



Informe Final de Auditoría

Con Informe Ejecutivo

Proyecto N° 9.23.06

**PROCESO DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL DE
LOS INMUEBLES ADJUDICADOS POR EL IVC**

Auditoría Gestión

Período 2022

Buenos Aires, octubre 2024

AUDITORIA GENERAL DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

JEAN JAURES 220 - CIUDAD DE BUENOS AIRES

Presidente

Dra. Mariana Inés GAGLIARDI

Auditores Generales

Dr. Juan José CALANDRI

Dra. Jorgelina Marisa CARNEVALE

Lic. Patricia Alejandra CASERES

Dr. Pablo CLUSELLAS

Lic. José Luis GIUSTI

Dr. Lisandro Mariano TESZKIEWICZ

CÓDIGO DEL PROYECTO: 9.23.06

NOMBRE DEL PROYECTO: PROCESO DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL
DE LOS INMUEBLES ADJUDICADOS POR EL IVC.

PERÍODO BAJO EXAMEN: 2022

EQUIPO DESIGNADO:

DIRECTORA DE PROYECTO: Abg. Aixa Rocha

SUPERVISOR: Abg. Susana E. Castagna

OBJETO: Programa N° 9 Actividad 11.0000

OBJETIVO: Evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos institucionales y operativos del Programa en términos de eficiencia, eficacia y economía

FECHA DE APROBACION DEL INFORME: 31 DE OCTUBRE DE 2024

APROBADO POR: UNANIMIDAD

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión: Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 30 de octubre 2024

Código del Proyecto: 09.23.06

Denominación del Proyecto: Proceso de Regularización Dominial de los inmuebles adjudicados por el IVC.

Tipo de Auditoría: Gestión

Dirección General: Dirección General de Regularización Dominial, Notarial y Consorcial.

Período bajo examen: 2022

Objeto de la Auditoría: Programa N° 9 Actividades Comunes a los Programas (50, 100, 102, 104, 105, 106, 108 y 109), Actividad N° 11.000 Regularización Dominial.

Objetivo de la Auditoría: Evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos institucionales y operativos, en términos de eficacia, eficiencia y economía.

Alcance: El examen fue realizado de conformidad con las normas de auditoría externa de la Auditoría General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, aprobadas por la Ley N° 325 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las Normas Básicas de Auditoría Externa aprobadas por Resolución N° 161/00 de la A.G.C.B.A.

Limitaciones al Alcance: No Hubo.

Observaciones Relevantes

Observación N° 1. Se observa que existen las siguientes jefaturas de Departamento sin responsable a cargo: Departamento de Regularización Financiera: vacante desde el 01/03/2019. Departamento Escrituración y Notarial: vacante desde el 31/10/2021. Departamento Administración. De Registro y Documentación, vacante desde el 06/08/2021. Departamento Coordinación Administrativa. Vacante desde el 02/03/2020. Departamento Registro y Administración de Consorcios, vacante desde el 10/07/20. Dicha situación trae como consecuencias debilidades respecto al control interno en cuanto al componente ambiente de control.

Observación N° 2. Se observa que en el Departamento de Regularización Financiera no cuenta con personal asignado.

Observación N° 6. Se verificó el incumplimiento del artículo 15 de la Ley N° 3.902 puesto que el IVC informó que los hace en forma periódica sin presentar las evidencias de los informes que presenta ante la Legislatura. Dichos informes que la norma establece sean semestrales es a los fines de detallar los avances realizados para dar cumplimiento a la operatoria de regularización dominial.

Observación N° 15. La falta de inversión en infraestructura, servicios y relocalizaciones representa un obstáculo para la confección de planos de mensura en los barrios mencionados, como Villa 6 (lotes), Padre Mugica, Carrillo, y en sectores del Barrio Rivadavia I y Villa 19 Barrio INTA. Esto refleja una ausencia de planificación estratégica y un plan de contingencia que son necesarios para el cumplimiento del proceso de regularización dominial.

Observación 16. Los datos sobre las direcciones de los inmuebles, tanto escriturados como no escriturados, no están estandarizados, e incompletos, lo cual puede llevar a errores y afecta la calidad del procesamiento de los datos y por ende trae consecuencias en la tarea de geolocalización precisa de inmuebles, de importancia para las acciones a nivel territorial, la gestión de servicios y la regularización de los inmuebles.

Observación N°19. Los gastos de escrituración correspondientes a la UC 106.016 fueron facturados y pagados tanto en el EXP2022-46441991 como en el EXP2022-46497480.

Observación N° 20. En el 23% de la muestra (\$2.612.490,27), el devengado correspondiente a la empresa EDENRED ARGENTINA no se corresponde con gastos del programa en cuestión sino con erogaciones afectadas a la Gerencia Operativa de Logística lo cual manifiesta un error de imputación de los mismos.

Observación N° 21. La unidad de cuenta (UC) 93.190 ubicada en el Barrio Soldati no fue localizada en el listado de escrituraciones remitido por el auditado ni tampoco registrada su escrituración en el listado proporcionado por la Escribanía General.

Observación N° 25. Se observa que el CUIT 20-92499502-6¹ no se encuentra registrado en la AFIP bajo la categoría por la cual finalmente presta servicios al programa en cuestión.

Conclusión

De acuerdo a los procedimientos de auditoría llevados a cabo para el presente informe sobre la gestión del Proceso de Regularización Dominial de inmuebles adjudicados por el I.V.C, se concluye lo siguiente:

Se evidencian una serie de deficiencias de control interno que van desde la falta de cobertura de cargos en las Jefaturas de departamento en un área clave en el que se señalan errores de registro y de falta de integridad y oportunidad sobre la documentación obrante en los expedientes donde se tramitan los procesos de

escrituración. La falta de respuesta en tiempo y forma a las diversas solicitudes, demuestran una debilidad de control interno, lo que se verifica en las observaciones efectuadas. Es fundamental que se tomen acciones inmediatas a fin de actualizar el marco normativo para garantizar su cumplimiento.

Además, se destaca la falta de inversión en infraestructura para la regularización Dominial, la carencia de estandarización de datos, la falta de implementación de un plan estratégico que permita abordar la confección de planos de mensura. Por último, se resalta la necesidad de implementar controles preventivos, verificar la correcta imputación de gastos, mejorar la gestión documental y evaluar la situación fiscal de los prestadores, el control de pagos de facturas que contribuirán a evitar errores en la gestión financiera y fortalecer la transparencia y eficiencia en los procesos del programa.

Palabras Claves: Dirección General de Regularización Dominial, Notarial y Consorcial –recursos humanos – proceso de regularización dominial – inmuebles escriturados- inmuebles no escriturados.

Indice

1. Objeto	8
2. Objetivo.....	9
3. Alcance	9
3.1. Procedimientos de auditoría utilizados.....	9
3.2. Universos y determinación de las muestras.....	11
3.3. Universo y determinación de la muestra de Unidades funcionales escrituradas por el IVC al 31 de diciembre del 2022.....	12
3.4 Limitaciones al alcance.	13
4. Aclaraciones previas.....	13
4.1. Proceso de Regularización Dominial.	13
4.2 Estructura orgánico Funcional - Organigrama vigente en 2022.	15
4.3 Responsabilidad Primaria y Funciones de la Dirección General de Regularización Dominial Notarial y Consorcial.	15
4.4. Recursos Humanos.....	18
4.5. Marco Normativo.	25
4.6. Verificación de la documentación obrante en los expedientes que corresponde a los inmuebles escriturados durante el periodo auditado.....	35
4.7. Inmuebles no escriturados.	38
4.8. Estadísticas.....	50
4.9. Análisis Presupuestario.	52
5. Observaciones.....	61
6 Recomendaciones.	66
ANEXO II. Muestra de expedientes de inmuebles escriturados en 2022.	72
Anexo V. Descripción Responsabilidades Primarias, Misiones y Funciones.	81

INFORME FINAL DE AUDITORÍA
“PROCESO DE REGULARIZACIÓN DOMINIAL DE LOS INMUEBLES
ADJUDICADOS POR EL IVC”
PROYECTO N° 9.23.06

DESTINATARIO

Señora
Presidenta
Legislatura Ciudad Autónoma de Buenos Aires
Dra. Clara Muzzio
S _____ / _____ D _____

En uso de las facultades conferidas por el artículo 135 de la Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y por la Ley 70, artículos 131, 132 y 136, la Auditoría General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires procedió a efectuar una auditoría de Gestión en el ámbito de la Dirección General de Regularización Dominial del Instituto de la Vivienda de la Ciudad - Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, y conforme al Plan Anual de Auditoría 2023 aprobado por Resolución N° 345/22.

1. Objeto

El objeto de la presente auditoría es el proceso de regularización Dominial de inmuebles adjudicados por el IVC a cargo de la Dirección General de Regularización Dominial, Notarial y Consorcial que depende de la Subsecretaría de Integración Social y Hábitat del Instituto de la Vivienda de la Ciudad. Se expone en el cuadro N° 1 la ejecución del Programa Correspondiente a dicho proceso de regularización Programa N° 9 Actividades Comunes a los Programas (50, 100, 102, 104, 105, 106,108 y 109), Actividad N° 11.000 Regularización Dominial

Cuadro N° 1. Ejecución de Programas que corresponde al Proceso de regularización Dominial de inmuebles adjudicados por el IVC Programa N° 9 Actividad 11.000

UE	Programa/Actividad	Sanción	Vigente	Devengado
7327 - IVC	Programa 9. Actividades Comunes a los Programas 50, 100, 102,104.105, 106,108 Y 109 Actividad 11. Regularización Dominial	75.530.000	25.843.165	22.521.960

Fuente: elaboración propia de acuerdo al Resumen de Ejecución de Programas Cuenta de Inversión 2022

2. Objetivo

Evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos institucionales y operativos en términos de eficiencia, eficacia y economía.

3. Alcance

El examen fue realizado de conformidad con las normas de auditoría externa de la Auditoría General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, aprobadas por la Ley N° 325 de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las Normas Básicas de Auditoría Externa aprobadas por Resolución N° 161/00 de la A.G.C.B.A.

El marco normativo específico que conforma la presente auditoría se detalla en el Anexo I.

3.1. Procedimientos de auditoría utilizados.

Respecto al período del trabajo de campo, las tareas de auditoría fueron realizadas en el ámbito de la Dirección General de Regularización Dominial, Notarial y Consorcial (IVC) entre el 1º de marzo de 2024 hasta el 1 de agosto 2024

Los procedimientos de auditoría realizados fueron los siguientes:

- Entrevista protocolar con el Director General de la DG auditada, Gerente Operativo de la Gerencia Operativa de Regularización Dominial (abril de 2024)
- Búsqueda y lectura de informes anteriores y actuales relacionados: Proyecto N° 1.04.10 Comisión Municipal de la Vivienda. Proyecto N° 1.15.08 Rehabilitación de Complejos Urbanos. Proyecto N° 1.16.09 IVC Relevamiento del estado de seguridad e infraestructura servicios de los conjuntos habitacionales del IVC.
- Solicitud de información por Notas conforme al circuito aprobado por el Colegio de Auditores (Resolución AGC N°6/1999 y modificatorias) a funcionarios responsables del área, y aquellos que intervienen en la gestión para recopilar información: Dirección General de Regularización Dominial, Notarial y Consorcial: NO-2024-00004712-AGCBA-DGDSO, NO-2024-00009939-AGCBA-DGDSO NO-2024-00008722-AGCBA-DGDSO, NO-2024-00011265-AGCBA-DGDSO, NO-2024-00012040-AGCBA-DGDSO.
- Circularización de notas a otros organismos y entidades: Procuración General de la Ciudad NO-2024-00004573-AGCBA-AGMIG, Defensoría del Pueblo de la Ciudad: NO-2024-00004574-AGCBA-AGMIG, Sindicatura General de la Ciudad: NO-2024-00004575-AGCBA-AGMIG, Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires: NO-2024-

00005245-AGCBA-DGDSO, Dirección General Escribanía General NO-2024-00010150-AGCBA-DGDSO,

- Compilación de la normativa vigente y aplicable al objeto y objetivo de la auditoría Anexo I.
- Relevamiento y análisis de la estructura orgánico funcional. Responsabilidades primarias, misiones y funciones de la Dirección General de Regularización Dominial, Notarial y Consorcial y sus Gerencias Operativas. anexo II Organigrama y descripción de las responsabilidades primarias y de las Gerencias Operativas.
- Relevamiento y análisis de los recursos humanos de la Dirección General auditada.
- Análisis de la normativa general y específica vigente en el período auditado 2022, y verificación de su cumplimiento.
- Relevamiento y análisis del Universo de Inmuebles adjudicados por el IVC que se encontraban escriturados a diciembre de 2022.
- Determinación de una muestra de expedientes de inmuebles escriturados a fin de relevar y analizar el cumplimiento de los requisitos establecido por Ley N° 3902 y su Decreto reglamentario.
- Relevamiento y Análisis del Universo de inmuebles (Unidades funcionales) de complejos urbanos pendientes de escrituración al 31 de diciembre del 2022.
- Determinación de una muestra de expedientes de inmuebles no escriturados a fin de establecer las causales de su no escrituración.
- Análisis de la normativa interna que regula los circuitos internos de regularización Dominial aprobados por Actas de Directorio del IVC.
- Realización de un mapeo de geo localización de los inmuebles escriturados y no escriturados.
- Relevamiento y análisis de informes de gestión realizados en cumplimiento del artículo 25 de la Ley N° 70.
- Solicitud de Informes de Auditoria Interna realizados.
- Relevamiento y análisis de datos estadísticos realizados por el organismo auditado.
- Relevamiento y análisis de la información presupuestaria: Solicitud de información sobre los Programas Presupuestarios en los cuales fue afectado el proceso de regularización Dominial, para luego determinar el Programa Presupuestario a auditar. NO-2024-00004712-AGCBA-DGDSO.

- Solicitud de información por medio de las Notas: Dirección General de Contaduría General: NO-2024-00007861-AGCBA-DGDSO y NO-2024-00009903-AGCBA-DGDSO, Oficina de Gestión Pública y Presupuesto NO-2024-00007863-AGCBA-DGDSO, Dirección General de Finanzas del IVC.
- Análisis de la información del Anexo de Distribución Administrativa del Crédito correspondiente al Presupuesto 2022.
- Descripción Presupuestaria del Programa N° 9.
- Listado de transacciones de SIGAF.
- Información suministrada por la Dirección General Oficina de Gestión Pública y Presupuesto del Ministerio de Hacienda y Finanzas (OGEPU) mediante el IF-2024-18524359-GCABA-DGOGPP recibida el 14/05/2024.
- Información suministrada por la Dirección General de Administración y Finanzas del Instituto de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires mediante el IF-2024-19676665-GCABA-IVC recibido el 21/05/2024.

3.2. Universos y determinación de las muestras.

Considerando que, el objetivo de esta auditoría es evaluar en términos de eficiencia los procesos y acciones que lleva adelante la Dirección General de Regularización Dominial Notarial y Consorcial para el proceso de regularización Dominial de inmuebles adjudicados por el IVC, se solicitó información al organismo auditado respecto al universo de unidades funcionales escrituradas al periodo 2022 y las que todavía se encuentran pendientes de escrituración.

Asimismo, se realizó el análisis del universo de transacciones a fin de realizar la muestra sobre los aspectos contables. Seguidamente se desarrollan las 2 muestras seleccionadas para verificar el cumplimiento de los circuitos y requisitos normativos internos para la regularización Dominial, y la muestra contable se desarrollará en el acápite 4. 10 análisis de presupuesto.

3.3. Universo y determinación de la muestra de Unidades funcionales escrituradas por el IVC al 31 de diciembre del 2022.

De la información remitida por el organismo auditado¹, surge que el universo de unidades funcionales escrituradas en el periodo auditado es de 340 del Instituto de la vivienda (IVC).

La totalidad de los expedientes remitidos presentan una distribución homogénea, dado que su confección debe seguir los requerimientos de la normativa (Manuales de procedimiento y Protocolo). Por lo tanto, es de esperar que la documentación obrante, así como posibles faltantes u omisiones sean de ocurrencia regular y sistemática, acorde al ambiente de control interno.

Por ello, a criterio del auditor, se decide obtener una muestra probabilística el cual arrojó un tamaño muestral de 38 expedientes, con un 95% (alfa) de confianza y un 15% (delta) de error de muestreo. La selección de casos se realizó mediante el método de selección aleatorio sistemático con un intervalo de 9 casos.

En Anexo II se describe el total de expedientes solicitados para la verificación y la fórmula empleada para determinar la muestra.

3.4. Universo y determinación de la muestra de unidades funcionales sin escriturar por el IVC al 31 de diciembre del 2022.

De la información remitida por el organismo auditado², surge que el universo de unidades funcionales no escrituradas en el periodo auditado es de un total de 6.941.

De lo informado por el IVC, las unidades funcionales que no estarían en condiciones de regularizarse arrojan un total de 4.575 UF

A los fines de determinar la muestra, se tomó el universo remitido (6.941), y a ese número se le restó 4.575 que son los casos informados que no pueden escriturarse -cuyas causales serán desarrolladas en el punto 4.7 Inmuebles no escriturados-. De dicha operación, surge un universo de unidades funcionales sin regularización Dominial (2.366). Sobre este último número, a criterio del auditor, se decidió obtener una muestra probabilística que arrojó un resultado de

¹ Respuesta NO 2024-00004712-AGCBA-DGDSO, punto 8. Se solicita informar respecto a la totalidad de los conjuntos habitacionales (que corresponden al Programa N° 106 históricos), la cantidad de unidades funcionales regularizadas en el período 2022. Indicando detalladamente la ubicación y barrio al que correspondan.

² Respuesta NO 2024-00004712-AGCBA-DGDSO, punto 9. Informar cantidad de unidades funcionales pendientes de regularización dominial en el periodo 2022 indicando a que complejo habitacional o barrio corresponde. Se solicita aclarar el motivo por el cual aún no fueron regularizadas. Asimismo, indicar si están habitadas o no dichas unidades funcionales.

42 expedientes con un 95% (alfa) de confianza y un 15% (delta) de error de muestreo. La muestra tendrá como objetivo relevar las causales probables de su no escrituración al periodo auditado.

En Anexo II, se expone la fórmula empleada para obtener la muestra y el cuadro donde se ordenaron y seleccionaron los primeros 21 casos con mayor porcentaje de unidades sin escriturar respecto del total y los últimos 21 casos con menores porcentajes de unidades sin escriturar.

3.4 Limitaciones al alcance.

No hubo limitaciones al alcance.

4. Aclaraciones previas.

4.1. Proceso de Regularización Dominial.

Durante el proceso de regularización dominial, se considera que un inmueble ha completado su transferencia de dominio a favor del beneficiario a través del otorgamiento de la escritura correspondiente, finalizando así el proceso y la responsabilidad del IVC sobre el mismo.

De acuerdo al objetivo de la auditoria, es importante distinguir entre los inmuebles que están alcanzados por la regularización Dominial (escriturados) y aquellos que aún continúan en dicho proceso sin poder escriturarse por diversas causales y por último están aquellos inmuebles que aún no están incluidos en dicho proceso.

Inmuebles comprendidos en la Regularización Dominial denominados “Inmuebles Históricos”:

La Ley N° 3.902 que tiene por objeto crear la operatoria de regularización dominial de los bienes inmuebles correspondientes a conjuntos urbanos abarcados en la órbita del Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC), la Comisión Municipal de la Vivienda u organismo o dependencia anterior (FONAVI), y la Corporación Buenos Aires Sur. S.E., que se encuentren pendientes de escrituración a la fecha de su promulgación³, y cuya ocupación no sea ostentada por los adjudicatarios oficialmente registrados.

³ La Ley N°3.902 fue sancionada el 15/09/2011 y Publicada Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires (BOCBA) N° 1853 del 04/11/2011. Reglamentada por Decreto 512/12 sancionado el 22 de octubre de 2012.

Barrios no comprendidos en el proceso de regularización dominial.

El organismo auditado informó que los siguientes barrios: *"están fuera del ámbito del proceso de regularización dominial, dado que las viviendas nuevas se entregan con las escrituras traslativas de dominio correspondientes"*⁴.

Papa Francisco (Av. Cruz y Av. Escalada)
Rodrigo Bueno (Av. España)
Playón Chacarita
Alvarado N°3141/87/95 esq. Agustín Magaldi N°1136
Osvaldo Cruz y Luna
Ribera Iguazú (Ex-Mundo Grúa) (Iguazú e/Osvaldo Cruz y Riachuelo)
Valparaíso
Orma
Pirelli.

Cocheras, Bauleras y Locales Comerciales:

En relación a las cocheras, bauleras y locales, se ha solicitado al organismo⁵ auditado que aclarare la causas por el cual en el período 2022 no formaron parte de la regularización dominial informando lo siguiente: *"Durante el período de 2022, y en el marco de las tareas sociales realizadas en la pandemia, se buscó solucionar la problemática habitacional y se trabajó en el protocolo de viviendas, siendo esta la prioridad. Posteriormente, el IVC enfocó sus esfuerzos en prevenir y contener los efectos de la pandemia en los barrios populares y conjuntos urbanos bajo su órbita, dedicando todos los recursos humanos y logísticos a tal fin. En cuanto al proceso de Regularización Dominial durante la pandemia por COVID-19, se concentraron los esfuerzos en el mapeo del proceso y la confección del Protocolo en conjunto con la Gerencia Operativa de Regularización Dominial y la Gerencia Operativa de Regularización Financiera.*

No obstante, a partir del diagnóstico general realizado a inicios de la gestión en 2020 y una vez mitigados los efectos de la pandemia, se destaca que en el período auditado se escrituraron cinco locales identificados administrativamente con los números de cuenta 21.517, 23.248, 23.249 - pertenecientes al barrio General Savio 1era etapa-, 27.832 perteneciente al barrio comandante Espora- y 71.001 -perteneciente al Barrio Rivadavia I-.

⁴ Respuesta NO 2024-00021265-AGCBA-DGDS Punto 3. Se solicita se aclare los barrios comprendidos como Obra Nueva y que no integran los que deben ser regularizados dominialmente como históricos.

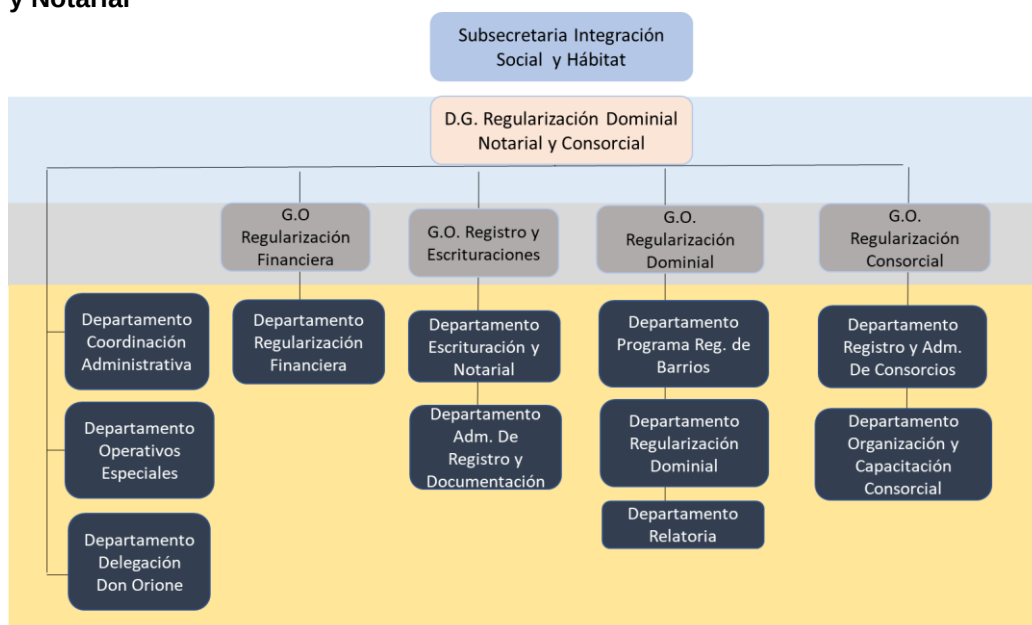
⁵ Respuesta al punto 1 de la NO-2024-00021265-AGCBA-DGDSO. 1) Se solicita aclarar y detallar las causas por el cual en el período 2022 no forman parte de la regularización dominial a los inmuebles históricos que corresponden a bauleras, cocheras y locales.

Asimismo, se deja constancia que también fue escriturada la cochera identificada con la unidad de cuenta 104.024 -perteneciente al Barrio Parque Avellaneda-”.

4.2 Estructura orgánico Funcional - Organigrama vigente en 2022.

Se solicitó⁶ al organismo auditado el organigrama vigente al período 2022, remitiendo el que concuerda con el aprobado por Acta de Directorio ACDIR-2019-5205-GCABA-IVC, a continuación, se visualiza en la Imagen N°1:

Imagen N° 1 Organigrama de la Dirección General de Regularización Dominial Consorcial y Notarial



Fuente: Elaboración propia con información remitida por el organismo auditado

4.3 Responsabilidad Primaria y Funciones de la Dirección General de Regularización Dominial Notarial y Consorcial.

La Dirección General Regularización Dominial, Notarial y Consorcial que tiene como responsabilidad primaria planificar, implementar y administrar las operatorias de escrituración y otros hechos o actos administrativos tendientes a lograr una solución jurídica, financiera y Dominial de las unidades de vivienda otorgadas y/o administradas por el Instituto.

⁶ Respuesta al punto 1 de la NO-2024-00004712-AGCBA-DGDSO. Remitir estructura organizacional: Organigrama aprobado o en su defecto organigrama informal vigente al 2022.

A continuación, se describen las funciones de esta Dirección, aprobadas por Acta de Directorio de este Organismo N°5205/19⁷:

-Definir criterios de administración y resguardo de documentación, a efectos de respaldar las actualizaciones en los registros de beneficiarios y de escrituraciones, a fin de asegurar el cumplimiento de la normativa establecida, garantizando la disponibilidad de la información para su tratamiento.

-Dirigir y controlar las actuaciones administrativas relativas a la celebración de actos notariales vinculados a inmuebles construidos a través de las operaciones del Instituto y/o bajo su dominio, así como el control y el inventario de los registros escriturales.

-Entender en todo lo relacionado con la toma de conocimiento de situaciones que afecten, modifiquen o supriman derechos y obligaciones vinculados con la adjudicación de viviendas.

-Proponer políticas de acción tendientes a la regularización Dominial y financiera permanente de las propiedades adjudicadas bajo la órbita del Instituto, estableciendo criterios generales y generando los mecanismos e instrumentos correspondientes.

-Intervenir en todas las actuaciones administrativas tendientes a la regularización Dominial, financiera y consorcial de las viviendas objeto de su competencia.

-Planificar y desarrollar programas y actividades tendientes a promover y acompañar el proceso de regularización consorcial en los conjuntos urbanos, en coordinación con la Dirección General Desarrollo Socio Territorial.

-Elaborar y supervisar un plan de acción para determinar las unidades y barrios incluidos dentro del programa de regularización de barrios.

