitud de prorroga**
Debido a que hasta la fecha de la presente no se han finalizado las obras que posibilitan la instalación de los freatímetros, en razón de imposibilidades operativas y/o por transitorias alteraciones hidráulicas propias de las obras en curso.	
17 Dic 2018	**DI-2018-3335-DGEVA**
Dispone conceder al **INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES** (IVC) prórroga de doce (12) meses, desde la notificación de la presente disposición, para dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 2° inciso d) de la Disposición N° DI-2017-1430-DGEVA.	

Constancia de Aptitud Ambiental (CAA)

La solicitud de la CAA fue presentada en marzo del 2017, en el marco del Expediente Electrónico Nº Ex 2019-6672461-APRA.

13 Nov 2017	DI-1522-DGEVA-2017
Categoriza el proyecto: **"Barrio Alvarado",** como de **Impacto Ambiental Sin Relevante Efecto.** Otorga el **Certificado de Aptitud Ambiental** a nombre de Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IVC), Asimismo, se establecen condiciones a cumplir durante la ejecución de la obra, por ejemplo: - Medidas para Mitigar los ruidos y vibraciones - Medidas para mitigar emisiones de polvo y material particulado. - Medidas para la circulación de camiones de carga - Plan de Contingencia para casos de Incendio, Explosión, Derrames y Derrumbes - Plan de Contingencias en caso de derrame de residuos o sustancias peligrosas - Inscribirse en el Registro de generadores, operadores y transportistas de Residuos Peligrosos: - Una vez finalizadas las obras, se deberá presentar una Auditoria Ambiental que manifieste el estricto cumplimiento de las condiciones establecidas para el proyecto en cuestión y cuyos resultados deberán ser presentados ante la Autoridad de Aplicación. La Auditoria deberá presentarse con las firmas del solicitante y el responsable técnico del proyecto; que reviste el carácter de declaración jurada.	

Fuente: Cuadro de elaboración propia

BARRIO ORMA

Antecedentes

El predio funcionó en décadas pasadas como galpón naval, actividad de la que no se encuentran rastros por haber sido desmantelado. En este sentido, se están desarrollando los estudios correspondientes a fin de determinar una posible contaminación de suelo yagua.

La Obra

El proyecto se ubica en el Barrio de Barracas, en sector sureste de esta Ciudad y tiene como finalidad la construcción de un conjunto habitacional destinado a la relocalización de 758 personas que viven actualmente en la Villa 21-24, conforme lo dispuesto en la Ley N° 5.172. Tiene una superficie de 18.573,75 m2.

Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental (CNNRA)

Estudios realizados sobre el predio:

Abril 2015	Estudio realizado por la **CONSULTORA AMBIENTAL DEL SUD S.A**
Se realizó un Estudio de Investigación y Caracterización del Sitio de tipo Fase I y Fase II incluyendo estudio intrusivo de suelo y agua subterránea, las muestras tomadas fueron analizadas por el Laboratorio GEMA S.R.L, laboratorio inscripto en el RELADA. En virtud de la presencia de valores de Compuestos de Interés por encima de los niveles guía establecidos en la Resolución N° RESOL-2013-326-APRA y el Decreto PEN N° 831/93, reglamentario de la Ley Nacional de Residuos Peligrosos N° 24.051, se llevó a cabo un Análisis de Riesgo a la salud humana mediante Risk- BasedCorrectiveAction (ASTM E 1739) o Acciones Correctivas Basadas en Riesgo conforme a la Norma IRAM29.590;	
Feb 2017	Estudio de Impacto Ambiental realizado por**TReCC S.A. Consultora**
Presenta un estudio con una amplia descripción ambiental de la zonaque forma parte del análisis de las propiedades físicas del suelo a fin de determinar si el mismo resulta apto para admitir la realización de las obras proyectadas.	
10 Jul 2017	Plan de Trabajo elaborado por **DISAB SUDAMERICANA S.A.**
En la Introducción del documento se expone: “Considerando queel referido predio ha sido investigado precedentemente (*Informe Fase I y Fase II -Ambiental del Sud - Abril 2015*), resultando de dicha investigación la determinación de presencia de compuestos de interés (CDI), en matriz suelo y/o agua subterránea.” Consecuentemente, la Consultora determina como plan de Trabajo la realización de un estudio Complementario: “Desarrollo de investigaciones complementarias de suelo y agua subterránea (freática), tipo Fase II, en correspondencia a criterios de Resolución 326-APRA- 2013.	
Oct 2017	Estudio complementario realizado por **DISAB SUDAMENRICANA S.A**

