



"2020. Año del General Manuel Belgrano"

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión	Buenos Aires, Noviembre 2020																																																																																								
Código del Proyecto	12.19.03																																																																																								
Denominación del Proyecto	“Urbanizacion de Villas y Asentamientos”																																																																																								
Período examinado	Año 2018- 2019																																																																																								
Programa auditado	Programa: 104 Reintegración , integración y transformación de villas UE 280 IVC																																																																																								
Unidad Ejecutora	UE 280 IVC																																																																																								
Objetivo de la auditoría	Relevamiento de los recursos financieros, humanos y físicos. Análisis de la estructura orgánico funcional, asignación de responsabilidades, planificación operativa y presupuestaria y ambiente de control interno.																																																																																								
Presupuesto	Cuadro 1: Crédito de sanción, vigente y devengado de Programas presupuestarios vinculados al objetivo del relevamiento. <table><tr><th colspan="7">L.A. Nº 8 - URBANIZACIÓN DE VILLA Y ASENTAMIENTOS URBANOS</th></tr><tr><th>Jurisdic.</th><th>Ente Ejecutor</th><th>Programa</th><th>Obra</th><th>Sanción</th><th>Vigente</th><th>Devengado</th></tr><tr><td rowspan="13">21. Jefatura de Gabinete de Ministros</td><td rowspan="13">219. Instituto para la Vivienda</td><td>100. Créditos Ley N° 341/984</td><td>53. Padre Mugica</td><td>\$ 870.000,00</td><td>\$ -</td><td>\$ -</td></tr><tr><td rowspan="2">104. Reint. Integ. y Tran</td><td>87. Obras de Mejoramiento Villa 21-24</td><td>\$ -</td><td>\$ 2.500.000,00</td><td>\$ -</td></tr><tr><td>51. Lacarra N° 2.049 (ex Pedro Chuto)</td><td>\$ -</td><td>\$ 12.414.888,00</td><td>\$ 11.956.941,51</td></tr><tr><td rowspan="8">109. Viviendas con Ahorro Previo</td><td>53. San Antonio N° 728</td><td>\$ 302.400,00</td><td>\$ 51.781.173,00</td><td>\$ 48.500.111,23</td></tr><tr><td>56. Barrio Ribera Iguazú</td><td>\$ 20.500.000,00</td><td>\$ 68.078.418,00</td><td>\$ 59.646.451,81</td></tr><tr><td>59. Valparaíso 3564/70</td><td>\$ -</td><td>\$ 5.039.437,00</td><td>\$ 5.038.987,45</td></tr><tr><td>60. Obras de Mejoramiento</td><td>\$ 10.000.000,00</td><td>\$ 8.242.808,00</td><td>\$ 8.469.991,00</td></tr><tr><td>64. Osvaldo Cruz y Luna</td><td>\$ 700.000,00</td><td>\$ -</td><td>\$ -</td></tr><tr><td>65. Orma</td><td>\$ 46.200.000,00</td><td>\$ 6.871.506,00</td><td>\$ 6.103.724,91</td></tr><tr><td>67. Alvarado-Australia</td><td>\$ 700.000,00</td><td>\$ 59.472.703,00</td><td>\$ 34.887.910,63</td></tr><tr><td>89. Lamedrid</td><td>\$ 65.500.000,00</td><td>\$ 7.861.232,00</td><td>\$ 2.861.231,74</td></tr><tr><td>90. Zavaleta</td><td>\$ 277.878.200,00</td><td>\$ 20.084.645,00</td><td>\$ 8.490.492,79</td></tr><tr><td colspan="4">Subtotal</td><td>\$ 422.650.600,00</td><td>\$ 242.126.810,00</td><td>\$ 183.755.843,07</td></tr><tr><td>30. Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte</td><td>Corporación Bs. As. Sur S.E.</td><td>0. N/A</td><td>Barrio Los Piletones</td><td>\$ -</td><td>\$ -</td><td>\$ 68.045.546,78</td></tr><tr><td colspan="4">Total</td><td>\$ 422.650.600,00</td><td>\$ 242.126.810,00</td><td>\$ 251.801.389,85</td></tr></table> Fuente: Elaboración propia a partir de la información obtenida de la UPE Cu.Ma.R. GCBA en respuesta a la Nota AGCBA Nro.1817/2019 y de ACUMAR por Nota N° ME-897-AGCBA-19	L.A. Nº 8 - URBANIZACIÓN DE VILLA Y ASENTAMIENTOS URBANOS							Jurisdic.	