De la Dirección General, dependen directamente 3 Departamentos:

Departamento Operativos Especiales (DOE), es el área encargada de ejecutar e implementar estrategias tendientes a verificar el *estado ocupacional*, así como efectuar las notificaciones requeridas en los procesos de regularización Dominial de las unidades de vivienda construidas y/o administradas por el Instituto.

⁷ Respuesta al punto 2 de la NO-2024-00004712-AGCBA-DGDSO. Describirlas misiones y funciones establecidas para la Dirección General de Regularización Dominial, Notarial y Consorcial, y de la o las Gerencias Operativas que de ella dependen.

Departamento Delegación Don Orione, es el área encargada de representar al IVC territorialmente en el Barrio Don Orione, Partido de Almirante Brown de la Provincia de Buenos Aires.

Departamento Coordinación Administrativa, tiene la responsabilidad primaria de sistematizar, controlar y registrar la documentación y actuaciones en las que interviene la Dirección General y áreas a su cargo.

Las Gerencias Operativas

De la Dirección General, dependen 4 Gerencias Operativas, a continuación, se describen las responsabilidades de cada una de ellas. Las funciones de cada una de las mismas y de los niveles de Jefaturas de departamento que dependen de cada una de ellas, por razones de brevedad se desarrollan en el Anexo V.

Gerencia Operativa de Regularización Dominial (GORD): quien se encarga de formular y coordinar acciones tendientes a normalizar las situaciones dominiales irregulares de los destinatarios de planes o programas de vivienda.

Gerencia Operativa Regularización Financiera (GORF): quien se encarga de formular, diseñar, coordinar políticas y estrategias tendientes a la regularización financiera de todas las unidades adjudicadas por el Instituto que se encuentran pendientes de escrituración.

Gerencia Operativa Registro y Escrituraciones (GORyE): quien tiene como función la gestión y control de la documentación necesaria para el registro y escrituración de las operatorias implementadas por el Instituto.

Gerencia Operativa de Regularización Consorcial (GORC): tiene como responsabilidad coordinar acciones tendientes para acompañar a los vecinos en la conformación y formalización consorcial en los barrios, conjuntos urbanos y edificios bajo la órbita del Instituto.

Como se expresó en los párrafos de más arriba, en el Anexo V se describen las misiones y funciones de cada una de las Gerencias Operativas y de sus Jefaturas de departamento que de ellas dependen.

Sin perjuicio de ellos se puede verificar que existen cargos vacantes de las siguientes jefaturas de departamento, siendo una debilidad en el ambiente de control interno por cuanto requieren de un responsable dado las misiones y funciones e intervenciones que se realizan en el proceso de la regularización Dominial de inmuebles adjudicados por el IVC.

Cargos Vacantes de Jefaturas de Departamento.

Tanto en 2022 como en 2024, se encontraban vacantes 5 jefaturas de los siguientes Departamentos (Observación N° 1)

- Departamento de Regularización Financiera. Vacante desde el 01/03/2019
- Departamento Escrituración y Notarial. Vacante desde el 31/10/2021
- Departamento Administración. De Registro y Documentación. Vacante desde el 06/08/2021.
- Departamento Coordinación Administrativa. Vacante desde el 02/03/2020
- Departamento Registro y Administración de Consorcios. Vacante desde el 10/07/20.

La ausencia de designaciones en las jefaturas trae consecuencias, provoca demoras en la toma de decisiones, desorganización y falta de coordinación que afecta la eficiencia y productividad.

También trae aparejados problemas de comunicación entre los distintos departamentos y equipos de trabajo. En cuanto al control interno aumentan los errores sin una supervisión, como así también dificultades en la asignación de tareas entre otras consecuencias.

4.4. Recursos Humanos

De la información enviada por el organismo auditado, respecto al registro de los recursos humanos en el periodo auditado, se informa un total de 122 agentes⁸. Cabe aclarar que, al momento en que se realizaron los procedimientos de auditoría (2024), la dotación es de 115 agentes.

Licencias

Respecto a los agentes que se encontraban con licencias por tiempo prolongado⁹, del total de 122 agentes, como surge del listado de licencias remitido:

6 agentes (4.92 %) utilizaron licencias por las siguientes razones:

⁸ Se consideraron los 122 agentes del año 2022 adjuntados en el listado del archivo IF-2024-20071240-GCABA-IVC.

⁹ Se solicitó por Nota NO-2024-00008722-AGCBA-DGDSO. Punto 1: · Nómina de personal que se encuentra en uso de licencias de tiempo prolongado

- 2 agentes¹⁰ (1.64 %) con licencia sin goce de sueldo por cargos de mayor jerarquía
- 4 agentes¹¹ (3.28 %) con licencia sin goce de sueldo por razones particulares.

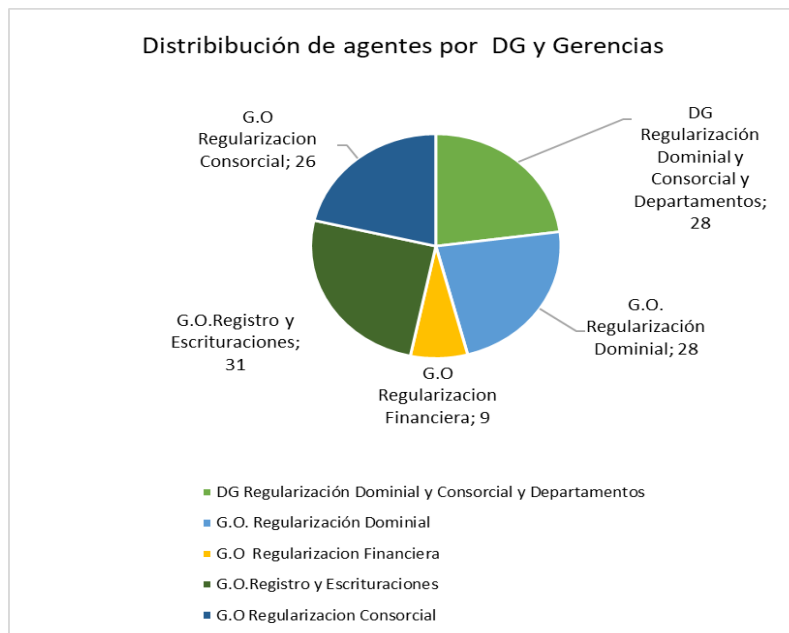
Respecto a los motivos de las bajas del listado de agentes del año 2022:

Surge del registro remitido: 1 baja (0.82 %) en 2022 por vencimiento de contrato.¹²

Detalle de cantidad de agentes por área:

El detalle de la cantidad de agentes por áreas se puede visualizar en el siguiente Grafico:

Gráfico N° 1: Distribución de cantidad de agentes en la Dirección General y por Gerencias Operativas



Fuente: Elaboración propia AGCBA con información remitida por el auditado.

¹⁰ CUIL 20164963625, 27272290097

¹¹ CUIL 20332720318, 23335364244, 27351223753, 27370081676

¹² CUIL 20415604263

Distribución de agentes por Dirección General, Gerencias Operativas y Departamentos.

En el siguiente Gráfico N° 2, se refleja la distribución de los agentes en la que trabajan tanto en la Dirección General y los 3 Departamentos que dependen de ésta. Asimismo, la distribución por cada una de las Gerencias Operativas y Departamentos que de ellas dependen es la siguiente:

- Dirección General de Regularización Dominial y Consorcial: tiene 9 agentes (Director General, 2 asesores de planta gabinete, 5 profesionales con la modalidad de Locación de servicios, y 1 administrativo contratado.

Departamento de Coordinación Administrativa: 2 agentes¹³ (sin jefe a cargo)

Departamento de Delegación Don Orione: 5

Departamento Operativo Especial: 12

- **G.O. Regularización Consorcial: 7**

Departamento Registro y Administración de Consorcios (sin Jefe de Departamento a cargo) 6 agentes¹⁴.

Departamento de Organización y capacitación consorcial: 13 agentes

- **Gerencia Operativa Regularización Financiera: 9 agentes¹⁵**

Departamento de Regularización Financiera: no consta personal designado. Tampoco tiene Jefe de Departamento (Observación N° 2)

- **Gerencia Operativa Registro y Escrituraciones: 12 agentes**

Departamento de Escrituración Notarial: Constan 9 agentes¹⁶, (sin Jefe de Departamento asignado).

¹³ CUIL 20939337858, 27308294205

¹⁴ CUIL 20164963625, 20257681417, 27319525624, 27379049678, 27384398052, 27401341019

¹⁵ CUIL 20175472798, 20368971376, 23367848154, 27280793405, 27326705328, 27353714339, 27374335699, 27390682366, 27944282357

¹⁶ CUIL 20251030511, 20299036341, 20364038292, 20384243887, 23335364244, 27228138040, 27242768340, 27246233328, 27362191896

Departamento Administración de Registro y Documentación: 10 agentes¹⁷, (sin jefe designado).

Cuadro N° 2: Distribución de agentes dentro de cada Gerencia Operativa (Año 2022) y en la DG Regularización Dominial, Notarial y Consorcial-.

Para una mayor comprensión del siguiente cuadro, se aclara que, para DG “General” se refiere al área de la Dirección General de Regularización Dominial Notarial y Consorcial. Departamento 1 se refiere a “Coordinación Administrativa”. Departamento 2 se refiere a “Delegación Don Orione”, y Departamento 3 se refiere a “Operativos Especiales”.

Para la Gerencia Operativa Regularización Consorcial, “General” se refiere al área Gerencial. “Departamento 1” se refiere a Organización y Capacitación Consorcial” y “Departamento 2” a Registro y Adm. de Consorcios.

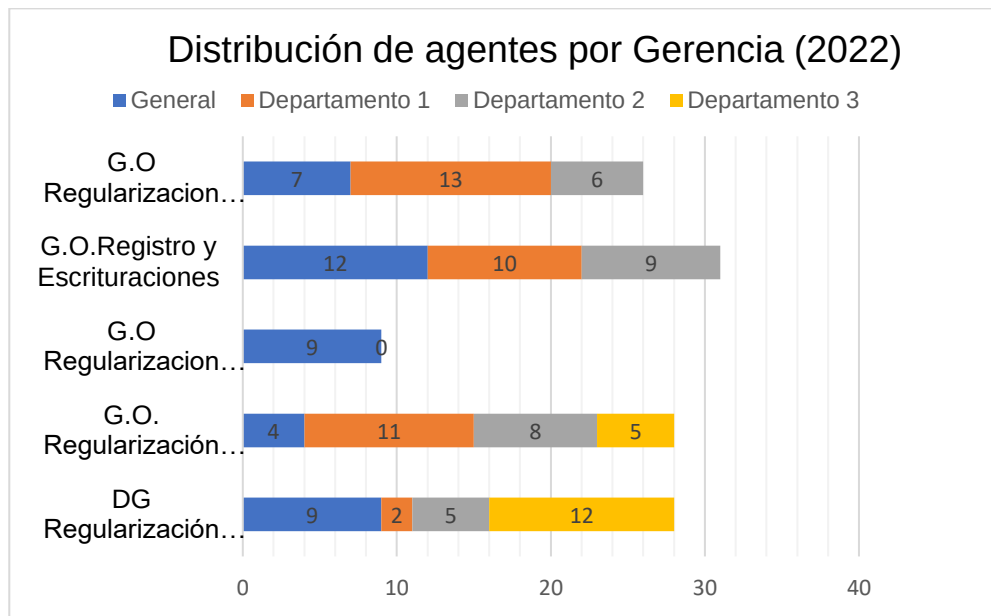
Para la Gerencia Regularización Dominial, “General” se refiere al área Gerencial y “Departamento 1” se refiere a Programa de Reg. De Barrios. “Departamento 2” se refiere a Regularización Dominial, Departamento 3 se refiere a Relatoría.

Para la Gerencia Registro y Escrituraciones, “General” se refiere al área Gerencial, “Departamento 1” se refiere a Administración de Registros y Documentaciones y “Departamento 2” a Escrituración y Notarial.

Para la Gerencia Regularización Financiera “General” se refiere al área Gerencial, y “Departamento 1” se refiere al Departamento de Regularización Financiera, sin agentes.

¹⁷ CUIL 20162092406, 24262580322, 27175895626, 27222014811, 27290281917, 27303563372, 27309345466, 27328304266, 27378704877, 27387872200,

Gráfico N° 2 Distribución de Agentes por Dirección General auditada y Gerencias Operativas.



Fuente: Elaboración propia, en base al listado de RRHH enviado por el organismo auditado.

Respecto a la Situación de revista:

De los 122 agentes informados del 2022, cabe mencionar que: 5 ejercen cargos Jerárquicos, siendo los siguientes: 1 como con el cargo de Director General, y 4 agentes ocupando cargos de Gerentes Operativos.

Para el siguiente análisis sobre la situación de revista se consideraron sobre los restantes 117 agentes (100%)

Planta permanente:

Del listado de Recursos humanos remitido, consta que 77 agentes (65,81 %) revisten en Planta Permanente, de los cuales:

-6 (5,13 %)¹⁸ son Jefes de Departamento;

¹⁸ CUIL 20209119839, 20244251545, 23130280749, 27182841965, 27253590489, 27255571910

- 47 agentes (40,17 %)¹⁹ cumplen tareas Administrativas
- 24 agentes (20,51 %)²⁰ son Profesionales.

Locaciones de servicios:

Del listado de Recursos humanos remitido surge registro de las siguientes locaciones:

- Constan 37 agentes (31,62 %) con contratos de locación de Servicios.

El detalle de dichas contrataciones es la siguiente:

- 5 agentes (4,27 %)²¹ con Contrato de Servicios con la Universidad Nacional General San Martín;
- 2 agentes (1,71 %)²² con contrato de Servicios Técnicos-Organización Estados Iberoamericanos;
- 30 agentes (25,64 %) con Contrato de Locación de Servicios

De los 37 contratados: 19 cumplen tareas administrativas, y 18 son profesionales.

Otras situaciones:

- 2 agentes (1,71 %) con Planta Gabinete. (asesores)
- 1 agente (0,85%) de Planta transitoria. (administrativo)

¹⁹ CUIL 20132384267, 20145859329, 20162092406, 20164400140, 27944282357, 27380726438, 27373421672,

20251030511, 20259882010, 20277275016, 20298980771, 27359830268, 20310328139, 20316067264, 20316530975, 20329614140, 20340497024, 27353714339, 20364038292, 20379058060, 27328304266, 27326705328, 20939337858, 27325759939, 23303943234, 23306773224, 23335364244, 27312074015, 27308294205, 23367848154, 27303563372, 23384686184, 24262580322, 27127538749, 27144348899, 27163001263, 27175895626, 27201049097, 27282108416, 27280793405, 27219254860, 27222014811, 27228138040, 27239526115, 27267567552, 27242768340, 27251671953,

²⁰ CUIL 20164963625, 20180238272, 20235162866, 20235693489, 20257681417, 20265838910, 27370081676

20309117248, 20332720318, 20350694820, 27351223753, 27344239776, 27329917369, 20384243887, 23125884679, 27319822300, 23320182794, 27294958423, 27272290097, 27230347781, 27268738407

27261163603, 27259893068, 27259985051

²¹ CUIL 27378053221, 27366366534, 27353810427, 27347053703, 27319525624

²² CUIL 20415604263, 20357841659

Capacitaciones:

Del Informe Final de Gestión remitido por el auditado²³, surge que, al momento de asumir funciones²⁴: *“la falta de perfiles idóneos en virtud de la materia ya que: “muchos de los perfiles existentes en el área no resultaban los adecuados para las misiones y funciones asignadas. El área no contaba con especialistas en desarrollo y procesamiento de datos, abogados orientados al derecho administrativo, notarial o derechos reales, entre otros.”*

Del registro de capacitaciones correspondiente al período 2022²⁵, se puede mencionar que del total de 122 agentes de RRHH, consta que el (45,08%) 55 agentes han realizado capacitaciones, de los cuales 14/55²⁶ (11.48 %) son abogados.

Las capacitaciones realizadas tratan sobre: empleo estatal, administración del tiempo, trabajo en equipos, derechos humanos, comunicación, redacción, medio ambiente y algunas de herramientas informáticas-.

Respecto a las especializaciones faltantes según el Informe de Gestión, se puede mencionar que, 1 abogado realizó el curso Ciencia de datos - UTDT y otro abogado realizó Introducción al Procedimiento Administrativo.

No constan en el listado remitido otras capacitaciones específicas que contribuyan a perfeccionar el perfil de los abogados del área respecto a las necesidades del trabajo específico. (Observación N° 3).

Respecto a las capacitaciones obligatorias (Ley Micaela y Ley Yolanda):

Ley Micaela: Hacia una cultura de equidad de género de 122 agentes, el 17% (21 agentes) efectuaron dicha capacitación. (Observación N° 4)

Ley Yolanda: Construyendo saberes ambientales, de 122 agentes, el 14% (17

²³ Informe de gestión remitido en virtud de la respuesta al punto 5 de la NO-2024-00004712-AGCBA-DGDSO. Remitir Informe de Gestión conforme lo establecido en el artículo 25 de la Ley 70, en el cual este incluya la gestión del periodo auditado 2022. De no existir dicho informe se solicita indicarlo.

²⁴ Informe final de Gestión de la Dirección General de Regularización Dominial, Notarial y Consorcial, Instituto de Vivienda de la Ciudad, Período de gestión: 01/01/2020 al 09/12/2023, Diagnóstico Inicial (página 7).

²⁵ Listado de las capacitaciones realizadas en 2022 por el personal respondido en Nota NO-2024-20669998-GCABA-IVC.

²⁶ CUIL 20175472798, 20235162866, 20244251545, 20265838910, 20344829668, 23279424174, 23320182794, 27182841965, 27221518913, 27255571910, 27326083777, 27344239776, 27362191896, 27366366534.

agentes) efectuaron la capacitación. (Observación N° 4)

4.5. Marco Normativo.

a) Normativa General.

La Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires establece en su artículo 31 el derecho a una vivienda digna y a un hábitat adecuado. Para ello debe resolver el déficit habitacional, de infraestructura y servicios; auspiciar la incorporación de los inmuebles ociosos, promover los planes auto gestionados, la integración urbanística y social de los pobladores marginados, la recuperación de viviendas precarias y la *regularización Dominial y catastral*; además de regular los establecimientos que brindan alojamiento temporario.

De acuerdo a lo determinado por la manda constitucional, el 4 de diciembre de 2003, la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sancionó la Ley N° 1.251 que determinó que el Instituto de la Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires; es el continuador jurídico de la Comisión Municipal de la Vivienda y mantiene la autarquía administrativa y financiera; tiene por objeto la ejecución de las políticas de vivienda del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El 15 de septiembre de 2011 la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires sancionó la Ley N° 3.902 que tiene por objeto crear la operatoria de regularización dominial de los bienes inmuebles correspondientes a conjuntos urbanos abarcados en la órbita del Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC), la Comisión Municipal de la Vivienda u organismo o dependencia anterior, y la Corporación Buenos Aires Sur. S.E., que se encuentren pendientes de escrituración a la fecha de su promulgación, y cuya ocupación no sea ostentada por los adjudicatarios oficialmente registrados.

El Artículo N° 4 de la norma establece que el IVC debe regularizar el aspecto técnico administrativo de los inmuebles referidos y proceder a su posterior adjudicación y / o venta, cuando se verifiquen los siguientes casos:

- a) Cuando se trate de ocupantes con contrato de depósito, cuidadores, tenedores y comodatarios que sean titulares de una autorización precaria para ocupar el inmueble otorgada por el IVC.
- b) Cuando se trate de ocupantes que hayan suscripto un contrato de locación con el titular o los titulares de la unidad, o tengan un permiso otorgado por ellos para ocupar la vivienda sin autorización del Instituto de Vivienda de la Ciudad; salvo que este permiso haya sido otorgado transitoriamente por el organismo por razones de fuerza mayor.
- c) Que sean ocupantes que hayan integrado el grupo familiar declarado por el adjudicatario titular, o que formen parte del mismo hasta el primer grado de

parentesco.

- d) Que se trate de ocupantes de unidades que hayan suscripto un contrato de locación con un segundo o ulterior ocupante de la misma, sin que exista la autorización ni el consentimiento del IVC de la transferencia realizada al adjudicatario originario y/o la celebración del contrato de locación.
- e) Que se trate de ocupantes sin título alguno que acrediten la posesión actual de la vivienda mediante acto legítimo por dos (2) años, conforme a los medios probatorios establecidos y siempre y cuando no obre reclamo formal alguno de los adjudicatarios originales a la fecha de la sanción de la ley.
- f) Ocupantes que hubiesen convivido con el adjudicatario originario por un lapso no menor a dos (2) años y hayan recibido trato de familiar y/o concubino, siempre que no obste lo pautado en el inciso c).

En el Artículo N° 5 de la norma se determina que para que se les otorguen las escrituras traslativas de dominio, los ocupantes deben cumplir con las siguientes condiciones:

- a) Ser argentino nativo, naturalizado o por opción con documento nacional de identidad.
- b) No poseer vivienda propia ni ser adjudicatario de algún otro plan de viviendas.
- c) El grupo familiar tiene que acreditar ingresos suficientes para solventar el pago de las cuotas de amortización del crédito.
- d) La ocupación del inmueble debe ser continua, efectiva, actual, pública y pacífica. Debe tratarse de una vivienda única, familiar y permanente. El ocupante tiene que habitar efectivamente el inmueble, y no debe existir reclamo alguno de los adquirentes originales.

En el Artículo N°14 de la ley se prescribe que las personas comprendidas dentro de las situaciones detalladas en el Artículo 4° que pretendan acogerse a los beneficios establecidos en la misma, previa comunicación fehaciente, por parte del IVC, en el domicilio del inmueble ocupado, deben presentar por escrito ante el mismo organismo, la solicitud de regularización de las viviendas que ocupan en un lapso no superior a los trescientos sesenta y cinco (365) días de la reglamentación de la Ley por parte del Poder Ejecutivo. Es de destacar que el Artículo N° 14 de la Ley N° 3.902 se encuentra desactualizado ya que establece un plazo que se encuentra vencido hace más de diez (10) años para que los beneficiarios de la norma soliciten la regularización Dominial. (Observación N° 5)

Por último, Artículo N° 15 establece que la autoridad de aplicación debe presentar en la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires un informe semestral detallado de los avances realizados a fin de dar cumplimiento a la operatoria de regularización dominial establecida por la Ley. Respecto a esta

obligación se solicitó a la Dirección General²⁷ la remisión de los informes correspondiente al período auditado, -sin remitir evidencias- respondió: *“Se informa que el organismo forma parte del proceso de transparencia activa por el cual remite periódicamente la información requerida por los bloques de la Legislatura”*. (Observación N° 6)

El Decreto N° 512/2012: fue sancionado el 22 de octubre de 2012 y a través del mismo se aprobó la reglamentación de la Ley N° 3.902.

A los fines de proceder a la adjudicación y / o venta de inmuebles en los casos previstos en la ley, el decreto distingue entre adjudicación directa y Re-adjudicación.

La adjudicación directa es la regularización del inmueble a requerimiento de los ocupantes legítimos, o sea aquellas personas que son titulares de una autorización precaria para ocupar otorgada por el IVC (conf. Artículo N° 4 inciso a) de la Ley N° 3.902).

La re-adjudicación es la adjudicación del inmueble a favor de los ocupantes que no tienen autorización legítima otorgada por el IVC (conf. Artículo N° 4 incisos b), c), d), e) y f) de la Ley).

En caso de que el pedido de regularización lo realice un ocupante que posee una porción indivisa de un inmueble, distinto a la vivienda sobre la cual se requiera su regularización:

- a) Las razones por las que se encuentre imposibilitado de habitarlo con su grupo familiar.
- b) El valor potencial de venta de dicha porción.

b) Normativa específica dictada por el IVC

Normativa específica dictada por el IVC²⁸

ACDIR – 2014 – 2720 – IVC: fue dictada el 15 de abril de 2014 por el IVC y aprueba la “Operatoria de Transferencia de Inmuebles” en aquellos casos que se trate de cesiones de derechos y acciones emergentes de boletos de compraventa de unidades no escrituradas, o de ventas de unidades escrituradas con gravamen de hipoteca a favor del IVC.

²⁷ Solicitud efectuada por NO -2024-00011265 AGCBA-DGDS Punto 3. Remitir copia de los informes semestrales –correspondientes al período 2022- en cumplimiento del artículo 15 de la Ley 3.092-

²⁸ Respuesta a la solicitud efectuada por NO-2024-00004712-AGCBA-DGDSO Punto 4. Marco normativo que rige el proceso de regularización dominial de los inmuebles adjudicados por el IVC. (Instructivos, manuales de procedimiento, Actas de Directorio, Protocolos, Leyes, Decretos, etc.)

ACDIR – 2018 – 4.664 – IVC: fue sancionada por el IVC el 18 de abril de 2018 y tiene por objeto autorizar la regularización Dominial, Financiera y Notarial de los locales comerciales propiedad del IVC, al titular del derecho, su continuador, o a quien ostente la posesión lícita, pública, pacífica y continua por un periodo mínimo de cinco (5) años.

ACDIR – 2019 - 5.643 – IVC: fue dictada el 9 de diciembre de 2019 y tiene por objeto autorizar la regularización dominial, financiera y notarial de las unidades funcionales y unidades complementarias con destino cochera y/o bauleras, de propiedad del IVC, al titular del derecho, su continuador, o a quien ostente la posesión lícita, pública, pacífica y continua por un periodo mínimo de dos (2) años.

ACDIR – 2020 – 6255 – IVC: aprueba el Proyecto de Protocolo de Regularización Dominial. En la misma se regula el procedimiento para otorgar las escrituras a los fines de lograr el proceso de regularización dominial.

Rescisión:

En primer término, el ACDIR – 2020 – 6255 – regula las cláusulas inherentes a la rescisión de los derechos sobre las unidades con destino a vivienda, con carácter previo al otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio y como parte del proceso de regularización dominial.

Se establece en este punto que debe propiciarse la rescisión cuando del análisis de la documentación existente en los legajos surjan los siguientes supuestos:

- Incumplimiento de las cláusulas que emerjan de los instrumentos que se hubieren suscripto: entre los supuestos enunciados se encuentran los casos en los que el titular del instrumento no es quien habita la unidad que le fue adjudicada; cuando el titular o adjudicatario, habiendo sido debidamente citado, no comparece a la Escribanía a suscribir la escritura; y cuando el titular o adjudicatario del instrumento no cumple con las obligaciones formales emergentes del mismo.
- Cuando existe la inacción de la parte, mediante la cual se evidencia la falta de “*animus domini*” en el ejercicio de los derechos y obligaciones que le atañen por su carácter de titular del derecho otorgado por instrumento jurídico u acto administrativo.

Adjudicación:

En este punto, el acta distingue entre adjudicación directa y Re-adjudicación.

1) Adjudicación directa

Es el acto por el cual se dispone la adjudicación del inmueble a favor del solicitante que ocupa legítimamente el mismo en los términos del inciso a) del artículo 4° de la Ley N°3.902.

2) Re-adjudicación

Se entiende por Re-adjudicación aquellos supuestos de adjudicación del inmueble a favor de los ocupantes en los términos de los incisos b), c), d), e) y f) del artículo 4° de la Ley 3902.

a) Incidentes

Se determina en este punto que en todos los casos en los que se verifique un incidente en el proceso, su análisis debe encontrarse plasmado en el análisis que propicia la medida.