Respecto a las condiciones ambientales, socio económicas y de estructuras de servicios, generales del predio y entorno, el informe refiere que se reflejan íntegramente en el documento ***Estudio de ImpactoAmbiental – Barrio Alvarado – Informe Técnico – TReCC S.A. (Febrero 2017),***proporcionado por el IVC.**Sin embargo, este informe, mencionado en el presente, no consta en el expediente electrónico, por lo que no e tuvo acceso a dicho análisis.** La consultora lleva a cabo un estudio complementario de agua y suelo tomando incorporando quince (15) nuevos sondeos de suelo con un total de treinta (30) muestras colectadas complementariamente al análisis del estudio realizado en abril de 2015. Todas las determinaciones analíticas fueron llevadas a cabo a través del laboratorio LABAC S.A. Teniendo en cuenta que los valores de plomo (Pb), estaño (St), cobre (Cu) y arsénico (As) medidos en sondeos puntuales, se encontraron por encima de los niveles guía establecidos en el Decreto PEN N° 831/93, se llevó a cabo en forma complementaria el cálculo de niveles específicos del sitio, considerando receptor residencial niño y obrero de la construcción, para las vías de exposición “contacto dérmico, ingesta e inhalación”. Que con respecto a las excedencias antedichas el Informe Técnico mencionado hace saber que se concluyó: a) Plomo (PB): se hallaron excedencias puntuales a los niveles guías descriptos, no así considerando el promedio de las concentraciones medidas; b) Estaño (St): se hallaron excedencias puntuales a los niveles guías descriptos, no así considerando el promedio de las concentraciones medidas. No obstante, se calculó el Valor Objetivo con Criterios de Riesgo (a la salud humana), según criterios y/o condiciones de Resolución Nº RESOL-2013-326-APRA, valor que no fue superado en ningún caso; c) Cobre (Cu): Se hallaron excedencias puntuales a los niveles guías descriptos, no así considerando el promedio de las concentraciones medidas. No obstante, se calculó el Valor Objetivo con criterios de Riesgo (a la salud humana) según criterios y/o condiciones de Resolución Nº RESOL-2013-326-APRA, valor que no fue superado en ningún caso; d) Arsénico (As): se hallaron excedencias puntuales a los niveles guías descriptos, no así considerando el promedio de las concentraciones medidas. No obstante, se calculó el Valor Objetivo con Criterios de Riesgo (a la salud humana) según criterios y/o condiciones de Resolución Nº RESOL-2013- 326-APRA, valor que no fue superado por el valor promedio.	
25 Sep 2017	Adenda presentada por **DISAB S.A**
La consultora presenta una ADENDA al Plan de Trabajo presentado para la consecución del CAA. APRA responde que la aprobación se encuentra condicionada al estricto cumplimiento de los puntos a), b), c), d), e), f) y g) del Plan de Trabajo de la Adenda. **Cabe mencionar que la mencionada Adenda no consta en el expediente electrónico.**	
06 Nov 2017	**DisposiciónDI-2017-1416-DGEVA**

Otorga la **Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental** (CNNRA) para el barrio Orma, en tanto y en cuanto se dé estricto cumplimento al desarrollo de las obras y del paquete estructural el informe de suelos Octubre de 2017 Disab Sudamericana S.A.

