

Informe Final de Auditoría

Con Informe Ejecutivo

Proyecto N° 9.24.08

ALQUILER SOCIAL

Auditoría de Gestión

Período 2023

Buenos Aires, marzo 2025



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: 9.24.08

NOMBRE DEL PROYECTO: ALQUILER SOCIAL

PERÍODO BAJO EXAMEN: 2023

EQUIPO DESIGNADO:

DIRECTORA DE PROYECTO: Abg. Aixa Rocha

SUPERVISOR: Abg. Susana E. Castagna

OBJETO: Programas: 112 Actividad. 10000 - Garantía BA - Programa N° 108 Actividad. 10.0000 Garantía +Fácil, Prog. 108 actividad: 12000 - Refacción + Fácil, Programa 108 - Apertura Programática 108.0.0.11000. Alquiler + Fácil.

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: 19 DE MARZO DE 2025

APROBADO POR: UNANIMIDAD

INFORME EJECUTIVO

Lugar y fecha de emisión: Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 19 de marzo de 2025

Código del Proyecto: 9.24.08

Denominación del Proyecto: Alquiler Social

Tipo de Auditoría: Gestión

Dirección General: Dirección General de Vivienda Asequible

Período bajo examen: 2024

Objeto de la Auditoría: Programas: 112 Actividad. 10000 - Garantía BA - Programa N° 108 Actividad. 10.0000 Garantía +Fácil, Actividad: 12000 - Refacción + Fácil, Actividad 11000. Alquiler + Fácil.

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

El organismo auditado, no realizó una evaluación de impacto de resultados cuantitativos y cualitativos de los programas que integran del Plan Alquilar en la Ciudad– Alquiler, Garantía y Refacción + Fácil-, considerando que un alto porcentaje de solicitudes no fueron admitidas alcanzando un total de 3.736/3.996 (93,49%) debido a diversas causas. La ausencia de un informe de impacto puede obstaculizar la capacidad de tomar decisiones sobre el Plan Alquilar en la Ciudad, lo que afecta tanto a los responsables de diseñar y gestionar políticas públicas como a los ciudadanos que dependen de dichos programas.

Sobre Programación metas físicas:

Observación N° 2. El Programa 108 Planes de Alquileres Buenos Aires fue enmarcado como un Programa instrumental en el 2023, por lo cual no han sido

programadas metas físicas con su correspondiente cuantificación y programación trimestral para el monitoreo y la evaluación de resultados en el periodo auditado. Dicho Programa corresponde que sea final en tanto está destinado a la satisfacción de una necesidad pública siendo ella la falta habitacional de la población inquilina de la CABA.

Sobre los Convenios Programa Garantía + Fácil.

Observación N° 6. No se encuentra acreditado el registro de los convenios suscriptos por el Instituto de la Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con la Asociación Argentina de Cooperativas y Mutualidades de Seguros y con el Banco de la Ciudad de Buenos Aires, lo que implica la inobservancia de lo establecido en el Decreto N° 8258/1987 que establece que dicha repartición tiene a su cargo el registro y archivo en los que el Gobierno de la CABA sea parte.

Observación N° 9 Sobre la Muestra de los casos recaídos en los Expedientes Garantía + Fácil

Observación N° 9.1. En el 100 % de los casos relevados (21/21), no consta la documentación que acredite los siguientes requisitos: la constancia de ingresos, antecedentes financieros desfavorables, no tener otro beneficio del IVC y el registro de deudor alimentario.

Observación N° 9.3. Se observa que en (10/17) casos 47,61%, se supera el porcentaje establecido del 6,25% de la suma asegurada, registrándose valores que oscilan entre el 11% y el 16%.

Observación N° 9.4. Se advierte errores de facturación en 11/ 21 casos 52,38%. De los 11 casos, en 5 de ellos, se efectuaron facturas a los beneficiarios por montos superiores al 30% de la prima total, y en 6 casos, se realizó una única factura a nombre del beneficiario donde no se especifica qué porcentaje debe ser abonado por el IVC y cual por el beneficiario. Se toma como comprobante una factura que no está emitida a nombre del IVC y cuyo monto facturado no coincide con el monto efectivamente abonado.

Observación N° 12. Sobre muestra del Programa “Alquilar Más Fácil”:

Del análisis de los 4 expedientes relevados, se verificó lo siguiente:

Observación 12.1 En el 100% de los expedientes analizados (4/4), de la muestra no fueron localizados en el universo de la operatoria Alquiler Más Fácil proporcionada por el auditado.

Conclusión

De acuerdo con los procedimientos de auditoría, llevados a cabo para el presente informe sobre la gestión del "Plan Alquiler en la Ciudad" que abarca los Programas Alquiler, Garantía y Refacción más Fácil, se concluye lo siguiente:

Se destaca la falta de una evaluación de impacto tanto cuantitativa como cualitativa, que sumado a ello, el Programa 108 carece de una programación trimestral de las metas físicas lo que dificulta la toma de decisiones respecto a la efectividad de los programas.

Por otro lado, se identifican deficiencias en los controles internos tales como la ausencia de designación de responsables de varias Jefaturas de Departamento y la falta de integridad de los expedientes por los cuales tramitan los otorgamientos de los créditos o subsidios.

Por último, las observaciones indican, en algunos casos, un incumplimiento en la normativa relacionada con la publicidad de actos, el registro de convenios, y en la emisión de facturas que deben cumplirse para salvaguarda de la transparencia y trazabilidad de las operaciones

Palabras Claves: Dirección General de Vivienda Asequible– Garantía + Fácil- Alquiler + Fácil- Refacción + Fácil – control interno.



**INFORME FINAL DE AUDITORÍA
“ALQUILER SOCIAL”
PROYECTO N°9.24.08**

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 2024 aprobado por Resolución N° 231-2023-E-AGCBA-AGMIG.

1. Objeto

El objeto de la presente auditoría, se refleja en el siguiente cuadro en el que se muestra el crédito sancionado, vigente y devengado de los programas auditados, desagregado por actividades e incisos.

Cuadro N° 1– Crédito sancionado, vigente y devengado de los Programas 112 y 108.

Programa	Actividad	Inciso	Sancionado	Vigente	Devengado
Programa 112 - Garantía BA	10.000 - Garantía BA	5 - Transferencias	\$ 22.378.651	\$ 2.626.551	\$ 2.626.551
Programa 108 - Planes de alquileres BA	10.000 - Garantía Más Fácil	5 - Transferencias	\$ -	\$ 20.397.595	\$ 20.397.594
	11.000 - Operatorias (Alquilar Más fácil)	6-Activos financieros	\$ -	\$ 23.673.500	\$ 23.673.500
	12.000 - Operatorias Refacciones (Refacción Más Fácil)	5 - Transferencias	\$ -	\$ 390.000	\$ 390.000
		6-Activos financieros	\$ -	\$ 23.049.397	\$ 23.049.397

Fuente: Elaboración propia en base a SIGAF.

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 Vivienda Asequible (IVC) entre el 16 de julio 2024 hasta el 1° de noviembre 2024.

Los procedimientos de auditoría realizados fueron los siguientes:

- Entrevista protocolar con el Director General de la DG auditada, Asesores, Gerente Operativos (abril de 2024).
- 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 Vivienda Asequible: NO-2024-00013971-AGCBA-DGDSO; NO-2024-00018051-AGCBA-DGDSO; NO-2024-00019134-AGCBA-DGDSO; NO-2024-00019571-AGCBA-DGDSO
- Circularización de notas a otros organismos y entidades: Procuración General de la Ciudad, Defensoría del Pueblo de la Ciudad: NO-2024-00019594-AGCBA-AGMIG; NO-2024-00019595-AGCBA-AGMIG.
- 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 Vivienda Asequible 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 2023, verificación de su cumplimiento.
- Relevamiento y análisis del Universo de los ciudadanos a los que se le han otorgado los beneficios de los Programas: Garantía + fácil, Alquiler + fácil; y Refacción + fácil
- Determinación de una muestra de expedientes de beneficiarios de los programas enunciados en el punto anterior, a fin de relevar y analizar el cumplimiento de los requisitos establecido por la normativa interna.
- Análisis de las causas de los beneficios que han sido rechazados y/o no cumplieron con los requisitos.
- Análisis de la normativa interna que regula la operatoria los circuitos internos de otorgamiento de los créditos: refacción más fácil, alquiler más fácil.
- Análisis de los Convenios celebrados para el Programa Garantía más fácil.
- Realización de un mapeo de geo localización de los programas garantía más fácil, y alquiler más fácil y refacción más fácil.
- Solicitud de informes de gestión realizados en cumplimiento del artículo 25 de la Ley N° 70.
- Solicitud de Informes de Auditoría Interna realizados.
- Relevamiento y análisis de datos estadísticos realizados por el organismo auditado.
- Lectura Resolución N°7658/2023-MINISTERIO DE HACIENDA Y FINANZAS (Publicación 26/10/2023, Sanción 23/10/2023, EX-2023-04303578-DGOGPP- S/Clasificaciones de Recursos y Gastos), actualización de las Clasificaciones de Recursos y Gastos para el Sector Público del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Anexo I (IF-2023-37882130-DGOGPP).
- Lectura y análisis de Pautas Técnicas y Metodológicas para la Carga Física y el Seguimiento Trimestral de Gestión del Presupuesto General de la Administración Gubernamental del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las Normas Aclaratorias y Pautas Metodológicas para la Ejecución y Aplicación del Presupuesto General de la Administración Gubernamental del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires
- Solicitud de información por medio de las Notas: Oficina de Gestión Pública y Presupuesto NO-2024-00007863-AGCBA-DGDSO, Dirección General de Finanzas del IVC: NO-2024-00018414-AGCBA-DGDSO.

- Análisis de la información del Anexo de Distribución Administrativa del Crédito correspondiente al Presupuesto 2023
- Descripción Presupuestaria del Programa N° 112 y 108.
- Listado de transacciones de SIGAF.
- Relevamiento y análisis de la Información suministrada por la Dirección General de Vivienda Asequible mediante IF-2024-34405246-GCABA-IVC (Universo de expedientes).
- Relevamiento y análisis de la Información suministrada por la Dirección General de Vivienda Asequible mediante IF-2024-39284539-GCABA-IVC donde proporcionan la muestra de expedientes contables.

3.3. Universos y determinación de las muestras.

Universo:

De la información remitida, surge que el universo de Expedientes por los cuales se tramitaron los subsidios y créditos otorgados en el período auditado por el Programa Garantía +Fácil fueron un total de 192 expedientes.

Respecto a los Créditos Alquiler + Fácil el total es de 59 expedientes.

Y por último el total de expedientes por el cual tramitaron los créditos otorgados por el Programa Refacción + Fácil es de un total de 13.

Selección de la muestra (I)

La totalidad de los expedientes remitidos, presentan una distribución homogénea, dado que su confección debe seguir los requerimientos de la normativa remitida. 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 mediante la utilización de la fórmula obrante en el Anexo III, arrojando las siguientes cantidades de Expedientes a verificar:

Garantía +Fácil, para el examen arrojó un resultado de 21 expedientes con un 95% (alfa) de confianza y un 20% (delta) de error de muestro. La selección de casos se ha realizado mediante el método de selección aleatorio sistemático con un intervalo de cada 9 expedientes.