Se establece que, para poder avanzar con el trámite de regularización ante la existencia de incidentes, tiene que requerirse:

Recursos: ante la existencia de una interposición de recursos al acto administrativo que rescinde derechos, se requerirá un acto administrativo que ratifique dicha rescisión.

Inhibición: la existencia de una inhibición para disponer de los bienes por parte del solicitante de la regularización dominial, no resulta un impedimento a los fines de continuar con el trámite de regularización dominial.

Titularidad de dominio y registral: si el solicitante es titular de dominio de un inmueble, se requerirá:

- 1) Informe de dominio por cada inmueble que surja del informe.
- 2) Análisis circunstanciado donde el Gerente Operativo de Regularización Dominial acredite que (i) el bien no resulta suficiente para solucionar la situación habitacional de todo el grupo familiar y (ii) que del producido por la realización del bien no se obtendrían los fondos suficientes para resolver su déficit habitacional.

b) Cambio de titularidad

Este supuesto procede en aquellos casos que el adjudicatario original se encuentre fallecido, debiendo acreditarse este extremo mediante Partida de Defunción expedida por el Registro del Estado Civil y de Capacidad de las Personas, y sus ascendientes, descendientes y/o cónyuge habiten la unidad de vivienda, sin contar con Declaratoria de Herederos.

c) Transferencia de viviendas por cesión de derechos:

Este supuesto procede cuando existe un Boleto de Compraventa y los ocupantes que solicitan la regularización, presentan como documentación, un instrumento de Cesión de Derechos.

Por último, la ACDIR – 2021 – 6653 – GCABA – IVC, fue sancionada por el IVC el 26 de julio de 2021 y tiene por objeto aprobar los manuales de procedimientos de Escrituración de Vivienda Nueva, Escrituración de Conjuntos Urbanos Históricos, y Apertura de Legajos RLM. En lo que compete a el objeto de la auditoria corresponde señalar que el Manual de procedimiento para la

escrituración de viviendas de complejos urbanos históricos, tiene por objeto establecer el procedimiento administrativo para la gestión de la escrituración a favor de terceros de unidades funcionales de viviendas ubicadas en complejos urbanos históricos cuya titularidad le corresponde al Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC).

El alcance de este Manual se extiende desde el momento de recepción por parte del Departamento de Administración y Registro Documental (DARD), perteneciente a la Gerencia Operativa de Registro y Escrituraciones, de un expediente electrónico de Regularización Dominial de una vivienda que haya pasado por el procedimiento de regularización dominial y se encuentre en condiciones de escriturar, hasta la entrega de la Escritura Original, inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble (RPI) de la Ciudad de Buenos Aires.

Cabe destacar, que todas las actas de directorio enunciadas no se encuentran publicadas en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, lo que implica el incumplimiento de la obligación de dar publicidad de los actos de Gobierno. (Observación N° 7)

4.6. Convenios celebrados

Se analizaron los convenios celebrados por el IVC y organismo predecesor (Ex CMV), a fin verificar las condiciones que surgen acordadas por las partes tanto en cuanto a las colaboraciones y/o derechos y obligaciones que surjan de los mismos.

a) Convenio entre el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Municipalidad del Partido de La Matanza.

En oportunidad de requerir el estado de ocupación de los inmuebles en el Barrio Güemes ubicado en La Matanza Provincia de Buenos Aires, el auditado acompañó el convenio suscripto entre el Gobierno de la Ciudad y la Municipalidad de la Matanza

El mismo fue suscripto el día 7 de diciembre de 1996, entre el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (GCABA), representado por el Jefe de Gobierno, en su carácter de Presidente del Directorio de la entonces Comisión Municipal de la Vivienda (CMV); y la Municipalidad de la Matanza, representada por su Intendente, y tiene por objeto proceder a la escrituración de las viviendas ubicadas en el Barrio Ciudad Güemes de La Matanza, cuyo dominio consta inscripto a nombre de la CMV.

En el Artículo N° 1 del Convenio en análisis se determina que el GCABA convienen con la Municipalidad de La Matanza que ésta última debe proceder a designar escribanos y asumir el pago de los honorarios y gastos para proceder a escriturar los inmuebles comprendidos en este convenio.

En el Artículo N° 3 del Convenio se estipula que la Municipalidad de La Matanza asume a su cargo la verificación de la regularidad y legitimidad del estado de

tenencia y/o posesión actual de las viviendas y el derecho a la escrituración de los adjudicatarios y/o compradores por el acto suscripto con la CMV y de quienes invocan carácter de herederos, legatarios o cesionarios de aquellos.

En el Artículo N° 4 se señala que en aquellos inmuebles sobre los que exista controversia ostensible en cuanto al derecho a la escrituración, la Municipalidad de la Matanza debe suspender el trámite y reintegrar las actuaciones a la CMV.

Por último, en el Artículo N° 5 del Convenio en análisis se establece que, tanto las escrituras traslativas de dominio, como las de constitución de hipoteca, cuando correspondiere, deben ser otorgados por los escribanos que designe la Municipalidad de La Matanza.

Mediante Acta N°1503, de fecha 10 de diciembre de 1996, el Directorio del entonces CMV autorizó al Presidente del Directorio a suscribir el convenio con la Municipalidad de La Matanza.

b) Convenio entre el Instituto de la Vivienda de la CABA y el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires²⁹.

Fue celebrado el 18 de mayo de 2006, entre el Instituto de la Vivienda de la CABA (IVC), representado por el Presidente del Directorio, y el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires (Instituto), representado por su Administrador.

El objeto del Convenio es llevar a cabo las acciones y procedimientos necesarios para regularizar el estado dominial del inmueble identificado catastralmente como Circunscripción III, Parcelas 412 C, 412 D, 412 E, 341 B, 329 B, 329 C y 329 D, ubicado en la localidad de Claypole, partido de Almirante Brown, Provincia de Buenos Aires, sobre el que se construyó con financiamiento de recursos provenientes del FONAVI, el Complejo de 8224 viviendas denominado Don Orione. De acuerdo a lo establecido por el Convenio, se entiende por regularización dominial el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio a los respectivos beneficiarios.

De acuerdo a lo establecido en la Cláusula Segunda, el Instituto se compromete a declarar de interés social la escrituración de las unidades que integran el Complejo Don Orione, solicitando su otorgamiento con la Intervención de la Escribanía General del Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, para que formalice los actos notariales correspondientes sin costo alguno para los beneficiarios.

²⁹ Requerimiento efectuado por la AGCBA por NO-2024-00012040-AGCBA-DGDSO. 1.- Remitir Convenio realizado con Escribanía General de la Provincia de Buenos Aires vigente en el periodo auditado.

En la Cláusula Tercera se señala que el Instituto toma a su cargo la administración del mantenimiento de las redes de agua corriente y de los desagües cloacales del Complejo Don Orión.

En la Cláusula Cuarta se prescribe que el IVC se obliga a ceder al Instituto la fracción de tierra en la que el Instituto construyó y adjudicó 3934 viviendas, quedando en dominio del GCABA el sector cuya construcción y adjudicación estuvo a su cargo.

Se establece en la Cláusula Quinta que el IVC se obliga a presentar el Convenio en análisis como de naturaleza transaccional a la Procuración de la CABA para su homologación judicial en los autos caratulados “Comisión Municipal de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires c/ Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires s/ Ordinario”, en trámite ante el Juzgado en lo Civil y Comercial N° 2 Secretaría N° 5, de La Plata.

En la Cláusula Séptima se determina que cada una de las partes que suscriben el Convenio tienen a su cargo la actividad administrativa respecto a sus propios adjudicatarios, hasta la etapa de la intervención de la Escribanía General del Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, resultando de su competencia las adjudicaciones, la determinación del precio, las condiciones de amortización, gestión del recupero y todas las demás acciones que concluyen en el otorgamiento de la escritura traslativa de dominio.

De acuerdo a lo prescripto en la Cláusula Octava, las partes firmantes tienen la obligación de realizar antes de la escrituración un censo de carácter general, en donde se consignen los datos de la unidad, las circunstancias personales de sus ocupantes, la situación jurídica de tal ocupación, y el estado financiero de tal ocupación.

Posteriormente, el 31 de mayo de 2006, el IVC sancionó la Resolución N° 676/2006 mediante la cual se registró dicho convenio.

c) Convenio de Colaboración entre el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires.³⁰

³⁰ Solicitado en el punto 15 de la NO 2024- 000 11265 AGCBA-DGDSO: Conforme surge del Informe de Gestión remitido en contestación al punto 5 de la NO- 2024-00004712-AGCBA-DGDSO, surge que: Con fecha 22 de mayo de 2018, entre el GCBA y el Colegio de Escribanos de la Ciudad suscribieron un convenio cuyo objeto consiste en el otorgamiento de las escrituras incluidas en el Programa de Regularización Urbana y Dominial (RUD) de barrios populares de la CABA, expresamente mencionados en el mismo, registrado como RL-2018-15273026-DGEGRAL. Se solicita la remisión de dicho convenio y su complementario suscripto en 2022. (RL- 2022-26204055-DGEGRAL).

Fue celebrado el día 22 de mayo de 2018 entre el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (GCABA), representado por la titular de la Secretaría Legal y Técnica, por una parte, y el Colegio de Escribanos de la Ciudad de Buenos Aires, (el Colegio), representado por su Presidente, Secretario y Tesorero.

En la Cláusula Primera se establece que el objeto del Convenio consiste en la Regularización Urbana y Dominial (RUD) de los Barrios Populares que se mencionan en el Anexo I (Rodrigo Bueno, Barrio 20, Los Piletones, Lamadrid, Barrio 59 viviendas, Padre Carlos Múgica - comúnmente denominado Barrio 31 y 31 bis -, Barrio 21-24, Fraga y Barrio 15).

En la Cláusula Segunda se preceptúa que el Colegio se compromete a integrar la nómina de escribanos intervinientes en el proyecto social de reurbanización, la que debe ser remitida al "GCBA", para su designación Ad-Hoc como integrantes de la nómina de la Escribanía General del Gobierno de la Ciudad. El Colegio puede modificar dicha nómina cada tres meses para lograr una redistribución del trabajo que se genere.

También se determina que el Colegio tiene a su cargo los modelos de escrituras a ser utilizados (ventas, hipotecas, reglamentos de copropiedad y cancelación de hipotecas) los cuales deben ser remitidos a la Escribanía General, que tiene que dar participación a la Secretaría de Integración Social y Urbana dependiente de la Jefatura de Gabinete de Ministros, al IVC y a la Corporación Buenos Aires Sur Sociedad del Estado.

En la Cláusula Tercera se prescribe que el Colegio tiene que determinar los costos diferenciales para las escrituras comprendidas en el convenio, en el marco del proceso de reurbanización de barrios populares, en los ítems que se detallan a continuación: Derecho de escritura, aporte notarial, Sellos, Matriz y Testimonio, foja elaborada, liquidaciones y liberaciones, inscripción al Registro de la Propiedad Inmueble, diligenciamiento de certificados, derecho de escritura adicional, aporte fijo al Colegio.

En la Cláusula Cuarta se indica que, para facilitar el cobro de los gastos y honorarios establecidos en el convenio, el Colegio adelantará los mismos a los escribanos intervinientes, contra recepción de copia de la escritura autorizada o copia de la escritura impresa y que haya fracasado. El GCABA debe reintegrar al Colegio la totalidad de los gastos que se eroguen a raíz del convenio. Se acuerda en el convenio que en concepto de honorarios profesionales se abonará a los escribanos de la nómina la cantidad de pesos tres mil (\$ 3.000) por cada escritura pública confeccionada y autorizada hasta dentro del año de firmado el convenio.

En la Cláusula Novena se indica que el convenio tiene una vigencia dos (2) años a partir de su celebración, prorrogable automáticamente por igual período, salvo que alguna de "LAS PARTES" comunique a la otra en forma fehaciente y con una anticipación de no menos de treinta (30) días su voluntad de no prorrogar el "CONVENIO". En caso de prórroga del presente los honorarios establecidos en la cláusula CUARTA se adecuarán cada año prorrogado.

Cabe señalar que, anualmente, se firmaron Acuerdos Complementarios y Prórrogas al Convenio que modificaron su Cláusula Cuarta y los honorarios que perciben los escribanos.

En lo concerniente al año auditado, el 30 de junio de 2021 se modificó la Cláusula Cuarta, y se establecieron los siguientes valores a abonar a los escribanos en concepto de honorarios:

Escritura pública confeccionada y autorizada: \$ 11.500 más IVA.

Certificación de firmas en las actas de entrega de posesión: \$ 1.200 más IVA

Reglamento de copropiedad y administración: \$ 17.000 más IVA

Poder: \$ 3.500 más IVA

Actas de constatación: \$ 4.500 más IVA

Informes solicitados al Registro de la Propiedad Inmueble: \$ 450 más IVA

Rúbrica de libros de consorcios de propiedad horizontal: \$ 4.000 más IVA.

Posteriormente, el 6 de julio de 2022 se firmó un Acuerdo Complementario que modificó la Cláusula Cuarta y los honorarios que perciben los escribanos, siendo los mismos los siguientes:

Escritura pública confeccionada y autorizada: \$ 21.000 más IVA.

Certificación de firmas en las actas de entrega de posesión: \$ 1.920 más IVA

Reglamento de copropiedad y administración: \$ 27.200 más IVA

Poder: \$ 5.600 más IVA

Actas de constatación: \$ 7.600 más IVA

Informes solicitados al Registro de la Propiedad Inmueble: \$ 450 más IVA

Rúbrica de libros de consorcios de propiedad horizontal: \$ 6.400 más IVA.

Cancelación de hipotecas: \$ 8.000 más IVA

Diligenciamiento de certificados / Tramitación Inscripciones: \$ 3.000 más IVA.

Escritura sin efecto: 30 % del honorario que hubiese correspondido.

4.6. Verificación de la documentación obrante en los expedientes que corresponde a los inmuebles escriturados durante el periodo auditado.

En primer lugar, se seleccionaron los 38 Expedientes que forman parte de la muestra –Ver descripción punto 3.5 y Anexo-, con el objetivo de revisar si el auditado dio cumplimiento a los requisitos establecidos por la Ley N° 3.902 y el Decreto N° 512/2012 para transferir la titularidad registral los beneficiarios incluidos en el proceso de regularización Dominial.

De esta manera, se procedió a diferenciar entre aquellos casos en que la regularización dominial se produjo a través de una adjudicación directa o de una Re-adjudicación, ello de acuerdo con la distinción que establece el Decreto N° 512/2012.

En este punto, es dable recordar, que el Artículo N° 3 del Anexo I de dicha norma establece por adjudicación directa aquellos casos en los que la regularización del inmueble procede a solicitud de los ocupantes legítimos, de acuerdo con lo establecido por el Artículo N° 4 inciso a) de la Ley 3.902, esto es por personas ocupantes con contrato de depósito, cuidadores, tenedores y comodatarios que sean titulares de una autorización precaria para ocupar otorgada por el IVC.

La misma norma determina que la Re-adjudicación procede en aquellos casos en que los beneficiarios sean personas comprendidas en los incisos b), c), d), e) y f) del artículo 4 de la Ley 3.902³¹.

³¹ Artículo 4 de la Ley 3.902: “Artículo 4°.- Previo al otorgamiento de las escrituras traslativas de dominio de los inmuebles comprendidos en el artículo primero, el Instituto de Vivienda de la Ciudad deberá regularizar el aspecto técnico administrativo de los mismos y proceder a su posterior adjudicación y/o venta en caso de corresponder, cuando se observen las siguientes situaciones: (...) b) Ocupantes que hubieren suscripto un contrato de locación con el titular o los titulares de la unidad, o sean poseedores de un permiso otorgado por ellos para ocupar la vivienda sin autorización del Instituto de Vivienda de la Ciudad; salvo que este permiso haya sido otorgado transitoriamente por razones de fuerza mayor.

c. Ocupantes que originalmente hayan integrado el grupo familiar declarado por el adjudicatario titular; o que formen parte del mismo hasta el primer grado de parentesco.

d. Ocupantes de unidades que hubiera suscripto un contrato de locación con un segundo o ulterior ocupante de la misma, sin la autorización ni el consentimiento del Instituto de Vivienda de la Ciudad de la transferencia realizada al adjudicatario originario y/o de la celebración de dicho contrato de locación.

e. Ocupantes sin título alguno, que acrediten la posesión actual de la vivienda mediante acto legítimo por el término de dos (2) años, conforme a los medios probatorios que por vía reglamentaria se establezcan y sobre los cuales no obren, a la fecha de la presente, reclamo formal alguno, por parte de los adjudicatarios originales.

f. Ocupantes que hubiesen convivido con el adjudicatario originario por un lapso no menor a dos (2) años y hayan recibido trato de familiar y/o concubino, siempre que no obste lo pautado en el inciso c)”.

Análisis de los expedientes seleccionados en la muestra.

Tras el análisis de los expedientes seleccionados en la muestra de inmuebles escriturados, se constató que en 20 de los 38 casos analizados (52%), la regularización dominial se produjo mediante adjudicación directa.

Por otro lado, en 13 de los 38 casos seleccionados (34%), la regularización se produjo por Re-adjudicación.

Causales de adjudicación Art. 4 Ley N° 3.902.

Por su parte, en 5 de los 38 expedientes analizados (13%), no se encontró documentada las causales por las cuales los adjudicatarios resultaron beneficiarios del régimen de regularización dominial, de acuerdo al Artículo 4 de la ley N° 3.902³². (Observación N° 8)

Sobre el requisito (artículo 5 inciso b) Ley 3.902 (no posean vivienda propia o no sean adjudicatarios de un plan de vivienda)

En 24³³ de los 38 expedientes analizados (63%), no consta la acreditación de dichos extremos, (Observación N°9)

Cumplimiento con el requisito Artículo N° 5 inciso c) Ley 3.902 acreditar ingresos suficientes para cancelar deudas.

Se verifico en cada uno de los expedientes relevados si se presentó la declaración jurada en la que acreditan tener ingresos suficientes para hacer frente al plan de pagos destacándose que no se encuentra acreditado en 20³⁴ casos (57%) de los 35 expedientes donde se verificó la existencia de deudas. (Observación N° 10)

³² Expedientes Nros: EX 2019 – 23225122; EX 2017 – 4655371; EX 2016 – 19846722, EX 2014 – 7085821- EX-2018-29428555.

³³ N° 2021-2387148- N° 2019 – 30665988; N° 2015-14932427; N° 2018 – 4195963; N° 2014 – 7085821; N° 2016 – 19846722; N° 2017 – 4655371; N° 2019 – 23225122; EX-2016-22333307- -GCABA-IVC; EX-2018-25110808- -MGEYA-IVC; EX-2015-20425847- -MGEYA-IVC; EX-2015-6730869- -GCABA-IVC; EX-2018-17581056- -MGEYA-IVC; EX-2019-33956575- -GCABA-IVC; EX-2018-32574687- -MGEYA-IVC; EX-2017-18849829- -MGEYA-IVC; EX-2018-4415371- -MGEYA-IVC; EX-2014-05867672- -MGEYA-IVC; EX-2018-29428555- GCABA; EX-2014-7085821- MGEYA-IVC; EX-2016-19846722- -GCABA-IVC; EX-2017-26068922- -GCABA-IVC; EX-2017-4655371- -MGEYA-IVC; EX-2019-23225122- -GCABA-IVC

³⁴ Expedientes; Nros: EX 2018 – 4943798; EX 2019 – 30665988; EX 2015 – 17881055; EX 2016 – 19846722; EX 2017 – 4655371; EX 2019 – 23225122, EX-2016-22333307- -GCABA-IVC, EX-2018-25110808- -MGEYA IVC; EX-2015-20425847- MGEYA-IVC; EX-2015-6730869- -GCABA-IVC; EX-2018-17581056- -MGEYA-IVC; EX-2019-33956575- -GCABA-IVC; EX-2018-32574687- -MGEYA-IVC; EX-2017-18849829- -MGEYA-IVC; EX-2018-4415371- -MGEYA-IVC; EX-2014-05867672- -MGEYA-IVC; EX-2018-29428555- -GCABA-IVC; EX-2017-26068922- -GCABA-IVC; EX-2017-4655371- -MGEYA-IVC; EX-2019-23225122- -GCABA-IVC.

Por su parte, en 15 casos de los 35 (43%), se constató la existencia de declaración jurada de que el adjudicatario tiene ingresos suficientes para el pago de las cuotas que pueda establecer el IVC.

En este aspecto, es dable mencionar que en 3 casos de los 38 (7%), los inmuebles objeto de la operatoria de regularización dominial no tenían deuda.

Compromiso de pago firmado por el adjudicatario.

En concordancia con lo señalado en el párrafo anterior, en 8³⁵ casos (23%) correspondientes a los 35 inmuebles en los que se constató la existencia deudas no se encontró constancia en el expediente del compromiso de pago sobre el plan para cancelar, mientras que en 27 (77%) casos se halló constancia (Observación N°11).

Constatación de ocupación continua, efectiva, actual, publica y pacífica del inmueble:

Respecto a si se encuentra verificada la ocupación continua, efectiva, actual, pública y pacífica del inmueble en carácter de vivienda única, actual y permanente, en 19 expedientes de 38 consta dicha acreditación (50%), mientras que en 19³⁶ de 38 (50%) no consta. (Observación N° 12).

Constancia de Acto administrativo que adjudica el inmueble. En 5³⁷ de los 38 expedientes seleccionados (13%) no consta el acto administrativo de adjudicación del inmueble, mientras que en 33 de los 38 expedientes (87%) obran agregados en el expediente. (Observación N°13).

³⁵ Expedientes Nros: EX 2021-2387148 MGEYA-IVC; EX 2019 – 30665988 MGEYA-IVC, EX 2015 – 17881055 MGEYA-IVC; EX-2018-32574687 -MGEYA-IVC; EX-2013-7076895- -MGEYA-IVC; EX-2018-4415371- -MGEYA-IVC; EX-2018-29428555- -GCABA-IVC; EX-2017-4655371- -MGEYA-IVC.

³⁶ N° 2021-2387148; N° 2019 - 30665988 ; N° 2015 - 17881055 N° 2018 - 20431584 N° 2018 - 5206885 ; N° 2017 – 29989961; N° 2021 – 13244025; N° 2019 - 23225122 EX-2018-25110808- -MGEYA-IVC; EX-2015-20425847--MGEYA-IVC; EX-2015-6730869--GCABA-IVC; EX-2018-17581056--MGEYA-IVC; EX-2019-33956575--GCABA-IVC; EX-2018-32574687; EX-2017-18849829- -MGEYA-IVC; EX-2018-29428555- -GCABA-IVC; EX-2014-7085821-MGEYA-IVC; EX-2016-19846722- -GCABA-IVC; EX-2019-23225122-GCABA-IVC

³⁷ N° 2021-2387148; N° 2015-14932427; EX-2015-6730869- -GCABA-IVC; EX-2018-32574687-MGEYA-IVC; EX-2014-05867672- -MGEYA-IVC

Constancia de escritura en el expediente.

Por último, en 11 casos de los 38 (29%) se halló copia de la escritura, mientras que en 27³⁸ de 38 (71%) expedientes no consta la copia de dicho instrumento. (Observación N° 14).

La falta de documentación en los expedientes es una debilidad en el control interno. Esto es importante tenerlo en cuenta junto con la observación sobre las vacantes en los puestos de jefatura de departamento, ya que todos ellos intervienen en las etapas del proceso de regularización Dominial.

4.7. Inmuebles no escriturados.

De la información remitida³⁹ por el auditado, surge que el universo de unidades funcionales no escrituradas en el período auditado es de un total de 6.941; y aclaran lo siguiente: *“Se deja constancia que en el caso del Barrio Villa 6 (lotes), Padre Mugica, Carrillo y sectores del Barrio Rivadavia I y de Villa 19 Barrio INTA, no se encuentra en condiciones de abordar la regularización dominial y escriturar las unidades funcionales que los componen por inexistencia de los planos de mensura correspondientes.”*

Asimismo, se informa que el Barrio General Martín Miguel de Güemes se asienta sobre las anteriormente denominadas Parcelas 1233b y 1234b. La Parcela 1234b de titularidad dominial de la Comisión Municipal de la Vivienda (CMV), hoy Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IVC) según escritura N° 403 de fecha 31/07/1967 pasada al folio 1801 del Registro Notarial de la Escribanía General de la Nación y la Parcela 1233b, cuya titularidad también corresponde a este IVC por Expropiación del ENA contra Madariaga Anchorena Carlos. Según plano de Mensura, Unificación de parcelas (1233b y 1234b) y nueva división número 70-343-1975, el Barrio se emplaza en la Circunscripción VII, Sección S, partido 70 (La Matanza) y se conforma por un total de 5 Fracciones numeradas de la I a la V.

³⁸ Expedientes Nros: N° 2018 – 4943798, N° 2017 – 17319461, N° 2021-2387148, N° 2019 - 30665988

N° 2015 – 17881055; N° 2018 – 20431584; N° 2018 – 5206885; N° 2017 – 29989961; N° 2021 – 13244025; N° 2014 - 7085821 ; N° 2016 - 19846722 ; N° 2017 - 4655371); N° 2019 - 23225122 ; EX-2016-22333307- -GCABA-IVC; EX-2018-25110808- -MGEYA-IVC; EX-2015-20425847- -MGEYA-IVC; EX-2015-6730869- -GCABA-IVC; EX-2018-17581056- -MGEYA-IVC; EX-2019-33956575- -GCABA-IVC.; EX-2017-18849829- -MGEYA-IVC; EX-2013-7076895- -MGEYA-IVC; EX-2021-12583607- -GCABA-IVC; EX-2018-29428555- -GCABA-IVC; EX-2016-19846722- -GCABA-IVC; EX-2017-26068922- -GCABA-IVC; EX-2017-4655371- -MGEYA-IVC; EX-2019-23225122- -GCABA-IVC

³⁹ Respuesta a lo solicitado en Punto 8 y 9 de NO-2024-00004712-AGCBA-DGDSO.

Por otro lado, es dable destacar, que en el año 1996 se suscribió un convenio entre el Intendente Municipal del Partido de la Matanza y el Jefe de Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, en su carácter de presidente de la entonces Comisión Municipal de la Vivienda (“CMV”), con la finalidad de facilitar la escrituración traslativa de dominio de los inmuebles ubicados en el Conjunto Urbano General Martín Miguel de Güemes, cuya suscripción fue autorizada previamente por el Directorio de la CMV, mediante Acta N°1503/1996. Dicho convenio facultó a la Municipalidad de La Matanza a llevar adelante todos los trámites correspondientes para otorgar las escrituras traslativas de dominio. (Este Convenio se describió en el punto 4.6 a).

Como puede observarse, en el siguiente cuadro N° 2, se detalla la cantidad de unidades funcionales totales respecto a los barrios informados por el IVC, y la cantidad de unidades sin escriturar al 2022 en cada uno de ellos.

