

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión	Buenos Aires, Mayo de 2018.-																																																																
Código del Proyecto	1.16.09																																																																
Denominación del Proyecto	IVC-Relevamiento del estado edilicio de seguridad e infraestructura de servicios de los conjuntos habitacionales del IVC																																																																
Período examinado	Año 2015 y 2016																																																																
Programa auditado	Programa 102 y 106																																																																
Unidad Ejecutora	Instituto de Vivienda de la Ciudad																																																																
Objetivo de la auditoría	Auditoria de Relevamiento del desempeño del sistema edilicio y del estado de mantenimiento y conservación de los espacios públicos de uso privado de los Conjuntos Habitacionales que se encuentran bajo la órbita del Instituto de Vivienda de la Ciudad y de los instrumentos legales, técnicos y de procedimientos utilizados para la gestión.																																																																
Presupuesto	Cuadro 1: Crédito de Sanción, vigente y devengado año 2015, Programa 106 <table><tr><th>Inciso</th><th>Crédito Sanción</th><th>Vigente</th><th>Devengado</th></tr><tr><td>1-Gastos en Personal</td><td>\$ 13.643.070,00</td><td>\$ 13.643.070,00</td><td>\$ 5.309.788,15</td></tr><tr><td>2-Bienes de Consumo</td><td>\$ 3.000.000,00</td><td>\$ 1.958.669,00</td><td>\$ 801.816,79</td></tr><tr><td>3-Servicios No Personales</td><td>\$ 3.145.000,00</td><td>\$ 1.791.989,00</td><td>\$ 365.182,53</td></tr><tr><td>4-Bienes de Uso</td><td>\$ 197.291.680,00</td><td>\$ 259.475.384,00</td><td>\$ 141.765.857,21</td></tr><tr><td>Totales</td><td>\$ 217.079.750,00</td><td>\$ 276.869.112,00</td><td>\$ 148.242.644,68</td></tr></table> Fuente de información: Cuenta de Inversión 2015 Cuadro 1 a: Crédito vigente y devengado Colonia Sola 2015 <table><tr><th></th><th>Sanción</th><th>Crédito vigente</th><th>Devengado</th></tr><tr><td>Programa N° 102</td><td>\$ 1.850.000,00</td><td>\$ 1.850.000,00</td><td>\$ 0.00</td></tr></table> Cuadro 2: Crédito de Sanción, vigente y devengado año 2016, Programa 106 <table><tr><th>Inciso</th><th>Sanción</th><th>Vigente</th><th>Devengado</th></tr><tr><td>2- Bienes de Consumo</td><td>\$ 1.500.000,00</td><td>\$ 756.900,00</td><td>\$ 756.900,00</td></tr><tr><td>3- Servicios no Personales</td><td>\$ 1.458.800,00</td><td>\$ 5.868.083,00</td><td>\$ 2.608.028,25</td></tr><tr><td>4- Bienes de Uso</td><td>\$ 194.250.000,00</td><td>\$ 203.581.333,00</td><td>\$ 178.450.884,96</td></tr><tr><td>5- Transferencias</td><td>\$ 0,00</td><td>\$ 5.800.000,00</td><td>\$ 0,00</td></tr><tr><td>Totales</td><td>\$ 197.208.800,00</td><td>\$ 216.006.316,00</td><td>\$ 181.815.813,21</td></tr></table> Cuadro 2 a: Crédito de Sanción, Vigente y devengado, Programa 102 <table><tr><th></th><th>Sanción</th><th>vigente</th><th>Devengado</th></tr><tr><td>Programa N° 102</td><td>\$ 340.080,00</td><td>\$ 340.080,00</td><td>\$285.040,0</td></tr></table>	Inciso	Crédito Sanción	Vigente	Devengado	1-Gastos en Personal	\$ 13.643.070,00	\$ 13.643.070,00	\$ 5.309.788,15	2-Bienes de Consumo	\$ 3.000.000,00	\$ 1.958.669,00	\$ 801.816,79	3-Servicios No Personales	\$ 3.145.000,00	\$ 1.791.989,00	\$ 365.182,53	4-Bienes de Uso	\$ 197.291.680,00	\$ 259.475.384,00	\$ 141.765.857,21	Totales	\$ 217.079.750,00	\$ 276.869.112,00	\$ 148.242.644,68		Sanción	Crédito vigente	Devengado	Programa N° 102	\$ 1.850.000,00	\$ 1.850.000,00	\$ 0.00	Inciso	Sanción	Vigente	Devengado	2- Bienes de Consumo	\$ 1.500.000,00	\$ 756.900,00	\$ 756.900,00	3- Servicios no Personales	\$ 1.458.800,00	\$ 5.868.083,00	\$ 2.608.028,25	4- Bienes de Uso	\$ 194.250.000,00	\$ 203.581.333,00	\$ 178.450.884,96	5- Transferencias	\$ 0,00	\$ 5.800.000,00	\$ 0,00	Totales	\$ 197.208.800,00	\$ 216.006.316,00	\$ 181.815.813,21		Sanción	vigente	Devengado	Programa N° 102	\$ 340.080,00	\$ 340.080,00	\$285.040,0
Inciso	Crédito Sanción	Vigente	Devengado																																																														
1-Gastos en Personal	\$ 13.643.070,00	\$ 13.643.070,00	\$ 5.309.788,15																																																														
2-Bienes de Consumo	\$ 3.000.000,00	\$ 1.958.669,00	\$ 801.816,79																																																														
3-Servicios No Personales	\$ 3.145.000,00	\$ 1.791.989,00	\$ 365.182,53																																																														
4-Bienes de Uso	\$ 197.291.680,00	\$ 259.475.384,00	\$ 141.765.857,21																																																														
Totales	\$ 217.079.750,00	\$ 276.869.112,00	\$ 148.242.644,68																																																														
	Sanción	Crédito vigente	Devengado																																																														
Programa N° 102	\$ 1.850.000,00	\$ 1.850.000,00	\$ 0.00																																																														
Inciso	Sanción	Vigente	Devengado																																																														
2- Bienes de Consumo	\$ 1.500.000,00	\$ 756.900,00	\$ 756.900,00																																																														
3- Servicios no Personales	\$ 1.458.800,00	\$ 5.868.083,00	\$ 2.608.028,25																																																														
4- Bienes de Uso	\$ 194.250.000,00	\$ 203.581.333,00	\$ 178.450.884,96																																																														
5- Transferencias	\$ 0,00	\$ 5.800.000,00	\$ 0,00																																																														
Totales	\$ 197.208.800,00	\$ 216.006.316,00	\$ 181.815.813,21																																																														
	Sanción	vigente	Devengado																																																														
Programa N° 102	\$ 340.080,00	\$ 340.080,00	\$285.040,0																																																														