Para Alquiler + Fácil, para el examen arrojó un resultado de 17 expedientes con un 95% (alfa) de confianza y un 20% (delta) de error de muestro. La selección

de casos se ha realizado mediante el método de selección aleatorio sistemático con un intervalo de cada 3 expedientes.

Para Refacción+ Fácil, siendo 13 el universo de casos y arrojando una muestra de 9 casos a relevar, se estableció un número de orden a cada caso y para seleccionar la muestra se consideraron primero los números pares (2, 4, 6, 8, 10,12) y luego se sumaron el primero, el último y el caso N° 7 del medio del listado, a fin de concretar los 9 casos.

3.4 Limitaciones al alcance.

No hubo limitaciones al alcance.

4. Aclaraciones previas.

4.1. Reseña histórica implementada por la Ciudad de Buenos Aires en materia de alquiler¹. Plan Alquilar en la Ciudad.

En el año 2015 se lanzó el programa “Alquilar se Puede” (ASP), liderado por el IVC junto al Banco Ciudad. Se trató de una política que buscó aportar una solución a uno de los principales problemas del acceso al alquiler: las garantías.

Este programa, que a la fecha no se encuentra vigente, incluía cuatro líneas de acciones. En primer lugar, ofrecía una garantía pública para aquellos inquilinos que no cuenten con una. Por otro lado, otorgaba créditos a tasa subsidiada para que los inquilinos puedan afrontar los gastos de ingreso (mudanza, depósito, mes de adelanto y gastos de gestorías). Además, brindaba un sistema de ahorro previo para que los trabajadores informales puedan demostrar capacidad de ahorro y así ser beneficiarios de las facilidades bancarias. Por último, el programa establecía un subsidio al alquiler que variaba según el tamaño de la familia y el precio del alquiler.

El ASP fue reemplazado en el año 2018 por el programa “Garantía BA”. Este programa ofrecía una bonificación de hasta un 30% del costo del seguro de caución que estuviese adherido al programa. Durante la pandemia, debido a que con las medidas de aislamiento social, preventivo y obligatorio (ASPO) no se podían realizar las inscripciones manuales a este programa, el Gobierno optó por reconsiderar este programa, y en diciembre del 2021, se relanzó con el nombre de “Garantía + Fácil”. La nueva operatoria plantea que el inquilino se postule y que el IVC haga un scoring en función de la composición del hogar y los ingresos declarados sobre el que otorgue descuentos de hasta un 70% en el costo del seguro de caución.

¹ Informe Final diciembre 2022. Estudio sobre la situación de los inquilinos en la Ciudad autónoma de Buenos Aires. OEI BUE LPN 38/2021. Realizado por el Centro de Estudios Económicos Urbanos de la Universidad Nacional de San Martín.

Desde el año 2018, el IVC dispone de espacios de asesoramiento gratuito y espacios para mediaciones entre inquilinos, inmobiliarias y dueños en las Comunas, como así también ofrece la certificación de firmas para la rubricación de contratos de manera gratuita.

En el año 2022, por ACDIR-2022-7311-GCABA-IVC, se aprueba el plan marco Plan Alquilar en la Ciudad, el cual tiene como objetivo desarrollar diversos programas para dar respuesta a las necesidades de los inquilinos/as vulnerables de la Ciudad.

Dicho plan agrupa los siguientes programas:

- Programa Garantía +Fácil cuya última actualización fue aprobada por ACDIR-2022-7391-GCABA-IVC;
- Programa Alquiler +Fácil, aprobado por ACDIR-2023-7714-GCABA-IVC
- Programa Refacción + Fácil aprobado por ACDIR-2023-7713-GCABA-IVC;
- Programa Certificación de Firmas aprobado por ACDIR-2019-5081- IVC-
- Programa de Asesoría Legal aprobado por ACDIR-2017-4439-IVC.

4.2 Estructura orgánico Funcional.

Por Acta de Directorio N° 5205/2019, se aprobó la estructura orgánica funcional del Organismo a partir del 02/05/2019, la cual fue complementada por Actas de Directorio N° 5812/IVC/2020 y 5859/IVC/2020; y modificada parcialmente Acta de Directorio N° ACDIR-2020-5972-GCABA-IVC junto con las misiones y funciones de sus unidades de organización, a partir del primero (1°) de agosto de 2020.

En Anexo III, se visualiza el organigrama vigente en el período auditado de la Dirección General de vivienda Asequible con sus unidades organizacionales dependientes.

De acuerdo al Objeto de la Auditoria, la responsabilidad primaria y función de la Dirección General de Vivienda Asequible, aprobadas por el acta ACDIR-2020-5972-GCABA-IVC, es la de: “Diseñar y promover políticas, programas y operatorias tendientes a estimular la oferta de vivienda asequible y facilitar el acceso a la misma a través de instrumentos de crédito.

Y dentro de sus Funciones: Diseñar políticas de alquileres que faciliten el acceso a la vivienda-

Cabe destacar que, durante el desarrollo de los procedimientos de auditoria, el organismo auditado informa² que desde el 1 de junio del 2024 la estructura orgánica funcional se modifica nuevamente, por Acta de Directorio ACDIR-

² Información contestada por NO-2024-29044301-GCABA-IVC

2024-8400-GCABA-IVC suprimiendo la Gerencia Operativa “Administración General de Demanda de Créditos y Alquileres”; y la “Gerencia Operativa de Administración de Cartera”. Las áreas que la integran, pasaron a depender directamente de la Dirección General Administración y Finanzas.

Cargos de conducción de la Dirección General de Vivienda Asequible

Por acta del directorio 2672/IVC/2014 se adhiere al régimen gerencial del Decreto 684/2009 que aprueba el Régimen Gerencial para la Administración Pública de la Ciudad de Buenos Aires, que en su art. 3 establece que. *“Los cargos gerenciales se dividirán en dos niveles que se denominarán “Gerencia Operativa” y “Subgerencia Operativa” a los que corresponderán las acciones y objetivos que se prevén en las estructuras organizativas de este gobierno³”*.

La Dirección General de Vivienda Asequible contó en 2023 en su estructura funcional con 5 gerencias operativas: G.O Administración de cartera, G.O Administración general de demanda de créditos y alquileres, G.O. Créditos sociales y programas especiales, y G.O Generación de vivienda con entidades sin fines de lucro; G.O. Proyectos y Desarrollos Público – Privado. A su vez están conformadas en un nivel inferior por 14 departamentos. (Ver Anexo III. Organigrama)

Se procedió a realizar un análisis de los cargos de conducción de la Dirección General de Vivienda Asequible tanto de los vinculados al régimen gerencial gerentes operativos, jefes de departamento, toda vez que con distinto grado de responsabilidad participan de la toma de decisiones y cuenta con personal a cargo. Para esta tarea se tuvo en cuenta la normativa de designación en el cargo y la estructura orgánica funcional vigente durante el período auditado.

En el siguiente cuadro Nº 2 se describen los cargos de conducción por área operativa y dependencia funcional junto con la normativa y fecha de designación y nivel educativo:

Cuadro Nº 2 Cargos de Conducción por área operativa.

ÁREA	ÁREA DE LA QUE DEPENDE	CARGO	CUIL	NORMATIVA DESIGNACIÓN	FECHA	NIVEL EDUCATIVO	OBSERVACIONES
Dirección general de vivienda asequible	Gerencia general	Director General	27925194919	ACDIR-2020-5987-GCABA-IVC	1/8/2020	Universitario	Designada nuevamente por ACDIR -2023-8202-GCABA-IVC debido a que los cargos de autoridades superiores cesaron en forma automática el 9 de diciembre de 2023

³ Art. 3 Dto. 684/2009



Gerencia operativa de administración de cartera	Dirección general de vivienda asequible	Gerente operativo transitorio	27179988890	ACDIR-2017-4281-IVC	1/6/2017	Universitario	Ratificada por acta ACDIR-2020-6003-GCABA-IVC En virtud de la modificación parcial de la estructura orgánica y las misiones y funciones, aprobada por Acta de Directorio N.º ACDIR-2020-5972-GCABA-IVC a partir del 1º de agosto de 2020
Departamento de gestión de deudores en mora temprana	Gerencia operativa de administración de cartera	Jefe de departamento	sin designación				
Departamento de procesos informáticos y financieros	Gerencia operativa de administración de cartera	Jefe de departamento	sin designación				
Departamento de gestión de mora tardía	Gerencia operativa de administración de cartera	Jefe de departamento	27296338031	ACDIR-2017-4286-IVC	15/2/2017	Universitario	Fue designada en el cargo de Jefa de Departamento Emergencias Recupero Crediticio
Gerencia operativa de administración de general de demanda de créditos y alquileres	Dirección general de vivienda asequible	Gerente operativo transitorio	20366883240	ACDIR-2021-6648-GCABA-IVC	1/7/2021		
Departamento administración y comercialización	Gerencia operativa de administración de general de demanda de créditos y alquileres	Jefe de departamento en carácter de reemplazante	23162880144	DISCF-2016-647-IVC	1/7/2016	Universitario	Fue designada en el cargo Jefe de departamento atención a la demanda dependiente de la G.O. Primera casa BA
Departamento de gestión de alquileres	Gerencia operativa de administración de general de demanda de créditos y alquileres	Jefe de departamento en carácter de reemplazante	27323785657	ACDIR-2018-4980-IVC	1/11/2018	Universitario	
Gerencia operativa créditos sociales y programas especiales	Dirección general de vivienda asequible	Gerente operativo transitorio	20298651182	ACDIR-2017-4324-IVC	15/2/2017	Universitario	Ratificado por acta ACDIR-2020-6003-GCABA-IVC En virtud de la modificación parcial de la estructura orgánica y las misiones y funciones, aprobada por Acta de Directorio N.º ACDIR-2020-5972-GCABA-IVC a partir del 1º de agosto de 2020
Departamento de verificaciones	Gerencia operativa créditos sociales y programas especiales	Jefe de departamento	20078518953	ACTA 2501/D/2013	S/FECHA	Primario	
Departamento de gestión y oferta de viviendas	Gerencia operativa créditos sociales y programas especiales	Jefe de departamento	27295947832	ACDIR-2017-4089-IVC	1/9/2016	Universitario	
Departamento de operatorias especiales	Gerencia operativa créditos sociales y programas especiales	Jefe de departamento	23184609614	ACDIR-2014-2785-IVC	1/4/2014	Universitario	Designada con carácter interino, en el cargo de Jefe de Departamento La Boca- Barracas dependiente de la Gerencia Operativa de Intervención Social
Departamento de créditos sociales	Gerencia operativa créditos sociales y programas especiales	Jefe de departamento	27177131828	ACTA 2430/2011	1/7/2011	Terciario	Designada con carácter interino, en el cargo de Jefe de Departamento seguimiento y control administrativo



Gerencia operativa de generación de vivienda con entidades sin fines de lucro	Dirección general de vivienda asequible	Gerente operativo transitorio	27175910382	ACDIR-4312-IVC	1/3/2017	Universitario	Ratificado por acta ACDIR-2020-6003-GCABA-IVC En virtud de la modificación parcial de la estructura orgánica y las misiones y funciones, aprobada por Acta de Directorio N.º ACDIR-2020-5972-GCABA-IVC a partir del 1º de agosto de 2020
Departamento financiero - administrativo	Gerencia operativa de generación de vivienda con entidades sin fines de lucro	Jefe de departamento	20257691668	ACDIR-2017-4286-IVC			
Departamento técnico - administrativo	Gerencia operativa de generación de vivienda con entidades sin fines de lucro	Jefe de departamento	sin designación				
Departamento social - administrativo	Gerencia operativa de generación de vivienda con entidades sin fines de lucro	Jefe de departamento	2727940190	Acta 2486/2012	1/10/2012	Universitario	
Gerencia Operativa proyectos y desarrollos público - privado	Dirección general de vivienda asequible	Gerente operativo transitorio	20362244820	ACDIR-2021-6519-GCABA-IVC	1/5/2021	Secundario	
Departamento de evaluación de proyectos	Gerencia Operativa proyectos y desarrollos público - privado	Jefe de departamento	20257153526	ACDIR-2017-4364-IVC	1/6/2017	Universitario	
Departamento unidad de fideicomiso	Gerencia Operativa proyectos y desarrollos público - privado	Jefe de departamento	20218201645	ACDIR-2017-4364-IVC	1/6/2017	Universitario	

Fuente: elaboración propia con información suministrada por el IVC

Del cuadro precedente se desprende que no contaron con responsable de área los siguientes cargos (Observación N° 3):

- Jefe del departamento técnico-administrativo dependiente de la Gerencia Operativa de generación de vivienda con entidades sin fines de lucro.
- Jefe del departamento de gestión de deudores en mora temprana dependiente de la Gerencia Operativa de administración de cartera.
- Jefe de departamento de procesos informáticos y financieros dependiente de la Gerencia Operativa de administración de cartera.

