

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión	Buenos Aires, julio de 2008																								
Código del Proyecto	1.07.14																								
Denominación del Proyecto	Programa Mejor Vivir																								
Período examinado	Año 2006																								
Programas auditados	Pp 20082 Mejor Vivir																								
Unidad Ejecutora	Instituto de Vivienda de la ciudad																								
Objetivo de la auditoría	Controlar aspectos legales y financieros 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)	<table><tr><th colspan="5">Tabla 1 : Crédito original y devengado. Mejor Vivir.</th></tr><tr><th>Programa</th><th>Denominación</th><th>Crédito</th><th>Devengado</th><th>% de Ejecución por Programa</th></tr><tr><td>82</td><td>MEJOR VIVIR</td><td>31.047.187,97</td><td>19.430.058,19</td><td>62,58%</td></tr><tr><td colspan="2">Total General</td><td>407.374.316,38</td><td>310.481.687,65</td><td>76,22%</td></tr></table>					Tabla 1 : Crédito original y devengado. Mejor Vivir.					Programa	Denominación	Crédito	Devengado	% de Ejecución por Programa	82	MEJOR VIVIR	31.047.187,97	19.430.058,19	62,58%	Total General		407.374.316,38	310.481.687,65	76,22%
Tabla 1 : Crédito original y devengado. Mejor Vivir.																									
Programa	Denominación	Crédito	Devengado	% de Ejecución por Programa																					
82	MEJOR VIVIR	31.047.187,97	19.430.058,19	62,58%																					
Total General		407.374.316,38	310.481.687,65	76,22%																					
Alcance	El examen tuvo como alcance la evaluación de: • Características y definición del programa. • Fondos asignados y fuentes de financiamiento. • Características del ámbito institucional. • Evaluación del control interno. • Créditos otorgados y créditos solicitados en el período. • Adecuación legal, financiera y técnica de los procesos de contratación y el ajuste de la realización de las obras, su liquidación y pago, de acuerdo con la naturaleza del programa.																								
Período de desarrollo de tareas de auditoría	de	de	La presente auditoría se realizó entre el mes de junio del 2007 al mes de noviembre del 2007																						
Aclaraciones previas	El Programa Federal de Mejoramiento de Viviendas Mejor Vivir – PFMV- surge a partir de la suscripción de un convenio con la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, dependiente de la Secretaría de Obras Públicas del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios de la Nación con fecha 21 de julio de 2005. Está dirigido a la mejora del parque habitacional existente para aquellas viviendas que no fueron construidas por el Estado Nacional ni Municipal ni del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.																								

	Las obras se realizan con fondos no reintegrables provenientes del Ministerio de Planificación Federal, teniendo la Ciudad de Bs. As. asignados, en primera instancia, \$61.425.000, correspondientes al mejoramiento de 4550 viviendas, siendo el tope por vivienda de \$13.500. Las características del funcionamiento del Programa en cuanto a la ejecución de las obras, y la corta duración de las obras en virtud de las tareas a realizar en las mismas; el cumplimiento de la ejecución del cupo asignado a esta jurisdicción, quedó sujeta a el flujo de solicitudes presentadas y la remisión de fondos por parte de la Subsecretaría de Vivienda de la Nación.
Observaciones principales	5.1 Imprecisión en la planificación ante la amplitud del programa La amplitud en la definición del programa, y la insuficiencia en su operativización impiden evaluar cuántica y cualitativamente el cumplimiento de los objetivos estratégicos. 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: “visión del programa”. 5.2.1 Se verificaron diversos incumplimientos en los lineamientos y requisitos específicos del programa. Del total de los créditos individuales que conformaron la muestra, (70 créditos) se Observó en distintos porcentajes, a) Otorgamiento de créditos a personas cuyos ingresos no se encuentran en la franja de población de bajos ingresos ¹. b) Incumplimiento en la verificación de la existencia de otra propiedad a favor de los beneficiarios. c) Incumplimiento de requisitos establecidos en el programa relacionados con: Informe de Factibilidad, Memoria Descriptiva, Cómputo Métrico, Análisis de Precios y Ponderación de Insumos, convenios de adhesión, convenios de pago, recepción definitiva, en los siguientes porcentajes. • El 33.80% de los expedientes no poseen Informe de Factibilidad. • El 19.72% de los expedientes carece de Memoria Descriptiva. • El 21.13% de los expedientes carece de Cómputo Métrico. • El 19.72% de los expedientes carece de Análisis de Precios. • El 33.80% de los expedientes carece de Ponderación de Insumos. • El 7.04% de los expedientes no posee los convenios de Adhesión con las siguientes características: - o De Obras finalizadas, 33 no poseen convenio - o De 28 en ejecución, 27 no poseen convenio • El 28.17% no posee conformidad del presupuesto.