	3) Sanción: Fuente de información: Presupuesto 2016; Ley N° 5495/16 y Decretos N° 09/16 y 10/16. 4) Vigente y Devengado: Fuente de información: CUENTA DE INVERSION 2016. Jurisdicción, Unidad Ejecutora, Inciso, Partida Principal, Descripción, Vigente, Definitivo y Devengado.
Alcance	El alcance determinado para esta auditoría se refirió principalmente al relevamiento y caracterización de los ambientes construidos de la vivienda social referenciada a los Conjuntos habitacionales realizados a través de las distintas operatorias que se sucedieron a lo largo de la historia por el Banco Hipotecario Nacional BHN, la CMV y actual IVC de la CABA y de los instrumentos legales, técnicos y de procedimientos utilizados para la gestión.
Período desarrollo tareas auditoría	Las tareas de auditoría se iniciaron con la aprobación del Plan Operativo el 1/11/16 y finalizaron el 17/7/17.
Aclaraciones previas	Este proyecto fue incorporado en la Planificación Anual 2016, el 18/10/16. Su Plan Operativo se aprobó el 1/11/16. En consecuencia el equipo de auditoría, considerando el objetivo “Relevamiento”, incluyó en la evaluación el período 2016. El relevamiento fotográfico se desarrolló entre los meses de enero/ marzo/2017.
Debilidades	PRINCIPALES DEBILIDADES DETECTADAS Objetivo Específico 1: Relevamiento y evaluación de la información institucional disponible para la gestión. Aspectos considerados: Programa de Gobierno; Población atendida; Diagnóstico actualizado del estado edilicio de los Conjuntos Habitacionales; Normativa vigente; Actores involucrados; Recursos Humanos aplicados; Presupuesto sancionado, vigente y devengado; Obras planificadas y ejecutadas; Debilidades detectadas en el Objetivo Específico a) En la formulación del programa presupuestario 106. 1) La formulación del Programa Presupuestario N° 106 contiene una norma (Ley N° 621¹) que no guarda relación alguna con el mismo y corresponde al área de Educación. Este error se viene registrando desde ejercicios anteriores (al menos desde 2014) y continúa verificándose hasta el ejercicio 2016. Ver Informe AGCBA N° 1647, pag. www.agcba.gov.ar. b) En la información brindada por el organismo. 1) La normativa informada por el IVC, resultó incompleta (Cuadro 13 y 14). 2) La información financiera y contable, (Ver punto 5.1.8), presentó deficiencias por cuanto: ✓ El organismo para el año 2016, informó datos incompletos que impiden arribar a