Ente Ejecutor	Programa	Obra	Sanción	Vigente	Devengado	21. Jefatura de Gabinete de Ministros	219. Instituto para la Vivienda	100. Créditos Ley N° 341/984	53. Padre Mugica	\$ 870.000,00	\$ -	\$ -	104. Reint. Integ. y Tran	87. Obras de Mejoramiento Villa 21-24	\$ -	\$ 2.500.000,00	\$ -	51. Lacarra N° 2.049 (ex Pedro Chuto)	\$ -	\$ 12.414.888,00	\$ 11.956.941,51	109. Viviendas con Ahorro Previo	53. San Antonio N° 728	\$ 302.400,00	\$ 51.781.173,00	\$ 48.500.111,23	56. Barrio Ribera Iguazú	\$ 20.500.000,00	\$ 68.078.418,00	\$ 59.646.451,81	59. Valparaíso 3564/70	\$ -	\$ 5.039.437,00	\$ 5.038.987,45	60. Obras de Mejoramiento	\$ 10.000.000,00	\$ 8.242.808,00	\$ 8.469.991,00	64. Osvaldo Cruz y Luna	\$ 700.000,00	\$ -	\$ -	65. Orma	\$ 46.200.000,00	\$ 6.871.506,00	\$ 6.103.724,91	67. Alvarado-Australia	\$ 700.000,00	\$ 59.472.703,00	\$ 34.887.910,63	89. Lamedrid	\$ 65.500.000,00	\$ 7.861.232,00	\$ 2.861.231,74	90. Zavaleta	\$ 277.878.200,00	\$ 20.084.645,00	\$ 8.490.492,79	Subtotal				\$ 422.650.600,00	\$ 242.126.810,00	\$ 183.755.843,07	30. Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte	Corporación Bs. As. Sur S.E.	0. N/A	Barrio Los Piletones	\$ -	\$ -	\$ 68.045.546,78	Total				\$ 422.650.600,00	\$ 242.126.810,00	\$ 251.801.389,85
L.A. Nº 8 - URBANIZACIÓN DE VILLA Y ASENTAMIENTOS URBANOS																																																																																									
Jurisdic.	Ente Ejecutor	Programa	Obra	Sanción	Vigente	Devengado																																																																																			
21. Jefatura de Gabinete de Ministros	219. Instituto para la Vivienda	100. Créditos Ley N° 341/984	53. Padre Mugica	\$ 870.000,00	\$ -	\$ -																																																																																			
		104. Reint. Integ. y Tran	87. Obras de Mejoramiento Villa 21-24	\$ -	\$ 2.500.000,00	\$ -																																																																																			
			51. Lacarra N° 2.049 (ex Pedro Chuto)	\$ -	\$ 12.414.888,00	\$ 11.956.941,51																																																																																			
		109. Viviendas con Ahorro Previo	53. San Antonio N° 728	\$ 302.400,00	\$ 51.781.173,00	\$ 48.500.111,23																																																																																			
			56. Barrio Ribera Iguazú	\$ 20.500.000,00	\$ 68.078.418,00	\$ 59.646.451,81																																																																																			
			59. Valparaíso 3564/70	\$ -	\$ 5.039.437,00	\$ 5.038.987,45																																																																																			
			60. Obras de Mejoramiento	\$ 10.000.000,00	\$ 8.242.808,00	\$ 8.469.991,00																																																																																			
			64. Osvaldo Cruz y Luna	\$ 700.000,00	\$ -	\$ -																																																																																			
			65. Orma	\$ 46.200.000,00	\$ 6.871.506,00	\$ 6.103.724,91																																																																																			
			67. Alvarado-Australia	\$ 700.000,00	\$ 59.472.703,00	\$ 34.887.910,63																																																																																			
			89. Lamedrid	\$ 65.500.000,00	\$ 7.861.232,00	\$ 2.861.231,74																																																																																			
		90. Zavaleta	\$ 277.878.200,00	\$ 20.084.645,00	\$ 8.490.492,79																																																																																				
		Subtotal				\$ 422.650.600,00	\$ 242.126.810,00	\$ 183.755.843,07																																																																																	
30. Ministerio de Desarrollo Urbano y Transporte	Corporación Bs. As. Sur S.E.	0. N/A	Barrio Los Piletones	\$ -	\$ -	\$ 68.045.546,78																																																																																			
Total				\$ 422.650.600,00	\$ 242.126.810,00	\$ 251.801.389,85																																																																																			