Los nombramientos de los gerentes operativos son de carácter transitorio, ya que el artículo 34 de la Ley N.º 471, reglamentado por el Decreto 684/2009, establece que el acceso a los cargos más altos de la administración pública debe realizarse mediante “...riguroso concurso público de antecedentes y oposición...”. Por lo tanto, aquellos cargos que no fueron concursados se

designan de manera transitoria hasta que se lleve a cabo el concurso correspondiente.

Con respecto a los Departamentos, en 4 casos⁴ (28,57% del total de departamentos), las jefaturas informadas en la nómina de cargos de conducción proporcionada por el ente auditado no coinciden con el cargo asignado mediante acto administrativo. (Observación N° 4) En estos casos, se designa a los responsables como jefes de departamentos distintos a los que efectivamente dirigen durante el período auditado. Son los casos del Departamento de Gestión de mora tardía (G.O. Administración de Cartera) cuya titular fue designada por acta ACDIR-2017-4286-IVC en el cargo de Jefa del Departamento emergencias recupero crediticio; el Departamento de administración y comercialización (G.O. Administración general de demanda de créditos y alquileres) quien ocupa la jefatura del departamento fue designada por DISCF-2016-647-IVC como Jefe de Departamento atención a la demanda (G.O. Primera casa B.A.), Departamento de operatoria especiales (G.O. Créditos Sociales y Programas Especiales) cuyo titular fue nombrado por acta ACDIR-2014-2785-IVC como Jefe de Departamento La Boca-Barracas (G.O. de Intervención Social) con carácter interino y el Departamento de créditos sociales cuyo titular fue designado por acta N.º 2430/2011 con carácter interino en el cargo de Jefe de Departamento seguimiento y control administrativo

4.3. Recursos Humanos

Se solicitó⁵ a la Dirección General de Vivienda Asequible la nómina de los recursos humanos. Asimismo, se solicitó la información del último nivel educativo alcanzado, las altas, bajas y/o modificaciones de personal producidas durante 2023 y el estatuto de personal.

En función a la información recibida se arribó al siguiente análisis:

Personal Dirección General de Vivienda Asequible.

La Dirección General de Vivienda Asequible contó en 2023 con 92 agentes los cuales se distribuyen por situación de revista de la siguiente manera:

Cuadro N° 3. Distribución del personal por DG, Gerencias y Departamentos y situación de revista dentro de la DGVA

Dirección General/ Gerencia Operativa	Departamento /Dependencia	Situación de Revista	Cantidad
Dirección	Dirección General	Director General	1

⁴ CUIL. 27296338031, 23162880144, 23184609614 y 27177131828.

⁵ Solicitudes efectuadas por notas NO-2024-00013971-AGCBA-DGDSO y NO-2024-00019134-AGCBA-DGDSO.



General		Convenio asistencia técnica c/ universidad	2
		Externo	1
		Locación de obra y/o servicios	1
		Planta Gabinete	1
		Planta Permanente	2
Total, gerencia general			8
Administración de cartera	Gerencia operativa	Gerente Operativo	1
		Locación de obra y/o servicios	5
		Planta Permanente	1
		Planta Transitoria	1
	Gestión de deudores en mora temprana	Locación de obra y/o servicios	1
		Planta Permanente	1
	Gestión de mora tardía	Locación de obra y/o servicios	1
Planta Permanente		4	
Procesos informáticos	Planta Permanente	1	
Total, gerencia operativa de administración de cartera			16
Administración general de demanda de créditos y alquileres	Gerencia operativa	Gerente Operativo	1
		Locación de obra y/o servicios	4
	Administración y comercialización	Planta Permanente	3
		Locación de obra y/o servicios	1
	Gestión de alquileres	Planta Permanente	2
		Planta Transitoria	1
Total, gerencia operativa de administración general de demanda de créditos y alquileres			12
Créditos sociales y programas especiales	Gerencia operativa	Gerente Operativo	1
		Locación de obra y/o servicios	2
	Créditos sociales	Locación de obra y/o servicios	2
		Planta Permanente	5
	Gestión y oferta de viviendas	Convenio asistencia técnica c/ universidad	1
		Locación de obra y/o servicios	2
		Planta Permanente	3
	Operativos especiales	Locación de obra y/o servicios	2
		Planta Permanente	7
	Verificaciones	Planta Permanente	12
Total, gerencia operativa de créditos sociales y programas especiales			37
Generación de vivienda con entidades sin fines de lucro	Gerencia operativa	Gerente Operativo	1
		Planta Permanente	1
	Financiero - administrativo	Planta Permanente	3
		Locación de obra y/o servicios	1
	Social - administrativo	Planta Permanente	3



	Técnico - administrativo	Planta Permanente	3
Total, gerencia operativa de generación de vivienda con entidades sin fines de lucro			12
Proyectos y desarrollos público-privado	Gerencia operativa	Gerente Operativo	1
	Evaluación de proyectos	Convenio asistencia técnica c/ universidad	1
		Locación de obra y/o servicios	1
		Planta Permanente	1
	Unidad de fideicomiso	Convenio asistencia técnica c/ universidad	1
		Planta Permanente	1
		Planta Transitoria	1
Total, gerencia operativa de proyectos y desarrollos público - privados			7
Total, Dirección General Vivienda Asequible			92

Fuente: elaboración propia con información suministrada por el IVC

Altas, bajas y modificaciones

Durante el período auditado se produjeron en la Dirección General de Vivienda Asequible 5 altas y 4 bajas de personal, en el siguiente cuadro N° 4 se puede visualizar las modificaciones producidas:

Cuadro N° 4 Altas y bajas de personal.

Alta/baja	Situación de revista	Cantidad	motivo
Alta	Locación de servicios	1	Cambio de modalidad de OEI a Locación de servicios
Alta	Adscripción	1	
Alta	Planta transitoria	3	Cambio de modalidad por pase a planta transitoria
Total, altas		5	
Baja	Convenio asistencia técnica c/ universidad	1	Vencimiento de contrato
Baja	Locación de servicios	2	Renuncia
Baja	Locación de servicios	1	Vencimiento de contrato
Total, bajas		4	

Fuente: elaboración propia con información suministrada por el IVC



Nivel educativo

El nivel educativo más alto alcanzado por los agentes que dependen de la Dirección General de Vivienda Asequible, respecto a los 91 agentes que conforman dicha Dirección, 43 (47,25%) poseen título universitario, 5 (5,49%) tienen título terciario, 36 (39,56%) cuentan con título secundario y los 7 restantes (7,69%) poseen título primario.

En tanto que la distribución del personal por situación de revista y máximo nivel educativo alcanzado es la siguiente:

Cuadro N° 5 Distribución del personal por situación de revista y máximo nivel alcanzado.

Situación de Revista	Nivel de estudios	Cantidad
Convenio de asistencia técnica c/ universidad	Universitario	2
	Secundario	2
	Terciario	1
Total, Convenio de asistencia técnica c/ universidad		5
Director General	Universitario	1
Total, Director General		1
Adscripción	Universitario	1
Total, Adscripción		1
Gerente Operativo	Universitario	4
	Secundario	1
Total, Gerente Operativo		4
Locación de obra y/o servicios	Universitario	10
	Secundario	12
	Terciario	1
Total, locación de obra y/o servicios		23
Planta Gabinete	Universitario	1
Total, Planta Gabinete		1
Planta Permanente	Secundario	20
	Universitario	24
	Primario	7
	Terciario	2
Total, Planta permanente		53
Planta Transitoria	Secundario	1
	Terciario	1
	Universitario	1
Total, Planta transitoria		3
Total, Dirección General de Vivienda Asequible		92

Fuente: elaboración propia con información suministrada por el IVC

Los títulos profesionales de los agentes con estudios superiores (terciario y universitario) son los siguientes:

Cuadro N° 6. Agentes con títulos superiores (terciario / Universitario)

Título profesional	Agentes	%
Abogacía	15	31,25%
Arquitectura	8	16,67%
Contador público	1	2,08%
Ingeniería civil	1	2,08%
Ingeniería electrónica	1	2,08%
Lic. Administración pública	1	2,08%
Lic. Cs. Políticas	2	4,17%
Lic. En Turismo	2	4,17%
Lic. En administración de empresas	3	6,25%
Lic. En administración hotelera	1	2,08%
Lic. En enfermería	1	2,08%
Lic. En psicología	3	6,25%
Lic. En publicidad	1	2,08%
Lic. En trabajo social	2	4,17%
Procurador	1	2,08%
Prof. Enseñanza media	1	2,08%
Prof. Historia	1	2,08%
Tec. En gestión de políticas públicas	1	2,08%
Tec. Sup. En higiene y seguridad	1	2,08%
Tec. Universitaria en diseño industrial	1	2,08%
Totales	48	100,00%

Fuente: elaboración propia con información suministrada por el IVC

Cargos categorías y/ o funciones del personal de la Dirección General de Vivienda Asequible

A continuación, se muestra en el siguiente cuadro los cargos de la Dirección General de Vivienda Asequible según la información brindada por el ente auditado:

Cuadro N° 7 Cargos y categorías informadas por la DGVA.