¹ (sin considerar los del total del grupo familiar).

	• De 37 obras finalizadas el 13.51% no posee convenios de pago. • De 37 obras finalizadas, 5 no poseen recepción definitiva. 5.2.2 Observaciones particulares créditos individuales (ver informe completo) 5.3 Observaciones generales de créditos a consorcios. a) Incumplimiento de requisitos establecidos en el programa relacionados con: Informe de Factibilidad, Memoria Descriptiva, Cómputo Métrico, Análisis de Precios y Ponderación de Insumos, convenios de adhesión, convenios de pago, recepción definitiva, en los siguientes porcentajes. De 56 notas² (expedientes relevados) presentadas de consorcios, los resultados de la evaluación arrojaron que: • El 14.29% de los expedientes carece del Reglamento de copropiedad. • El 17.86% de los expedientes carece de Acta de designación del administrador. • El 87.50% de los expedientes carece de la copia de plano de inmueble. • El 80.36% no posee conformidad de obra. • El 1.79% de los expedientes no posee convenio de adhesión. • El 14.71% de obras finalizadas no posee convenio de pago. • El 70.59% de los expedientes con obra finalizada no posee recepción provisoria. • El 17.65% de las obras finalizadas no posee recepción definitiva. b) La Coordinación decide la no aplicación de ciertos requisitos, en la asignación de créditos, sin el debido cambio normativo, quedando al arbitrio de la Coordinación. • Reglamento de copropiedad. • Copia de plano de inmueble. • Titulares de crédito poseen más de un dominio a su nombre. 5.3.1 Observaciones particulares consorcios. (ver observaciones completas en el informe final.) 5.4 Se verificaron incumplimientos de 20 empresas en las obras pactadas del Programa Federal de Mejoramiento de Viviendas. Si bien, La Coordinación expresó que en relación
--	--

² De 62 notas de consorcios solicitadas no fueron puestas a disposición 6 expedientes.

³ Respuesta Descargo de Informe Preliminar de Auditoría. Nota AGCBA n° 3960/07 Y 4052/AGCBA/07

⁴ Desde Septiembre del 2006 y por Disposición N° 24 /GG/06M se dispuso que las empresas no pueden tener más de siete (7) obras. Contestación descargo Nota AGCBA n° 3960/07

	a los beneficiarios los casos se fueron resolviendo³, se evidenció inactividad y morosidad en la administración dado que: 1) No se dispuso la exclusión de dichas empresas, del Registro de Empresas del Programa “Mejor Vivir”. 2) Ningún expediente con el informe fundamentado sobre los incumplimientos incurridos por estas empresas fue remitido a la Procuración. 3) Ninguna garantía otorgada por las empresas adjudicatarias fue ejecutada. 4) Esta situación se ve agravada según el responsable del Programa por la falta de un abogado en su equipo y la poca comunicación con el área de jurídicos del IVC. 5) Por la falta de un control en las adjudicaciones según el responsable del Programa se llegó a adjudicar a una de las empresas incumplidoras “Eduardo Matallana” 70 obras de dicho Programa.⁴ Los casos de incumplimientos tuvieron que ver con: • Contratos de locación en los que se hubiese efectuado el pago del anticipo financiero del 25% y no se hubiera dado comienzo de ejecución a los trabajos contratados. • Contratos de locación en los que se hubiesen efectuado pagos- anticipo financiero y de algún certificado-, con trabajos inconclusos. <u>Empresas Incumplidoras:</u> 1) AC DE JULIA AIGNASE 2) ACCION AC 3) ACOT SA 4) CELCOSUR SRL 5) CONANBAR SA 6) CONSTRUX SA 7) COOP 3 DE MAYO 8) COOP INTEGRAR LTDA 9) COOP MAPRO LTDA 10) COOP VILLA CELINA LTDA 11) CPC COMPAÑÍA PANAMERICANA DE CONSTRUCCIONES 12) DECOLARA DE LUIS ALBERTO LARA 13) DECORARTE DE ENRIQUE MARTINEZ 14) DOBLE G 15) EDUARDO MATALLANA 16) JORMA SA 17) MARIANA FLOMBAUM 18) RBO DE RODOLFO ORTIZ 19) ROBERTO BUSTOS
--	---