Cuadro N° 2 Unidades Funcionales sin regularización Dominial

	Barrio	U.F. Totales	unidades sin Escriturar al 31/12/2022
1	Villa 6 (lotes)	85	85
2	Villa 19 - Barrio Inta	200	87
3	Padre Mugica (Av. Castañares y Av. Gral. Paz)	120	120
4	Carrillo (Ex Warnes)	700	700
5	Güemes I y II	3996	3016
6	Rivadavia	1023	567
	Total		4575

Fuente: elaboración propia con información enviada por el IVC

En relación a los Barrio Güemes I y II, se solicitó⁴⁰ al auditado que amplíe la información respecto a si se había realizado algún censo sobre el estado de ocupación de dichos inmuebles, ello, dado el número de unidades totales 3996 y sólo se habrían regularizado 980 unidades (24%). Ante este requerimiento, respondió que: *“Tal como se indicó en IF-2024-12641530-GCABA-IVC, todos los trámites tendientes a la regularización dominial del barrio Güemes, incluidas las verificaciones, se encuentran en cabeza del municipio”*.

Barrios que carecen planos de mensura.

Respecto los Barrios Barrio Villa 6 (lotes), Padre Mugica, Carrillo y sectores del Barrio Rivadavia I y de Villa 19 Barrio INTA que carecen de planos de mensura, se solicitó⁴¹ al auditado que amplié dicha información y envíe⁴² los informes que se realizaron por cada uno de estos barrios –incluido barrio Güemes–, y que se especifique si hubo acciones de contingencia que se hayan o estén llevando a cabo para la realización de los respectivos planos, o relocalizaciones necesarias.

De la información remitida por el IVC⁴³, surge la problemática intrínseca a los procesos de regularización dominial de los barrios populares, ello lo ratifica el Director General de Desarrollo de Proyectos del IVC cuando expresamente manifiesta⁴⁴ que: *“Cabe destacar que la cantidad de planos de Mensura*

⁴⁰ Solicitud efectuada por NO- 2024-00001126510- AGCBA-DGDSO punto 10. Informar si se llevó a cabo en el 2022 la verificación del estado de ocupación de los inmuebles ubicados en el Barrio Güemes.

⁴¹ Solicitud efectuada NO- 2024-00001126510- AGCBA-DGDSO punto 4 En virtud de lo manifestado en la respuesta al punto 9 de la NO-2024-00004712- AGCBA-DGDSO, en cuanto a la problemática de aquellos inmuebles que por “inexistencia de planos de mensura” resulta dificultoso su regularización dominial, Responder ¿Cuáles fueron las acciones de contingencia que se estén llevando a cabo para la realización de los respectivos planos? ¿o en su caso las relocalizaciones necesarias? Desde el periodo auditado 2022 hasta la actualidad. Para el caso de existir y corresponder, remitir documentación respaldatoria de las acciones realizadas.

⁴² Solicitud efectuada NO- 2024-00001126510- AGCBA-DGDSO punto 5 Se solicita enviar los siguientes informes integrales por barrios que surgen de la mención en la página 31 del Informe de gestión

-remitido en contestación del punto 5 de la NO- 2024-00004712-AGCBA-DGDSO.

Se detallan los informes que se adjuntan como archivos de trabajo.

-Informe dominial Barrio INTA: IF-2023-45330451-GCABA-IVC

-Informe dominial Carrillo y Lacarra: IF-2023-45330737-GCABA-IVC

-Informe dominial Lacarra, Carrillo 180 viviendas: IF-2023-45330925- GCABA-IVC

-Informe dominial Rivadavia I: IF-2023-45476784-GCABA-IVC

-Informe dominial Barrio Güemes: IF-2023-45414497-GCABA-IVC

⁴³ Información contestada por el auditado por NO-2024-23887408-GCABA-IVC

⁴⁴ Información Contestada por NO-2024-23887408-GCABA-IVC, ante el requerimiento enunciado en Nota al pie 41.

Horizontal a ejecutar para producir la escrituración de cada vivienda en barrios populares demanda previamente una creciente inversión de infraestructura de servicios, mejoramiento, demoliciones, relocalizaciones y trabajo social para alcanzar los acuerdos con los vecinos”.

Ahora bien, planteados estos problemas el auditado no ha acompañado ningún plan de contingencia, acción o planificación estratégica para poder hacer frente a los mismos. (Observación N° 15)

Asimismo, no ha esgrimido cuales son las acciones que se encuentra llevando a cabo para resolver las problemáticas de los siguientes barrios conforme surge de los informes remitidos:

-Barrio Villa 6 (lotes): en este caso para producir la escrituración de unidades funcionales se requiere la ejecución de un plano de Mensura Horizontal por cada parcela. Sumada a esta situación, se debe considerar como una problemática de los barrios populares el crecimiento de las construcciones irregulares por parte de los ocupantes desde el registro de dichos planos. –

-Barrio Ramón Carrillo: Cuenta con el plano de Mensura 30-C-2014. En este plano no se incluye el sector del Barrio Lacarra, construido a posteriori al Barrio Original, toda vez que el mismo se encuentra parcialmente implantado en vía pública. Por este motivo requiere de normativa que habilite su desafectación y un nuevo fraccionamiento con parámetros urbanísticos especializados. Asimismo, por el crecimiento exponencial de las viviendas construidas en forma irregular por los ocupantes, las manzanas generadas no pueden subdividirse en parcelas de menores dimensiones debido a la normativa vigente que exige su independencia estructural.

-Barrio Rivadavia I: Este Barrio se encuentra completamente subdividido en Propiedad Horizontal. Las unidades pendientes de escrituración (alrededor del 8%) son aquellas que fueron registradas con carácter de “proyecto en construcción”. Como tales, no puede otorgarse su alta hasta que se registren nuevos planos conforme a obra y se logre el acuerdo ante escribano con los copropietarios que ya escrituraron.

-Barrio Inta: Este Barrio cuenta con planos de mensura de varias manzanas, a saber: - Sección 80 Manzana 4K: y M-140-2003 y M-66-2011. - Sección 80 Manzana 4J: M-139-2003; M-341-2010; M-342-2010; M-342-2010 y M-344-2010. - Sección 80 Manzana 4G: 15-C-2013 - Sección 80 Manzana 4F: 14-C-2013 - Sección 80 Manzanas 4M y 4N: 17-C-2013 - Sección 80 Manzana 4D: 13-C-2013 Se encuentra pendiente de resolución la situación de 2 manzanas (4L y 4I) cuyas mensuras contienen errores que impiden su escrituración. En este Barrio, para producir la escrituración de unidades funcionales se requiere la ejecución de un plano de Mensura Horizontal por cada parcela.

Salvo en el Barrio Mugica, en este caso el plano de Mensura con fraccionamiento, menciona el auditado que se encuentra en elaboración analizando diferentes alternativas que permitan su registro dado que el proyecto ejecutado por la Fundación Sueños Compartidos no cumple con la normativa de apertura de vía pública y cesión de ochavas, y no cuenta con planos conforme a Obra.

En los casos puntuales antes mencionados, el auditado expresa diversas problemáticas por las cuales no se han podido incluir en el proceso de regularización Dominial, y en algunos casos, no especifica ni cómo ni cuándo se ejecutarán la solución a los mismos.

Verificación de inmuebles que continúan en el proceso de regularización dominial y aún no fueron escriturados (expedientes recaídos en la muestra de inmuebles no escriturados)

En cuanto a los restantes (2.366 unidades funcionales sin escriturar), el auditado exteriorizó que: *“constituyen remanentes de abordajes que se realizaron en el devenir histórico que se van regularizando a demanda por no haber sido posible su escrituración oportuna, teniendo en cuenta el desinterés de sus ocupantes al momento de abordar el proceso de regularización dominial”*.

Ante dicha información, se solicitaron los expedientes de 42 inmuebles para determinar posibles causales y constatar lo mencionado por el auditado. Debiéndose remarcar en este punto que cada uno de los 42 expedientes constituyeron casos particulares de causales siendo compleja su cuantificación, pero se realizó una mirada cualitativa respecto de las causales. Cabe destacar que las causales verificadas son efectivamente relacionadas a temas de índole social, pero el paso del tiempo es uno de los mayores riesgos que tienen estos procesos por lo siguiente:

- Hay inmuebles donde han fallecido los adjudicatarios titulares y se demora la Re adjudicación dado que los herederos no realizan el juicio sucesorio, o no se localizó algún heredero forzoso: EX-2020-5159044- -GCABA-IVC; EX-2015-10048002- -MGEYA-IVC; EX-2020-07853779- -MGEYA-IVC, DISFC-2019-2308-GCABA-IVC; EX-2015-26992325- -MGEYA-IVC; EX-2014-12227853- -MGEYA-IVC.
- Situaciones de conflictos entre herederos: EX-2015-10030106-MGEYA-IVC; EX-2020-25987159- -GCABA-IVC.
- Re adjudicaciones por ocupantes del inmueble en forma pacífica y continua por el transcurso de más de 2 años. EX-2014-11555742- -MGEYA-IVC; EX-2022-21813900-MGEYA-IVC.

- Re adjudicaciones por cesión de derechos del titular de la adjudicación: EX-2020-3516056- -GCABA-IVC; EX-2022-36037017- -MGEYA-IVC; EX-2014-12958082- -MGEYA-IVC; EX-2019-29750641- -GCABA-IVC.
- Se han verificado dos expedientes que, culminaron con el proceso de regularizaron dominial, constando la digitalización de las correspondientes escrituras en dos casos: EX-2018-14977403- -MGEYA-IVC Escriturada folio 91 de fecha 9 mayo 2023. EX 2023-23753796- MGEYA-IVC.
- Se han constatado casos que tienen que ver con juicios pendientes de resolución: EX-2015-35054362-MGEYA-PG hay un Juicio contra el GCBA por escrituración desde 2016.
- En el caso de la unidad de cuenta N° 38401, IF-2021-33340559-GCABA-IVC solo consta un expediente Histórico del año 1970 sin movimientos al período 2022.
- Titulares de otros bienes o parte indivisa: En el caso de la Unidad de cuenta N° 83247 IF-2019-30405225-GCABA-IVC se constata que la persona que ocupaba el inmueble era titular de otro Bien inmueble. Y EX-2021-15628770- -MGEYA-IVC.
- Expedientes sin movimientos desde años anteriores: EX 2019-34524691-GCABA-IVC (Ult. 2022); EX 2020-05354493-GCABA-IVC (Ult. 2021); EX 2015-238112068- MGEYA-IVC (Ult.2019); IF 2021-33340559-GCABA-IVC (Ult.2022).
- Inmueble identificado con Número de Unidad de Cuenta 38341 (no identificado por Nro de Expediente por el cual no hay solicitud de regularización dominial solo hay una escritura y figura que está pendiente el control de la titularidad con el Registro de la Propiedad, pero no se especifica desde que fecha (según GEDO esta documentación agregada data de octubre 2023).
- Imposibilidad de localización de ocupantes, se realizan las visitas a verificar los estados de ocupación y las mismas son fracasadas por no encontrar a nadie en el domicilio: EX-2021-14140748- -GCABA-IVC, EX-2016-24230585- -MGEYA-IVC; EX-2019-34524691- -GCABA-IVC, EX-2019-05678210- -MGEYA-IVC; EX-2021-9554630- -GCABA-IVC

Sobre esta última situación de verificaciones de estado de ocupación del inmueble fracasados, se solicitó al auditado⁴⁵ informar si se realizó algún censo respecto al estado de ocupación de los inmuebles no escriturados, respondiendo que *“se informa que se realizan verificaciones ocupacionales a cargo del Departamento de Operativos Especiales. Dichas verificaciones son individuales y se adjuntan a los expedientes por las cuales tramita la regularización dominial de cada unidad no obrando en el área informe integral de las características solicitadas. No obstante, se deja constancia que en el año 2022 se realizaron 574 verificaciones de ocupación exitosas. “...las verificaciones ocupacionales se planifican según las necesidades de la Gerencia Operativa de regularización dominial o de la Dirección General, con una anticipación mínima de una semana. Además de las verificaciones ocupacionales, también se realizan constataciones y notificaciones a los vecinos. Los agentes asisten a los barrios en equipos de 2 a 4 personas de lunes a viernes. Para mencionada planificación se considera la peligrosidad del barrio y, en caso de ser necesario, se coordina el acompañamiento de personal de seguridad y la movilidad de los agentes a través de la Gerencia Operativa de Automotores.*

Sin perjuicio de lo expuesto, de que se realizan las visitas de acuerdo a la demanda realizada por la Gerencia Operativa de Regularización Dominial, sería de buena práctica planificar un relevamiento o censo a fin de contribuir a determinar en forma integral el estado ocupacional dado la cantidad de inmuebles en proceso de escrituración.

Mapeo de los inmuebles escriturados y no escriturados seleccionados en ambas muestras relevadas.

A partir del análisis de la información remitida sobre la muestra seleccionada de los inmuebles escriturados y no escriturados, el equipo de auditoría procedió a realizar los mapas con la ubicación de los barrios y los domicilios correspondientes; constatándose la falta de estandarización de datos, la falta de robustez de estos y, lo que probablemente sea, el consecuente obstáculo a la hora de hacer los seguimientos pertinentes de las unidades de vivienda. (Observación N° 16)

⁴⁵ Solicitud efectuada por NO 2024-00011265-AGCBA-DGDSO punto 6: se solicita informar se ha realizado algún censo o informe que permita tener resultados o datos respecto al estado de ocupación de los inmuebles no escriturados, en caso de existir remitir informe correspondiente.

En un diagnóstico inicial del Informe Final de Gestión⁴⁶, el organismo describe procesos poco eficientes con los que se encuentra al asumir el rol en la Dirección General. Asimismo, como se planteó en los puntos más arriba (se suma la falta de planos de mensura, o los problemas de infraestructura como apertura de calles, por ejemplo) que acentúan dicha problemática.

De acuerdo con esta realidad descrita el organismo determina un plan de abordaje para dar trazabilidad y estandarización a los datos.

Como resultado del abordaje de la muestra en lo que respecta a los datos de identificación y geolocalización de las unidades funcionales, respecto de la información necesaria para que el organismo pueda sostener una planificación y continuidad de tareas y trámites necesarios a sus fines, se observan datos poco robustos, dispersos y en algunos casos “vacíos”.

En el siguiente cuadro N° 3, podremos visualizar la información correspondiente a los domicilios escriturados, en tablas de Excel de la que se ha extraído para analizar una muestra con el objetivo de realizar mapas que ilustren la identificación de la distribución geográfica de los domicilios.

A partir de esta imagen (cuadro N° 3) podemos identificar el vacío de datos en sí mismos. En la fila 5 se denomina a un barrio, pero no existen domicilios presentados que hagan a ese caso. Por otro lado, la reagrupación de domicilios así presentada no hace a los fines lógicos y pragmáticos de abordaje de la muestra, como así tampoco permite la construcción de la geolocalización con una mínima probabilidad de error, por el contrario, los datos así arrojados pueden dar un amplio margen de error en la identificación o reconstrucción del dato, aumentando el margen de error en las tareas del organismo.

⁴⁶ Página 7 del Informe Final de gestión, remitido en respuesta al punto 5 solicitado por NO-2024-00004712-AGCBA-DGDSO.

Cuadro N° 3. Barrios Históricos y Direcciones de los inmuebles.

	A	B	C	D	E
1		Barrio o unidades	Dirección completa para mapa		
2		10001 / 10863 - ZAVALA - 90	Zavalá 851, Av. Gral. Iriarte 3917/71		
3		102000 / 102500 - TRANSFERENCIA INMUEBLE GCBA - 355	inmuebles varios		
4		102689 / 102767 - VILLA 20. 26 Y 53 VIVIENDAS - 941			
5					
6		25000 / 26999 - CARDENAL COPELLO - 145	Tte. Gral Luis Dellepiane 4751/4941, Basualdo 2855/2875		
7		27000 / 28016 - COMANDANTE ESPORA - 147	Iguazú 1525/85, Santo Domingo 3840, Pepiri 1530, Osvado Cruz 3840		
8		37291 / 38254 - GENERAL SAN MARTIN - 280	Av. Gral Paz 5172/5370, Av. De los Constituyentes 6112, Manuel Álvarez Prado 2401/2551, Bolivia 5902/6090, Ezeiza 2601/2301		
9		4001 / 5302 - NAGERA ALMIRANTE BROWN "C" - 30	Mozart 2301/2471, Saraza 4201/4401, Tte. Gral Luis Dellepiane 4251		
10		43000 / 43310 - VILLA LUGANO - 390	Saladillo 5138/86 y Av. Fernandez de la Cruz 6821		
11		45000 / 48267 - BHN 02 SOLDATI - 370	Av. Lacarra 3470, Mariano Acosta 3495/3765, Cnel. Roca 3451/3775		
12		49000 / 51299 - BHN PIEDRABUENA - 400	Av. Piedrabuena 3741, 2 de Abril 6751, Colectora Gral. Paz, Zuviria, José León Suárez, Crisóstomo Álvarez		
13		55701 / 55787 - VILLA 1-11-14 MANZANA 3W - 421	Bonorino 1921/41, Oceanía esquina S/N Oficial 2320/30		
14		55999 / 60999 - DON ORIONE - 430	Av. Monteverde 3159/99, Manuel Araujo Figueroa, Humahuaca, Virrey Loreto, Blas Parera, Av. Monteverde, Juan José Paso, Av. Lacaze 4265/99		
15		61000 / 61500 - CONSORCIO 16 - 433	Azopardo 15		
16		62000 / 62080 - COOP. TECHOS (PLAZA 4339/4587) - 435	Plaza 4339		
17		63000 / 63124 - COOP. COVITUR (JOSE BONIFACIO 2949/61) - 441	JOSE BONIFACIO 2949/61		
18		63201 / 63354 - COOP. AMAUI (ZANARTU 1540) - 443	ZANARTU 1540		
19		63501 / 63672 - COOP. COPELE (SALADILLO Y TAPALQUE) - 444	Tapalqué y Saladillo		

Fuente: elaboración propia con Información remitida por el auditado.

A modo de ampliar lo recientemente mencionado, en el siguiente cuadro N° 4 observaremos lo que se identifica como falta de robustez de datos. No cuentan con tablas que indiquen las coordenadas de los domicilios, como así tampoco no poseen una descripción correcta que agilice o posibilite el acceso a estas mismas.

En la fila 7 del siguiente cuadro nos encontramos con la leyenda “S/N Oficial” descripción que como tal deja abierta la posibilidad de que se tratase de la expresión “Sin Número” o “Sin Nombre”. Esta situación es usada en distintos momentos y situaciones en la muestra sobre los domicilios de las unidades funcionales. Como así también en lo que hace a la redacción de la numeración de los domicilios. En la fila 11 nos encontramos con nombres de calles, pero con ausencia de numeración. Así también, en la fila 14 nos encontramos sin una aclaración o pie de nota de cómo debe interpretarse la numeración de los domicilios separados por barra.



Cuadro N° 4 Barrios Históricos y Direcciones de los inmuebles.

7	Fatima - ex Villa 3	Somellera 3652, Laguna, Pasaje S/N Oficial, Ordoñez 3671, Av. Lacarra 2650
8	Piedrabuena	Av. Piedrabuena 3741, 2 de Abril 6751, Colectora Gral. Paz, Zuviria, José León Suárez, Crisóstomo Álvarez
9	Villa 1-11-14 (2Q, 2R, 2L, 3D)	Torres y Tenorio 2525 esquina S/N Oficial
10	Samoré - Ley N° 177	Av. Escalada 2789, Av. Castañares 4529/4897, Tte. Gral. Luis Dellepiane 4590/4990
11	Dorrego	Av. Del Trabajo, Tellier, Francisco Bilbao y Carhué
12	Villa 20 -lotes- Mz 11J, 11L, 11M, 11N, 11Ñ, 11P, 11K y 11R (102610 a 102688)	S/nombre oficial 5424/30-Larraya 4315/19-Larrazabal 4310/20 y José Barros Pazos5410/94
13	Rivadavia II (Obra 1) - Ley N° 177	Av. Cnel. Esteban Bonorino 2146/54
14	Villa 6 (Cildañez)	White 2230/50, Crisóstomo Álvarez 4415/35, Homero 2265/85
15	Villa 6 Mza 102M	white n° 2241/81 y Zuviria
16	Savio III (Edif. 1, 2 y 3) - Ley N° 177	Cafayate 5148/5290
17	Savio I	Av. Fernández de la Cruz, Av. Larrazabal, Av. Cnel. Roca, Cafayate
18	Espora	Iguazú 1525/85, Santo Domingo 3840, Pepirí 1530, Osvaldo Cruz 3840
19	Parque las Victorias	Av. Fernández de la Cruz 5140
20	Lafuente - Ley N° 177	Av. Lafuente 1508, Balbastro 2935
21	San Martín	Av. Gral Paz 5172/5370, Av. De los Constituyentes 6112, Manuel Álvarez Prado 2401/2551, Bolivia 5902/6090, Ezeiza 2601/2301
22	Copello - Ley N° 177	Tte. Gral Luis Dellepiane 4751/4941, Basualdo 2855/2875
23	Savio III (Edif. 7, 8, 9, 10 y 11)	Cafayate 5148/5290
24	Pampa y Artilleros	Pampa 1155/75 y Artilleros 1845
25	Villa 20 - Autoconstrucción 28 viviendas Mz. 11V (84871-84898)	CALLE LARRAYA 4304-4356/- JOSE BARROS PAZOS 5304/5396- FOUNROUGE 4303/4357- Independencia 3758/64
26	Coop. P. Legisl. (Independencia 3758/64)	
27	Villa 6 (ex Cildañez)	Zuviria 4350/60, calle S/N Oficial 2206/2218, calle S/N Oficial 2007/19
28	Humberto Primo 2823/35/41 - TPYC	Humberto Primo 2823/35/41
29	Albariño 41/65 - TPYC	Albariño 41/65

Fuente elaboración propia con información remitida por el organismo auditado.

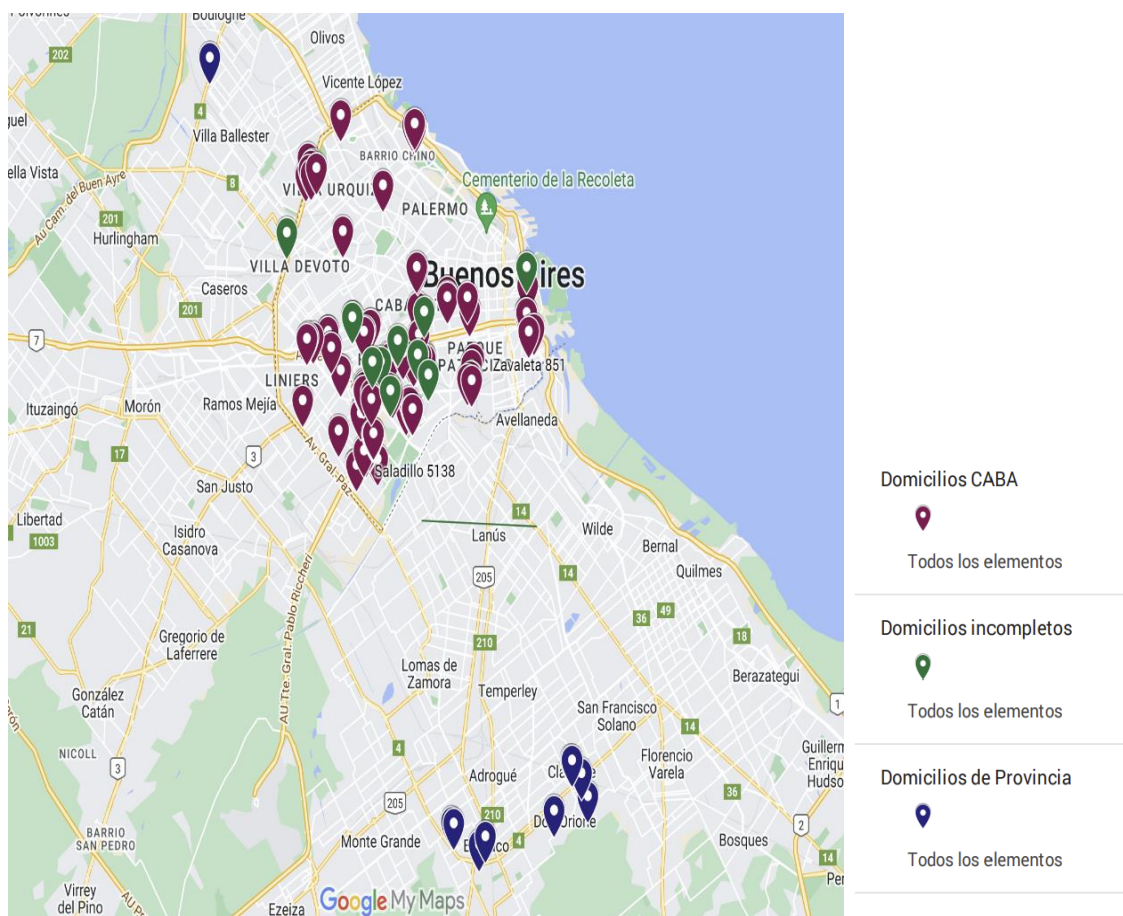
Con base en la muestra tanto de domicilios escriturados y no escriturados y de acuerdo con la falta de robustez y dispersión de los datos se puede advertir que el organismo debe trabajar y fortalecer sus herramientas y metodologías para gestionar lo necesario respecto de la situación real de las Unidades Funcionales que debe regularizar, no solo financieramente sino también en lo que respecta al dominio catastral de las mismas.

En la página 30 del informe final de gestión se describe la necesidad de contar con datos certeros y confiables y se relata que se ha de trabajar en el diseño y desarrollo de herramientas que permitieran sistematizar los estudios de datos. En la información remitida, no se identifica la sistematización nombrada y como se puede ver en los cuadros anteriores tampoco se cuenta con los tableros requeridos en lo que respecta a la trazabilidad necesaria para geolocalizar las unidades funcionales escrituradas o pendientes de escrituración.

Cabe aclarar que en el informe final de gestión el organismo afirma haber avanzado en un plan de modernización (junto con la Oficina de Modernización del Gobierno de la Ciudad) describiendo las mismas debilidades aquí mencionadas ya superadas, aunque en la muestra relevada se evidencia lo contrario.

A continuación, se presentarán mapas realizados a partir de la muestra construida con la información remitida. En los que se trabajó en el ejercicio de identificación de unidades funcionales, reconstruyendo las tablas de datos y buscando las coordenadas pertinentes, en aquellos casos en los que fue posible aproximarse.