Gerencia Operativa	Departamento	Situación de Revista	Puesto Escalonario carrera administrativa	Cantidad	Cantidad Gerencia
Gerencia General	Gerencia General	Autoridad	-	-	1
		Convenio asistencia técnica c/	-	-	2



		universidad				
		Externo	-	-	1	
		Locación de obra y/o servicios	-	-	1	
		Planta Gabinete	-	-	1	
		Planta Permanente	Auxiliar Administrativo	1	2	
			Analista de control de gestión	1		
Total gerencia general					8	
Administración de cartera	Gerencia operativa	Gerente Operativo	-	-	1	
		Locación de obra y/o servicios	-	-	5	
		Planta Permanente	Auxiliar de planes hipotecarios y cartera crediticia	1		1
		Planta Transitoria	-	-		1
	Gestión de deudores en mora temprana	Locación de obra y/o servicios	-	-		1
		Planta Permanente	Auxiliar Administrativo	1		1
	Gestión de mora tardía	Locación de obra y/o servicios	-	-		1
		Planta Permanente	Analista de planes hipotecarios y cartera credicita	2		4
			Analista contable	1		
			Analista de impuestos	1		
	Procesos informáticos	Planta Permanente	Analista administrativo general	1		1
Total gerencia operativa de administración de cartera					16	
Administración general de demanda de créditos y alquileres	Gerencia operativa	Locación de obra y/o servicios	-	-	4	
		Gerente Operativo			1	



	Administración y comercialización	Planta Permanente	Analista de gestión y oferta de viviendas	1	3	
			Auxiliar de gestión y oferta de viviendas	2		
	Gestión de alquileres	Planta Permanente	Locación de obra y/o servicios	-	-	1
			Analista legal general	1	2	
			Auxiliar de gestión y oferta de viviendas	1		
			Planta Transitoria	-	-	1
Total gerencia operativa de administración general de demanda de créditos y alquileres					12	
Créditos sociales y programas especiales	Gerencia operativa	Gerente Operativo	-	-	1	
		Locación de obra y/o servicios	-	-	2	
	Créditos sociales	Planta Permanente	Locación de obra y/o servicios			2
			Analista de control de gestión operativo administrativa	1	5	
			Auxiliar de gestión y oferta de viviendas	2		
			Asistente de gestión y oferta de viviendas	2		
	Gestión y oferta de viviendas	Planta Permanente	Convenio asistencia técnica c/ universidad	-	-	1
			Locación de obra y/o servicios	-	-	2
			Asistente de gestión y oferta de viviendas	2	3	



			Analista de gestión y oferta de viviendas	1	
	Operativos especiales	Locación de obra y/o servicios	-	-	2
		Planta Permanente	Analista de gestión y oferta de viviendas	2	7
			Auxiliar de gestión y oferta de viviendas	3	
			Auxiliar de planes hipotecarios y cartera crediticia	2	
	Verificaciones	Planta Permanente	Analista administrativo general	3	12
			Analista de gestión y oferta de viviendas	2	
			Asistente de gestión y oferta de viviendas	1	
			Oficial notificador	5	
Total gerencia operativa de créditos sociales y programas especiales					37
Generación de vivienda con entidades sin fines de lucro	Gerencia operativa	Gerente Operativo	-	-	1
		Planta Permanente	Auxiliar Administrativo	1	1
	Financiero - administrativo	Planta Permanente	Analista de planificación y ejecución financiera	1	3
			Asistente de planificación y ejecución financiera	1	
			Auxiliar de mesa de entradas	1	
	Social - administrativo	Locación de obra y/o servicios	-	-	1



		Planta Permanente	Analista administrativo general	1	3
			Analista de control de gestión operativo administrativa	1	
			Auxiliar Administrativo	1	
	Técnico - administrativo	Planta Permanente	Analista de pliegos técnicos, costos y cómputos métricos	1	3
			Asistente de pliegos técnicos, costos y cómputos métricos	2	
Total Gerencia operativa de Generación de Vivienda con entidades sin fines de lucro					12
Proyectos y desarrollos público-privado	Gerencia operativa	Gerente Operativo	-	-	1
	Evaluación de proyectos	Convenio asistencia técnica c/ universidad	-	-	1
		Locación de obra y/o servicios	-	-	1
		Planta Permanente	Analista de pliegos técnicos, costos y cómputos métricos	1	1
	Unidad de fideicomiso	Convenio asistencia técnica c/ universidad	-	-	1
		Planta Permanente	Analista legal general	1	1
		Planta Transitoria	-	-	1
Total, Gerencia Operativa de proyectos y desarrollos público - privados					7
Total, Gerencia General Vivienda Asequible					92

Fuente: elaboración propia con información suministrada por el IVC en oportunidad de realizar el descargo.

4.4. Marco Normativo.

a) Normativa General.

La Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires en el artículo 31 reconoce el derecho a una vivienda digna.

La Ley de creación del Instituto de Vivienda de la Ciudad (Ley 1.251) en su artículo 5º, inciso g) establece que: *“Los programas y acciones que formule el IVC deben: (...) g) Promover el alquiler social en forma directa a aquellos grupos familiares vulnerables en situación de riesgo.”* O a través de seguros de caución de acuerdo a lo fijado en la Ley N° 23.091 de locaciones urbanas; y en el artículo 7 inciso l) (incorporado por la Ley N° 5.809), que indica que *“Son principios de la presente ley...i) Ejercer el control del cumplimiento de las leyes locales que regulen aspectos vinculados a la materia locativa-habitacional y brindar asesoramiento descentralizado a propietarios e inquilinos”.*

b) Normativa específica dictada por el IVC

Plan alquilar en la ciudad:

El Instituto de Vivienda de la Ciudad cuenta con el PLAN ALQUILAR EN LA CIUDAD, aprobado mediante ACDIR-2022-7311-GCABA-IVC, el cual agrupa los siguientes programas:

- Programa GARANTÍA+FÁCIL cuya última actualización fue aprobada por ACDIR-2022-7391-GCABA-IVC;
- Programa ALQUILAR+FACIL, aprobado por ACDIR-2023-7714-GCABA-IVC
- Programa REFACCIÓN+FÁCIL aprobado por ACDIR-2023-7713-GCABA-IVC
- Programa CERTIFICACION DE FIRMAS aprobado por ACDIR-2019-5081- IVC, respecto a dicha Acta, no consta la publicación en el Boletín Oficial (Observación N° 5)
- Programa de ASESORIA LEGAL aprobado por ACDIR-2017-4439-IVC.

El Programa GARANTÍA+FÁCIL busca fomentar la utilización de un tipo de garantía distinta a la bancaria y propietaria: el seguro de caución. A través del mencionado Programa el IVC ofrece una bonificación del 70% en el costo de la póliza y, en caso de situaciones excepcionales, la bonificación es del 100%.

A tal efecto, se suscribe un Convenio con las entidades que nuclean a las Compañías Aseguradoras y el IVC, tendiente a que dichas compañías a través de las entidades adhieran al presente y ofrezcan un seguro de caución diferencial, con beneficios exclusivos para todos los beneficiarios del Programa. (Ver Análisis punto 4.6. Convenios celebrados por programa garantía +fácil)

A través del Programa ALQUILAR+FACIL se brinda financiamiento a inquilinos, a través de un crédito que otorga el IVC por un monto de hasta 3 (tres) meses el precio mensual de alquiler para financiar los gastos iniciales que requiere alquilar una vivienda -depósito, garantía, mes inicial y mudanza.

A través del programa REFACCIÓN+FÁCIL se brinda financiamiento para reparar, refaccionar y/o mejorar viviendas siempre que estén desocupadas y la quieran alquilar o bien la estén alquilando, sea el propietario o el inquilino.

El programa CERTIFICACION DE FIRMAS es un servicio que permite a los inquilinos y garantes certificar gratuitamente sus firmas en el contrato de locación de viviendas en el ámbito de la CABA. El objetivo es permitir que el inquilino pueda acceder a garantizar el cumplimiento de sus obligaciones de una manera menos costosa.

El programa ASESORIA LEGAL que se incorporó a la Ley orgánica del IVC (Ley 1.251), dentro de los principios generales que se establecen en el Artículo 4°, inc. i) “Ejercer el control del cumplimiento de las leyes locales que regulen aspectos vinculados a la materia locativa-habitacional y brindar asesoramiento descentralizado a propietarios e inquilinos”.

El Instituto de Vivienda ofrece el servicio de asesoramiento legal a cualquier persona que advierta alguna irregularidad o incumplimiento de lo establecido en la Ley 2.340. De esta manera, la persona afectada, puede realizar la denuncia mediante el siguiente enlace: <https://buenosaires.gob.ar/tramites/denuncia-por-incumplimiento-de-ley-5859-2017>.

4.5. Convenios celebrados

Conforme a la documentación remitida por el auditado⁶, se analizaron el convenio celebrado entre el Instituto de la Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IVC) y la Asociación Argentina de Cooperativas y Mutualidades de Seguros, y el Banco de la Ciudad de Buenos Aires, los convenios de adhesión a los Programas “Garantía BA” y “Garantía + Fácil”, suscriptos por diferentes compañías de seguros en el marco del acuerdo referido; y el Convenio suscripto por el IVC con el Banco de la Ciudad de Buenos Aires.

- Convenio entre el Instituto de la Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (IVC) y la Asociación Argentina de Cooperativas y Mutualidades de Seguros (Garantía BA).

⁶ Información remitida por el auditado mediante IF-2024-37777530-GCABA-IVC, en respuesta al punto 12. Remitir Convenio/s que se hayan efectuado para dar cumplimiento al objetivo del servicio de Alquiler Social. Contestada por Prorroga otorgada por NO-2024-00015055-AGCBA-DGDSO.

Fue celebrado el 1 de noviembre de 2018 entre el Instituto de la Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, y la “Asociación Argentina de Cooperativas y Mutualidades de Seguros”, con el objeto de facilitar el acceso a seguros de caución como medio para garantizar las obligaciones del inquilino en contratos de locación con destino habitacional. Cabe señalar que no se encuentra acreditado el registro del presente convenio en la Escribanía General del GCABA, lo que implica la inobservancia de lo establecido en el Decreto N° 8258/1987 que establece que dicha repartición tiene a su cargo el registro y archivo en los que el Gobierno de la CABA sea parte. (Observación N° 6)

Se establece que dicho convenio alcanza a contratos de alquiler con destino habitacional, que tengan por objeto la locación de un inmueble sito en el territorio de la CABA y cuyo titular resulte beneficiario del programa “Garantía BA”.

De acuerdo a lo establecido por este convenio, diferentes compañías de seguros solicitaron la adhesión a los Programas “Garantía BA” – que fuera aprobado mediante ACDIR-2018-4974-GCABA-IVC; y “Garantía + Fácil”, que reemplazó al Programa referido a través del dictado del ACDIR -2022-7391-GCABA-IVC.

De acuerdo a la información remitida, las compañías de seguros que adhirieron al convenio en el marco del Programa “Garantías BA” fueron: La Perseverancia Seguros S.A., Asegura Crédito y Caución S.A., Forms Cía. Argentina de Seguros, y Aseguradora de Créditos y Garantías S.A.

En el mismo sentido, las compañías que adhirieron al Programa “Garantía + Fácil” fueron: Digna Seguros S.A., Antártida Compañía Argentina de Seguros S.A., Opción Seguros, y Sancor Seguros S.A.

Cabe destacar que, en los acuerdos suscriptos con la Perseverancia Seguros S.A., Aseguradora Crédito y Caución S.A., Forms Cía. Argentina de Seguros S.A., Digna Seguros S.A., Antártida Compañía Argentina de Seguros S.A., y Opción Seguros no consta la fecha de firma de los mismos. (Observación N° 7)

Las compañías referidas se constituyen como fiadores solidarios, con renuncia a los beneficios de excusión y división; manifiestan que adhieren al programa (“Garantía BA” o “Garantía + Fácil”, según corresponda); y que quedan obligadas a otorgar a los seleccionados del mismo, el beneficio que se detalla en el Anexo V de los convenios de adhesión.