¹Ley CABA N° 621, Instituciones Privadas de carácter educativo asistencial: **Artículo 1°.- Objeto y ámbito de aplicación.** La presente ley tiene por objeto regular la habilitación, el funcionamiento y la supervisión de todas instituciones privadas de carácter educativo asistencial, no incorporadas a la enseñanza oficial, destinadas a la atención integral de la población infantil desde los 45 días hasta los 4 años inclusive. Sanción: 02/08/2001. Promulgación: Decreto N° 1207/001 del 29/08/2001. Publicación: BOCBA N° 1269 del 05/09/2001

	adecuadas conclusiones. ✓ Por otra parte, no se adjuntaron la totalidad de las constancias de devengado correspondientes a 11 importes relacionados a los expedientes informados. ✓ Se informa una actuación fuera del alcance de los años sujetos al presente proyecto de auditoría. Informan el expediente 21.685.205, relacionado a la obra 51, con devengado del año 2017 (según informe N° 16.040.722 por \$ 977.879,40). ✓ El relevamiento y análisis de la documentación del año 2016, adjuntada en respuesta a la nota AGCBA N° 1122/17, representa un 32,71 % del total de bienes de uso. ✓ El Informe IF-2017-13152778-IVC, que refiere a imputaciones del año 2015, contiene la imputación presupuestaria de 27 expedientes relacionados a 6 obras y el (51, 62 66, 68, 69 y 77). No se adjuntaron los informes de importes devengados correspondientes a las imputaciones de los expedientes informados. c) Actores involucrados, diagnóstico, regularización dominial y otros. ✓ La totalidad de los actores involucrados no están presentados de manera integrada, resultando del relevamiento realizado por la AGCBA. ✓ El organismo da cuenta de que “<i>está realizando un diagnóstico del estado edilicio</i>” de acuerdo a lo respondido por el organismo en Nota AGCBA N° 89/17. ✓ Las unidades funcionales informadas difirieron de los datos informados para otros informes de auditoría. ✓ Los datos respecto a la cantidad de unidades escrituradas, se presentaron en porcentajes, siendo el mejor dato representado en números enteros. ✓ El IVC solo informó la responsabilidad del corte de césped de 19 conjuntos habitacionales, de 34. ✓ No se otorgó información respecto a la habilitación y control de ascensores, remitiéndonos a la Agencia Gubernamental de Control. a) En la ejecución presupuestaria del Programa 106. ✓ En el año 2015 el programa 106 tuvo una alta valoración presupuestaria ya que se le asignó el 31% del crédito vigente del IVC en el orden tercero de importancia. Luego, Su ejecución fue baja, en el orden del 53.54% (DEBILIDAD). ✓ En el año 2016 su crédito vigente fue menor al 2015 con una ejecución superior en valor nominal y porcentual, en el orden del 84%. b) En la ejecución presupuestaria del Programa 102 Colonia Sola. ✓ En el año 2015, presentó un Crédito vigente al 0.20% del total del crédito
--	--