Mapa N°1 Inmuebles escriturados

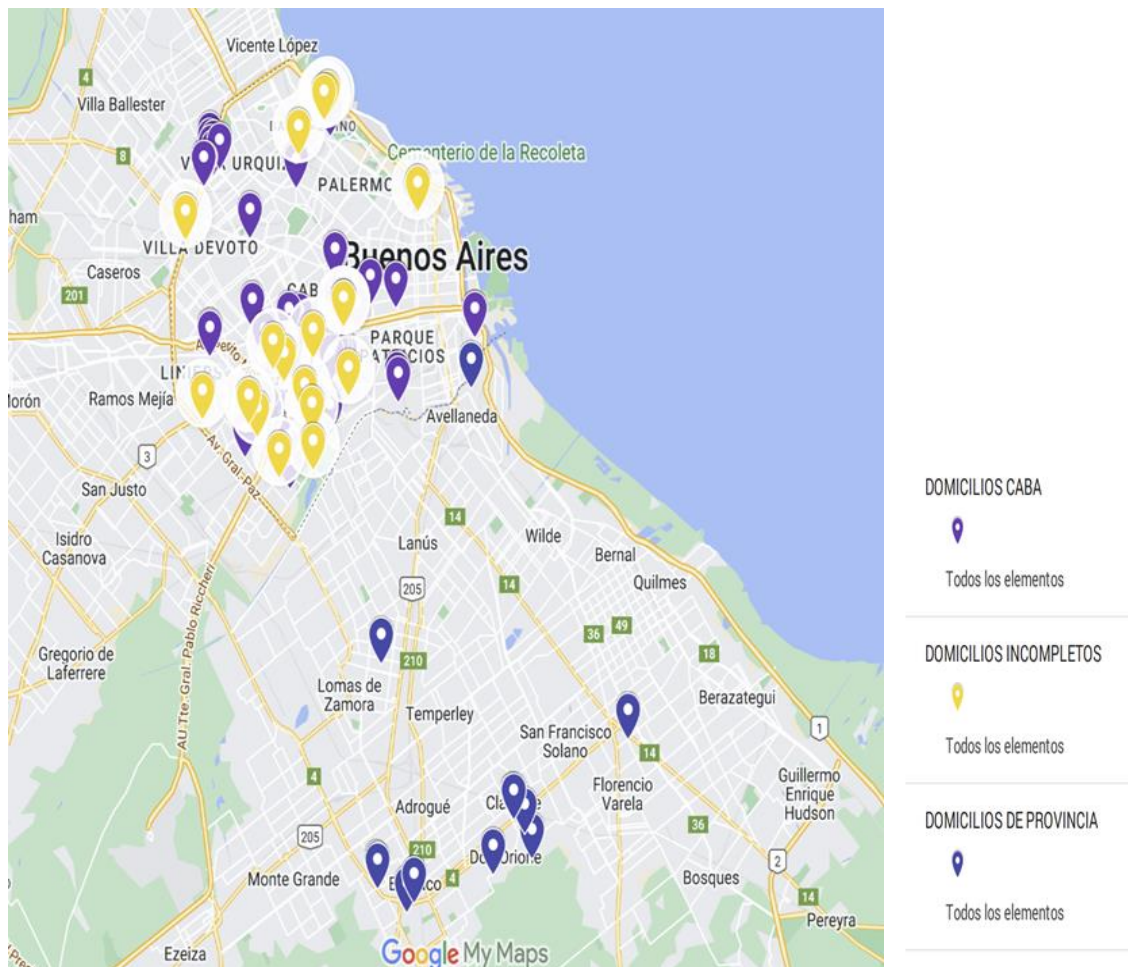


Fuente: elaboración propia

En el Mapa N° 1 se pueden identificar en color azul domicilios extraídos de la muestra de “Escriturados” localizados en la Provincia de Buenos Aires, sin la posibilidad de contar con las coordenadas exactas de alguno de ellos por contar con datos vacíos. En color verde identificamos domicilios dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que no cuentan con numeración. Por último, podemos ver en color bordo los domicilios que cuentan con numeración. Numeración que cuenta con un margen de error por no contar con la precisión

necesaria en la información remitida por el auditado de domicilios de unidades funcionales.

Mapa N° 2 Inmuebles no escriturados



Fuente: Elaboración propia con información remitida por el auditado.

En el Mapa 2 se pueden identificar en color azul domicilios extraídos de la muestra de “No Escriturados” localizados en la Provincia de Buenos Aires, sin la posibilidad de contar la con las coordenadas exactas de alguno de ellos por contar con datos vacíos. En color amarillo identificamos domicilios dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que no cuentan con numeración, repitiendo el margen de error por falta de datos. Por último, podemos ver en color violeta los domicilios que cuentan con numeración. Numeración que cuenta con un margen de error por no contar con la precisión necesaria en la información remitida por el auditado de domicilios de unidades funcionales.

4.9. Circularización a otros Organismos

Defensoría del Pueblo.

Por su parte, la Defensoría del Pueblo informó sobre el período auditado 2022 un Trámite N° 1541/22 que fuera abierto de oficio a fin de realizar diferentes estudios e investigaciones sobre los Conjuntos Habitacionales construidos y adjudicados por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Procuración General.

Se solicitó a la Procuración General información sobre la cantidad de causas judiciales activas o en trámite durante el período 2022, se ha representado al (IVC) sea como parte actora o demandada con motivo la temática de regularización Dominial. Respondiendo que se circularizó a distintas áreas y remitiendo una nómina de causas y sus estados procesales en algunos casos, por razones de brevedad se remite al Anexo VI en el cual se describe dicha información proporcionada.

Sindicatura de la Ciudad De Buenos Aires:

La Sindicatura general de la Ciudad, informó: *“que no se emitieron por parte de este Órgano de Control Informes de Auditoría en relación al Proyecto mencionado, durante el período 2022 ni anteriores”*.⁴⁷

4.8. Estadísticas.

Respecto a la solicitud efectuada por la Auditoría en cuanto a la remisión de “todo dato estadístico que haya producido el IVC con respecto a la regularización dominial de inmuebles adjudicados por el IVC correspondiente al período auditado 2022”, manifestó expresamente lo siguiente: *“Se hace saber, que no se registran antecedentes de estadística producidos por el área relativos a los inmuebles regularizados dominialmente (adjudicados), en el período auditado. El área genera -de manera mensual- estadísticas respecto de -únicamente- las unidades que concluyen el trámite escriturario, las cuales son informadas mediante Comunicación Oficial a las áreas intervinientes en el proceso...”*.

⁴⁷ Solicitud efectuada por NO 2024-000004575-AGCBA-DGDSO: 1) Remitir informes emitidos relacionados a las actividades que se desarrollaron sobre “El proceso de regularización dominial de los inmuebles adjudicados por el IVC”, correspondiente al Programa Presupuestario N° 106 “Rehabilitación de Conjuntos Urbanos” cuya unidad ejecutora es el Instituto de la Vivienda de la Ciudad (IVC), correspondiente al período 2022. 2). Para el caso de que no existieren informes del periodo solicitado, informar dicha situación y remitir información sobre períodos anteriores.

Sin perjuicio de lo expuesto por el auditado, del Informe de gestión remitido surge que se han implementado Tableros de gestión de expedientes por área y se considera que los mismos son necesarios para una adecuada formulación de datos estadísticos.

- **TABLERO DE EXPEDIENTES DGRDNyC:** En este tablero, se registran los expedientes que ingresan al buzón grupal de esta Dirección General, como así también, los expedientes que tramitan cada uno de los agentes que trabajan en el área. Este tablero, permite identificar el número de expediente vinculado a la unidad de cuenta correspondiente, el tipo de proceso asociado, el estado del trámite, asignar la prioridad y realizar el seguimiento de fecha de entrada y salida, entre otras funcionalidades.

- **TABLERO DE EXPEDIENTES DELEGACIÓN DON ORIONE:** se registran los expedientes que ingresan al buzón grupal o al buzón individual de los agentes del Departamento Delegación Don Orione. Este tablero, permite identificar el expediente con la unidad de cuenta correspondiente, el tipo de proceso asociado, el estado del trámite, asignar la prioridad y realizar el seguimiento de fecha de entrada y salida, entre otras funcionalidades.

TABLERO DE EXPEDIENTES DOE: se registran los expedientes que ingresan al buzón grupal o al buzón individual de los agentes del Departamento de Operativos Especiales, como así también, los Memos o Notas por las cuales se solicitan Verificación de Ocupación de una Unidad. Además, este tablero, contiene una solapa especial denominada “Registro visita”, que permite plasmar la planificación de las visitas a las unidades y el resultado obtenido.

TABLERO DE EXPEDIENTES GORYE: se registran los expedientes que ingresan al buzón grupal o al buzón individual de los agentes de la Gerencia Operativa de Registro y Escrituraciones. Este tablero, permite identificar el expediente con la unidad de cuenta correspondiente, el tipo de proceso asociado, el estado del trámite, asignar la prioridad y realizar el seguimiento de fecha de entrada y salida, entre otras funcionalidades.

- **TABLERO DE EXPEDIENTES GORF:** se registran los expedientes que ingresan al buzón grupal o al buzón individual de los agentes de la Gerencia Operativa de Regularización Financiera. Permite identificar el expediente con la unidad de cuenta correspondiente, el tipo de proceso asociado, el estado del trámite, asignar la prioridad y realizar el seguimiento de fecha de entrada y salida, entre otras funcionalidades.

- **TABLERO DE EXPEDIENTES GORD:** en una primera instancia, este tablero se creó con la misma estructura y finalidad que los demás tableros, pero, por la especificidad del proceso realizado por la Gerencia Operativa de Regularización

Dominial, esta Dirección advirtió la necesidad de cambiar la arquitectura del mismo, tomando como unicidad los números de Unidades de Cuenta el supuesto en el cual se encuadra el trámite, el avance del proceso punta a punta y demás información necesaria para la gestión.

Los resultados 2020-2023, el cual condensa la información de los diversos de cada una de las gerencias operativa, se resumen en el Anexo VII.

4.9. Análisis Presupuestario.

1. Presupuesto sancionado año 2022.

De acuerdo a la Ley N° 6.507/2021 se aprobó el Presupuesto de la Administración del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para el ejercicio 2022.

La descripción presupuestaria correspondiente al Programa 9 “Actividades Comunes a los programas 50, 100, 102, 104-106, 108 y 109” enmarcada en la Política Jurisdiccional del Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat para el año 2022, contiene las acciones a desarrollar para la actividad 11.000 “Regularización dominial”:

“Son los gastos a cargo del organismo relativos a las operatorias de Escrituración de los inmuebles adjudicados por el Organismo”.⁴⁸

En cuanto al presupuesto asignado para el ejercicio 2022, la Unidad Ejecutora N°7327 “Instituto de la Vivienda de la Ciudad”, estuvo conformada por ocho programas presupuestarios.

El programa auditado N°9 representó el 23% del total sancionado de la UE, con un presupuesto inicial de \$2.611.928.063 para el ejercicio 2022.

El presupuesto total sancionado para el Instituto de la Vivienda fue de \$11.323.459.143.

Cuadro N° 5 – Incidencia de cada programa sobre el total del presupuesto sancionado para el IVC.

UE	Programas	Sancionado	Incidencia (%)
UE N°7327 – Instituto de la Vivienda de la Ciudad.	9 - Act. Com a los Progs. 50, 100, 102, 104, 105, 106, 108 y 109	\$2.611.928.063	23%
	100 - Créditos Ley 341/964	\$246.723.862	2%
	104 - Reintegración, integración y transformación de villas	\$7.529.310.208	66%
	105 - Rehabilitación La Boca	\$99.274.865	1%

⁴⁸ Para mayor detalle de la descripción presupuestaria del Programa 9, ver Anexo VIII.

“2024 - Año del 30 Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires”

	106 - Rehabilitación Conjuntos Urbanos	\$671.695.129	6%
	109 - Demanda General	\$161.618.016	1%
	110 - Créditos 1ra Vivienda	\$459.000	0%
	112 - Garantía BA	\$2.450.000	0%
Total Crédito Sancionado UE N°7327		\$11.323.459.143	100%

Fuente: Distribución Administrativa del Crédito 2022.

En cuanto al presupuesto del Programa N° 9, estuvo conformado por seis actividades. La actividad auditada N°11.000 “Regularización Dominial” representó el 3% del presupuesto sancionado total del programa, con un presupuesto inicial de \$75.530.000 para el ejercicio 2022.

Cuadro N°6 – Incidencia de cada actividad sobre el total del presupuesto sancionado del Programa N°9.

Programa	Actividades	Sancionado	Incidencia (%)
Programa 9 - Act. Comunes	1000 - Conducción	\$1.309.113.725	50%
	2000 - Administración y ss. Generales	\$397.719.781	15%
	10.000 - Informática	\$64.162.195	2%
	11.000 - Regularización dominial	\$75.530.000	3%
	12.000 - Recursos Humanos	\$727.572.762	28%
	14.000 - Operatorias especiales	\$37.829.600	1%
Total Crédito Sancionado Programa 9		\$2.611.928.063	100%

Fuente: Elaboración propia en base a distribución administrativa del crédito 2022.

El monto sancionado desagregado por incisos para la actividad 11.000 se distribuyó de la siguiente manera:

Cuadro N° 7 – Crédito sancionado del Programa 9 – Actividad 11000 desagregado por Inciso.

Actividad	Inciso	Sanción
11000 – Regularización dominial	3 - Servicios no personales	\$74.530.000,00
Total general		\$74.530.000,00

Fuente: Distribución Administrativa del Crédito 2022.

El inciso 3 “Servicios no personales” represó el 100% del presupuesto sancionado para la actividad 11.000.

Con respecto a las metas físicas, respecto a la solicitud realizada a la OGEP, se informa mediante IF-2024-18524359-GCABA-DGOGPP que el programa reviste un carácter instrumental; razón por la cual no resulta susceptible de

medición física. Ello se confirma en la cuenta de inversión 2022 en donde la Actividad N°9 se registra como actividad común y no aplica su medición.

2. Modificaciones Presupuestarias.

Del presupuesto sancionado surgieron modificaciones presupuestarias durante el ejercicio 2022, variaciones que han configurado un nuevo presupuesto vigente para la actividad objeto de auditoría.

En el siguiente cuadro se refleja el crédito sancionado y vigente con el que finalizó el Programa 9, Actividad 11.000 al cierre del ejercicio 2022.

Cuadro N° 8 – Crédito sancionado y vigente de la actividad 11.000.

Actividad	Inciso	Sanción	Vigente	Variación \$	Variación %
11000 – Regularización Dominial	3 - Servicios no personales	75.530.000,00	25.843.165,00	49.686.835,00	66
Total Actividad 11000		75.530.000,00	25.843.165,00		

Fuente: Elaboración propia respuesta nota OGEPU.

Como puede observarse, el presupuesto programado para la actividad auditada sufrió una disminución del 66%, quedando un presupuesto vigente de \$49.686.835.

En el cuadro y gráfico que se muestran a continuación, se puede observar en términos generales, la reducción trimestral que se dio en el inciso 3.

Cuadro N° 9 – Evolución del crédito vigente del Programa 9, Actividad 11000, Inciso 3.

Inciso	Trim.1	Trim.2	Trim.3	Trim.4
Inciso 3	\$ 75.520.909,00	-\$ 1.000.742,00	-\$ 1.353.812,00	-\$ 47.323.190,00
Total general	\$ 75.520.909,00	\$ 74.520.167,00	\$ 73.166.355,00	\$ 25.843.165,00

Fuente: Elaboración propia en base a SIGAF

Gráfico N° 1 – Evolución del crédito vigente del Programa 9, Actividad 11000, Inciso 3.



Fuente: Elaboración propia en base a SIGAF.

A través del Decreto N° 430/GCABA se dictaron las Normas Anuales de Ejecución y Aplicación del Presupuesto General del Presupuesto del Ejercicio 2022. Las mismas establecen las facultades para la readecuación, modificación y ampliación del Presupuesto, conforme a lo establecido en las disposiciones del Artículo 21 de la Ley N° 6.507/2021.

Mediante nota IF-2024-18524359-GCABA-DGOGPP, la OGEPU brindó detalle de las normas aprobatoria a través de las cuales se realizaron las modificaciones presupuestarias correspondientes:

Cuadro N° 10 – Normas aprobatorias de Modificaciones Presupuestarias - Programa 9, Actividad 11000.

Tipo de norma aprobatoria	Importe modificado	Cantidad REQMP	Incidencia (%)
23-RESOLUCION	\$ 24.307.862,00	5	49%
43-RESOL. MIN. HACIENDA	\$ 23.102.822,00	2	46%
27-DECRETO	\$ 2.276.151,00	9	5%
Total, modificaciones presupuestarias	\$ 49.686.835,00	16	100%

Fuente: Elaboración propia en base a Nota OGEPU IF-2024-18524359-GCABA-DGOGPP.

De acuerdo con la información provista por la OGEPU y la Dirección General de Administración y Finanzas del IVC, surge que durante el ejercicio auditado se aprobaron 2 (dos) modificaciones presupuestarias (con una incidencia del 46%) a través de la Subsecretaria de Hacienda - Ministerio de Hacienda y Finanzas. Por su parte, se constató que en un total de 9 (nueve) modificaciones de crédito, la norma aprobatoria fue el Decreto 430/2021 correspondiente a las Normas Anuales de Ejecución y Aplicación del Presupuesto General del Presupuesto del ejercicio 2022. Allí se faculta en el Artículo N°5 a la OGEPU a realizar las modificaciones presupuestarias necesarias para regularizar partidas deficitarias sin necesidad de acto administrativo adicional⁴⁹. La incidencia del monto en el total modificado durante el año fue del 5%.

Por último, se aprobaron 5 (cinco) modificaciones presupuestarias a través de las resoluciones 1206/22, 1303/22 y 371/22 por un total \$24.307.862,00 y con una incidencia porcentual del 49%.

⁴⁹ Artículo 5°.- Los saldos deficitarios que se generen en virtud de lo establecido en el artículo 4° deben ser regularizados por la respectiva OGEESE, como mínimo una vez por mes, de acuerdo con las atribuciones asignadas en el Capítulo XI “Niveles de Aprobación de las Modificaciones” de las presentes Normas. Esta tarea deberá estar concluida el antepenúltimo día hábil de cada trimestre. A los efectos operativos, la OGEPU está facultada a formalizar en el SIGAF todas las regularizaciones que surjan por aplicación del artículo precedente, cuando medien circunstancias que así lo justifiquen.

Para mayor detalle de los saldos positivos y negativos de las modificaciones presupuestarias ver Anexo IX Modificaciones Presupuestarias.

Con relación al cumplimiento de los plazos establecidos para la publicación de los actos administrativos aprobatorios de modificaciones presupuestarias en el Boletín Oficial⁵⁰, se observa que la RESOL-2022-371-GCABA-IVC no cumple con los días establecidos en el art. 63 de la Ley N°70 para la publicación de la misma. (Observación N°17)

Cuadro N° 11 – Publicación de las normas aprobatorias de modificaciones presupuestarias en el Boletín Oficial (días desde su firma) - Programa 9, Actividad 11000.

Norma aprobatoria	N° de Norma	Cantidad de días entre la firma de la norma y su publicación en el BO
RESOLUCION	1206	4
RESOLUCION	1303	3
RESOLUCION	371	7
RESOL. MIN. HACIENDA	211	3

Fuente: Elaboración propia en base a Nota OGEPU.

- **Compras y contrataciones.**

En referencia a las compras y contrataciones del programa, la Dirección General de Administración y Finanzas del IVC informó⁵¹ que *“no hay compras ni contrataciones de ninguna modalidad afectados a esta actividad”*

- **Crédito devengado.**

En el siguiente cuadro se refleja el crédito sancionado, vigente y devengado de la actividad auditada desagregado por inciso.

Cuadro N° 12 – Crédito sancionado, vigente y devengado del Programa 9, Actividad 11.000.

Actividad	Inciso	Sanción	Vigente	Devengado
	3 - Servicios no personales	75.530.000,00	25.843.165,00	22.521.959,55

⁵⁰ Dentro de los 5 días de firmados, de acuerdo a lo establecido en el artículo 63 de la Ley N°70.

⁵¹ Mediante IF-2024-19676665-GCABA-IVC.

“2024 - Año del 30 Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires”

11000 – Regularización dominial	Ejecutado pago Escribanos por SECLYT		12.716.386,92
Total, Actividad 11000	75.530.000,00	25.843.165,00	35.238.346,47

Fuente: Elaboración propia en base a SIGAF.

Se aclara que los pagos correspondientes a gastos de escribanos realizados por SECLYT (Secretaría Legal y Técnica) se encuentran ejecutados en dicha área y regulados bajo el Convenio de colaboración entre el Gobierno de la Ciudad y el Colegio de Escribanos de la Ciudad registrado bajo el N°26204055/2022, razón por la cual los gastos allí imputados exceden al objeto de dicha auditoría.

De acuerdo a la información provista en SIGAF, el 100% de los gastos devengados al programa estuvieron relacionados a servicios no personales (Inciso 3) por la suma de \$22.521.959,55 y se corresponden con un total de 231 transacciones.

Para determinar la muestra se utilizó la fórmula de muestreo probabilístico tomando un nivel de confianza del 95% (alfa 5%) y un delta del 15% sobre el total de transacciones (231) obteniendo una muestra de 36 transacciones.

Se segmentó el universo de transacciones en tres categorías:

- 1- Gastos de escribanos para escrituraciones.
- 2- Gastos de consorcios.
- 3- Otros gastos.

Tomando aquellos casos con mayor significatividad económica por categoría y cuyos montos superasen los \$50.000, finalmente la muestra quedó conformada por un total de 26 transacciones distribuidas de la siguiente manera:

Cuadro 13: total de la muestra y su grado de incidencia.

N°	Grupo	Base de transacciones		Muestra		
		Devengado	Cant de transacciones	Cant. Transacciones	Monto	% a analizar
1	Escribanos	\$16.496.905,50	127	20	\$11.342.607,76	69%
2	Consorcios	\$1.102.429,17	86	3	\$634.313,11	58%
3	Otros	\$4.922.624,88	18	3	4.667.424,88	95%
		\$22.521.959,55	231	26	\$16.644.345,75	74%

Fuente: listado de transacciones.

Finalmente, se concluye que la muestra quedó conformada por un total de 26 transacciones las cuales se corresponden con el 74% del total del presupuesto devengado para el programa 9 – actividad 11.000.

1. Análisis de la muestra.

Del análisis de la muestra surgen las siguientes conclusiones:

Grupo 1: gastos de escrituración:

Del análisis de las 20 transacciones correspondientes a gastos de escrituras, se concluye lo siguiente:

- ✓ En el 32 % de la muestra⁵² (\$3.568.163,92) ninguna de las unidades de cuenta (UC) mencionadas fueron localizadas en el universo de escrituras de regularización dominial de edificios históricos remitida por el auditado obrando registro de todas ellas en el listado de escrituraciones enviado por la Escribanía General. (Observación N°18)
A continuación, se remite el listado de las unidades de cuenta (UC) que no fueron localizadas y sus correspondientes barrios:
 - Unidad de cuenta (UC): 106.003 / 106.004 / 106.006 / 106.007 / 106.008 / 106.009 / 106.011 / 106.014 / 106.015 / 106.016 / 106.017 / 106.020 / 106.024 / 106.025 / 106.026 (Barrio Uspallata).
 - Unidad de cuenta (UC): 103.001 / 103.002 / 103.005 / 103.013 / 103.016 / 103.018 / 103.022 / 103.023 (Barrio Uspallata).
 - Unidad de cuenta (UC): 136.557 / 136.061 / 136.058 / 136.062 / 136.064 / 136.065 / 136.066 / 136.059 (Barrio Suarez)
 - Unidad de cuenta (UC): 136.445 / 136.446 / 136.447 / 136.448 / 136.449 / 136.450 / 136.451 / 136.452 / 136.453 / 136.454 / 136.455 / 136.456 (Barrio Pirelli).
 - Unidad de cuenta (UC): 136.433 / 136.434 / 136.435 / 136.436 / 136.437 / 136.439 / 136.440 / 136.441 / 136.442 / 136.443 / 136.444 / Reg. Copropiedad (Barrio Pirelli).
 - Unidad de cuenta (UC): 135.340 / 135.341 / 135.342 / 135.343 (Barrio Murillo).
 - Unidad de cuenta (UC): 135.344 / 135.345 / 135.346 / 135.347 / 135.348 / 135.349 (Barrio Murillo).

Se aclara, que por IF-2024-27008186-GCABA-IVC, el auditado informa el listado de barrios considerados en la categoría de “obra nueva” en los cuales especifica que “*dichos barrios están fuera del ámbito del proceso de regularización dominial, dado que las viviendas nuevas se entregan con las escrituras traslativas de dominio correspondientes*”. Entre ellos podemos localizar, por ejemplo, al Barrio Pirelli el cual contempla gastos de escrituraciones imputados en dicha actividad.

⁵² Correspondiente a un total de 7 transacciones.

Por su parte, se detectó que los gastos de escrituración correspondientes a la UC 106.016 fueron facturados y pagados tanto en el EXP2022-46441991 como en el EXP2022-46497480 (Observación N°19).

- ✓ En el 23% de la muestra⁵³ (\$2.612.490,27), el devengado correspondiente a la empresa EDENRED ARGENTINA no se corresponde con gastos del programa en cuestión sino con erogaciones afectadas a la Gerencia Operativa de Logística lo cual manifiesta un error de imputación de los mismos (Observación N°20)
- ✓ En el 16 % de la muestra⁵⁴ (\$1.850.349,00) no se pudo realizar el cruce correspondiente entre las escrituras efectivas y aquellas informadas tanto por la Escribanía General como por el auditado ya que las mismas fueron realizadas en el mes de enero 2023, no teniendo los registros correspondientes a dicho año.
- ✓ En el 8% de la muestra⁵⁵ (\$901.221,65) los gastos devengados se corresponden efectivamente a escrituras de regularización dominial de edificios históricos. Solamente en dos casos no se logró identificar la UC en los listados correspondientes. Los casos mencionados son los siguientes:
 - UC 93.190 (Barrio Soldati): no logro identificarse en el universo mencionado por el auditado ni tampoco fue registrada su escrituración en el listado proporcionado por la Escribanía General. (Observación N°21)
 - UC 105.596 (Barrio Casa Amarilla): no se encuentra registrada en el universo de escrituraciones remitido por el auditado, pero si se localizó su escritura en el listado remitido por Escribanía General. (Observación N°22)
- ✓ El 18 % de la muestra⁵⁶ (\$2.056.942,92) se corresponde efectivamente con gastos de escrituración de regularización dominial de edificios históricos. Todos ellos se pudieron identificar tanto en el universo de escrituras informado por el auditado como en los registros de escrituración remitidos por la Escribanía General.
- ✓ En el 3% de la muestra (\$353.440,00)⁵⁷, el total devengado no se corresponde con gastos relacionados a tramites de escrituración para la regularización dominial de edificios históricos, sino que se corresponde con protocolizaciones de actas de designación de administradores,

⁵³ Se corresponden con 3 transacciones de la empresa EDENRED ARGENTINA.

⁵⁴ Se corresponden con 1 transacción.

⁵⁵ Se corresponden con 2 transacciones.

⁵⁶ Se corresponden con 6 transacciones.

⁵⁷ Se corresponde con 1 transacción.

rubricas de libros consorciales, y copias de reglamentos (Observación N° 23). Se aclara que la actividad auditada, especifica en su descripción presupuestaria que la regularización dominial comprende aquellos gastos a cargo del organismo relativos a las operatorias de Escrituración de los inmuebles adjudicados por el Organismo.

Grupo 2: gastos de consorcios:

Con respecto a los pagos correspondientes al presente grupo, el 100% de los casos analizados (por un total de \$634.313,11) se corresponden con gastos de pagos extraordinarios de deuda de expensas en unidades de cuenta que aún no se encontraba regularizada su escrituración. A razón de ello, se informa en los expedientes que la posesión continuaba en nombre del Instituto de la Vivienda razón por la cual debían hacerse responsables por las deudas acumuladas en dichas propiedades.