- Convenio entre el Instituto de la Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y el Banco de la Ciudad de Buenos Aires (Programa “Garantía + Fácil)

Fue firmado el 30 de noviembre de 2022 entre el IVC y el Banco de la Ciudad de Buenos Aires (el Banco), y tiene por objeto facilitar el acceso a seguros de

caución como un medio para garantizar las obligaciones del inquilino asumidas en contratos de locación con destino habitacional, a través del programa Garantía + Fácil, para fomentar el alquiler social. Alcanza a los contratos de alquiler con destino habitacional, que tienen por objeto la locación de un inmueble que se encuentre en la CABA, y cuyo titular sea beneficiario del programa Garantía + Fácil.

Son obligaciones del IVC brindar información vinculada con el programa Garantía + Fácil, sus alcances y modificaciones; y asumir la bonificación, total o parcial, según corresponda, de la prima del seguro ante el inquilino. Por su parte, las obligaciones del Banco son realizar las gestiones que sean necesarias para que la Compañía aseguradora implemente el programa y colabore en la resolución de los problemas que se planteen, e informar al IVC sobre cualquier modificación de las condiciones y / o alteración sobre el producto ofertado.

Se deja constancia de que el Banco comercializa seguros de caución con la compañía Sancor Seguros, actuando como Agente Institorio⁷, conforme a los términos del programa "Garantía + Fácil". La documentación correspondiente para la gestión del seguro es remitida a dicha compañía. La selección del beneficiario del programa y la asunción del 70% del subsidio están a cargo del IVC.

Asimismo, se observa que no se ha acreditado el registro de este convenio en la Escribanía General del GCABA. (Observación N° 6)

Las compañías de seguros más elegidas por los beneficiarios han sido: Aseguradora de Créditos y Garantías (ACG), Woranz Compañía de Seguros y Banco Ciudad (agente institorio de Sancor Seguros). A continuación, se encuentran Crédito y Caución Compañía de Seguros, La Perseverancia Seguros y Digna Seguros.

Por último, Opción Seguros y Antártida Seguros no han emitido pólizas dentro del marco del programa "Garantía + Fácil"

⁷ Art. 54 de la Ley 17.418: Agente Institorio. Zona Asignada: "Cuando el asegurador designa un representante o agente con facultades para actuar en su nombre se aplican las reglas del mandato. La facultad para celebrar seguros autoriza también para pactar modificaciones o prórrogas, para recibir notificaciones y formular declaraciones de rescisión, salvo limitación expresa. Si el representante o agente de seguro es designado para un determinado distrito o zona, sus facultades se limitan a negocios o actos jurídicos que se refieran a contratos de seguro respecto de cosas que se hallen en el distrito o zona, o con las personas que tienen allí su residencia habitual.

4.7. Verificación del cumplimiento de Requisitos por los Beneficiarios de los Programas y Validación de la Integridad Documental en los Expedientes recaídos en la muestra.

A continuación, se procedió a analizar el cumplimiento de los requisitos y la documentación presente en los expedientes para la obtención del subsidio del Programa "Garantía + Fácil", así como de los créditos de los Programas "Alquiler + Fácil" y "Refacción + Fácil", de acuerdo con su normativa interna, que por razones de brevedad pueden consultarse en el Anexo IV.

Programa Alquiler + fácil

La muestra seleccionada de expedientes del Programa "Alquiler + Fácil" incluyó un total de 17 casos⁸. Se verificó el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa, considerando las siguientes variables:

- **DNI:** constatado en el 100% de los casos (17/17).
- **Valor mensual del alquiler:** verificado en el 100% (654 UVAs) (17/17).
- **Valor de la póliza:** corroborado en el 100% (1962 UVAs) (17/17).
- **Destino de la vivienda:** constatado en el 100% (17/17).
- **Ingresos formales:** confirmados en el 100% (17/17).
- **Antecedentes financieros desfavorables:** identificados en el 100% (17/17).
- **Registro de deudor alimentario:** verificado en el 100% (17/17).
- **Beneficiario de otro programa:** constatado en el 100% (17/17).
- **Ubicación del inmueble:** confirmada en el 100% (CABA) (17/17).
- **Contrato mutuo:** verificado en el 100% (17/17).
- **Intención de alquiler:** verificado en el 100% (17/17).
- **Actos administrativos de pagos:** verificado en el 100% (17/17).
- **Órdenes de pago (C41) y su correcta imputación:** verificado en el 100% (17/17).
- **Contratos de locación:** verificado en el 88,23% (15/17).

Del relevamiento de los expedientes, se identifican algunos puntos a destacar:

De los legajos analizados se desprende que, el área legal y técnica dictaminó en el 100% de los casos el cumplimiento de los requisitos relacionados con el monto máximo establecido para el alquiler. No obstante, se detectó lo siguiente:

⁸ EX-2023-16847538-GCABA-IVC; EX-2023-16188273-GCABA-IVC; EX-2023-19103992- -GCABA-IVC; EX-2023-15416654-GCABA-IVC; EX-2023-21213907- -GCABA-IVC; EX-2023-22579511 -GCABA-IVC; EX-2023-23422500-GCABA-IVC ; EX-2023-21556661-GCABA-IVC; EX-2023-20119062-GCABA-IVC ; EX-2023-24734480 -GCABA-IVC; EX-2023-21054605-GCABA-IVC; EX-2023-27419829- -GCABA-IVC; EX-2023-25899881-GCABA-IVC; EX-2023-28834861-GCABA-IVC; EX-2023-29062244 -GCABA-IVC; EX-2023-32793219 -GCABA-IVC; EX-2023-34194571-GCABA-IVC.

En tres casos ⁹, los montos otorgados superan el canon mensual preestablecido, lo que genera una discrecionalidad en el otorgamiento del subsidio. (Observación N° 8.1.)

En dos casos¹⁰, el monto del crédito otorgado supera el límite establecido, que corresponde a un máximo de tres (3) meses del precio mensual del alquiler. (Observación N° 8.2)

Con respecto a la presentación del contrato de locación, se detectaron las siguientes situaciones:

-En dos casos¹¹ no se presentó el contrato de locación correspondiente, lo que motivó que el programa solicitara la devolución de los fondos correspondientes. En uno de los casos, se verificó que el reembolso se efectuó correctamente, mientras que en el otro se procedió a iniciar las acciones legales pertinentes.

En dos casos¹², la presentación del contrato de locación se efectuó fuera del plazo establecido, es decir, transcurridos más de 30 días corridos desde el desembolso de los fondos y sin la correspondiente solicitud de prórroga, lo cual constituye un incumplimiento de lo establecido en la normativa aplicable¹³. (Observación N° 8.3)

Scoring.

Por otro lado, se llevó a cabo un análisis de las variables conforme a los lineamientos generales del programa, en relación con el scoring preestablecido. Este sistema de puntuación está orientado a diversos tipos de hogares, incluyendo aquellos con o sin contrato vigente, hogares monoparentales, jóvenes, familias con menores a cargo, mujeres en situación de violencia, personas con discapacidad, integrantes del colectivo trans y adultos mayores. De la muestra relevada se presentan los siguientes datos:

Sexo:

- Masculino: 58.82% (10/17)
- Femenino: 41.18% (7/10)

⁹ EX-2023-21213907-GCABA-IVC; EX-2023-22579511-GCABA-IVC; EX-2023-23422500-GCABA-IVC.

¹⁰ EX-2023-15416654-GCABA-IVC; EX-2023-29062244-GCABA-IVC.

¹¹ EX-2023-27419829-GCABA-IVC; EX-2023-25899881-GCABA-IVC.

¹² EX-2023-21556661-GCABA-IVC; EX-2023-24734480-GCABA-IVC.

¹³ Operatoria "Alquilar Más Fácil" 8. Acreditación del contrato y pérdida del beneficio: 8.1 El/La beneficiario/a deberá presentar el contrato de locación debidamente suscripto dentro de un plazo de 30 días corridos posteriores al desembolso, a fin de acreditar que el crédito otorgado haya sido destinado al alquiler de una vivienda...al solo efecto de acreditar la relación de locación de conformidad con lo prescripto en el artículo 1.188 del Código Civil y Comercial de la Nación. 8.2 El/La beneficiario/a podrá solicitar una prórroga de hasta 15 días corridos...".

Joven: entendido como titulares y el/la cotitular menores de 35 años

- Sí: 58.82% (10/17)
- No: 17.65% 3/17 (no son jóvenes)
- (N/Corresponde): 4 /17 23.53% (adulto mayor)

Hogar con menores:

- Sí: 76.47% (13/17)
- No: 5.88% (2/17)
- (N/Corresponde): 17.65% (2/17)

Monoparental:

- Sí: 52.94% (9/17)
- No: 47.05% (8/17)

Mujeres/violencia:

- Sí: 23.52% (4/17)
- No: 76.47% (13/17)

Personas con Discapacidad:

- Sí: 23.52% (4/17)
- No: 76.47% (13/17)

Colectivo Trans:

- No: 100% (17/17)

Adulto mayor: entendido como personas mayores de 65

- Sí: 23.52 (4/17)
- No: 76.47% (13/17)

Contrato vigente/finalizado:

- Sí: 70.59% (12/17) vigentes o finalizados dentro del periodo locativo.
- No: 17.65% (4/17) alquileres nuevos
- (Sin contrato): 11.76% (1/17)

A partir de los datos extraídos, se destaca que, aunque la distribución por sexo es relativamente equilibrada (58.82% hombres y 41.18% mujeres), no surgen otras identidades de género.

Asimismo, se evidencia una baja participación de hogares monoparentales, mujeres en situación de violencia, personas con discapacidad y adultos mayores.

Programa Garantía + Fácil

De acuerdo con la determinación de la muestra para el programa "Garantía + Fácil", se consideraron un total de 21 casos¹⁴. A partir de los expedientes remitidos por el programa, se procedió a verificar el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa, tomando en cuenta las siguientes variables:

- **DNI/Edad:** constatado en el 100% de los casos (21/21).
- **Constancia de ingresos:** no presente en el 100% de los casos (21/21). (Observación N° 9.1)
- **Antecedentes financieros desfavorables:** no registrados en el 100% de los casos (21/21). (Observación N° 9.1)
- **Acto administrativo (Disposición de Pago):** no consta en dos¹⁵ casos pertenecientes al mismo expediente (2/21) (Observación N° 9.2). Cabe aclarar que hay tres¹⁶ Disposiciones de pago con fecha de enero de 2024.
- **Documentación que acredite tener o no otro beneficio del IVC:** no presente en el 100% de los casos (21/21). (Observación N° 9.1)
- **Registro de deudor alimentario:** no registrado en el 100% de los expedientes (21/21). (Observación N° 9.1)
- **Ubicación del inmueble en CABA:** verificada en el 100% de los casos (21/21).
- **Valor de alquiler menor a 654 UVAS:** verificado en el 100% de los casos (21/21).
- **Prima total (no supere el 6,25% de la suma asegurada):** se verificó que en 10¹⁷ de 17 casos, se supera el porcentaje establecido del 6,25% de la suma asegurada, registrándose valores que oscilan entre el 11% y el 16% (Observación N° 9.3)

¹⁴ Expedientes: EX-2023-05540129-GCABA-IVC , EX-2023-06760809-GCABA-IVC , EX-2023-08231173 -GCABA-IVC , EX-2023-11088224-GCABA-IVC , EX-2023-14877066-GCABA-IVC , EX-2023-15188802-GCABA-IVC , EX-2023-15188802-GCABA-IVC , EX-2023-17782095-, CABA-IVC , EX-2023-19973017-GCABA-IVC , EX-2023-19973017-GCABA-IVC , EX-2023-25949451-GCABA-IVC , EX-2023-26942743-GCABA-IVC , EX-2023-26942743-GCABA-IVC , EX-2023-27546676-GCABA-IVC , EX-2023-28808017-GCABA-IVC , EX-2023-36913566-GCABA-IVC , EX-2023-42060571-GCABA-IVC , EX-2023-44612266-GCABA-IVC , EX-2023-44612266-GCABA-IVC , EX-2023-44612266-GCABA-IVC , EX-2024-01770344-GCABA-IVC

¹⁵ Del expediente EX-2023-19973017-GCABA-IVC (CUIL 20132191825, 27285897217)

¹⁶ DI-2024-62-GCABA-IVC, DI 2024-14-GCABA-IVC, DI-2024-41 GCABA-IVC.