	vigente del IVC. Luego, no tuvo ejecución. ✓ En el año 2016, presentó un Crédito vigente equivalente 0.49 % del total del crédito vigente del IVC. Luego, su devengado fue alto para un crédito vigente de \$ 285.040,00. c) Asignación de recursos sin diagnóstico efectivo documentado. ✓ Al no presentarse un diagnóstico se desconoce los aspectos considerados por el organismo para la asignación de recursos y servicios a los distintos Conjuntos Urbanos. ✓ La totalidad de las obras se contratan por urgencia y/o contratación directa.² ✓ De la lectura de las obras ejecutadas como “compras por urgencia” (puntos 5.1.10), se sintetiza que las mismas refieren a renovaciones de escaleras y ascensores, pintura e impermeabilización, veredas, suministro eléctrico etc. g) De los responsables del Programa 106. 1) Falta de integración en la información de los responsables del Programa. El organismo solo informa los recursos humanos de un área operativa de soporte habitacional, sin considerar los recursos de otras áreas mencionadas que están intrínsecamente relacionadas con la gestión del mismo. No se evidencia una gestión sistémica ni de procesos de los programas relevados. Tal como se presenta en el punto 5.1.5 donde se sintetiza la responsabilidad de los actores involucrados (Acta de Directorio N° 2501/13), la planificación (Gerencia de Desarrollo Habitacional), y ejecución (Subgerencia de Soporte habitacional) son etapas diferenciadas y separadas realizadas por instancias y actores diferenciados. 2) Escasos recursos técnicos profesionales en la Gerencia Operativa de Soporte Habitacional. Considerando la responsabilidad técnica del área se evidencia por contraposición una alta incidencia de recursos administrativos y de servicios en detrimento de lo técnico y profesional: administrativa 48,50%, Servicios 31,50%; Profesional del 11,50% y Técnico 8,50%. Objetivo específico 2: Relevamiento del desempeño del sistema edilicio y del estado de mantenimiento y conservación de los espacios públicos de uso privado. De las Unidades funcionales- De los inmuebles escriturados. a) Persistencia de problemas de regularización dominial. Si bien los aspectos mencionados como problemas involucran a ambas partes (IVC/poseedores), la falta de regularización dominial de la tierra como en el caso de Padre Mujica y San Francisco; la falta de Inscripciones de Reglamento; la falta de planos de mensura horizontal; la falta de plano de alta de la unidad funcional y la
--	---

² Ver Informe AGCBA N°1647.