Con el objeto de evitar, minimizar o mitigar potenciales impactos negativos, se establecen las siguientes condiciones a cumplir en el futuro:

a) Para el caso de potenciales necesidades de explotación de agua subterránea (freática) por depresión de obras, se deberá desarrollar un plan de gestión y/o control de agua a extraer, conforme a las normativas vigentes;

b) En caso de actividades u obras que involucren necesidades de extracción de suelo fuera del predio investigado y/o producirse cambios en las condiciones ambientales, que pudieran implicar riesgo a la salud humana, se deberán desarrollar las correspondientes gestiones y acciones, conforme a la legislación vigente;

c) Referente a los suelos pre existentes excavados antes de inicio de obras civiles, que se encuentran depositados transitoriamente en el sitio, como aquellos que a futuro se generarán, se deberá proactiva o preventivamente ser gestionados en el marco legal vigente, mediante potenciales siguientes acciones:

c.1) Muestreo y determinaciones analíticas correspondientes, para su tipificación o desclasificación correspondiente como residuo peligroso, con consecuente disposición in situ o ex situ dando cumplimiento a condiciones de Ley N° 2.214 y su Decreto Reglamentario N° 2.020/07;

c.2) Ante falta de posibilidad de ello, proceder precautoriamente a la gestión in situ o ex situ en condición de residuos peligroso dando cumplimiento a condiciones de Ley N° 2.214 y su Decreto Reglamentario N° 2.020/07;

d) Se deberán repetir los análisis de agua subterránea en un plazo de doce (12) meses a contar a partir de la fecha de la presente.

Jul 2018	**Solicitud de prórroga del IVC**

Por**EX-2017-15830567-MGEYA-APRA** tramitó la solicitud de prórroga para el cumplimiento de la condición establecida en la Disposición que otorga la CNNRA, cuyo vencimiento opera en noviembre del 2018.

17 Dic 2018	**DI-2018-3337-DGEVA**

Dispone conceder una prórroga de lo establecido en el artículo 2° inciso d) de la Disposición N° DI-2017-1416-DGEVA por el plazo de doce (12) meses en relación al predio ubicado en la calle Orma.

Constancia de Aptitud Ambiental (CAA)

Dado que este proyecto comprende una superficie cubierta total mayor de diez mil metros cuadrados (10.000 m2), se procedió a la categorización por parte de la autoridad de aplicación

El expediente cuenta con el Estudio de Impacto Ambiental.

Con respecto a los Indicadores de Valoración Ambiental, conforme lo previsto en los Formularios A y B, del Anexo X, de la Resolución N° 171/APRA/17, se obtuvo un **Puntaje Total de 5,5**; resultando categorizado como de **Impacto Ambiental Sin Relevante Efecto (S.R.E.)**.

21 May 2018	**DI-2018-1547-DGEVA**

Categoriza el proyecto: **"Barrio Orma",** como de **Impacto Ambiental Sin Relevante Efecto.**

Otorga el **Certificado de Aptitud Ambiental** a nombre de Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IVC),

Asimismo, se establecen condiciones a cumplir durante la ejecución de la obra, por ejemplo:

- Medidas para Mitigar los ruidos y vibraciones
- Medidas para mitigar emisiones de polvo y material particulado.
- Medidas para la circulación de camiones de carga
- Plan de Contingencia para casos de Incendio, Explosión, Derrames y Derrumbes
- Plan de Contingencias en caso de derrame de residuos o sustancias peligrosas
- Plan de Gestión de Residuos
- Inscribirse en el Registro de generadores, operadores y transportistas de Residuos Peligrosos por el tiempo que demande la obra.
- Plan de Comunicación con la comunidad respecto de las obras
- Realizar capacitaciones al personal de la obra sobre los problemas ambientales esperados, la implementación y control de medidas de mitigación, preservación, protección y control ambiental;
- Una vez finalizadas las obras, se deberá presentar una **Auditoria Ambiental** que manifieste el estricto cumplimiento de las condiciones establecidas para el proyecto en cuestión y cuyos resultados deberán ser presentados ante la Autoridad de Aplicación. La Auditoria deberá presentarse con las **firmas del** solicitante y el responsable técnico del proyecto; que reviste el carácter de declaración jurada;

