

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión	Buenos Aires, octubre 2007				
Código del Proyecto	1.06.22				
Denominación del Proyecto	CREDITOS LEY 341/964				
Período examinado	Año 2005 y primer semestre 2006				
Programas auditados	68 Créditos ley 341/ 964				
Unidad Ejecutora	Instituto de Vivienda de la ciudad				
Objetivo de la auditoria	Controlar aspectos legales de los procedimientos seguidos en el otorgamiento de créditos. Evaluar la adecuación de los recursos al cumplimiento de los objetivos institucionales y operativos del programa en términos de eficacia y eficiencia.				
Presupuesto (expresado en pesos)	Año 2005				
	Ejercicio 2005	a. estimado	b. ejecutado	Porcentaje % b/a	Porcentaje sobre total ejecutado
	PAV	\$ 16.959.321,33	\$ 16.789.309,30	98	34.20
	Individual	\$ 41.708.262,72	\$ 32.308.105,75	77	65.80
	TOTAL	\$ 58.667.584,05	\$ 49.097.416,05	83.6	100.00
	Primer semestre 2006				
	Ejercicio 2006	a. estimado	b. ejecutado		
	PAV	\$ 8.000.000,00	\$ 12.236.223,00		
	Individual	\$ 15.000.000,00	\$ 14.585.362,73		
	TOTAL	\$ 23.000.000,00	\$ 26.821.585,73		
Alcance	• Verificar los procedimientos utilizados para el otorgamiento de los créditos individuales y por cooperativas de vivienda en función de la normativa vigente. • Evaluar el cumplimiento del presupuesto físico aprobado; de los objetivos previstos para las actividades desagregadas y de otros indicadores de gestión.				
Período de desarrollo de tareas de auditoria	La presente auditoria se realizó entre el mes de diciembre 2006 y el mayo 2007.				
Aclaraciones previas	El programa La Ley 341 y su modificatoria N° 964, presenta en su definición y carácter intrínseco la particularidad de estar destinada a favorecer el acceso a la vivienda de grupos vulnerables en situación				

	crítica habitacional, de escasos recursos. ¹
Observaciones principales	<u>1.Observaciones a la Planificación del programa</u> La Ley 341 y su modificatoria N° 964, presenta en su definición y carácter intrínseco la particularidad de estar destinada a favorecer el acceso a la vivienda de grupos vulnerables en situación crítica habitacional, de escasos recursos. Esta delimitación general del problema luego no se operativizó en el programa el cual presenta una inadecuada planificación que incide en todo el proceso de la operatoria. Esa observación se sustenta en que : • Si bien el dato es “ la situación crítica habitacional , y /o emergencia habitacional,” no hay un nivel de identificación que permita cuantificar a través de datos secundarios y de manera más precisa posible , la población real afectada al problema. • La pertenencia al grupo poblacional de “ escasos recursos” tampoco es definida desde la viabilidad económica de los beneficiarios. Sin embargo datos concretos permitirían definir que esta operatoria no es viable en términos económicos para todos los hogares que se encuentran por debajo de la línea de pobreza ya que , de acuerdo a los cálculos estimados vistos en el punto 4.3.3.Monto del Crédito, para el cumplimiento de la correspondiente cuota (\$269) , se necesitarían ingresos mínimos correspondientes a \$ 1350. • No se han construido indicadores que por ejemplo permitieran darle al programa valores iniciales al problema antes de su ejecución y que en consecuencia permitieran definir un impacto estimado en un tiempo determinado: “<i>visión del programa</i>”. La meta anual es un dato aislado del cual se desconoce su incidencia en el problema real. • En consecuencia no hay una precisa <i>evaluación de viabilidad</i> del programa lo cual repercute en la correcta evaluación de los recursos económicos , políticos e institucionales necesarios para el logro de los sus objetivos. <u>2. Observaciones a los procesos del programa</u> Desde el nivel institucional, la no conformación, durante el período auditado, de la “Comisión de Control, Evaluación y Seguimiento” (CCES) responsable de la gestión del programa debilitó el ámbito de gobernabilidad e institucionalidad, habida cuenta las responsabilidades de la Comisión. Los procedimientos aplicados para cumplimiento de la operatoria, presentan debilidades que se contraponen con el sentido intrínseco de la misma y en muchos casos pueden dificultar y /o contradecir y / o poner en riesgo futuro a la operatoria. Entre las debilidades se señalan: a) Búsqueda del inmueble La institución está desvinculada en el procedimiento de la búsqueda de terrenos y /o inmuebles, equiparándose al procedimiento utilizado en las operaciones de crédito desarrolladas por la banca y /o desarrolladores privados.