	regularización catastral , son competencia exclusiva , en este caso del IVC. Así , de las 35 intervenciones relevadas, se encontró que: ✓ 2 (dos) Conjuntos están escriturados al 100% (JJ. Castro y Nágera). ✓ 3 (tres) Conjuntos tienen escrituración = 0 y la causa responde a problemas de dominio de la tierra (San Francisco y Padre Mujica) y de registración catastral, mensura y división parcelaria (Barrio Carrillo). ✓ 21 (Veintiún conjuntos) tienen mas del 80% de sus unidades escrituradas. b) Persistencia de los problemas de regularización consorcial. ✓ Respecto a los Consorcios conformados, el organismo envió respuestas contradictorias de esta situación en dos notas del mismo proyecto De las 35, 23 conjuntos, tienen los consorcios conformados. <i>“(…) es sabido que la calidad del espacio construido interactúa fuerte y profundamente con la calidad de vida de sus habitantes: es fundamental tener en cuenta que la población de menores ingresos es la que en mayor medida padece el problema de la degradación progresiva de su hábitat, careciendo al mismo tiempo de recursos para prevenir o revertir el deterioro de esa situación”.</i> <i>La administración, uso y conservación de los barrios es una tarea compleja , más aún si- a los problemas constructivos mencionados –se les suman los derivados de problemas jurídico administrativos, económicos y sociales como ser: situaciones irregulares en la tenencia de las viviendas, limitaciones económicas de los ocupantes o cambio de status por desocupación, ausencia de una organización de la comunidad que pueda llevar adelante las tareas imprescindibles para administrar y mantener adecuadamente las viviendas y su entorno.</i> (René Dunowicz, La Rehabilitación del Hábitat, 2010). ✓ La documentación técnica respecto a la existencia de planos de arquitectura, de mensura y registración catastral fue parcial (Ver punto 5.2.5.2y apartado 6 en adelante). ✓ No se otorgó información respecto a la habilitación y control de ascensores, remitiéndonos a la AGC. c) Criterios para la asignación de recursos. c.1) Recursos económicos asignados vs. Conjuntos Urbanos escriturados con o sin consorcios. El cruce de información entre Conjuntos Habitacionales escriturados, con o sin consorcios versus recursos asignados y las acciones realizadas por el IVC, a través de obras, corte de césped y/o saneamiento ambiental da cuenta de una variabilidad por la cual: a) Hay conjuntos con alto nivel de escrituración y consorcios conformados que recibieron prestaciones del organismo a través de obras, corte de césped y saneamiento ambiental (Ver Cuadro 28). b) Hay conjuntos con baja/nula escrituración que no recibieron prestaciones (Ver Cuadro 28). c) Distintas variables entre a y b.
--	---

c.2) Recursos económicos asignados vs. Conjuntos Urbanos de acuerdo al desempeño edilicio. (ver Anexo II).

El cruce de información entre los recursos asignados y el relevamiento del estado del ambiente construido da cuenta de una variabilidad por la cual:

- El barrio Colonia Sola requiere reparación urgente y en el año 2015 el presupuesto asignado fue bajo y no se ejecutó.
- CU como Zavaleta, CU Villa 3; CU Villa 6 Cildañez, CU Castex 1 y 2; Justo Suarez y otros, con necesidad de mantenimiento correctivo, no recibieron recursos, salvo saneamiento ambiental por cooperativas.
- Las obras ejecutadas a diversos conjuntos no se comparan con el nivel de reparación requerida.

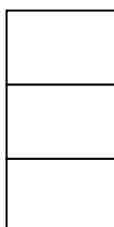
Principales Patologías Detectadas

Subsistema del espacio construido	Estructura	Hormigón armado Corrosión en las armaduras Fisuras en vigas Hormigón visto sin tratamiento superficial Desprendimientos y hierros a la vista Fisuras del recubrimiento de revoque en columnas y en vigas Hierros expuestos Desprendimiento general del Hormigón Oquedades Ausencia de Juntas de trabajo
	Fachadas	Grietas perimetrales en carpinterías Humedad en el revoque Grietas horizontales en dintel de ventana Rotura de aislación hidrófuga x sustitución de carpinterías Rotura por perforaciones Grietas verticales Fisuras en revoque Manchas , pérdida de color, humedad Interrupción de capa hidrófuga por agregados Eflorescencias Fisuras en dinteles Chorreaduras de óxido en ventanas y balcones Ventilación individual de calefones Filtraciones entre mampostería y hormigón Corrosión en paneles de fachadas Filtraciones entre paños de mampostería y losa Infiltración de agua por juntas en sistemas constructivos no tradicionales Paneles rotos
	Medianeras	Sin mantenimiento/ Fisuras / Cuarteo grietas
	Carpinterías/hojas, Marcos y Celosías	Piezas Faltantes Corrosión en carpinterías por falta de estanqueidad Corrosión en marcos y hojas Corrosión gabinetes matafuegos, puertas de medidores Desajustes y rotura Tablillas rotas en persianas y celosías Deterioro postigones Deformaciones
	Techo	Degradación de las membranas hidrófugas Instalación precaria de servicios de cable Antenas de tv directamente sobre la cubierta Reparaciones puntuales Muro de carga revestido con membrana