¹⁷ EX-2023-06760809-GCABA-IVC; EX-2023-44612266-GCABA-IVC (x3 casos); EX-2023-26942743-GCABA-IVC (x2 casos); EX-2023-14877066-GCABA-IVC; EX-2023-19973017-GCABA-IVC (x2 casos); EX-2024-01770344-GCABA-IVC.

- **Calculo de la prima total y presentación de facturas correspondientes al IVC (70%) y al beneficiario (30%):** se corroboraron errores de facturación en 11/21 casos analizados: (Observación N° 9.4). En 5¹⁸ de ellos, se efectuaron facturas a los beneficiarios por montos superiores al 30% de la prima total.

En los restantes 6¹⁹, se realizó una única factura a nombre del beneficiario donde no se especifica qué porcentaje debe ser abonado por el IVC y cual por el beneficiario. Se toma como comprobante una factura que no está emitida a nombre del IVC y cuyo monto facturado no coincide con el monto efectivamente abonado.

Datos del scoring:

Con respecto al scoring, se hace mención a la mayoría de hombres como grupo que accede al beneficio.

Sexo

- Masculino 66.66% (14/21)
- Femenino 33.33% (7/21).

Programa Refacción + fácil

Para el programa "Refacción + Fácil", se seleccionó una muestra de 9 casos²⁰. Se verificó el cumplimiento de los requisitos establecidos en la normativa, tomando en cuenta las siguientes variables:

- **DNI/Edad:** constatado en el 100% de los casos (9/9).
- **Título de propiedad (Dueño):** presente en el 100% de los casos (9/9).
- **Contrato de locación (Inquilino):** no aplicable en el 100% de los casos, ya que no hubo inquilinos que solicitaran refacciones (9/9).
- **Ingresos formales:** constatados en el 100% de los casos (9/9).
- **Antecedentes financieros:** verificados en el 100% de los casos (9/9).
- **Ubicación del inmueble:** corroborada en el 100% de los casos (9/9).
- **Acto administrativo (Disposición de Pago):** presente en el 100% de los casos (9/9).

¹⁸ EX-2023-05540129-GCABA-IVC; EX-2023-08231173-GCABA-IVC; EX-2023-17782095-GCABA-IVC; EX-2023-28808017-GCABA-IVC; EX-2023-27546676-GCABA-IVC.

¹⁹ EX-2023-11088224-GCABA-IVC; EX-2023-15188802-GCABA-IVC (x2 casos); EX-2023-42060571-GCABA-IVC; EX-2023-25949451-GCABA-IVC; EX-2023-36913566-GCABA-IVC.

²⁰ EX-2023-16554356-GCABA-IVC; EX-2023-16782278-GCABA-IVC; EX-2023-16564355-GCABA-IVC; EX-2023-17907153-GCABA-IVC; EX-2023-18173781-GCABA-IVC; EX-2023-19178980-GCABA-IVC; EX-2023-28239940-GCABA-IVC; EX-2023-29242059-GCABA-IVC; EX-2023-34158600-GCABA-IVC.

- **Mutuo firmado:** constatado en el 100% de los casos (9/9).
- **Acto Administrativo (Disp.)** consta en el 100% de los casos. (9/9)
- **Mutuo firmado** consta en el 100% de los casos. (9/9)
- **Valor de UVIS Otorgadas:** se constató en el 100% de los casos (9/9).
- **Órdenes de pago (C41) y su correcta imputación:** verificado en el 100% (9/9).

Según el análisis de la muestra realizada, no se presentan observaciones para la operatoria de Refacción+Fácil. Los montos solicitados oscilaron entre \$500.000 y \$1.445.000, con un promedio de \$1.179.000.

Para el caso de la variable contratos de locación, no se presentaron inquilinos según el muestro realizado y si los titulares de los inmuebles.

Para el caso de sexo, resulto mayormente mujeres.

Sexo

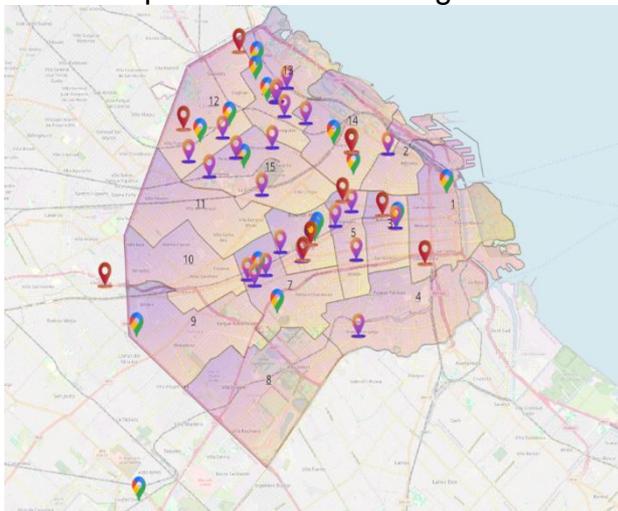
Femenino 60% (6/10)

Masculino 40% (4/10)

4.8 Mapeo de los inmuebles otorgados de acuerdo a la muestra examinada

A partir del análisis de la información remitida sobre la muestra seleccionada de los beneficios otorgados, se procedió a realizar los mapas con la ubicación de los domicilios correspondientes; constatándose que las zonas con más solicitudes en los Programas de Garantía, Alquiler y Refacción +Fácil son las comunas de la zona norte de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

En el Mapa N°1 se han integrado los 3 programas relevados, con el fin de



poder observar la región de la ciudad donde han tenido mayor impacto.

Mapa N°1. Geo localización de domicilios vinculados al Proyecto "Plan Alquiler en la Ciudad"
Programas: Alquiler+Fácil, Garantía + fácil y Refacción+Fácil.

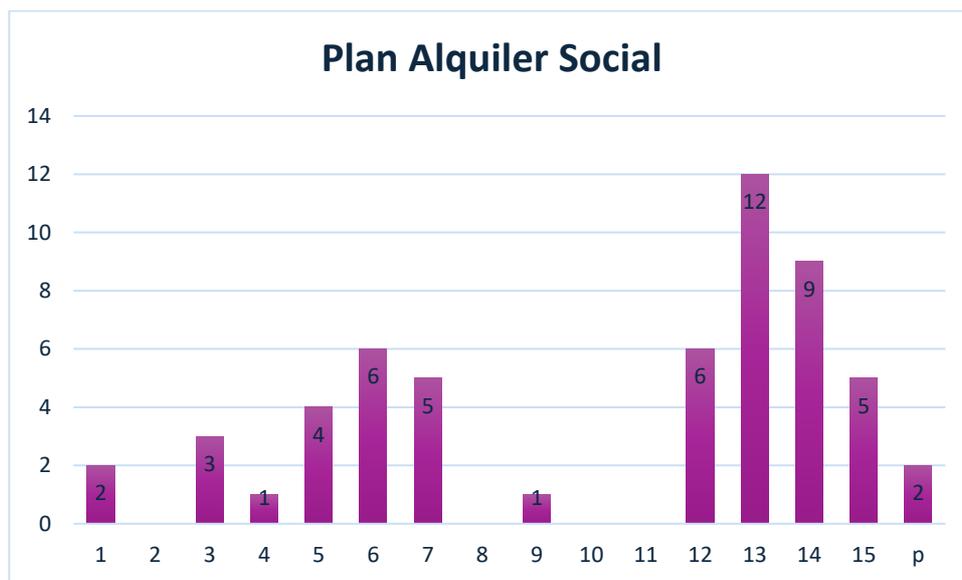
Fuente: Elaboración propia con Qgiz, en base a información remitida por el auditado.

Con referencia por ícono y por color

-  Refacción más fácil
-  Garantía más fácil
-  Alquiler más fácil

A partir del Mapa N°1, se realizó el gráfico de barras para poder interpretar los casos por comuna. Resultando ser la zona norte (comunas 13 y 14) y zona centro (6, 7, 12 y 15) de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires aquella donde se concentra la mayor demanda de los programas.

Gráfico N° 1. Impacto de casos por comunas en los 3 programas relevados que integran el Plan alquiler social.



Fuente elaboración propia con información remitida por el auditado.

La representación de cada uno de los 3 mapeos correspondiente a cada uno de los programas relevados: Alquiler, Garantía y Refacción + Fácil por razones de brevedad se remite a Anexo III del presente informe para su visualización.

4.9 Análisis sobre los subsidios y créditos no otorgados/rechazados.

En una primera solicitud, se requirió al auditado que enviara información estadística. En su respuesta²¹, el organismo solo facilitó los datos relativos a las "postulaciones". Por razones de brevedad, toda la información remitida está disponible en el Anexo VI. Sin embargo, es relevante resaltar los datos vinculados con las postulaciones realizadas en este punto:

Datos sobre postulaciones 2023:

-Para el programa Alquiler + fácil, a lo largo de 2023, se realizaron 1.650 postulaciones

-Para el Programa Garantía + fácil durante el 2023, se recibieron 2.035 inscripciones.

-Para el Programa Refacción + Fácil, durante el 2023 se recibieron 311 postulaciones.

Datos sobre beneficios otorgados y que generaron expedientes durante el periodo auditado.

A partir de los datos sobre las postulaciones, la Auditoría solicitó el universo de expedientes correspondientes a los subsidios y créditos "otorgados" durante el 2023²². Con base en esta información, se seleccionó una muestra que fue analizada en los puntos 4.7 y 4.8.

El universo informado para cada uno de los 3 programas fueron los siguientes:

Programa Garantía +fácil fueron un total de 192 expedientes.

Programa Alquiler + Fácil el total es de 59 expedientes.

Programa Refacción + Fácil es de un total de 13 Expedientes.

Análisis sobre los casos no otorgados -que no generaron la conformación de un expediente-.

En relación a la información proporcionada entre cantidad de postulaciones y los beneficios otorgados, se destaca los siguientes datos sobre los no otorgados:

Alquiler +Fácil (1.591 casos no otorgados 96.4%),

Refacción +fácil (298 casos no otorgados 95.8 %),

²¹ Datos estadísticos remitidos por IF-2024-31299024-GCABA-IVC

²² Información remitida por IF-2024-34405246-GCABA-IVC

Garantía +fácil (1843 no otorgados 90.6%).

A raíz de tales datos, se solicitó al auditado que informe sobre los motivos de los no otorgamientos o rechazos. El auditado señaló los siguientes motivos²³: *“Entre los inscriptos en los programas Alquiler + Fácil y Garantía + Fácil que no obtuvieron el crédito y/o subsidio en el año 2023, las razones principales fueron dos”*:

1. No conclusión del procedimiento por parte de los inscriptos: entendiéndose esto como aquel inscripto el cual no completó la documentación requerida para avanzar con el otorgamiento del crédito en Alquiler +Fácil o el subsidio del 70% en seguros de caución en el caso de Garantía +Fácil.
2. Incumplimiento de uno de los requisitos de ambos programas: no tener antecedentes financieros desfavorables.