	b) De los tiempos empleados en la tramitación En el 100% de los expedientes relevados, los tiempos empleados en la tramitación administrativa son excesivos para quienes se encuentran en situación crítica habitacional superando no solo los plazos totales dispuestos en la normativa vigente de la operatoria, artículo 21 Acta N° 1647/03, sino además lo definido en la Ley de Procedimientos Administrativos N° 1510 tal como se observara en informes anteriores de auditoria. c) Incumplimientos en la contratación de los equipos técnicos. Incumplimiento de los artículos 5, 6, 7, 8, 9, 10,11 y 12 del capítulo II , y del artículo 12 del capítulo III². del acta 1647/03. Los mencionados artículos disponen el funcionamiento de los profesionales y equipos técnicos Interdisciplinarios en las etapas comprendidas entre la consolidación de la pre-entidad y la finalización de la obra, teniendo que firmarse contrato con los profesionales dentro del plazo de cinco días hábiles de producida la notificación prevista en el art 10 . En el 12% de los expedientes relevados surge el incumplimiento de las normas citadas puesto que los contratos profesionales fueron firmados luego de más de un año de tramitación. Luego, vistas las aclaraciones dispuestas en el punto 4.3.10, se advierte que la nueva reglamentación Acta 2204/06 contradice la normativa vigente en lo que respecta al pago de honorarios de los equipos técnicos ya que la ley dice que los mismos deben ser incluidos en la financiación de la operatoria y la nueva reglamentación, los excluye de la misma, debiendo ser abonados por el IVC. 3. Observaciones al cumplimiento de los requisitos establecidos para los beneficiarios. Para las operatorias individuales, no hay un criterio explícito y transparente en la selección, por parte del programa, de beneficiarios que pueden encontrarse en idénticas situaciones críticas habitacionales. Esta situación, que podría no ser problemática, se dificulta ante la inexistencia de una planificación presupuestaria. Bajo nivel de cumplimiento y control, por parte de la institución, frente a los requisitos que la normativa expresa. Los mayores incumplimientos se verificaron en : a) La declaración de emergencia habitacional. De los expedientes relevados 2005/2006, correspondientes a operatorias individuales, el 46%³ declaran y demuestran la emergencia habitacional. El 38% de los expedientes no declaran estar en emergencia y el 15% dice estar en emergencia pero no lo comprueban. b) La certificación administrativa. En el 100% de los expedientes relevados de operatorias colectivas se verificó que no se realiza la certificación administrativa en la documentación presentada
--	---

	por el interesado, es decir no consta “ es copia fiel”. La certificación administrativa permite la estabilidad e inalterabilidad de datos brindando fidelidad, uniformidad e integridad de la información comprobando y fijando el contenido de documentos percibidos sensorialmente. El incumplimiento de la certificación administrativa de la documentación posibilita la alteración , falsificación o adulteración de la misma. c) Estudio de Títulos. Del relevamiento de expedientes surge que el IVC no realiza el correspondiente estudio de título (examen de legalidad a fin de determinar si son títulos “suficientes” o aptos para causar los efectos jurídicos para los cuales fueron concebidos) de los terrenos presentados por las cooperativas para su adquisición y posterior construcción de viviendas. Cabe aclarar que la Procuración General en los dictámenes que constan en cada expediente recomendó que se llevara a cabo esta tarea sin embargo el organismo ignoró dicha recomendación. d) Incumplimiento del inciso d. del artículo 5º⁴ de la ley nº 341. En el 100% de los casos no se agregan los informes de inhibiciones que expide el registro de la propiedad inmueble. e) Incumplimiento del artículo 21 Acta 1647. En el 15% de los expedientes relevados se verificó incumplimiento del art 21 Acta 1647 “<i>“Acreditación de residencia en la ciudad autónoma de Buenos Aires durante los últimos dos años mediante constancia de domicilio en el DNI acompañando original y copia para su correspondiente certificación administrativa , constancia expedida por autoridad pública o de información sumaria”.</i> Al respecto: • Hay expedientes donde los beneficiarios presentaron como documento el pasaporte • Hay expedientes en donde la constancia de domicilio se presenta en fotocopia simple y la hoja , donde consta el cambio de domicilio en el DNI no aparece el troquelado identificador del DNI . • Los casos donde se presentaron informaciones sumarias. Sólo se adjuntaron fotocopias simples.. De las 21 obras iniciadas (422 filas) el promedio de avance en bajo (38% aprox). Esto provoca la modificación constante de la curva de inversión, de los plazos de ejecución prevista y la readecuación de precios de acuerdo al Acta de Directorio Nº 1723 para la actualización costo de obra. Si bien se trata de una operatoria autogestiva propiciada, en principio, por las propias organizaciones que adhieren a la misma, la lentitud de todo el proceso mantiene la persistencia de los grupos familiares en situaciones críticas .
Conclusiones	La Ley 341 y su modificatoria Nº 964, presenta en su definición y carácter intrínseco la particularidad de estar destinada a favorecer el acceso a la vivienda de grupos vulnerables en situación crítica habitacional, de escasos recursos. Sin embargo, algunas imprecisiones en la operatividad del programa, desarrolladas en el período de la auditoría, se contraponen a este “carácter” poniendo en riesgo sus resultados. Desde la gestión, la carencia de un proceso permanente e integral que comprenda la planificación, ejecución y evaluación de las

	acciones del mismo, destinadas a generar resultados <i>eficaces, eficientes y de calidad que transformen las condiciones de vida de la población beneficiaria⁵</i>,” no fueron formulados correctamente. En este sentido el programa no ha definido, <i>la delimitación del problema social, su línea base⁶</i> (valor inicial antes de ejecutarse el programa) y en consecuencia no desarrolla la medida de su impacto estimado lo cual imposibilita evaluarlo en estos términos. Si la normativa quiso expresamente priorizar a los hogares de escasos recursos en situación crítica habitacional, (por desalojo, carencia de vivienda, situaciones críticas de salud etc) procedimientos del programa como la búsqueda “<i>per se</i>” de los inmuebles, los tiempos excesivos en la tramitación se contradicen y/ o contraponen a lo definido previamente. A esto debe agregarse la falta de integridad en la información de lo que genera el programa en sus expedientes, de los controles propios al cumplimiento de la normativa y la inexistencia de un control interno instalado en la gestión, lo cual entre otras cuestiones, aumenta las posibilidades de desvíos en las operaciones correspondientes al otorgamiento de los créditos. Otra cuestión a considerar tiene que ver con el escenario futuro de recupero de las cuotas. Si todas las viviendas que construye el IVC se basan en un sistema solidario de recupero de los créditos otorgados para la correspondiente re-inversión en nuevas viviendas, y este programa está dentro de ese sistema, deberían preverse escenarios futuros ante aquellos hogares que han accedido al crédito y se encuentran actualmente por debajo de la línea de pobreza.
--	--