BARRIO RODRIGO BUENO

Antecedentes

El predio en cuestión tiene como antecedente haber servido como base de operaciones e infraestructuras industriales, para las obras de autopistas urbanas y/o soterramientos.

La Obra

La Villa Rodrigo Bueno está ubicada sobre la Avenida España 2300 en la comuna N° 1 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El barrio dispone un frente de 145 metros. En su frente oeste se encuentra a unos 350 metros de laorilla del Río de la Plata, en el lado Norte limita con la Reserva Ecológica Costanera Sur y hacia el sur tiene un canal formado por un desagüe pluvial que define el límite con la ex ciudad deportiva de Boca.

El polígono tiene una superficie de 10,11 ha y se divide en dos sectores.

Primer sector: el barrio histórico que consta de cuatro manzanas existentes que ha tenido intervenciones menores y obras de infraestructura provisoria.

Segundo sector: 8 manzanas destinadas a Vivienda Nueva, equipamiento urbano y espacio público. El sector de vivienda nueva todavía se encuentra en construcción.

Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental (CNNRA)

Estudios realizados sobre el predio:
Considerando los antecedentes del predio, se realizaron los Estudios de Investigación y Caracterización del Sitio de tipo Fase I y Fase II a fin de determinar la situación ambiental del predio. Dichos estudios se presentaron en el marco del Expediente Electrónico N° EX-201-29259492-MGEYA-APRA que tramitó en la órbita de la Subgerencia Operativa de Sitios Contaminados.
Del análisis efectuado, la Dirección General de Evaluación Ambiental emitió la Disposición N° DI-2017-181-DGEVA, por la que se otorgó la **Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental (CNNRA)**

La cronología de los estudios realizados es la siguiente:

Nov 2017	Estudio realizado por **DISAB SIDAMERICANA S.A**

Se ejecutaron treinta (30) sondeos de suelos, analizándose dichas muestras de suelos y agua en los laboratorios Proanalisis S.A. y LABAC S.A. respectivamente. De los resultados de los analíticos en suelo y de agua subterránea (freática)surge que no exceden los Niveles Guías de Calidad.	
16 Ene2018	**DI-2018-181/DGEVA**
Otorga la **Constancia de No Necesidad de Recomposición Ambiental** (CNNRA) para el predio identificado como Conjunto Habitacional de Infraestructura Básica **"Barrio Rodrigo Bueno"** Con el objeto de evitar, minimizar o mitigar potenciales impactos negativos, se establecen las siguientes condiciones a cumplir en el futuro (artículo 2): **a)** Toda área que finalmente quede expuesta como suelo desnudo, es decir sueloactual, deberá ser sustituido por suelo nuevo, en un espesor no menor a 0,50 m debidamente compactado (Proctor>95); **b)** Para el caso de potenciales necesidades de explotación de agua subterránea (freática) por depresión de obras, se deberá desarrollar un plan de gestión y/o control de agua a extraer, conforme a las normativas vigentes; **c)** Referente a los suelos excavados asociados a las obras y que puedan depositarse transitoriamente en el sitio, los mismos, deberán proactiva o preventivamente ser gestionados en el marco legal vigente, mediante potenciales siguientes acciones; **c.1.**Muestreo y determinaciones analíticas correspondientes para su tipificación o desclasificación correspondiente como Residuo Peligroso, con consecuente disposición in situ o ex situ dando cumplimiento a condiciones de Ley N° 2.214 y su Decreto Reglamentario N° 2.020/07); **c.2**. Ante falta de posibilidad de punto c.1. proceder precautoriamente a la gestión in situ o ex situ en condición de Residuo Peligroso dando cumplimiento a condiciones de la Ley N° 2.214 (Decreto N°2.020/07); **d)** Deberán realizarse muestreos superficiales y análisis complementarios en los sectores destinados a espacios verde, cuyos resultados deberán ser informados a esta Dirección; **e)** Sin perjuicio de todo lo expuesto, deberá repetirse los análisis de agua subterránea en un plazo de doce (12) meses a contar a partir de la notificación de la presente, el que deberá ser realizado en un laboratorio inscripto en el RELADA.	
12 Feb 2019	**IVC presenta solicitud de prorroga**