- ✓ Los casos analizados en la muestra fueron tres y se corresponden con los siguientes casos:
 - Pago extraordinario de expensas a favor del Consorcio de Propietarios del inmueble sito en calle Zañartu N°1520 (UC 63.340).
 - “Programa de Relocalización de la Manzana 8 del Playón Chacarita”. Regularización de deuda con el Consorcio de Propietarios del inmueble sito en calle Teodoro García N° 2882 por reparaciones de la UF N° 3 Piso 1° por mal uso del departamento (\$953.181,67) del cual el IVC es titular y deuda acumulada de expensas (\$165.951,18). Se observa en dicho caso que no se pudo localizar en la documentación remitida ningún comprobante que dé cuenta de los gastos realizados por el consorcio tanto en material de reparaciones como deuda acumulada de expensas (Observación N°24).
 - Deuda de expensas de cocheras en el Barrio Casa Amarilla.

Grupo 3: otros conceptos:

En el caso del último grupo, se analizaron gastos correspondientes al Registro de la Propiedad de Buenos Aires, la Escribanía General del Gobierno de la Nación y gastos de la Dirección General de Desarrollo Socioterritorial.

Se observa en el último caso, que el monto devengado se corresponde con una caja chica especial designada a dicha área, en la cual se abonan gastos correspondientes a servicios de alojamiento bajo la necesidad y urgencia para familias afectadas al PIRU del Barrio Playón Chacarita, Barrio 21.24 y Barrio Rodrigo bueno.

Se aclara todos los barrios antes mencionados no se corresponden con edificios históricos objeto de regularización dominial.

Sin perjuicio de ello, se analizó el expediente completo y se pudo identificar que la razón social “Garcia Carlos Albero” CUIT 20-92499502-6, presento una factura por la suma de \$838.062,28 por servicios hoteleros, no especificando el mes/meses por el/los cuales se corresponde dicho alojamiento.

Por otra parte, la razón social no se encuentra registrada bajo la categoría “Servicios de alojamiento en hoteles, hosterías y residencias similares...” como el resto de las razones sociales que sí se encuadran en dicha categoría. La misma posee como actividad principal la de brindar “Servicios empresariales N.C.P” la cual contempla los siguientes conceptos según su categorización:

Servicios empresariales N.C.P:

- ✓ 829100: Servicios de agencias de cobro y calificación crediticia
- ✓ 829200: Servicios de envase y empaque
- ✓ 829900: Servicios empresariales n.c.p.

Por todo ello, se concluye que la razón social citada no se encuentra registrada en la AFIP bajo la categoría por la cual finalmente presta servicios al programa en cuestión (Observación N°25).

5. Observaciones.

Sobre la Estructura organizacional.

Observación N° 1. Se observa que existen las siguientes jefaturas de Departamento sin responsable a cargo: Departamento de Regularización Financiera: vacante desde el 01/03/2019. Departamento Escrituración y Notarial: vacante desde el 31/10/2021. Departamento Administración. De Registro y Documentación, vacante desde el 06/08/2021. Departamento Coordinación Administrativa. Vacante desde el 02/03/2020. Departamento Registro y Administración de Consorcios, vacante desde el 10/07/20. Dicha situación trae como consecuencias debilidades respecto al control interno en cuanto al componente ambiente de control.

Sobre el registro de los Recursos Humanos

Observación N° 2. Se observa que en el Departamento de Regularización Financiera no cuenta con personal asignado.

Observación N° 3. Durante el período auditado, se observa que no se evidencia una planificación específica de capacitación que se adapte a las necesidades planteadas por la Dirección General. No se registran cursos destinados al

perfeccionamiento en áreas como derecho notarial, derecho registral o derechos reales para los abogados. Además, se identifica que solo se llevó a cabo una capacitación en el procesamiento de datos, lo que indica una falta de diversificación en los temas de formación ofrecidos.

Observación N° 4. De acuerdo con el listado de Recursos Humanos, se ha verificado que un 17% de los agentes (21 de 122) completaron la capacitación sobre la Ley Micaela, mientras que un 14% de los agentes (17 de 122) realizaron la capacitación sobre la Ley Yolanda.

Observaciones sobre el marco normativo.

Observación N° 5. El artículo 14 de la Ley N° 3.902 se encuentra desactualizado, puesto que determina que las personas beneficiarias que pretendan acogerse a los beneficios establecidos en la misma tienen que presentar la solicitud de regularización de las viviendas que ocupan, en un lapso no superior a los trescientos sesenta y cinco (365) días de la reglamentación de la Ley, dicho plazo venció el 22 de octubre de 2013.

Observación N° 6. Se verificó el incumplimiento del artículo 15 de la Ley N° 3.902 puesto que el IVC informó que los hace en forma periódica sin presentar las evidencias de los informes que presenta ante la Legislatura. Dichos informes que la norma establece sean semestrales es a los fines de detallar los avances realizados para dar cumplimiento a la operatoria de regularización dominial.

Observación N° 7. Las Actas de Directorio ACDIR – 2014 – 2720 – IVC, ACDIR – 2018 – 4.664 – IVC, ACDIR – 2019 - 5.643 – IVC y ACDIR – 2020 – 6255 – y ACDIR – 2021 – 6653 – GCABA – IVC no se encuentran publicadas en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, lo que implica el incumplimiento de la obligación de dar publicidad de los actos de Gobierno.

Observaciones sobre relevamiento de expedientes de inmuebles escriturados seleccionados en la muestra. Control interno.

Observación N° 8. Se observa que en 5⁵⁸ de los 38 expedientes analizados (13%), no constan las causales establecidas en el artículo 4 de la Ley N° 3.902.⁵⁹

⁵⁸ Expedientes Nros: EX 2019 – 23225122; EX 2017 – 4655371; EX 2016 – 19846722, EX 2014 – 7085821- EX-2018-29428555.

⁵⁹ En el marco del descargo, el auditado suministró información que no había sido previamente incluida en el expediente.

Observación N° 9. Se observa que en 24⁶⁰ de los 38 expedientes analizados (63%), no consta la acreditación del requisito del Artículo 5 inciso b) de la ley 3.902 (no poseer vivienda propia o sean adjudicatarios de un plan de vivienda)⁶¹.

Observación N° 10. No consta acreditado en 20⁶² (57%) de los 35 expedientes -donde se verificó la existencia de deudas-, la declaración Jurada de ingresos para dar cumplimiento del requisito del Artículo 5 inc. c) de la Ley 3.902.⁶³

Observación N° 11. No consta en 8⁶⁴ de los 35 Expedientes analizados (23%), constancia firmada del compromiso de pago sobre el plan de refinanciación actualizada de deudas sobre el inmueble⁶⁵.

⁶⁰ N° 2021-2387148- N° 2019 – 30665988; N° 2015-14932427; N° 2018 – 4195963; N° 2014 – 7085821; N° 2016 – 19846722; N° 2017 – 4655371; N° 2019 – 23225122; EX-2016-22333307- -GCABA-IVC; EX-2018-25110808- -MGEYA-IVC; EX-2015-20425847- -MGEYA-IVC; EX-2015-6730869- -GCABA-IVC; EX-2018-17581056- -MGEYA-IVC; EX-2019-33956575- -GCABA-IVC; EX-2018-32574687- -MGEYA-IVC; EX-2017-18849829- -MGEYA-IVC; EX-2018-4415371- -MGEYA-IVC; EX-2014-05867672- -MGEYA-IVC; EX-2018-29428555- GCABA; EX-2014-7085821- MGEYA-IVC; EX-2016-19846722- -GCABA-IVC; EX-2017-26068922- -GCABA-IVC; EX-2017-4655371- -MGEYA-IVC; EX-2019-23225122- -GCABA-IVC

⁶¹ En el marco del descargo, el auditado suministró información que no había sido previamente incluida en el expediente.

⁶² Expedientes; Nros: EX 2018 – 4943798; EX 2019 – 30665988; EX 2015 – 17881055; EX 2016 – 19846722; EX 2017 – 4655371; EX 2019 – 23225122, EX-2016-22333307- -GCABA-IVC, EX-2018-25110808- -MGEYA IVC; EX-2015-20425847- MGEYA-IVC; EX-2015-6730869- -GCABA-IVC; EX-2018-17581056- -MGEYA-IVC; EX-2019-33956575- -GCABA-IVC; EX-2018-32574687- -MGEYA-IVC; EX-2017-18849829- -MGEYA-IVC; EX-2018-4415371- -MGEYA-IVC; EX-2014-05867672- -MGEYA-IVC; EX-2018-29428555- -GCABA-IVC; EX-2017-26068922- -GCABA-IVC; EX-2017-4655371- -MGEYA-IVC; EX-2019-23225122- -GCABA-IVC.

⁶³ En el marco del descargo, el auditado suministró información que no había sido previamente incluida en el expediente.

⁶⁴ Expedientes Nros: EX 2021-2387148 MGEYA-IVC; EX 2019 – 30665988 MGEYA-IVC, EX 2015 – 17881055 MGEYA-IVC; EX-2018-32574687 -MGEYA-IVC; EX-2013-7076895- -MGEYA-IVC; EX-2018-4415371- -MGEYA-IVC; EX-2018-29428555- -GCABA-IVC; EX-2017-4655371- -MGEYA-IVC.

⁶⁵ En el marco del descargo, el auditado suministró información que no había sido previamente incluida en el expediente.

Observación N° 12. No consta en 19⁶⁶ de 38 casos 50%, constatación de ocupación continua, efectiva, actual pública y pacífica⁶⁷.

Observación N° 13. Se observa que en 5⁶⁸ de los 38 casos (13%) no consta el acto administrativo de adjudicación del inmueble⁶⁹.

Observación N° 14. Se observa que en 27⁷⁰ casos de 38 (71%), no consta la copia de la escritura traslativa de dominio. Siendo la Gerencia Operativa Registro y Escrituraciones quien tiene dentro de sus funciones el control de la documentación necesaria para el registro y escrituración de las operatorias implementadas por el Instituto.

Sobre la falta de regularización dominial por falta de planos de mensura y obras de infraestructura.

Observación N° 15. La falta de inversión en infraestructura, servicios y relocalizaciones representa un obstáculo para la confección de planos de mensura en los barrios mencionados, como Villa 6 (lotes), Padre Mugica, Carrillo, y en sectores del Barrio Rivadavia I y Villa 19 Barrio INTA. Esto refleja una ausencia de planificación estratégica y un plan de contingencia que son necesarios para el cumplimiento del proceso de regularización dominial.

⁶⁶ N° 2021-2387148; N° 2019 - 30665988 ; N° 2015 - 17881055 N° 2018 - 20431584 N° 2018 - 5206885 ; N° 2017 – 29989961; N° 2021 – 13244025; N° 2019 - 23225122 EX-2018-25110808- -MGEYA-IVC; EX-2015-20425847- -MGEYA-IVC; EX-2015-6730869- -GCABA-IVC; EX-2018-17581056- -MGEYA-IVC; EX-2019-33956575- -GCABA-IVC; EX-2018-32574687; EX-2017-18849829- -MGEYA-IVC; EX-2018-29428555- -GCABA-IVC; EX-2014-7085821- -MGEYA-IVC; EX-2016-19846722- -GCABA-IVC; EX-2019-23225122- -GCABA-IVC

⁶⁷ En el marco del descargo, el auditado suministró información que no había sido previamente incluida en el expediente.

⁶⁸ EXN° 2021-2387148; EXN° 2015-14932427; EX-2015-6730869- -GCABA-IVC; EX-2018-32574687- -MGEYA-IVC; EX-2014-05867672- -MGEYA-IVC

⁶⁹ En el marco del descargo, el auditado suministró información que no había sido previamente incluida en el expediente.

⁷⁰ Expedientes Nros: N° 2018 – 4943798, N° 2017 – 17319461, N° 2021-2387148, N° 2019 - 30665988

N° 2015 – 17881055; N° 2018 – 20431584; N° 2018 – 5206885; N° 2017 – 29989961; N° 2021 – 13244025; N° 2014 - 7085821 ; N° 2016 - 19846722 ; N° 2017 - 4655371; N° 2019 - 23225122 ; EX-2016-22333307- -GCABA-IVC; EX-2018-25110808- -MGEYA-IVC; EX-2015-20425847- -MGEYA-IVC; EX-2015-6730869- -GCABA-IVC; EX-2018-17581056- -MGEYA-IVC; EX-2019-33956575- -GCABA-IVC.; EX-2017-18849829- -MGEYA-IVC; EX-2013-7076895- -MGEYA-IVC; EX-2021-12583607- -GCABA-IVC; EX-2018-29428555- -GCABA-IVC; EX-2016-19846722- -GCABA-IVC; EX-2017-26068922- -GCABA-IVC; EX-2017-4655371- -MGEYA-IVC; EX-2019-23225122- -GCABA-IVC

Sobre falta de estandarización de datos.

Observación 16. Los datos sobre las direcciones de los inmuebles, tanto escriturados como no escriturados, no están estandarizados, e incompletos, lo cual puede llevar a errores y afecta la calidad del procesamiento de los datos y por ende trae consecuencias en la tarea de geolocalización precisa de inmuebles, de importancia para las acciones a nivel territorial, la gestión de servicios y la regularización de los inmuebles.

Observaciones presupuestarias

Observación N°17. Se observa que la RESOL-2022-371-GCABA-IVC no cumple con los días establecidos en el art. 63 de la Ley N°70 para la publicación de actos administrativos aprobatorios de modificaciones presupuestarias en el Boletín Oficial.

Observación N°18. En el 32 % de la muestra (\$3.568.163,92) ninguna de las unidades de cuenta (UC) mencionadas fueron localizadas en el universo de escrituras de regularización dominial informado por el auditado.

Observación N°19. Los gastos de escrituración correspondientes a la UC 106.016 fueron facturados y pagados tanto en el EXP2022-46441991 como en el EXP2022-46497480.

Observación N° 20. En el 23% de la muestra (\$2.612.490,27), el devengado correspondiente a la empresa EDENRED ARGENTINA no se corresponde con gastos del programa en cuestión sino con erogaciones afectadas a la Gerencia Operativa de Logística lo cual manifiesta un error de imputación de los mismos.

Observación N° 21. La unidad de cuenta (UC) 93.190 ubicada en el Barrio Soldati no fue localizada en el listado de escrituraciones remitido por el auditado ni tampoco registrada su escrituración en el listado proporcionado por la Escribanía General.

Observación N° 22. La unidad de cuenta (UC) 105.596 ubicada en el Barrio Casa Amarilla no se encuentra registrada en el universo de escrituraciones remitido por el auditado.

Observación N° 23. En el 3% de la muestra (\$353.440,00), el total devengado no se corresponde con gastos relacionados a tramites de escrituración para la regularización dominial de edificios históricos tal como lo establece la descripción presupuestaria de dicha actividad. ⁷¹

⁷¹ Ref: EXP 2023-02843412

Observación N° 24. Se observa que en el expediente correspondiente a la regularización de deuda con el Consorcio de Propietarios del inmueble sito en calle Teodoro García N° 2882⁷² no se pudo no localizar en la documentación remitida ningún comprobante que dé cuenta de los gastos realizados por el consorcio tanto en material de reparaciones como deuda acumulada de expensas.

Observación N° 25. Se observa que el CUIT 20-92499502-6⁷³ no se encuentra registrado en la AFIP bajo la categoría por la cual finalmente presta servicios al programa en cuestión.

6 Recomendaciones.

Recomendación N° 1 y 2. Evaluar la posibilidad de una reestructuración y/o una redefinición de roles y responsabilidades optimizando los recursos y agilidad en la toma de decisiones en aquellas jefaturas de departamentos vacantes.

Recomendación N° 3. Se recomienda elaborar una planificación anual de capacitación que contemple diferentes modalidades de abordaje de temas relacionados al Derecho Real, Notarial y Registral para el equipo de abogados de toda la Dirección General.

Recomendación N° 4. Dar Cumplimiento a la realización de la capacitación obligatoria a todo el personal sobre la Ley Micaela, y Ley Yolanda.

Recomendación N° 5. Evaluar la posibilidad de elaborar y presentar una propuesta al Poder Legislativo de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, sobre la actualización del Artículo 14 de la Ley 3902, acompañado de un informe que explique las circunstancias actuales de las necesidades de la población afectada.

Recomendación N° 6. Se recomienda implementar un sistema de registro y archivo de evidencias de los informes presentados, que facilite su consulta y verificación. Esto permitirá demostrar el cumplimiento de lo establecido en el artículo 15 de la Ley N° 3.902.

Recomendación N° 7. Se recomienda publicar los actos administrativos en el Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, lo que implica dar cumplimiento de la obligación de dar publicidad de los actos de Gobierno.

⁷² Ref: EXP 2020-07354369

⁷³ Ref: EXP 2022-26817069

Recomendación N° 8, 9, 10, 11,12,13,14 Arbitrar las acciones necesarias para incorporar toda la documentación en forma oportuna e íntegra en los expedientes electrónicos.

Recomendación N° 15. Se recomienda a las autoridades correspondientes evaluar la posibilidad de diseñar e implementar una planificación estratégica que asegure la correcta ejecución de las inversiones, con tiempos y etapas definidos. Esta planificación deberá estar alineada con el objetivo final de regularización dominial, garantizando que las condiciones de los barrios permitan la confección de planos de mensura correspondientes.

Recomendación N° 16. Se recomienda implementar acciones necesarias para estandarizar los datos de las direcciones de los inmuebles que aún no estén regularizados, en el cual permita tener datos uniformes de codificación geográfica y criterios claros para registrar los nombres de las calles y numeraciones.

Recomendación N°17. Dar cumplimiento a lo establecido en el art. 63 de la Ley N°70 sobre la publicación de actos administrativos aprobatorios de modificaciones presupuestarias en el Boletín Oficial.

Recomendaciones Nros. 18, 21°, 22° y 23°. Implementar acciones correctivas para mejorar los sistemas de registro de información sobre las UC para el correcto control y seguimiento del proceso de regularización dominial.

Recomendación N°19. Implementar controles preventivos en el proceso de revisión y pago de facturas para evitar futuras duplicidades.

Recomendación N° 20. Se recomienda realizar controles en los sistemas de gestión financiera que verifiquen la correcta imputación de gastos.

Recomendación N° 24. Se recomienda evaluar la realización de procedimientos que aseguren que toda la documentación relacionada con regularizaciones de deudas sea archivada de manera completa y ordenada en el expediente en cuestión.

Recomendación N° 25. Incorporar una revisión sistemática de la situación fiscal de los prestadores como requisito previo a su contratación en el programa.

Conclusión

De acuerdo a los procedimientos de auditoría llevados a cabo para el presente informe sobre la gestión del Proceso de Regularización Dominial de inmuebles adjudicados por el I.V.C, se concluye lo siguiente:

Se evidencian una serie de deficiencias de control interno que van desde la falta de cobertura de cargos en las Jefaturas de departamento en un área clave en el que se señalan errores de registro y de falta de integridad y oportunidad sobre la documentación obrante en los expedientes donde se tramitan los procesos de escrituración. La falta de respuesta en tiempo y forma a las diversas solicitudes, demuestran una debilidad de control interno, lo que se verifica en las observaciones efectuadas. Es fundamental que se tomen acciones inmediatas a fin de actualizar el marco normativo para garantizar su cumplimiento.

Además, se destaca la falta de inversión en infraestructura para la regularización Dominial, la carencia de estandarización de datos, la falta de implementación de un plan estratégico que permita abordar la confección de planos de mensura. Por último, se resalta la necesidad de implementar controles preventivos, verificar la correcta imputación de gastos, mejorar la gestión documental y evaluar la situación fiscal de los prestadores, el control de pagos de facturas que contribuirán a evitar errores en la gestión financiera y fortalecer la transparencia y eficiencia en los procesos del programa

ANEXO I. MARCO NORMATIVO.

El marco normativo con el que contó el equipo de auditoría para la realización de la presente auditoría fue la siguiente:

Tipo de Norma	Publicada	Sancionada	Síntesis
Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires	Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires (BOCBA) N° 47 del 10/10/1996	01/10/1996	Ley Fundamental. Principios Generales.
Ley N° 1251	Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires (BOCBA) N° 1853 del 08/01/2004	04/12/2003	Crea el Instituto de Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires”(IVC) como continuador jurídico de la Comisión Municipal de la Vivienda.
Ley N° 3902	Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires (BOCBA) N° 1853 del 04/11/2011	15/09/2011	Crea la operatoria de regularización dominial de los inmuebles correspondientes a conjuntos urbanos abarcados en la órbita del Instituto de Vivienda de la Ciudad, la Comisión Municipal de la Vivienda u organismo o dependencia anterior y la Corporación Buenos

			Aires Sur. S.E., que estén pendientes de escrituración.
Decreto N° 512/2012	Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires (BOCBA) N° 4023 del 26/10/2012	22/10/2012	Aprueba la reglamentación de la Ley N° 3.902
ACDIR – 2014 – 2720 – IVC	No publicada	15/04/2014	Aprueba la “Operatoria de Transferencia de Inmuebles” para casos de cesiones de derechos y acciones emergentes de boletos de compraventa de unidades no escrituradas, o de ventas de unidades escrituradas con gravamen de hipoteca a favor del IVC.
ACDIR – 2018 – 4.664 – IVC	No publicada	18/04/2018	Autoriza la regularización Dominial, Financiera y Notarial de los locales comerciales propiedad del IVC, al titular del derecho, su continuador, o a quien ostente la posesión lícita, pública, pacífica y continua por un periodo mínimo de cinco (5) años.

ACDIR – 2019 - 5.643 – IVC:	No publicada	09/12/2019	Autorizar la regularización dominial, financiera y notarial de las unidades funcionales y unidades complementarias con destino cochera y/o bauleras, de propiedad del IVC, al titular del derecho, su continuador, o a quien ostente la posesión lícita, pública, pacífica y continua por un periodo mínimo de dos (2) años.
ACDIR – 2020 – 6255 – IVC	No publicada	29/12/2020	Aprueba el Protocolo de Regularización Dominial.
ACDIR – 2021 – 6653 – IVC	No publicada	26/07/2021	Aprueba los manuales de procedimientos de Escrituración de Vivienda Nueva, Escrituración de Conjuntos Urbanos Históricos, y Apertura de Legajos RLM.

ANEXO II. Muestra de expedientes de inmuebles escriturados en 2022.

Determinación del Tamaño Muestral para Muestreos Probabilísticos Representativos para estimación de Proporciones					
delta	alfa	N	Z _(1-alfa/2)	n ₀	n
15%	5%	340	1,9600	42,6829	38
Variable	Concepto asociado				Determinación
delta	Precisión: un delta del 15 % significa que el resultado obtenido de procesar la muestra, en nuestro caso de proporción de ocurrencia de un atributo, se encuentra entre el valor estimado + o - 15 %.				Por parte del Auditor
alfa	Nivel de confianza (1-alfa): Es el grado de certidumbre sobre la exactitud de la estimación realizada. Un alfa del 5 % implica que en un 95 % de las muestras que tomemos repitiendo el procedimiento seleccionado, obtendríamos una estimación situada dentro del intervalo predicho.				Por parte del Auditor
N	Tamaño de la Población o Universo: es la cantidad total de elementos objeto de la auditoría pasible de ser auditados.				Dato de la realidad a auditar
Z _(1-alfa/2)	Valor de la distribución normal: Z _(1-alfa/2) es el percentil de orden 1-alfa/2 de la distribución normal estándar acumulada.				Valor de tabla estadística
n ₀	Cálculo Auxiliar utilizado para determinar el tamaño muestral.				Por fórmula a partir de los datos
n	Tamaño de la Muestra a Seleccionar.				Por fórmula a partir de los datos
Los valores recomendados de delta y alfa son 15 % y 5 % respectivamente. Estos valores son requerimientos mínimos buscando un equilibrio entre los costos del trabajo a realizar y la representatividad de los resultados obtenidos. A criterio del supervisor, los porcentajes de referencia pueden ser modificados de acuerdo a la especificidad del trabajo de auditoría a realizar.					



Listado de Expedientes a relevar:

Unidad Cuenta	Barrio IVC	Expediente
37315	37291 / 38254 - GENERAL SAN MARTIN - 280	EX-2018-4943798- - MGEYA-IVC
56942	55999 / 60999 - DON ORIONE - 430	EX-2016-22333307- - GCABA-IVC
58820	55999 / 60999 - DON ORIONE - 430	EX-2018-25110808- - MGEYA-IVC
60287	55999 / 60999 - DON ORIONE - 430	EX-2015-20425847- - MGEYA-IVC
57051	55999 / 60999 - DON ORIONE - 430	EX-2015-6730869- - GCABA-IVC
58456	55999 / 60999 - DON ORIONE - 430	EX-2018-17581056- - MGEYA-IVC
56686	55999 / 60999 - DON ORIONE - 430	EX-2019-33956575- - GCABA-IVC
63908	63801 / 63908 - COOP. GRAN BOURG (G. NACIONAL Y REM.) - 445	EX-2018-32574687- - MGEYA-IVC
46556	45000 / 48267 - BHN 02 SOLDATI - 370	EX-2017-17319461- - GCABA-IVC
21561	20001 / 24080 - GENERAL SAVIO 1ERA ETAPA - 140	EX-2021-23871418- - GCABA-IVC
24031	20001 / 24080 - GENERAL SAVIO 1ERA ETAPA - 140	EX-2019-30665988- - GCABA-IVC
82079	82000 / 82776 - DONIZETTI - 802	EX-2015-17881055- - MGEYA-IVC
37854	37291 / 38254 - GENERAL SAN MARTIN - 280	EX-2018-20431584- MGEYA-IVC
74624	74000 / 75300 - CARDENAL SAMORE - 490	EX-2018-5206885- - MGEYA-IVC
49838	49000 / 51299 - BHN PIEDRABUENA - 400	EX-2017-29989961- - MGEYA-IVC
102721	102689 / 102767 - VILLA 20. 26 Y 53 VIVIENDAS - 941	EX-2021-13244025- - GCABA-IVC
55746	55701 / 55787 - VILLA 1-11-14 MANZANA 3W - 421	EX-2015-14932427- - MGEYA-IVC
87610	87121 / 87766 - IRLA - 930	EX-2018-4195963- - GCABA-IVC
72286	72000 / 73000 - LAFUENTE - 470	EX-2014-7085821- - MGEYA-IVC
59685	55999 / 60999 - DON ORIONE - 430	EX-2016-19846722- - GCABA-IVC
57431	55999 / 60999 - DON ORIONE - 430	EX-2017-26068922- - GCABA-IVC
59504	55999 / 60999 - DON ORIONE - 430	EX-2017-4655371- - MGEYA-IVC
57711	55999 / 60999 - DON ORIONE - 430	EX-2019-23225122- - GCABA-IVC
49657	49000 / 51299 - BHN PIEDRABUENA - 400	EX-2019-10746553- - GCABA-IVC



“2024 - Año del 30 Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires”

67038	67000 / 67500 - GRAL. SAVIO III COOP. (EDIF. 1,2 y 3) - 455	EX-2020-9075421- - MGEYA-IVC
88994	88962 / 89016 - COOP. EL PALOMAR - 931	EX-2019-28664547- - GCABA-IVC
66210	66000 / 66999 - INGENIERO MASCIAS - 459	EX-2016-21246963- - GCABA-IVC
57849	55999 / 60999 - DON ORIONE - 430	EX-2021-1636040- - GCABA-IVC
73036	73001 / 73650 - C. U. PTE. ILLIA - 480	EX-2018-27198574- - MGEYA-IVC
57392	55999 / 60999 - DON ORIONE - 430	
56294	55999 / 60999 - DON ORIONE - 430	EX-2017-18849829- - MGEYA-IVC
77094	77001 / 77130 - COOP. CILDAÑES (VILLA 6) - 505	EX-2013-7076895- - MGEYA-IVC
71186	70000 / 71999 - RIVADAVIA I - 465	EX-2018-4415371- - MGEYA-IVC
90809	90789 / 90818 - BRANDSEN 660 - 968	EX-2016-24941666- - MGEYA-IVC
25065	25000 / 26999 - CARDENAL COPELLO - 145	EX-2021-12583607- - GCABA-IVC
73330	73001 / 73650 - C. U. PTE. ILLIA - 480	EX-2014-05867672- - MGEYA-IVC
72274	72000 / 73000 - LAFUENTE - 470	EX-2022-28534620- - GCABA-IVC

ANEXO III. Muestra de expedientes inmuebles no escriturados en 2022.