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



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

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

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

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

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

Debilidades:

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

Riesgos asociados:

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



control.

- ✓ Dificultad de articulación con las distintas áreas intervinientes.

6.2.2. Planificación Integral

La planificación presentada remite a las viviendas que están en construcción y que responden principalmente al PISA 2010, liberación camino de sirga y el convenio marco inicial.

La consolidación de la información de lo que se planifica y produce es de dificultoso acceso, y débil en cuanto a su conformación y consolidación.

El conocimiento del territorio no es utilizado para un abordaje integral de la problemática respondiendo particularmente a cada caso y /o proyecto. No se verifica una metodología para la actualización periódica de la población y hogares (censo).

Debilidades:

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

Riesgos asociados:

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

c) Metas e indicadores de gestión.

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



Debilidades:

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

Riesgos asociados:

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

6.3 Demanda actualizada.

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

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

Debilidades:

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

Riesgos asociados:

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



- ✓ Proyectos que no contemplan la nueva demanda.

6.4 Demanda Satisfecha.

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

- a) Para el Barrio Padre Múgica y Fernández de la Cruz y Lacarra, faltan realizar los planos de Subdivisión de Propiedad Horizontal. Responsables: IVC/DGROC/Escribanía y arreglos a varias unidades funcionales por errores de ejecución e inadecuada calidad técnica.
- b) Para el Barrio San Francisco, se formalizó el reglamento de PH por escritura N° 45 de fecha 11/07/2015, pasada por folio 269 del registro notarial N° 426, por lo que resulta indispensable para posibilitar la escrituración que se expidan los actos administrativos de adjudicación. Responsables: GCBA/Escribanía.

Debilidades:

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

Riesgos asociados:

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

6.5 Cobertura de la demanda.



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

Hasta ahora,

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

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

Debilidades:

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

Riesgos asociados:

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

6.6 Destino de la demanda.

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

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

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

La información presentada no fue completa para todos los CH.

Considerando que el protocolo define como prioritario la protección



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

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

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

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

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

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

Debilidades:

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

Riesgos asociados:

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



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

6.8 Sustentabilidad económica de la vivienda.

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

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

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

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

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

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

Debilidades:

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

Riesgos asociados:



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

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

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

6.9.1 Villa 21.24 Camino de Sirga.

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

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

Debilidades:

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

Riesgos asociados:

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

6.10 Créditos Externos

La operatoria de los créditos externos se formalizó para cada villa



y/o asentamiento a partir del año 2017, siendo breve el plazo para evaluar una evolución.

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

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

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

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

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

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

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

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

Debilidades:

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

Riesgo asociado:

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



- ✓ Empobrecimiento de la población.

6.12. Mantenimiento de CH ya construidos.

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

Debilidades:

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

Riesgo asociado:

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

2. Riesgo Ambiental

6.13 Riesgo Ambiental.

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

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

En los estudios de impacto ambiental, se verifico una baja



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

Debilidades:

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

Riesgos inherentes asociados:

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

Conclusión

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

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

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

El cumplimiento con los requerimientos ambientales exigidos en la



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

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

- ✓ Planificación - ejecución de obras- entrega de vivienda.
- ✓ Proceso de conformación y validación de la información correspondiente a la demanda.
- ✓ Proceso de construcción de metas de cumplimiento.
- ✓ Proceso de cumplimiento de normas ambientales y seguimiento.
- ✓ Proceso de conformación de créditos-asignación de créditos y seguimiento de pagos efectuados.
- ✓ Proceso de cumplimiento y seguimiento de requerimientos ambientales.