	Subestación de seguridad contra incendio/ Evacuación y servicio de infraestructura	Tanques de agua	Grietas y eflorescencias Corrosión de soportes de tanques Manchas blancas Hierros a la vista Fisuras en tanque Capacidad de tanque disminuida	
		Escalera	Falta de escalones Cantones rotos en Escalones Corrosión en barandas Sujeciones incorrectas en Barandas Falta de barandas	
			Manchas de humedad en cielorrasos No posee antecámaras	
		Madera	Falta de pintura y pudrición de madera en barandas y estructura (c.s)	
		Circulaciones comunes	Deterioros en pisos y barandas Pasillos cerrados y/o modificados Falta de iluminación Instalación eléctrica deteriorada a la vista	
		PB	Modificaciones individuales Solados rotos Fisuras y grietas en solados de acceso	
		Instalación sanitaria / pluviales	Rejillas de desagote obturadas y/o rotas Desagües fisurados Perdidas en cañerías de agua Obstrucciones Deterioro generalizado Bajadas en PVC sin protección	
		Instalación eléctrica y baja tensión	Falta de iluminación en escaleras Porteros eléctricos deteriorado Deterioro en tableros y medidores eléctricos Cableado a la vista en fachadas y medianeras	
		Incendio	Bocas de incendio obturadas o inaccesibles Insuficientes matafuegos Vandalización Cerramiento de pasillos y PB Falta de señalización y luz de emergencia Salidas obstruidas	
	Subsistema del Espacio Público	Veredas	Veredas/senderos rotos Falta de vereda	
		Estacionamiento	Usurpación de calles internas para estacionamiento semi cubierto	
		Alumbrado público	Inadecuada instalación en veredas Falta de tapas/ Cables a la vista Iluminación diurna Faroles rotos/ vandalización	
		Juegos para niños	Deterioro generalizado Juegos rotos Inadecuado material para su uso que requiere mantenimiento (madera)	
		Mobiliario urbano	Precariedad	
		Corte de césped	Irregularidad en el mantenimiento	
		Gestión de residuos	Contenedores negros colapsados y /o vandalizados. Inexistencia de contenedores para reciclado en todos los casos	
		Ascensores	Mantenimiento insuficiente Oferta en desuso por deterioro No hay constancia de habilitación en el 90% de los casos relevados.	

	Agregados	Cierre de balcones Cierre de pasillos semi- cubiertos Enrejado de circulaciones comunes Apropiación de espacios comunes para locales comerciales Construcciones precarias para estacionamientos semi cubiertos Cañerías de gas al exterior
Ejemplos de relevamientos realizados <u>Conjunto Colonia Sola</u> Las fotos evidencian el alto deterioro de Colonia Sola, identificándose todas las patologías posibles y frecuentes en la estructura, fachadas, carpinterías, techos, sanitarios, cielorrasos, escaleras, maderas, como ejemplos puntuales, se pueden mencionar :balcones y galerías apuntalados por barras de hierro cementadas ;Bases de columnas originales de concreto quebradas y/o desfasadas de su eje; Falta, rotura y/o corrosión de hierros en barandas; Pisos fisurados y agrietados hasta con aberturas en galerías; Pronunciadas pendientes en galerías propias del peso del apuntalamiento que soportan; Baños comunes abarrotados y/o clausurados por filtraciones; en algunos casos con caída de agua permanente de mochilas de inodoro y / o duchas; Desprendimiento de revoque y humedad en mampostería todas descascaradas; Chorreaduras en fachadas; Techos destrozados sobre circulaciones horizontales por la pudrición de maderas; faltante del cerramiento en claraboya sobre escalera, en consecuencia, los días de lluvia los habitantes del conjunto se mojan por la consecuente caída de agua dentro del complejo; “Soluciones individuales” ejecutadas por vecinos, como ser la colocación de la membrana sobre las tejas del techo a dos aguas; Cerramientos de baños comunes todos podridos; Techos de bovedillas rotos en galería con peligro de derrumbe; Riesgo de incendio por falta de extintores portátiles en espacios comunes. Los medios de extinción no respetan las distancias y la falta de gas natural al generar un riesgo por la presencia de garrafas en los interiores de las unidades. Hay grandes problemas de filtraciones generado por un hidrolavado de techo mal realizado. La iluminación de emergencia no funciona. Falta de techo y culminación de trabajos en luz de escalera pudiendo provocar caídas por piso mojado. Barandas con anclajes deteriorados.Falta de iluminación en escaleras y corredizos. Riesgo de vectores por pérdida de agua constante en núcleos de baños comunes y falta de aseo de los mismos por encontrarse varios baños abandonados. En el año 2015 el presupuesto asignado de\$1.850.000, no fue ejecutado y en el año 2016 sobre un presupuesto de \$ 340.080,00, se ejecutaron \$ 285.040. Para todos los aspectos evaluados el Conjunto requiere reparación urgente. <u>Conjunto Castex I y II</u> El barrio Castex pudo ser recorrido desde el exterior. Se verifico un buen grado de detalle en el diseño original del equipamiento y las áreas comunes, con sectorización de áreas verdes, bancos incorporados en desniveles revestidos originalmente en venecita o gres cerámico y taludes y canteros realizados en ladrillo a la vista con junta tomada de fina ejecución. Estos espacios se encuentran muy degradados actualmente sin ningún tipo de mantenimiento, exceptuando el corte de césped.		