Determinación del Tamaño Muestral para Muestreos Probabilísticos Representativos para estimación de Proporciones					
delta	alfa	N	Z _(1-alfa/2)	n ₀	n
15%	5%	2.366	1,9600	42,6829	42
Variable	Concepto asociado				Determinación
delta	Precisión: un delta del 10 % significa que el resultado obtenido de procesar la muestra, en nuestro caso de proporción de ocurrencia de un atributo, se encuentra entre el valor estimado + o - 10 %.				Por parte del Auditor
alfa	Nivel de confianza (1-alfa): Es el grado de certidumbre sobre la exactitud de la estimación realizada. Un alfa del 5 % implica que en un 95 % de las muestras que tomemos repitiendo el procedimiento seleccionado, obtendríamos una estimación situada dentro del intervalo predicho.				Por parte del Auditor
N	Tamaño de la Población o Universo: es la cantidad total de elementos objeto de la auditoría pasible de ser auditados.				Dato de la realidad a auditar
Z _(1-alfa/2)	Valor de la distribución normal: Z (1-alfa/2) es el percentil de orden 1-alfa/2 de la distribución normal estándar acumulada.				Valor de tabla estadística
n ₀	Cálculo Auxiliar utilizado para determinar el tamaño muestral.				Por fórmula a partir de los datos
n	Tamaño de la Muestra a Seleccionar.				Por fórmula a partir de los datos
Los valores recomendados de delta y alfa son 10 % y 5 % respectivamente. Estos valores son requerimientos mínimos buscando un equilibrio entre los costos del trabajo a realizar y la representatividad de los resultados obtenidos. A criterio del supervisor, los porcentajes de referencia pueden ser modificados de acuerdo a la especificidad del trabajo de auditoría a realizar.					

“2024 - Año del 30 Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires”

BARRIO	U.F. TOTALES	unidades sin Escriturar al 31/12/2022	% del total
Don Orione	4260	392	16,57
Soldati	3201	198	8,37
Villa 1-11-14 Sector Bonorino- Riestra (3T;3U;3V;2V;2X)	208	174	7,35
Illia Ley N° 177	600	155	6,55
Fátima - ex Villa 3	344	143	6,04
Piedrabuena	2097	81	3,42
Villa 1-11-14 (2Q , 2R, 2L, 3D)	674	78	3,30
Samoré - Ley N° 177	1218	68	2,87
Dorrego	1090	64	2,70
Villa 20 -lotes- Mz 11J, 11L, 11M, 11N, 11Ñ, 11P, 11K y 11R (102610 a 102688)	78	63	2,66
Rivadavia II (Obra 1) - Ley N° 177	456	63	2,66
Villa 6 (Cildañez)	128	62	2,62
Villa 6 Mza 102M	72	58	2,45
Savio III (Edif. 1, 2 y 3) - Ley N° 177	408	57	2,41
Savio I	3808	43	1,82
Espora	816	41	1,73
Parque las Victorias	127	36	1,52
Lafuente - Ley N° 177	402	36	1,52
San Martín	960	35	1,48
Copello - Ley N° 177	1158	31	1,31
Savio III (Edif. 7, 8, 9, 10 y 11)	680	29	1,23
Zavaleta	224	28	1,18
Parque Avellaneda Mz. 99 N parcela 1, 2, 3 y 4	470	27	1,14



“2024 - Año del 30 Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires”

Consorcio XVI - Ley N° 177	240	23	0,97
Coop. Amaui (Zañartú 1540)	153	22	0,93
Coop. P. Legisl. (Tapalqué y Saladillo)	172	22	0,93
Savio II	2464	22	0,93
Castex I	576	21	0,89
Irala (Parc. 1, 2, 3, 4, 5 y 6 y 7)	466	18	0,76
Asociación Bancaria Edif. 126, 127, 128 (Savio)	168	17	0,72
Mascias	392	16	0,68
Donizetti y Rivadavia - Ley N° 177	408	15	0,63
Justo Suárez	128	13	0,55
Coop. Techos (Plaza 4339)	80	11	0,46
Pte. Roque Sáenz Peña	177	11	0,46
Villa 20 - Autoconstrucción Mz. 11T (103585-103610)	26	10	0,42
Rivera Indarte (Edif. 1, 2 y 3)	95	10	0,42
Pampa	176	10	0,42
Coop. P. Legisl. (Carlos Calvo 3248)	62	9	0,38
Villa 20 (26 y 53 viviendas) (102689-767)	79	9	0,38
Castex II	315	9	0,38
Albariño 91/93/95/97 - TPYC	47	8	0,34
Coop. Grand Bourg (G. Nac.y Rem.)	108	8	0,34
Coop. Hogar 1 y 2 (Conesa 45/51 y Dorrego)	132	7	0,30
Coop. Mosconi (Emilio Castro 4948/68)	79	6	0,25

“2024 - Año del 30 Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires”

Floresta	102	6	0,25
Esteban Bonorino	108	6	0,25
Villa Riachuelo (parc 3, 4, 5 y 6)	246	6	0,25
Coop. 6 de Julio (Boyacá 835/47)	55	5	0,21
Dean Funes 1121 - TPYC	70	5	0,21
Pque. Los Andes	155	5	0,21
Villa Lugano	300	5	0,21
Coop. Uspallata	27	4	0,17
Coronel Salvadores 757/799	42	4	0,17
Dean Funes 1155 - TPYC	70	4	0,17
Coop. Covitur (J. Bonifacio 2949)	85	4	0,17
Villa 1-11-14 - Sector Bonorino Mz 3w	87	4	0,17
Alvar Núñez N° 245	8	3	0,13
Suárez 515	23	3	0,13
Coop. Cofar (Larralde 4222)	44	3	0,13
Lacarra 2049 (y Santiago de Compostela 3707)	54	3	0,13
Castro Barros 929/43 - TPYC	69	3	0,13
Nágera	1302	3	0,13
Estomba 1156	11	2	0,08
Pampa y Artilleros	18	2	0,08
Villa 20 - Autoconstrucción 28 viviendas Mz. 11V (84871-84898)	28	2	0,08
Coop. P. Legisl. (Independencia 3758/64)	52	2	0,08
Villa 6 (ex Cildañez)	52	2	0,08
Humberto Primo 2823/35/41 - TPYC	65	2	0,08
Albariño 41/65 - TPYC	70	2	0,08

“2024 - Año del 30 Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires”

Monoblock Gral. Belgrano	132	2	0,08
Albarellos	200	2	0,08
Giribone 1326/42 - Ex AU3	21	1	0,04
Coop. Amaui (Fco. Bilbao 2329)	40	1	0,04
Coop. 6 de Julio (J. Bonifacio 750)	44	1	0,04
Coop. Grand Bourg (Avellaneda 4040)	44	1	0,04
Directorio 3921/37 - TPyC	44	1	0,04
Coop. Mosconi (Chile 2529/47/49)	47	1	0,04
Directorio 3325/55 - TPyC	57	1	0,04
Acoyte 545/595	58	1	0,04
Almirante Brown 918/34 - TPyC	58	1	0,04
Culpina 264 - TPyC	58	1	0,04
Estrada 48/74 - TPyC	66	1	0,04
Lisandro de la Torre	96	1	0,04
Villa 20 Mz. 11Q y 11S. (87771-87914)	144	1	0,04

ANEXO IV: Muestra contable.

Cuadro N° 14 : muestra de transacciones a personas físicas – escribanos.

C41	Benef	Cuit	Inc	Prin	Par	Jur	Prog	Act	UE	Devengado
498325	339751	20173466421	3	5	9	45	9	11000	7327	1.850.349,00
482985	51567	30623608677	3	5	9	45	9	11000	7327	1.058.482,30
484820	26021	27136527067	3	5	9	45	9	11000	7327	965.851,71
506297	51567	30623608677	3	5	9	45	9	11000	7327	889.065,71
483316	51567	30623608677	3	5	9	45	9	11000	7327	664.942,26
404639	131696	27272175638	3	5	9	45	9	11000	7327	609.845,43
485474	26021	27136527067	3	5	9	45	9	11000	7327	545.974,15
368261	25933	27050122536	3	5	9	45	9	11000	7327	531.770,00
405427	131693	27314223387	3	5	9	45	9	11000	7327	456.419,44
80252	131696	27272175638	3	5	9	45	9	11000	7327	441.474,09
130906	88565	27164558636	3	3	9	45	9	11000	7327	435.093,33
405058	88565	27164558636	3	5	9	45	9	11000	7327	376.487,89
502352	237717	20202318348	3	5	9	45	9	11000	7327	353.440,00
189823	25933	27050122536	3	5	9	45	9	11000	7327	353.057,45
412644	131692	27295448917	3	5	9	45	9	11000	7327	326.098,01
391039	131689	27224304353	3	5	9	45	9	11000	7327	323.388,00
471429	238915	20218457836	3	5	9	45	9	11000	7327	303.470,76
187730	25933	27050122536	3	5	9	45	9	11000	7327	294.943,19
486034	238915	20218457836	3	5	9	45	9	11000	7327	291.376,22
423898	25933	27050122536	3	5	9	45	9	11000	7327	271.078,82
										11.342.607,76

Fuente: Elaboración propia con información listado de transacciones SIGAF

Cuadro N° 15: muestra de transacciones a consorcios.

Ejer	C41	Benef	Descripción	Cuit	Inc.	Prin	Par	Jur	Prog	Act	UE	Devengado
2022	182657	214309	CONS. DE PROP. ZANARTÚ 1520/40	30714596582	3	3	9	45	9	11000	7327	346.462,00
2022	42950	266497	CONSORCIO DE PROP TEODORO GRACIA 2882	30711058105	3	3	9	45	9	11000	7327	165.951,18
2022	478686	258712	CONSORCIO CALLE SIN NOMBRE OFICIAL NUMERO 820/916 ESQUINA GERMAN ABDALA NUMERO 211 CABA	30716025442	3	3	9	45	9	11000	7327	121.899,93
												634.313,11

Anexo V. Descripción Responsabilidades Primarias, Misiones y Funciones.

Subsecretaría Integración Social y Hábitat

Descripción de Responsabilidades Primarias

- Desarrollar, coordinar y articular con las áreas competentes las políticas sociales que promuevan el derecho a un hábitat integrado y digno.
- Diseñar políticas participativas e inclusivas que promuevan la integración social, urbana, socioeconómica y cultural.
- Promover el desarrollo y el fortalecimiento de los vínculos comunitarios, impulsando procesos de regularización consorcial, dominial y notarial, en coordinación con las áreas competentes.

Descripción de Funciones

- Diseñar e impulsar políticas y estrategias de abordaje territorial en barrios populares y conjuntos urbanos mediante procesos participativos.
- Participar en el diseño y promover la implementación de políticas sociales que contemplen la perspectiva de género.
- Planificar y supervisar los censos y relevamientos socio espacial y económico necesarios para establecer diagnósticos en los barrios populares, conjuntos habitacionales, conventillos y hogares de tránsito en los que el Instituto interviene.
- Planificar y supervisar procesos tendientes al fortalecimiento comunitario promoviendo la participación y la apropiación del entorno.
- Diseñar y coordinar mecanismos de participación ciudadana en el marco de los proyectos de integración y/o rehabilitación a cargo del Instituto.
- Planificar y gestionar políticas de conformación y regularización consorcial promoviendo la corresponsabilidad en un entorno de legalidad y el fortalecimiento comunitario.
- Colaborar en la implementación de proyectos con financiamiento externo y/o préstamos, brindando la información que sea necesaria a los fines de llevar a cabo los mismos.
- Revisar y gestionar aquellos programas, operatorias, procedimientos e instrumentos en el marco de sus competencias.

- Supervisar los procesos administrativos para la adjudicación de unidades que se encuentren en la órbita del Instituto.
- Participar en el diseño e impulsar políticas de desarrollo y sustentabilidad socioeconómica y cultural.
- Impulsar políticas de articulación interministerial que generen, faciliten e implementen mejores condiciones de accesibilidad.

Dirección General Regularización Dominial, Notarial y Consorcial

Descripción de Responsabilidades Primarias

Planificar, implementar, y administrar las operatorias de escrituración y/o otros hechos o actos administrativos tendientes a lograr una solución jurídica, financiera y dominial de las unidades de vivienda otorgadas y/o administradas por el Instituto.

Descripción de Funciones

- Definir criterios de administración y resguardo de documentación que respalda las actualizaciones en los registros de beneficiarios y de escrituraciones, para asegurar que se cumpla la normativa establecida garantizando la disponibilidad de la información para su tratamiento.
- Dirigir y controlar las actuaciones administrativas relativas a la celebración de actos notariales vinculados a inmuebles construidos a través de las operaciones del Instituto y/o bajo su dominio, así como el control y el inventario de los registros escriturales.
- Entender en todo lo relacionado con la toma de conocimiento de situaciones que afecten, modifiquen o supriman derechos y obligaciones vinculados con la adjudicación de viviendas
- Proponer políticas de acción tendientes a la regularización Dominial y financiera permanente de las propiedades adjudicadas bajo la órbita del Instituto, estableciendo criterios generales y generando los mecanismos e instrumentos correspondientes.
- Intervenir en todas las actuaciones administrativas tendientes a la regularización Dominial, financiera y consorcial de las viviendas objeto de su competencia.
- Planificar y desarrollar programas y actividades tendientes a promover y acompañar el proceso de regularización consorcial en los conjuntos urbanos, en coordinación con la Dirección General Desarrollo Socio Territorial.

- Elaborar y supervisar un plan de acción para determinar las unidades y barrios que incluidos dentro del programa de regularización de barrios.

Departamento Coordinación Administrativa

Descripción de Responsabilidades Primarias

Sistematizar, controlar y registrar la documentación y actuaciones en las que interviene la gerencia y áreas a su cargo.

Descripción de Funciones

- Ordenar, fiscalizar y registrar las tramitaciones de expedientes electrónicos, legajos y toda otra actuación que realice la Dirección General y las áreas de su dependencia para administrar un sistema que asegure el cumplimiento de las mismas en tiempo y forma.
- Administrar y actualizar el archivo de documentación de la Dirección General definiendo la metodología de archivo y organizando el criterio de búsqueda para facilitar la individualización para su posterior consulta.
- Caratular expedientes electrónicos relacionados con el pago a honorarios a Escribanos de nómina que intervienen en los procesos que el Instituto les demande.
- Generar la información que le requiera la Dirección General, las áreas bajo su dependencia o cualquiera otra que lo solicite sobre la presentación de los recursos establecidos en el Decreto 1510/97.
- Recibir y administrar expedientes electrónicos generados por la Dirección General o las áreas de su dependencia para tramitar los mismos ante el Instituto, el Gobierno de la Ciudad o el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.

Departamento Operativos Especiales

Descripción de Responsabilidades Primarias

Ejecutar e implementar las distintas estrategias tendientes a verificar el estado ocupacional, así como efectuar las notificaciones en las unidades de vivienda construidas y/o administradas por el Instituto.

Descripción de Funciones

- Efectuar los relevamientos ocupacionales de las viviendas requeridos por las áreas dependientes de la Dirección General coordinando y ejecutando las estrategias tendientes a alcanzar exitosamente los fines propuestos.
- Asesorar a los adjudicatarios y ocupantes en cuestiones relacionadas con la regularización Dominial y financiera con el propósito de lograr la escrituración de la unidad funcional.
- Notificar y gestionar, a requerimiento del Departamento Regularización Financiera, dependiente de la Gerencia Operativa Regularización Financiera, la firma de planes de regularización financiera y convenios de reconocimiento de deuda.
- Participar en la elaboración del plan de trabajo anual y de las estrategias de abordaje a los diferentes barrios que se encuentran dentro de las competencias de la Dirección General.
- Confeccionar y actualizar de forma permanente una base de datos en la que se registren todas las verificaciones realizadas y resultados obtenidos.

Departamento Delegación Don Orione

Descripción de Responsabilidades Primarias

Recepcionar e intervenir en las presentaciones efectuadas por los beneficiarios en la oficina del Instituto sita en el Complejo Urbano Don Orione y que tengan vinculación con las unidades de viviendas que conforman dicho núcleo habitacional.

Descripción de Funciones

- Recepcionar y analizar las presentaciones que formulen los beneficiarios en la Delegación sita en el Complejo Urbano Don Orione relacionadas con aspectos vinculados con las unidades de dicho complejo habitacional.
- Diligenciar y gestionar todas las acciones que sean requeridas por las distintas áreas del Instituto relacionadas con las viviendas sitas en el complejo Don Orione.

Gerencia Operativa Regularización Dominial

Descripción de Responsabilidades Primarias

- Formular y coordinar acciones tendientes a normalizar las situaciones dominiales irregulares de los destinatarios de planes o programas.

Descripción de Funciones

- Formular, planificar, elaborar y ejecutar todas las acciones tendientes a la regularización Dominial de las propiedades construidas y/o administradas por el Instituto que se encuentren pendientes de escrituración o que no registren escritura traslativa de dominio.
- Proponer todas las acciones tendientes a la regularización Dominial de las propiedades construidas, entregadas y administradas por el Instituto que no registren escritura traslativa de dominio y que no fueran incluidas dentro del Plan de Acción y/o cuya regularidad haya sido solicitada a pedido de particulares.
- Gestionar en los casos que presenten controversia de intereses, y/o irregularidades

Administrativas.

- Intervenir en la regularización Dominial de cocheras de inmuebles, locales, bauleras, y cualquier otro inmueble construido y/o administrado por el Instituto.

Departamento Programa Regularización de Barrios

Descripción de Responsabilidades Primarias

Coordinar, implementar y ejecutar todas las acciones tendientes a la regularización Dominial de las unidades entregadas y/o administradas por el Instituto que no registren escritura traslativa de dominio y que fueran incluidas dentro del plan de acción, en coordinación con las áreas competentes.

Descripción de Funciones

- Realizar el análisis jurídico administrativo de cada uno de los legajos a fin de establecer la situación contractual que presenta cada unidad de vivienda y determinar las acciones y procedimientos aplicables para alcanzar la regularización de conformidad con las disposiciones que rijan en la normativa vigente.
- Efectuar citaciones, intimaciones y seguimiento de los ocupantes de unidades de vivienda que no comparezcan ante el Instituto.
- Implementar un registro de todas las tramitaciones que propicia el área.
- Diligenciar oficios o informes a petición de la Procuración General del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.
- Solicitar al Departamento Operativos Especiales, que por su intermedio cite, verifique, solicite o retire documentación y realice cualquier otra gestión que

fuera necesario llevar a cabo en el domicilio del interesado a los efectos de la regularización Dominial de la unidad.

- Propiciar los actos administrativos correspondientes con el objeto de regularizar las unidades de vivienda comprendidas en el Plan de Acción elaborado por la Dirección General.

Departamento Relatoría

Descripción de Responsabilidades Primarias

Intervenir en aquellos casos que presenten controversias de intereses y/o que por sus características no pudiesen ser regularizadas por el departamento de Regularización Dominial y/o el departamento Programa Regularización de Barrios.

Descripción de Funciones

- Realizar el análisis jurídico administrativo de los legajos en los que corresponda su intervención a fin de establecer la situación contractual que presenta cada unidad de vivienda y determinar las acciones y procedimientos aplicables para alcanzar la regularización Dominial; o establecer los mecanismos que corresponde aplicar al caso en cuestión.
- Aplicar la normativa necesaria para encuadrar los diferentes supuestos de irregularidad Dominial.
- Proponer y formular mecanismos legales necesarios a fin de encuadrar los diferentes casos de irregularidad Dominial que no puedan resolverse por las vías actuales.
- Elaborar informes respecto de cada situación particular analizada, propiciando los criterios que resultarían aplicables para la conclusión del trámite de las actuaciones.
- Solicitar al Departamento Operativos Especiales, dependiente de la Gerencia de Regularización Dominial, que por su intermedio cite, verifique, solicite o retire documentación y realice cualquier otra gestión que fuera necesario llevar a cabo en el domicilio del interesado a los efectos de la regularización Dominial de la unidad.

Departamento Regularización Dominial

Descripción de Responsabilidades Primarias

Elaborar y ejecutar todas las acciones tendientes a la regularización Dominial de las propiedades construidas y entregadas por el Instituto que no registren

escritura traslativa de dominio y que no fueran incluidas dentro del Plan de Acción y/o cuya regularidad haya sido solicitada a pedido de parte.

Descripción de Funciones

- Analizar y propiciar la regularización Dominial de unidades de vivienda, cocheras, locales, bauleras, y cualquier otro inmueble construido y/o administrado por el Instituto.
- Diligenciar, gestionar y supervisar las tramitaciones de las situaciones irregulares presentadas por los adquirentes.
- Realizar las investigaciones necesarias a fines de determinar la situación de cada unidad adjudicada.
- Solicitar al Departamento Operativos Especiales, dependiente de la Dirección General de Regularización Dominial, Notarial, y consorcial, que por su intermedio cite, verifique, solicite o retire documentación y realice cualquier otra gestión que fuera necesario llevar a cabo en el domicilio del interesado a los efectos de la regularización Dominial de la unidad.
- Efectuar un registro de las solicitudes de cambio de titularidad por Transferencias.
- Controlar, verificar y completar la documentación requerida para la tramitación de Transferencias, y su posterior remisión a la Dirección General Técnica, Administrativa y Legal para su dictamen.

Gerencia Operativa Regularización Consorcial

Descripción de Responsabilidades Primarias

Formular y coordinar acciones tendientes a la conformación y regularización consorcial en los barrios, conjuntos urbanos y edificios construido bajo la órbita del Instituto.

Descripción de Funciones

- Supervisar el registro, guarda y funcionamiento de los reglamentos de Copropiedad y Administración de los consorcios en barrios, conjunto urbanos y edificios con competencia del Instituto.
- Controlar y registrar la documentación inherente a la designación de los administradores de consorcios y de las liquidaciones y gastos efectuados por los mismos.
- Coordinar la implementación de convenios de reconocimiento de deuda y planes de pago como otro tipo de acuerdos, destinados a alcanzar mayores

niveles de recaudación de expensas de las unidades funcionales morosas no escrituradas.

- Coordinar la participación y representación del Instituto en instancias deliberativas formales e informales, tales como asambleas y reuniones de consorcios.
- Gestionar la elaboración de diagnósticos situacionales de los consorcios de los barrios y conjuntos urbanos, en coordinación con la Gerencia Operativa Abordaje Social en Conjuntos Urbanos y la Unidad Ejecutora de Proyectos de Financiamiento Externo.
- Participar de la elaboración, planificación e implementación pre y post consorcial inherentes a la formalización y regularización de los consorcios.
- Acompañar la capacitación y asesoramiento de los integrantes de los consorcios, consejos de administración y administraciones en materia de propiedad horizontal y asistencia técnico administrativa para promover el buen desenvolvimiento de consorcios participativos, autónomos y sustentables.
- Intervenir en la proyección, confección y reformulación de las reglamentaciones referidas al funcionamiento administrativo de los consorcios.

Departamento Registro y Administración de Consorcios

Descripción de Responsabilidades Primarias

Registrar y custodiar la información inherente a los consorcios de los barrios y conjuntos urbanos. Efectuar la registración y control de las liquidaciones de ingresos y gastos de las administraciones de consorcios de las unidades que no han sido escrituradas. Analizar los niveles de morosidad en los pagos de expensas de las mismas.

Descripción de Funciones

- Administrar el registro de los reglamentos de copropiedad y administración de los consorcios de barrios y conjuntos urbanos bajo competencia del Instituto.
- Implementar acuerdos y convenios de ayuda financiera.
- Promover acciones tendientes a elevar los niveles de recaudación de expensas de las unidades no escrituradas.
- Coordinar y controlar las tareas de registro de los oficios judiciales derivados de juicios iniciados por deuda de expensas contra el Instituto.

Departamento Organización y Capacitación Consorcial

Descripción de Responsabilidades Primarias

Promover la formalización y regularización de los consorcios en los barrios, conjuntos urbanos y edificios bajo competencia del Instituto.

Descripción de Funciones

- Elaborar, planificar y llevar a cabo un acompañamiento pre y post consorcial a fin de contribuir a la conformación y fortalecimiento de una organización consorcial sustentable y autónoma
- Capacitar y asesorar a los integrantes de los consorcios, consejos de administración y administraciones en materia de propiedad horizontal y asistencia técnico administrativa.
- Desarrollar metodologías de intervención de campo respecto de la regularización de los consorcios.
- Participar y representar al Instituto en instancias deliberativas formales e informales.
- Proyectar, confeccionar y reformular reglamentaciones referidas al funcionamiento orgánico y/o administrativo de los consorcios.
- Elaborar diagnósticos situacionales de los consorcios de los barrios y conjuntos urbanos articulando con la Gerencia Operativa Conjuntos Urbanos y con Unidad Ejecutora de Proyectos de Financiamiento Externo.
- Realizar informes y otras acciones de seguimiento en pos de la regularización Dominial, financiera y consorcial.

Gerencia Operativa Regularización Financiera

Descripción de Responsabilidades Primarias

Formular, diseñar, coordinar políticas y estrategias tendientes a la regularización financiera de todas las unidades adjudicadas por el instituto que se encuentran pendientes de escrituración.

Descripción de Funciones

- Elaborar y ejecutar todas las acciones tendientes a la regularización financiera de las unidades de viviendas cuyo dominio pertenezca al Instituto, hayan sido construidas con fondos propios o provenientes del FONAVI.

- Realizar el análisis de los legajos a fines de determinar la situación de cada unidad adjudicada y determinar los procedimientos necesarios para regularizar su situación financiera.
- Propiciar los actos administrativos correspondientes con el objeto de regularizar financieramente las unidades de vivienda comprendidas en el universo de su competencia.

Departamento Regularización Financiera

Descripción de Responsabilidades Primarias

Implementar y coordinar las políticas diseñadas por la Gerencia Operativa tendientes a regularizar financieramente todas las unidades adjudicadas por el Instituto que se encuentren pendientes de escrituración.