De los inscriptos al Programa Refacción +Fácil que no adquirieron el crédito en el año 2023, no lo hicieron por tres principales motivos:

1. Rechazo por antecedentes negativos financieros, que emanan del cruce de información con el BCRA.
2. Rechazo por Beneficio de solución de vivienda definitiva: a partir de la constatación con los registros del IVC donde surge que la persona ha tenido un crédito social otorgado por o con intervención del Instituto de Vivienda en los últimos 10 años.
3. La no acreditación de alguno de los requisitos de acceso al programa, como por ejemplo no contar con la Vivienda vacía, o no contar con la escritura u otra documentación respaldatoria.

Asimismo, en relación con los motivos de no otorgamiento, se envió un detalle de las cantidades correspondientes a los tres programas mencionados²⁴:

Programa Alquiler +Fácil

De los 1.591 casos no otorgados y/o rechazados, las condiciones son las siguientes:

- **947** inscriptos no han finalizado el proceso para el otorgamiento del crédito por cuestiones ajenas a este Instituto. Tal es el caso de aquellas

²³ Información solicitada por NO-2024-00021409-AGCBA-DGDSO: Detallar los motivos de los no otorgamientos y /o rechazos, en los 3 Programas mencionados: Alquiler +Fácil (1.591 casos no otorgados 96.4%), Refacción +fácil (298 casos no otorgados 95.8 %), Garantía +fácil (1843 no otorgados 90.6%).

²⁴ Solicitud efectuada por NO-2024-00021409-AGCBA-DGDSO De los motivos del no otorgamiento esgrimidos en el punto 1, remitir en detalle las cantidades de cada uno -en relación a los 3 programas mencionados-.



personas que no han remitido la documentación completa para avanzar en el proceso de otorgamiento.

- **543** inscriptos presentaron antecedentes financieros desfavorables.
- **98** inscriptos solicitaron la baja de la postulación.
- **3** inscriptos poseen beneficio previo de vivienda definitiva en los últimos 10 años otorgados por este Instituto de Vivienda de la Ciudad.

Programa Garantía +Fácil

De los 1843 casos no otorgados y/o rechazados, las condiciones son las siguientes:

- **455** fueron aprobados con subsidio por este IVC, pero no han utilizado el beneficio en ninguna de las aseguradoras adheridas al Programa.
- **299** inscriptos presentaron antecedentes financieros desfavorables.
- **1089** por vencimiento del plazo de 60 días establecido en el Programa.

Programa Refacción +Fácil

De los 296 casos no otorgados y/o rechazados, las condiciones son las siguientes:

- **52** inscriptos han sido rechazados por registrarse por antecedentes financieros negativos
- **10** inscriptos han sido rechazados por registrarse un beneficio que da solución de vivienda definitiva.
- **224** por el no cumplimiento de requisitos del programa
- **10** baja de la postulación

También, atento a los porcentajes de beneficios no otorgados, se solicitó información sobre la realización de un informe de impacto sobre los programas que integran el "Plan Alquilar en la Ciudad", informando: *"No contamos con un informe de impacto de los programas que integran el Plan Alquilar en la Ciudad correspondiente al periodo 2023 debido a que no contamos con una muestra significativa, en términos estadísticos, de créditos otorgados. Asimismo, el tiempo de ejecución de los programas no es lo suficientemente extenso. Finalmente, se han realizado varios cambios en la legislación vigente de alquileres, los cuales distorsionarían los resultados de un estudio de evaluación de impacto, con una metodología de, por ejemplo, diferencia en diferencia"*.
(Observación N° 1)

La falta de una muestra significativa de créditos otorgados no debería ser el único criterio para evaluar el impacto, ya que se cuenta con un universo de postulaciones y las razones por las que no se otorgaron los créditos. En la información presentada, se destacan datos a ser analizados como por ejemplo un factor relevante en los tres programas: el rechazo de solicitantes debido a antecedentes financieros desfavorables.

El enfoque muestral también podría incluir un análisis geográfico, evaluando las zonas donde se han otorgado créditos y subsidios. Como se indicó en el mapeo del punto 4.8, las zonas con mayor número de beneficios son el norte y el centro de la ciudad, mientras que no se ha detectado una demanda significativa en los barrios más vulnerables del sur. El perfil de los solicitantes, según lo reflejado en la cuenta de inversión 2023 (detallada más abajo), muestra una tendencia hacia la clase media, que es la principal usuaria de estos programas.

Esto plantea la necesidad de realizar un análisis para abarcar una población inquilina de las zonas que presentan niveles más bajos de condiciones socioeconómicas y de informalidad en cuanto a la celebración de los contratos. Sumado a ello debe tenerse también presente las condiciones de una población vulnerable como los adultos mayores, mujeres solas a cargo de hijos que a su vez pueden tener alguna problemática relacionada con violencia y personas transgénero, siendo los que presentan menor capacidad para enfrentar los precios de los alquileres y condiciones solicitadas, requieren de acciones pertinentes de evaluación que involucren estas situaciones y garanticen el acceso a un alquiler.

Cabe recordar que, el IVC solicitó un estudio que describe las características de los inquilinos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que fuera realizado por el Centro de Estudios Económicos Urbanos. De la Escuela de Economía y Negocios Universidad Nacional de General San Martín del periodo 2022, que en el apartado de recomendaciones se plantea esta situación -entre otras-: *“ESTUDIOS EXPLORATORIOS ACERCA DE LA SITUACIÓN DE LOS PROPIETARIOS: Dada la complejidad económica, social y política actual de la Argentina, es menester contar con un estudio exploratorio sobre la oferta (propietario/s) del mercado de alquileres a los fines de poder elaborar una política pública más robusta y efectiva”*.

Por su parte, el uso de la metodología de "diferencia en diferencia" sugiere un enfoque estadístico riguroso, que el auditado carece, por cuanto fueron solicitados los datos estadísticos y sólo remitió algunos datos pero solo sobre las “postulaciones”.

Podría ser útil que el auditado considere desarrollar un plan para recopilar datos de manera continua, estableciendo indicadores que permitan la evaluación a largo plazo. Esto facilitaría la creación de un informe de impacto en el futuro y mejoraría la efectividad de los programas.

La ausencia de un informe de impacto puede dificultar la toma de decisiones informadas sobre el Plan Alquiler en la Ciudad. Esto es relevante para los



responsables de políticas y gestión de los recursos públicos y para los ciudadanos que dependen de estos programas. (Observación N° 1)

Por último, en la Evaluación de los resultados de las políticas por Jurisdicción (Cuenta Inversión año 2023), en cuanto a las prioridades a nivel estratégico surge que: *“para garantizar un Acceso a un hábitat adecuado y seguro, el IVC llevo adelante los programas de vivienda asequible para la clase media (El programa de garantía y “alquiler + fácil” y el programa de refacciones)²⁵.*

Asimismo, se concluye que sobre la evaluación del Programa Garantía + fácil y Alquiler+ fácil: “Podemos informar que la principal problemática con la que se enfrentó el Programa durante el año 2023 fue la reducción de viviendas en alquiler en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En función de ello, se creó el Programa “Refacción + Fácil” que tiene como objetivo brindar financiamiento asequible para promover y fomentar reparaciones, refacciones y/o mejoramientos en aquellas viviendas que se encuentran disponibles para alquilar o habitadas por hogares inquilinos, para así mejorar la calidad habitacional de las viviendas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y aumentar la cantidad de viviendas que forman parte del mercado de alquiler con destino habitacional. Podemos informar que la principal problemática con la que se enfrentó el Programa durante el año 2023 fue el incremento de los costos para la realización de las obras y la falta de intención de ofertar las viviendas en alquiler, por lo tanto, la falta de interés en realizar las reparaciones, refacciones y/o mejoras.²⁶

4.9. Programa Certificación de firmas y Asesoramiento.

Respecto al Programa certificación de firmas:

Durante el año 2023 se han certificado 63 firmas, de las cuales 30 firmas se correspondieron con inquilinos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y 33 firmas con garantes de los contratos de locación suscriptos.

Programa Asesoramiento:

Durante el año 2023 se han recibido 1050 consultas de inquilinos, propietarios y garantes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Las principales temáticas consultadas fueron sobre:

- Finalización del contrato de locación (entrega de la unidad, renovación y resolución anticipada);

²⁵ Cuenta de Inversión 2023: IF-2024-21361291-GCABA-DGOGPP (Pág. 968. OGEPU)

²⁶ Cuenta de Inversión 2023. IF-2024-21361291-GCABA-DGOGPP (Pág. 975 OGEPU)

-
- Gastos del locatario (gastos iniciales, expensas y ABL);
 - Plazo mínimo legal del contrato de locación;
 - Canon locativo (aumento del canon locativo y pago del canon locativo);
 - Depósito (devolución del depósito y actualización del depósito).

4.10. Programación de Metas físicas

El Programa 108 Planes de Alquileres Buenos Aires fue enmarcado como un Programa instrumental en el 2023, por lo cual no han sido programadas metas físicas con su correspondiente cuantificación y programación trimestral para el monitoreo y la evaluación de resultados en el periodo auditado. (Observación N° 2)

En las Normas Aclaratorias y Pautas Metodológicas para la Ejecución y Aplicación del Presupuesto General de la Administración Gubernamental del GCABA para el Ejercicio Fiscal 2023, en su Artículo 13°.- Se considera a un programa como “Instrumental” cuando su origen y desarrollo responde a la necesidad de la administración de dar soporte a los procesos de producción terminal. Se distingue porque el resultado de su accionar son bienes o servicios no cuantificables y actúa sobre una necesidad o problema interno de la administración pública. Los programas instrumentales no tienen definidos productos finales o en proceso (*o sea, metas*).

Asimismo, establece las Actividades Específicas, definiendo que una Actividad Específica comprende las acciones presupuestarias de mínimo nivel cuya producción es intermedia directa. El conjunto de actividades que satisface una necesidad pública condiciona y determina el cumplimiento y las características del programa. Esto es decir que comprende las acciones presupuestarias cuyo producto es condición exclusiva de una producción final o intermedia y forma parte integral del programa que lo expresa.

Corresponde aclarar que las actividades específicas, se debe respetar la siguiente numeración (6 dígitos) (es para gastos):

- 10000 en adelante – Otras Actividades específicas.

Para los Programas Alquiler+Fácil, Garantía+Fácil y Refacción+Fácil. De la Jurisdicción 45, Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat, las Actividades son las siguientes:

10000 - Garantía Más Fácil

11000 - Operatorias (Alquilar Más Fácil)

12000 - Operatorias Refacciones

Clarificaciones presupuestarias de Programas Alquiler+Fácil, Garantía+Fácil y Refacción+Fácil. De la Jurisdicción 45, Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat.

Se entiende que en las actividades abordadas, son específicas y no abordan una necesidad o problema interno de la administración pública, sino una necesidad concreta de la población de inquilinos de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, con lo cual, por su parte corresponde aplicarse lo establecido por el *Artículo 14°.- Un programa final o instrumental puede contener productos intermedios. De esta manera, es factible que se definan productos por actividad (actividades presupuestarias).*

4.11. Circularización a otros Organismos

Defensoría del Pueblo.