	Los edificios han recibido variadas modificaciones de tipo estético, a través de revestimientos cerámicos en sus halls de entrada. También han sido, algunos halls, cerrados por rejas por razones de seguridad. Las celosías de madera evidencian falta de mantenimiento. Las canaletas de desagüe pluvial se encuentran tapadas de tierra en el exterior. Pudimos ver un edificio incendiado parcialmente con un fuerte impacto en sus tres primeros niveles. El sector se encontraba bajo vigilancia específica policial. Los tanques de bombeo se encuentran integrados en el parque y se pudieron verificar intervenciones precarias en tapa de acceso superior y cambio de cañerías. Estas últimas son actualmente de material plástico (polipropileno) y carecen de revestimiento protector, lo que asegura su temprana degradación por exposición a los rayos ultravioletas. También es de observar la falta de limpieza en la base de los mismos (basura y escombros), ya que se encuentran suspendidos sobre el césped. Las cajas de los piquetes de alumbrado están sin tapa, sin fusibles o llaves térmicas y sin conexión a tierra, invadidas de vegetación y afectadas por la oxidación y la evidente ausencia de mantenimiento. El nivel de escrituración es alto 94% y 90% respectivamente y los consorcios están conformados. En el año 2015 y 2016, con proceso judicial informado por el cumplimiento de la Ley N° 3199 a través de la cual se solicita el IVC sólo asignó fondos para el corte de césped y saneamiento ambiental a través de cooperativas. Para todos los aspectos evaluados, el nivel de requerimiento es de mantenimiento correctivo y reparación urgente en las unidades explotadas. <u>CU Justo Suarez</u> En la torre se verificó la deficiente ejecución del hormigón estructural a la vista; es decir cuando se utiliza expuesto a las condiciones ambiente. Esto sucede por no ejecutarse el revestimiento de recubrimiento exterior de los hierros con un espesor mínimo de 2,5 mm, con una mezcla con las características de densidad reglamentarias y con la compactación requerida. Esta situación origina, en algunos casos, una extendida corrosión de las armaduras con serios compromisos estructurales, que pueden significar un riesgo para sus ocupantes. El día de la visita se verificó que se estaba iniciando una obra por cooperativa de trabajo en la torre, que, según expusieron los acompañantes del IVC, tendría por objetivo la reparación estructural, lo que deberá ser verificado en próximas auditorías. Las tiras articuladas presentan desprendimientos en los paneles de ladrillo. El nivel de escrituración es alto 96%- Los consorcios están conformados. En el año 2015 y 2016 el IVC destinó recursos para el mantenimiento de luminarias y asimismo se realizó saneamiento ambiental por cooperativas de trabajo. Para todos los aspectos evaluados, el Conjunto requiere reparación y rehabilitación urgente a nivel estructural en edificio torre y mantenimiento correctivo, de acuerdo a lo detallado. <u>CU Villa Lugano</u> El Conjunto posee una riqueza espacial que genera hacia el interior un espacio público agradable y apropiable. Sin embargo la falta de mantenimiento continuo ha provocado el deterioro de su fachada,
--	---