Descripción de Funciones

- Solicitar a las distintas áreas del Instituto y/u organismos interjurisdiccionales, toda información necesaria a fin de regularizar la situación financiera de la unidad.
- Formular y/o reformular planes financieros propiciando el reconocimiento de deuda conforme información que surja del Sistema y compromiso de pago.
- Gestionar la firma de convenios de reconocimiento de deuda y notificar al departamento administración y mora, las altas, bajas o suspensión del plan financiero según corresponda.

Gerencia Operativa Registro y Escrituraciones

Descripción de Responsabilidades Primarias

Gestionar y controlar la documentación necesaria para el registro y escrituración de las operatorias implementadas por el Instituto.

Descripción de Funciones

- Realizar la confección y actualización permanente de las bases de datos en las que se registran todas las situaciones que constituyan, afecten, modifiquen o supriman derechos y obligaciones vinculadas con la adjudicación, entrega y/o ocupación de viviendas.
- Dirigir y controlar las actuaciones administrativas que tengan por objeto la celebración de actos notariales que constituyan, afecten, modifiquen o supriman derechos relativos a inmuebles administrados por el Instituto.
- Intervenir en la adjudicación y subasta de cocheras de inmuebles.

- Coordinar y controlar la administración y resguardo de toda la documentación que respalda las actualizaciones en los registros de beneficiarios y de escrituraciones.
- Corroborar respecto de los planes financieros, si los mismos se hallan vigentes y/o si fueron cancelados y/o si han caducado.
- Controlar el seguimiento de actuaciones respecto de partidas matrices y/o individuales originadas por redistribuciones parcelarias o subdivisiones en propiedad horizontal.
- Supervisar la solicitud y regularización de exenciones de inmuebles de titularidad del Instituto.
- Efectuar la solicitud y seguimiento de desdoblamiento de deudas.
- Realizar gestiones ante mandatarios por juicios de ABL y liquidaciones para su pago.
- Contestación de oficios judiciales.

Departamento Escrituración y Notarial

Descripción de Responsabilidades Primarias

Gestionar ante la Dirección General de Escribanía General del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y la Escribanía General de la Provincia de Buenos Aires, las escrituras traslativas de dominio correspondientes a las unidades adjudicadas o administradas por el Instituto, constatando la existencia de toda documentación necesaria para escriturar.

Descripción de Funciones

- Administrar y controlar las actuaciones administrativas que tengan por finalidad la celebración de actos notariales que constituyan, modifiquen, afecten o supriman derechos respecto a las unidades funcionales adjudicadas o administradas por el Instituto.
- Gestionar las actuaciones administrativas por las que se tramiten las escrituras que dan origen a la conformación de reglamentos de copropiedad, redistribución parcelaria, unificación parcelaria, adquisición o cesión de tierras, apertura de calles, poderes dispuestos por Acta de Directorio o Decretos de la Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, etc.
- Supervisar los instrumentos públicos previos a la firma de los apoderados del Instituto.

- Evaluar y realizar un seguimiento particular de las actuaciones enviadas a Escribanía General del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, Escribanía General de la Provincia de Buenos Aires y Municipalidad de la Matanza.
- Llevar a cabo estadísticas de escrituración para ser presentadas de manera periódica.
- Gestionar las actuaciones administrativas referentes a la facturación notarial para el pago de los gastos y honorarios a los escribanos intervinientes.
- Administrar y controlar el archivo notarial del Instituto.
- Planificar Elaborar y proponer anualmente un plan de acción" para determinar las unidades y barrios incluidos dentro del programa de regularización de barrios.
- Hacer seguimiento de actuaciones respecto de partidas matrices y/o individuales originadas por redistribuciones parcelarias o subdivisiones en propiedad horizontal.
- Efectuar la solicitud y regularización de exenciones de inmuebles de titularidad del Instituto.

Departamento Administración de Registros y Documentación

Descripción de Responsabilidades Primarias

Realizar el control y guarda de la documentación necesaria para el registro y escrituración de las operatorias realizadas por el Instituto.

Descripción de Funciones

- Entender en la confección y actualización permanente de las bases de datos en las que se registran todas las situaciones que constituyan, afecten, modifiquen o supriman derechos y obligaciones vinculadas con la adjudicación y/o entrega y/o ocupación de viviendas.
- Generar las actuaciones tendientes a propiciar las escrituraciones traslativas de dominio,
- Intervenir y coordinar las actividades preparatorias y actuaciones necesarias para llevar adelante actos de escrituración masiva,
- Entender en las actuaciones administrativas de la subasta de cocheras de inmuebles construidas por el Instituto.
- Efectuar el registro de las unidades cuyos legajos hayan sido dados de alta.

- Intervenir en la administración de las notas referidas a escrituraciones.
- Supervisar el archivo de legajos, atendiendo su mantenimiento y garantizando su seguridad.

Anexo VI. Causas judiciales remitidas por Procuración General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

La Dirección General Asuntos Judiciales Generales (ex Dirección General Asuntos Patrimoniales e Institucionales), a través de las Notas Nros. NO-2024-11124835-GCABA-DGAJG, NO-2024- 11015564-GCABA-DGAIP, NO-2024-10970400-GCABA-DGAIP y NO-2024-10972584-GCABADGREYCO:

“Entendiendo que la regularización Dominial es una etapa necesaria para alcanzar el máximo grado de seguridad y legitimidad sobre la vivienda: la obtención de la escritura, se realiza un detalle final esquemático sobre causas incidentales del Fallo Mendoza, vinculadas con esta temática, de acuerdo a lo solicitado por el requirente AUTOS PRINCIPALES: “Mendoza, Beatriz y otros c/ Estado Nacional y otros s/ daños y perjuicios derivados de la contaminación ambiental del Río Matanza-Riachuelo”.

Radicación: CSJN

Objeto: SANEAMIENTO DE LA CUENCA MATANZA RIACHUELO. Se condena a los 3 estados: Nación, Provincia de Buenos Aires y Ciudad Autónoma de Buenos Aires y a ACUMAR (Ley 26168) al saneamiento ambiental de la Cuenca. Fallo de 8 de Julio de 2008: Mandas: Mejorar de la calidad de vida de la población de la Cuenca. 2) Recomposición del ambiente en todos sus componentes (agua, aire y suelo). 3) Prevención de daños con suficiente y razonable grado de predicción. En el marco de la citada Causa para el saneamiento de la Cuenca esta la mejora de la calidad de vida de los habitantes de la Cuenca. Entre las acciones definidas para alcanzar la meta mencionada precedentemente, se instituyó que un número considerable de familias en situación de vulnerabilidad, debían realojarse a través de lo que se conoce como proceso de relocalización Matanza Riachuelo, con el objeto final de no sólo otorgar una vivienda digna sino la consecuente regularización Dominial definitiva Estado Procesal: Sentencia de la CSJN 08 de Julio de 2008 en ejecución. Fallo 19 de diciembre de 2012 asigna competencia de ejecución a los Juzgados Federales de Morón (Dr. Jorge Rodríguez) y de Nación (Dr. Sergio Torres / Actualmente, Dr. Ariel Oscar Lijo) para controlar el cumplimiento y divide el fallo por mandas referidas antecedentemente.

Detalles de causas incidentales: Mendoza Beatriz Silvia y Otros GCBA/IVC Urbanización de Villas federal Morón 2 5 N°01/05 Ejecución de Sentencia.

Mendoza Beatriz Silvia y Otros GCBA/IVC Asentamiento Lamadrid federal Morón 2 5 N° Leg. 14 Ejecución de Sentencia.

Mendoza Beatriz Silvia y Otros GCBA/IVC Asentamiento Piletones federal Morón 2 5 N° Leg. 7 Ejecución de Sentencia.

Mendoza Beatriz Silvia y Otros GCBA/Otros/IVC Asentamiento Fernández de la Cruz y Lacarra federal Morón 2 5 N° Leg. 5. Ejecución de Sentencia.

Mendoza Beatriz Silvia y Otros GCBA/IVC Asentamiento Villa 21-24 Federal Morón 2 5 N° Leg. 1 Ejecución de Sentencia.

Presentación de plan de contingencia de las familias Mendoza Beatriz Silvia y Otros GCBA/IVC Asentamiento Rivera Iguazú Federal Morón 2 5 N° Leg. 4. Ejecución de Sentencia.

Mendoza Beatriz Silvia y Otros GCBA/IVC Asentamiento Villa 26 federal Morón 2 5 N° Leg. 3. Ejecución de Sentencia.

Mendoza Beatriz Silvia y Otros GCBA/IVC Asentamiento Lamadrid incidente 21 federal Morón 2 5 N° Leg. 2. Ejecución de Sentencia.

Mendoza Beatriz Silvia y Aysa y Otros (IVC) Ejecución de sentencia Federal Capital 12 24 N°298/13 Ejecución de Sentencia.

Otros Mendoza Beatriz Silvia y Otros Aysa y Otros (IVC) Legajo Padre Mugica Federal Capital 12 24 N°298/13/20 Corte El Juzgado interviniente a los efectos de Chequear Fallas Edilicias en el complejo. No hay resolución definitiva al día de la fecha respecto a esta cuestión. -

Dirección general de Responsabilidad y Contrataciones informa las siguientes causas:

-Autos: "CONSTRUCCIONES INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS S.A. CONTRA GCBA SOBRE COBRO DE PESOS (EXP. N° 132476/2022-0), en trámite ante el Juzgado CAYT N° 2 Sec. N° 4.-

Objeto: cobro de facturas por servicio de mantenimiento y prevención de emergencias eléctricas en villas, asentamientos y núcleos habitacionales transitorios de la ciudad autónoma de buenos aires.



Estado actual: sentencia de primera instancia desfavorable. Se apeló y se expresaron agravios. Se encuentra en Sala I CAyT para correrse el traslado de nuestros agravios a la actora.

-Caratula: MATEOS, MONICA PATRICIA CONTRA GCBA SOBRE DAÑOS Y PERJUICIOS (EXCEPTO RESPONSABILIDAD MEDICA) Expte. 36319/2017-0 Juzgado y Sala intervinientes: JUZGADO DE 1RA INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N° 24 - SECRETARÍA N°48, y CÁMARA DE APELACIONES EN LO CATyRC - SALA I

Objeto: DAÑOS Y PERJUICIOS POR ACCIDENTE EN RAMPA DE UN EDIFICIO DEL IVC

Estado actual: Sentencia de primera Instancia, desfavorable; apelada, a despacho en Sala I.

-Caratula: MOLLO JOSE LUIS CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE COBRO DE PESOS Expte. 33210/2009-0

Juzgado y Sala intervinientes: JUZGADO DE 1RA INSTANCIA EN LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO Y TRIBUTARIO N° 23 - SECRETARÍA N°45

Objeto: Cobro de \$96.988,88, al 28/9/06, por colocación de veredas en Villa 6 y en Barrio Soldati.

Estado actual: Con excepción de falta de legitimación pasiva interpuesta, en etapa de prueba, sin prueba del GCBA por producir.

-Caratula -VILLARRUEL CARLOS ALBERTO C/ GCBA S/ DAÑOS Y PERJUICIOS (EXP-42280-0) [J.1°CAyT - 13]

Estado actual con sentencia firme que obliga al IVC a la entrega de la unidad. Todavía no se ofreció inmueble alguno.

-Caratula: KHOBT VIKTOR C/GCBA S/ CONT OBRA PUBLICA EXPEDIENTE N° 17306/2017

Objeto: ADJUDICACION DE INMUEBLE.

Estado actual: En ejecución. Por sentencia firme el IVC debe otorgarle un inmueble al actor. El IVC al carecer de viviendas le propuso un comodato, que el actor se negó a recibirlo y, el Juzgado interpretó que la propuesta es acorde al objetivo de la sentencia que es el otorgamiento de una vivienda digna. A la fecha el actor apeló la resolución.



Dirección general de Asuntos Institucionales y Patrimoniales: se informa que para el período auditado se encontraban en trámite diecisiete (17) procesos:

**“VENEZIALE CHIARA C/ GCBA S/ AMPARO POR MORA ADMINISTRATIVA”
(EXP-361191-2022-0) [J.1ºCAyT - 22]**

En este amparo la actora solicita se regule su situación Dominial respecto de UN LOCAL identificado como UC N° 71020 BIS del BARRIO RIVADAVIA DE CABA.

El proceso se encuentra SIN MOVIMIENTO desde noviembre de 2023 en el que se le corrió traslado a la actora de que la UF reclamada ya había sido “... adjudicada a la Sra. Veneziaire Chiara (DNI N° 41.394.979), conforme lo establecido en el ACDIR-2018-4664-IVC...”, según RESOL- 2023- 1045-GCABA-IVC DE FECHA 12/10/2023.

“GCBA C/ GALKKER WALTER MAURICIO S/ ESCRITURACION” (EXP 35195) JUZ 14 SEC 28

INMUEBLE SITO EN BLOCK 34 A, PISO 4º DTO "B", ESCALERA 43 "A" UF 341
(UNIDAD DE CUENTA 50417

Estado: liquidación aprobada

“IOMI VICTORIA SOLEDAD C/ IVC S/ ESCRITURACION” (EXP 45805) JUZ 14 SEC 28

INMUEBLE SITO EN CARLOS CALVO PISO 2º DTO "A" UF. 15 FR 08-5995/15

Estado: Se autorizó a consentir la resolución del TSJ y desistir de la queja

“IVC C/ VALLEJOS RAMON ARGENTINO Y OTROS S/ ESCRITURACION” (EXP 41449) JUZ 14 SEC 28

INMUEBLE SITO EN BALBASTRO 2681, MONOBLOCK 9, PISO 1º, DTO 7, UF 11 CABA

Estado: Se están librando oficios a la AFIP y al ANSES

“VIDAL ELIO HUMBERTO C/ GCBA S/ ESCRITURACION” (EXP-32850-0-2018) [J.1ºCAyT - 2]

Calle: DELLEPIANE LUIS J. TTE. GRAL. Altura: 4790 BLOCK 3 PISO 4° DEPTO U.F.N° 35 del Barrio Cardenal Samoré de la CABA se le asignó administrativamente el N° Unidad de Cuenta 74211.

Asimismo, se hace saber que el día 16/03/2018 se ha formalizado escritura de venta N° 24, ante escribana de esta Ciudad Estela Ventricelli de Riva Folio N° 104 del Registro Notarial 1327, por el que se le transfirió todos los derechos de propiedad, posesión y dominio sobre la vivienda en cuestión a la Sra. Gladys Concepción Fernández. Asimismo, de la compulsa del legajo surge que al Sr. ELIO HUMBERTO VIDAL se le había adjudicado dicha vivienda por Res. 768/SS/88, pero la misma ha sido rescindida mediante la Disposición 633/GG/12 el día 05/11/2012.

“LOSADA ALDO C/ DUTOYA YESICA DENICE Y OTRO S/ NULIDAD DE ACTO JURIDICO” (Exp-462917-2022-0) - J.1°CAyT - 2 - 3

CALLE VILLEGAS CONRADO Altura: 5434/38/42/46/50 entre Av. Larrazabal y Soldado de la Frontera 5158, piso 15 A, unidad funcional nro. 60 matrículas FR 1-91063/60 CUENTA I.V.C N 21892

Asimismo se hace saber que se ha formalizado Escritura 166 autorizada por el Escribano Guillermo Zoppi , titular del Registro notarial 1411 de Capital Federal, en favor de la Sra. Jesica Denice Dutoya

Asimismo, surge que por disposición 436-IVC Del 29 de julio de 2014 se procedió a la rescisión del Boleto de Compraventa suscrito habiéndose acreditado el incumplimiento de habitar el inmueble el titular de cuenta o su grupo familiar.

“GONZALEZ, RODRIGO ENRIQUE CONTRA GCBA Y OTROS SOBRE AMPARO – GENERICO” (Exp. 4604/2016-0), Juzgado CAYT 2/4.

Inmueble: Balbastro 2717, piso 2do., block 8, columna 4, depto 12, barrio Castex, unidad de cuenta 7540.

El actor es patrocinado por el Defensor nro. 5 CAYT

Sentencia firme que hace lugar a la demanda del 08/06/2018 en la que se decidió declarar la nulidad de la Disposición DISFC-2014-681- IVC y se le ordenó al Instituto de la Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires que restituya al Sr. Rodrigo Enrique González la posesión del inmueble sito en la calle Balbastro 2717, Dto. 12 de esta Ciudad. Ante la eventualidad de que la sentencia se torne de cumplimiento imposible –ya que el inmueble en cuestión fue entregado en comodato por el IVC al Sr. Genaro Ávalos– correspondería proceder de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 411 del Código CAyT.

Estado actual: el 27/2/24 el actor recibió conforme el inmueble indicado. G.C.B.A. le hizo saber esta circunstancia al Juez como que se hallaba cumplida la sentencia y éste ordenó el traslado al actor por dos días. Se deja cédula.

Hay incidentes vinculados en Cámara donde se hará saber esta circunstancia.



"IVC c/ DEFINA JUAN JOSE s/ ESCRITURACIÓN" Expte. 88.867/2011, Juz. Civil 13

En situación de regularización dominial.

"CMV c/MANZANEDA CUAQUIRA ADRIAN s/ESCRITURACION" (EXPTE. N° 3460) CAyT N° 10 Sec. 20

El juicio tiene sentencia desde 15 de junio de 2012.

Oportunamente, el IVC informó, mediante CCOO número NO- 2019-21557581-GCABA-IVC, que la unidad objeto de la escrituración, se encontraba ocupada por la viuda del Sr. Manzaneda y que debía presentar constancias de la sentencia del juicio sucesorio.

"GCBA LUCERO JACINTO CECILIO S/ ESCRITURACION" (Exp. 42536-0) cayt 16-32

"IVC C/TERZANO SUSANA CRISTINAS/ ESCRITURACION" (Exp. -35423-0) cayt 1-2

"GCBA C/ CATAN ROMELIA S/ ESCRITURACION" (EXPTE 93077/2011) J.N.1°Civ. - 54 – única

"GCBA C/ CASTAÑARES DORA DELICIA Y OTROS S/ ESCRITURACION" (EXPTE 42421/0) J.1°CayT - 8 – 15

"IVC C/ RODRIGUEZ, OSVALDO HÉCTOR S/ ESCRITURACIÓN". EXPTE. N° C2806-2015/0. JUZGADO CAYT 23/45.

"CALVO RODAS, DEBORAH VANESA C/ GCBA S/ OTRAS DEMANDAS CONTRA LA AUTORIDAD ADMINISTRATIVA". EXPTE. C 71149-2013/0. JUZGADO CAYT 23/45

"VALLEJO, VIVIANA NOEMI CONTRA INSTITUTO DE LA VIVIENDA SOBRE AMPARO" (Expte. Número 6641/2020), CAYT 12/24.
Estado procesal: en prueba.



Se dio intervención a la Gerencia Operativa de Regularización dominial del IVC para conocer el estado del trámite de regularización dominial.
Se ordenó nueva constatación.

**“GBCA C/ALBERTO EDITH MIRTA S/ESCRITURACION” (EXPTE 35200/0)
CAYT 13/26**

Inmueble: Santo Domingo e Iguazú, block 336 2° “D”, UC 27572/5
ESTADO PROCESAL CON TRASLADO DE DEMANDA

La Dirección General Asuntos Comunales y Espacio Público. No obran Actuaciones

La Dirección General Asuntos Judiciales Tributarios y Fiscales: No obran actuaciones.

La Dirección General Asuntos Judiciales del Empleo Público, no existen causas judiciales

La Dirección General Asuntos Penales, no ha tenido ninguna intervención en la temática de regularización dominial del IVC.

La Dirección General Dictámenes y Litigios Complejos, no cuenta con información para proporcionar a la fecha.



ANEXO VII: Datos estadísticos Informe Final de gestión (2020-2023).

Resultados Escrituraciones 2020-2023					
Indicador	Q viviendas	Q Locales	Q Cocheras	Otros actos notariales	TOTAL
Escrituras realizadas	3661	136	34	2574	6405
Legajos digitalizados					7081
Títulos entregados (Originales y Copias)					6341
Resultados Regularización Dominial 2020-2023					
Indicador	Q viviendas	Q Locales	Q Cocheras	Otros actos notariales	TOTAL
Unidades regularizadas	741	10	5	-	756
Planes financieros firmados					807
Verificaciones de ocupación realizadas					1304
Visitas realizadas					11664
Barrios abordados					95

A continuación, se presentan los resultados de Resultados periodo 2020-2023 de manera detallada.

GORD			
Escrituras Regularización Dominial			
Año	Q viviendas	Q Locales	Q Cocheras
2020	18	2	2
2021	191	1	2
2022	334	5	1
2023*	198	2	0
TOTAL	741	10	5

(*) incluye 7 escrituras en Don Orione del 11/12



“2024 - Año del 30 Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires”

GORD				
Escrituras Regularización Dominial				
Año	Q viviendas	Q Locales	Q Cocheras	% en representac io del total
2020	18	2	2	2,43
2021	191	1	2	25,78
2022	334	5	1	45,07
2023*	198	2	0	26,72
TOTAL	741	10	5	100

(*) incluye 7 escrituras en Don Orión del 11/12

En relación al periodo auditado se puede constatar un incremento en las escrituraciones del 20% entre el 2021 y el 2022, y un decrecimiento en torno al 18%.

Don Orión

DON ORIONE		
Escrituras Regularización Dominial		
Año	Q viviendas	Q Locales
2020	0	-
2021	1	-
2022	142	-
2023	41	-
TOTAL	184	

Para uno de los casos mas relevantes por cantidad y antigüedad dentro del programa, los datos contabilizan que para el periodo 2022 el total de escrituras fue de 142 viviendas, en relación al periodo 2021, se puede constatar un gran incremento en las regularizaciones como así también un decrecimiento en relación al período 2023.



ANEXO VIII: Descripción del Programa 9 Año 2022.

Jurisdicción/Entidad: I.V.C

Programa: 9. Actividades Comunes a los Programas 50, 100, 102, 104, 105, 106, 108 y 109.

Unidad responsable: INST. DE LA VIVIENDA DE LA CIUDAD.

Descripción:

Reúne todas las actividades necesarias para llevar adelante las tareas de Conducción, Apoyo Administrativo y demás servicios instrumentales inherentes a todo el Organismo, incluyendo en estos las actividades de Informática, Regularización dominial, Alquiler Social, Recursos Humanos y Financiera.

Conducción: Esta actividad refleja la ejecución del gasto en personal del Organismo.

Apoyo Administrativo: Son todos los gastos indirectos del organismo a fin de poder cumplimentar los programas y proyectos del ejercicio presupuestario.

Informática: Corresponde a los gastos en sistemas informáticos, reemplazos de equipos tecnológicos, a fin de adecuar los mismos a los nuevos sistemas a implementar.

Regularización Dominial: Son los gastos a cargo del organismo relativos a las operatorias de Escrituración de los inmuebles adjudicados por el Organismo.

Recursos Humanos: Corresponde a los gastos a cargo del sector de Recursos Humanos del IVC, incluyendo el gasto en CLS y Convenios con Universidades.

Alquiler Social: Es un programa del Instituto de la Vivienda de la Ciudad (IVC) junto con el Banco Ciudad (BCBA), que busca facilitar a aquellas familias y adultos mayores que residan o trabajen en la ciudad, y a docentes del Gobierno de la Ciudad y estudiantes de todo el país, a acceder a un contrato formal de alquiler dentro de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Operatorias Especiales: Son los gastos inherentes al remanente de las adjudicaciones de barrio Olímpico, Operatoria Certificación de firmas y gastos de la operatoria Alquiler Social.

“2024 - Año del 30 Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires”

Anexo IX Modificaciones Presupuestarias.

PRESUPUESTO EJERCICIO 2022
LISTADO DE MODIFICACIONES PRESUPUESTARIAS POR NORMA APROBATORIA
CIFRAS DEFINITIVAS

														Modificación/Pase	
Tipo Norma Aprob	Nº Norma Aprob	Fecha Norma Aprob	Tipo de Ajuste	Número MP	Jur	UE	Prog	Act	Inc	Princ	Par	Importe Positivo	Importe Negativo	Programa	Actividad
23-RESOLUCION	1206	30/11/2022	SEC	8922	45	7327	9	11000	3	5	9		\$ 24.307.862,00	Prog 9 "Act. Comunes" / Prog. 106 "Rehabilitación Conjuntos Urbanos"	
23-RESOLUCION	1303	23/12/2022	SEC	9613	45	7327	9	11000	3	3	9	\$ 129.000,00		9 "Act. Comunes"	11.000 "Regularización dominial"
23-RESOLUCION	1303	23/12/2022	SEC	9613	45	7327	9	11000	3	5	9		\$ 129.000,00	9 "Act. Comunes"	11.000 "Regularización dominial"
23-RESOLUCION	371	11/5/2022	SEC	2553	45	7327	9	11000	3	3	9	\$ 2.000.000,00		9 "Act. Comunes"	11.000 "Regularización dominial"
23-RESOLUCION	371	11/5/2022	SEC	2553	45	7327	9	11000	3	5	9		\$ 2.000.000,00	9 "Act. Comunes"	11.000 "Regularización dominial"
27-DECRETO	430	29/12/2021	COM	1078	45	7327	9	11000	3	3	9	\$ 1,00		9 "Act. Comunes"	2.000 "Administración y Servicios Generales"
27-DECRETO	430	29/12/2021	COM	1078	45	7327	9	11000	3	5	9		\$ 9.092,00	9 "Act. Comunes"	14.000 "Operatorias especiales"
27-DECRETO	430	29/12/2021	COM	10893	45	7327	9	11000	3	3	9	\$ 87.494,00		9 "Act. Comunes"	10.000 "Informática"
27-DECRETO	430	29/12/2021	COM	3625	45	7327	9	11000	3	3	9		\$ 1.000.742,00	9 "Act. Comunes"	2.000 "Administración y Servicios Generales"
27-DECRETO	430	29/12/2021	COM	3625	45	7327	9	11000	3	5	2	\$ 28.866,00		9 "Act. Comunes"	11.000 "Regularización dominial"
27-DECRETO	430	29/12/2021	COM	3625	45	7327	9	11000	3	5	9		\$ 28.866,00	9 "Act. Comunes"	11.000 "Regularización dominial"



"2024 - Año del 30 Aniversario de la Autonomía de la Ciudad de Buenos Aires"

27-DECRETO	430	29/12/2021	COM	6343	45	7327	9	11000	3	3	9		\$ 677.924,00	9 "Act. Comunes"	2.000 "Administración y Servicios Generales"
27-DECRETO	430	29/12/2021	COM	6343	45	7327	9	11000	3	5	2		\$ 28.866,00	9 "Act. Comunes"	12.000 "Recursos Humanos"
27-DECRETO	430	29/12/2021	COM	7436	45	7327	9	11000	3	5	9		\$ 647.022,00	9 "Act. Comunes"	12.000 "Recursos Humanos"
43-RESOL. MIN. HAC	211	27/12/2022	REJ	10245	45	7327	9	11000	3	5	9		\$ 2.817.072,00	9 "Act. Comunes"	2.000 "Administración y Servicios Generales"
43-RESOL. MIN. HAC	211	27/12/2022	RES	10284	45	7327	9	11000	3	5	9		\$ 20.285.750,00	Prog 9 "Act. Comunes" / Prog. 106 "Rehabilitación Conjuntos Urbanos"	

TOTALES

\$	\$
2.245.361,00	51.932.196,00

49.686.835,00