Debido a que hasta la fecha de la presente no se han finalizado las obras que posibilitan la instalación de los freatímetros, en razón de imposibilidades operativas y/o por transitorias alteraciones hidráulicas propias de las obras en curso.	
08 Abr 2019	**DI-2019-626-DGEVA**
Dispone conceder al **INSTITUTO DE VIVIENDA DE LA CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES** (IVC) prórroga de noventa (90) días, desde la notificación de la presente disposición, para dar cumplimiento con lo establecido en el artículo 2° inciso e) de la Disposición N° DI-2018-181-DGEVA.	

Constancia de Aptitud Ambiental (CAA)

La solicitud de la CAA fue presentada el 16 de junio del 2019 en el marco del Expediente Electrónico Nº Ex 2019-20306565-APRA y se encuentra aún en trámite.

No consta en el expediente analizado el cumplimiento de la descripción ambiental del área afectada y del entorno ambiental pertinente.

Hasta ahora se ha presentado el respectivo formulario deinicio, el Plan de Urbanización, la Memoria Descriptiva elaborada por DISAB SUDAMERICANA SA

29 Jun 2019	**DISAB SUDAMERICANA S.A**

En la presentación se menciona un Plan de Gestión Ambiental para el Barrio Rodrigo Bueno, sin desarrollar una descripción completa del mismo.

DESCRIPCIÓN GENERAL DE PGAS

El propósito básico del PGAS es definir un marco de referencia para la consideración de las implicancias ambientales, sociales y de seguridad, salud e higiene del Programa, con el fin de evitar y/o mitigar los impactos negativos previstos, potenciar los positivos y aprovechar al máximo los recursos.

En resumen, los PGAS se agrupan inicialmente en las siguientes categorías para facilitar la compresión de las etapas y alcance en que deben ejecutarse, a saber:

- **PGAS "A"** aplicable a la Etapa de Diseño y Pre-Constructiva de Proyectos.
- **PGAS "B"** aplicables a la Etapa Constructiva de Proyectos.

PGAS A: Etapa Pre Constructiva/Diseño

PGAS-A1 – Plan de Gestión de Interferencias
PGAS-A2 – Plan de Instalación de Obradores
PGAS-A3 – Plan de Seguimiento y Monitoreo de PGAS
PGAS-A4 – Plan de Autorización Permisos de Obra

PGAS B: Construcción

PGAS-B1 – Plan de Residuos Sólidos y Líquidos
PGAS-B2 – Plan de emisiones gaseosas, ruido y vibraciones
PGAS-B3 – Plan de movimiento de suelo y excavaciones
PGAS-B4 – Plan de control de vegetación
PGAS-B5 – Plan de Control de Tránsito Peatonal y Vehicular
PGAS-B6 – Plan de Detección y Rescate del Patrimonio Cultural y Arqueológico
PGAS-B7 – Plan de Afluencia de Mano de Obra
PGAS-B8 – Plan de Control de Plagas y Vectores
PGAS-B9 – Plan de Contingencias
PGAS-B10 – Plan de Capacitación y Concientización
PGAS-B11 – Plan de contratación de mano de obra local

Fuente: Cuadro de elaboración propia