	La falta de mantenimiento continuo ha deteriorado sus aspectos principales. Se encontro afectada la integridad del revestimiento exterior por falta de mantenimiento. Esto provoca la entrada de humedades al interior de las viviendas. El tanque de agua de la unidad verificada ha perdido su impermeabilidad, afectando al hormigon. Se han agregado cerramientos en areas semicubiertas que desvirtuan la calidad de las mamposterias y afectan la ventilacion. Se pudo ingresar solo edificio ubicado en saladillo 5162 donde se evidenció degradación de las membranas hidrófugas con consecuencia en las unidades funcionales. El nivel de escrituración es alto con 6 consorcios conformados. En los períodos auditados, el IVC designó recursos a través de las acciones de Corte de Césped y saneamiento ambiental contratado a cooperativas. El Conjunto tiene un alto nivel de escrituración y consorcios conformados. Para todos los aspectos evaluados, el Conjunto requiere mantenimiento correctivo y reparación urgente.
Conclusion	El relevamiento del desempeño del sistema edilicio y del estado de mantenimiento y conservación de los espacios públicos de uso privado de los Conjuntos Habitacionales da cuenta de la importancia de distintos aspectos vinculados que involucran desde el proyecto de arquitectura, el sistema constructivo adoptado, la mano de obra en la ejecución, la gestión administrativa, hasta la existencia o no de mantenimiento edilicio continuo y permanente. Esto se visualiza en las fichas técnicas individuales donde puede verificarse a lo largo del tiempo, lo sucedido en los Conjuntos como Manuel Dorrego, pasando por Justo Suarez, Castro, Piedrabuena, Soldati, Villa Pirelli , Padre Mujica y San Francisco, entre los últimos. El estado general de los Conjuntos relevados es variado, siendo mayoritariamente regular. Es evidente el deterioro en algunos como en el caso de Colonia Sola y algunos edificios de Savio, Soldati, Villa Lugano. Conjuntos habitacionales como Padre Mujica y San Francisco, que apenas tienen una antigüedad entre 3 y 5 años, presentan deterioro importante en parte de sus componentes y una situación de irregularidad dominial que imposibilita cualquier tipo de regularización y por ende el mantenimiento de los mismos a través de los consorcios. La cantidad de unidades funcionales tanto como la escala del espacio Público de algunos Conjuntos resultan ser inviables para el mantenimiento sostenido por parte de la población que los habita , considerando asimismo, que la gran mayoría no está regularizada al 100% en sus aspectos dominiales y consorciales. Es por ello que en este punto de suma importancia y necesidad el aporte del GCBA que se materializa principalmente a través del IVC. Ante este aspecto se considera como crítica la baja calidad de la información, al menos suministrada a la AGCBA, tanto como la indefinición de un diagnóstico que permita orientar los recursos en función de prioridades concretas relacionadas con los subsistemas evaluados del espacio construido, la seguridad contra incendio, evacuaciones e infraestructura y el espacio público. El patrimonio construido sufre inexorablemente una depreciación característica del uso

	siendo necesario contemplar los costos que hacen al mantenimiento continuo y permanente. Es por ello de vital importancia considerar estos aspectos para no asistir al deterioro constante y a la necesidad de indefinida de asignar recursos económicos que permitan arreglar superficialmente aspectos que hacen integralmente al desempeño edilicio. Este Informe de auditoría constituye por sus aspectos una línea de base que servirá para las futuras evaluaciones de desempeño edilicio de la vivienda social.
--	--