	20)STELIMP SRL
Recomendación	De acuerdo a lo resuelto por el Colegio de Auditores en su sesión del 10 de julio de 2008 y en concordancia con lo sugerido por la Dirección General de Asuntos Legales, mediante el Dictamen N° 67/08 de fecha 4 de julio de 2008, se decide en atención al tenor de las observaciones detectadas, recomendar la instrucción de acciones administrativas a fin de deslindar las responsabilidades del caso, y así luego de efectuada la investigación, se determine la necesidad de accionar en sede judicial.
Conclusiones	Los programas de asistencia financiera plantean en general la misma problemática en cuanto a la indefinición de los distintos niveles de responsabilidad que los actores involucrados, en este caso, Beneficiario-Empresa-IVC, tienen ante distintos problemas que se suscitan en la ejecución. Así, el IVC, que actúa como un agente financiero, resulta responsable ante incumplimientos diversos de las partes con la consecuencia en principio negativa para la institución que significa el no cumplimiento de los objetivos previstos, el no recupero de fondos en un sistema solidario per se y la necesidad de implementar acciones legales. Otra cuestión se plantea ante la definición imprecisa de los beneficiarios y las condiciones de devolución del préstamo. Así las cosas, se han otorgado préstamos a beneficiarios de niveles socioeconómicos diversos con idénticas condiciones de devolución, es decir: quien presenta ingresos mayores a los \$ 1000 devuelve el préstamo de igual manera que los de menores ingresos a ese monto: tasa de interés del 0% en un período de 30 años. Esto resulta absolutamente inequitativo para los beneficiarios de más bajos recursos, siendo responsabilidad del Estado, entre otras cuestiones, lograr a partir de la aplicación de las políticas públicas, la equidad, la integración social, la igualdad de oportunidades, la superación de la pobreza y la vulnerabilidad social. En este sentido, de continuar la aplicación de este programa, se hace imperiosa la necesidad de la redefinición del mismo en los términos señalados así como la aplicación de un sistema de control interno, como instrumento incorporado a la gestión con el fin de orientar las acciones minimizando los riesgos y previniendo o detectando los desvíos, la agilidad en la toma de decisiones correctivas, la observación del marco normativo y el desaliento a la comisión de actos ilícitos o fraudulentos. Finalmente es dable destacar que el descargo fue realizado a partir de la asunción de las flamantes autoridades del Instituto de la Vivienda de la Ciudad por parte de la Coordinación de Gestión Institucional Programa Mejor Vivir. En la documentación acompañada como sustento de aquel justificativo producido, pueden apreciarse serias y notorias diferencias en las rubricas

	que se advierten en las distintas copias de los documentos que fueron remitidos como base respaldatoria del descargo mencionado ut supra, por lo que se hace necesario advertir a las autoridades del IVC en relación a las diferencias notables que existen en las firmas insertas en los convenios de adhesión y de pago suscriptas por parte de un hipotético y único beneficiario del Programa Mejor Vivir. Dicha situación, nos obliga a llamar la atención respecto a la eventualidad de producirse un perjuicio de índole económico al erario público, particularmente en los fondos destinados a cubrir las necesidades habitacionales de los ciudadanos porteños. Atento a lo expuesto anteriormente y en virtud de las irregularidades que dan cuenta las observaciones 5.2.2 punto d) y 5.3.1 punto b) se decide la remisión del presente informe a la Procuración General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
--	---