La Defensoría del Pueblo informó²⁷ en lo relativo a la Dirección de Derecho a la Vivienda y el Hábitat que durante el año 2023 se iniciaron en esta Defensoría del Pueblo 6.123 trámites relacionados con la temática de vivienda, de los cuales

2.335 corresponden a problemáticas con el alquiler y/o vulneración de las personas inquilinas. En el marco de esos trámites se asesoró a las personas denunciantes sobre diversas cuestiones, entre las cuales se encuentran las operatorias objeto del proyecto de Auditoría. Es necesario aclarar que en todos los casos se brindó asesoramiento y seguimiento del caso, sin remitir oficios o pedidos de informes al Gobierno de la Ciudad.

Asimismo, se informa que esta Dirección no cuenta con información estadística oficial ni informes e investigaciones sobre los programas requeridos.

Procuración General.

Se solicitó²⁸ a la Procuración General de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires información sobre la cantidad de causas judiciales activas o en trámite durante el período 2023, se ha representado al (IVC) sea como parte actora o demandada con motivo la temática de Alquiler Social. Respondiendo que se circularizó a distintas áreas: verificándose que no obran causas judiciales activas o en trámite durante el período 2023, en las cuales la Procuración General ha representado al Instituto de la Vivienda de la Ciudad (IVC) sea como parte actora o demandada con motivo la temática del Plan Alquiler en la

²⁷ Solicitud efectuada por NO-2024-00019595-AGCBA-AGMIG y respondida por Memo Nro.: 00223080

²⁸ Solicitud efectuada por NO-2024-00019594-AGCBA-AGMIG y respondida mediante IF-2024-37047049-GCABA-DGTALPG

Ciudad que comprende los Programas: Garantía +Fácil, Alquiler +Fácil y Refacción más Fácil.

Informes de Control Interno:

En el periodo auditado, no obran antecedentes de haberse realizado informes de auditoría interna, conforme a la respuesta remitida por el auditor interno del IVC²⁹.

4.12. Publicidad de los programas.

Cada programa del IVC se encuentra publicado con su respectiva información y requisitos en los medios oficiales del Instituto de Vivienda de la Ciudad, de manera que cada vecino pueda acceder y postularse de forma fácil y sencilla³⁰.

Las operatorias vigentes para la población general se encuentran publicadas en la web del Instituto de Vivienda de la Ciudad: <https://vivienda.buenosaires.gob.ar>

Además, los lanzamientos de cada programa fueron publicados y promocionados en todas las plataformas digitales y redes sociales del IVC y del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

Los links de cada uno de los programas son los siguientes:

Programa GARANTÍA+FÁCIL: <https://vivienda.buenosaires.gob.ar/garantia>

Programa ALQUILAR+FACIL: <https://vivienda.buenosaires.gob.ar/alquilar>

Programa REFACCIÓN+FÁCIL: <https://vivienda.buenosaires.gob.ar/refaccion>

Programa CERTIFICACION DE FIRMAS:
<https://vivienda.buenosaires.gob.ar/firma/que-es>

Programa ASESORIA LEGAL:
<https://vivienda.buenosaires.gob.ar/alquilar/asistencia-legal>

Es importante tener en cuenta que muchos aspirantes a obtener un crédito o subsidio para alquiler no cuentan con los medios para informarse a través de redes sociales, como es el caso de los adultos mayores o personas que residen en zonas más vulnerables, como la zona sur de la ciudad. Debiéndose procurar otros medios de divulgación.

²⁹ Información contestada por IF-2024-27793326-GCABA-IVC

³⁰ Respuestas a los puntos 10) ¿Cómo se accede a un alquiler social? y 11) cómo se realiza la publicidad del servicio para el conocimiento de todos los habitantes de la CABA.



4.13. Análisis Presupuestario.

I. Presupuesto 2023.

a) Presupuesto Sancionado – Programas 108 y 112.

De acuerdo a la Ley N° 6.594/2022 se aprobó el Presupuesto de la Administración del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para el ejercicio 2023.

La descripción presupuestaria correspondiente al Programa 112 “Garantía BA” enmarcada en la Política Jurisdiccional del Ministerio de Desarrollo Humano y Hábitat para el año 2023 donde contiene la descripción de las acciones a desarrollar se encuentran especificadas en el Anexo VII. del presente informe.

Como se mencionó en el punto 4.1, durante el año 2022, se aprueba por ACDIR-2022-7311-GCABA-IVC el Plan Alquilar en la Ciudad que agrupa las siguientes operatorias³¹:

- ✓ Garantía+fácil: busca fomentar la utilización del seguro de caución como garantía.
- ✓ Alquilar+fácil: brinda financiamiento a inquilinos a través de un crédito que otorga el IVC por un monto de hasta tres meses el precio mensual de alquiler para financiar los gastos iniciales que requiere alquilar una vivienda (depósito, garantía, mes inicial y mudanza).
- ✓ Refacción+fácil: se brinda financiamiento para reparar, refaccionar y/o mejorar viviendas que tengas fines de alquiler.

En virtud de ello, se crea durante el 2023 el Programa Presupuestario 108 denominado “Planes de alquiler BA” el cual incorpora dentro de las actividades, a la operatoria Garantía BA.

Se toma como referencia, para el conocimiento de sus objetivos principales, la descripción presupuestaria del año 2024 la cual se encuentra como Anexo VII.

La misma coincide, en gran parte, con los objetivos del Programa 112.

El presupuesto sancionado del ejercicio 2023 para los Programas 112 “Garantía BA” y 108 “Planes de alquileres BA” de la Unidad Ejecutora 7327 “Instituto de la Vivienda de la Ciudad” se describe a continuación:

Cuadro N° 8 – Presupuesto sancionado de los programas N°112 y 108 para el año 2023.

Programa	Actividad	Sancionado
Programa 112 - Garantía BA	10.000 - Garantía BA	\$ 22.378.651

³¹ Informado por IF-2024-31299024-GCABA-IVC Punto 8.



Programa 108 - Planes de alquileres BA	10.000 - Garantía Más Fácil	\$ -
	11.000 – Operatorias (Alquilar Más Fácil)	\$ -
	12.000 - Operatorias Refacciones	\$ -

Fuente: Elaboración propia en base a distribución administrativa del crédito 2023.

Como se desprende del cuadro, el presupuesto asignado para el ejercicio 2023 del Programa N° 112, actividad 10.000 “Garantía BA” fue de \$22.378.651. Por su parte, el Programa 108 “Planes de alquileres BA” no posee durante el 2023 presupuesto sancionado ya que el mismo se creó durante el año en cuestión.

b) Modificaciones presupuestarias.

El presupuesto sancionado ha tenido modificaciones presupuestarias durante el ejercicio 2023 que configuraron un nuevo presupuesto vigente tanto para el Programa 112 como para el Programa 108.

En el siguiente cuadro se refleja el crédito sancionado y vigente con el que finalizaron los programas mencionados, al cierre del ejercicio 2023 para tomar conocimiento de la incidencia de cada una sobre el total del crédito distribuido y erogado.

Cuadro N° 9 – Crédito sancionado y vigente de los Programas 112 y 108.

Programa	Actividad	Sancionado	Vigente	Variación (\$)
Programa 112 - Garantía BA	10.000 - Garantía BA	\$ 22.378.651	\$ 2.626.551	-\$ 19.752.100
Programa 108 - Planes de alquileres BA	10.000 - Garantía Más Fácil	\$ -	\$ 20.397.595	\$ 20.397.595
	11.000 - Operatorias	\$ -	\$ 23.673.500	\$ 23.673.500
	12.000 - Operatorias Refacciones	\$ -	\$ 23.439.397	\$ 23.439.397

Fuente: Elaboración propia en base a SIGAF.

Como puede observarse, el Programa 112 “Garantía BA” sufrió una variación presupuestaria del 88% por la suma de \$19.752.100. Esto se puede explicar, ya que dicha operatoria pasó a formar parte del Programa 108, actividad 10.000 denominada “Garantía+fácil” en la cual se incorpora un presupuesto de \$20.397.595, monto similar a la variación sufrida en el programa 112.

Por otra parte, se conformó el presupuesto vigente tanto para la actividad 11.000 (por \$23.673.500) y 12.000 (\$23.439.397), ambas correspondientes al Programa 108.

A través del Decreto N° 469/GCABA se dictaron las Normas Anuales de Ejecución y Aplicación del Presupuesto General del Presupuesto del Ejercicio 2023. 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° 6.594/2022.

Mediante IF-2024-35309607-GCABA-DGOGPP, la OGEPU brindó detalle de las normas aprobatorias a través de las cuales se realizaron las modificaciones presupuestarias correspondientes.

Durante el ejercicio auditado se aprobaron 20 modificaciones presupuestarias al crédito sancionado (para mayor detalle de las mismas, ver Anexo VII – Modificaciones presupuestarias).

Por su parte, la Dirección General de Administración y Finanzas del IVC proporcionó por IF -2024-35735334-GCBA-IVC el reporte correspondiente a los movimientos de modificaciones presupuestarias para los programas 112 y 108.

Del cruce de información entre ambos, surge que la DG de Administración y Finanzas no informó las modificaciones presupuestarias realizadas por los requerimientos N°9472³² de los programas 112 y 108 – actividad 12.000 por la suma de \$2.680.000 (importe tanto positivo como negativo). Por otra parte, tampoco fue informado el requerimiento de modificación presupuestaria N°11.669 por la suma de -\$2.680.000 aprobado por la Resolución 234-2023-GCBA-SSHA (Observación N°10).

Con relación al cumplimiento de los plazos establecidos para la publicación de dichas resoluciones en el Boletín Oficial³³, la Resolución 403-2023-GCBA-IVC no cumple con los plazos establecidos para su publicación en el Boletín Oficial (10 días).

c) Presupuesto devengado – Programas 112 y 108.

En el siguiente cuadro se refleja el crédito sancionado, vigente y devengado de los programas auditados, desagregado por actividades e incisos.

Cuadro N° 10– Crédito sancionado, vigente y devengado de los Programas 112 y 108.

Programa	Actividad	Inciso	Sancionado	Vigente	Devengado
Programa 112 - Garantía BA	10.000 - Garantía BA	5 - Transferencias	\$ 22.378.651	\$ 2.626.551	\$ 2.626.551
Programa 108 - Planes de alquileres BA	10.000 - Garantía Más Fácil	5 - Transferencias	\$ -	\$ 20.397.595	\$ 20.397.594
	11.000 - Operatorias (Alquilar Más fácil)	6-Activos financieros	\$ -	\$ 23.673.500	\$ 23.673.500
	12.000 - Operatorias Refacciones (Refacción Más Fácil)	5 - Transferencias	\$ -	\$ 390.000	\$ 390.000
		6-Activos financieros	\$ -	\$ 23.049.397	\$ 23.049.397

Fuente: Elaboración propia en base a SIGAF.

³² Aprobada por resolución N°1238/23IVC.

³³ Dentro de los 5 días de firmados, de acuerdo a lo establecido en el artículo 63 de la Ley N°70.

c.1 Selección de la muestra de expedientes (II):

Para la selección de la muestra, en primer lugar, se realizó un cruce de información entre el universo de expedientes proporcionado por la Dirección General de Vivienda Asequible correspondiente a cada uno de los tres ejes (Alquiler, garantía y refacción) y el universo de expedientes imputados presupuestariamente en cada uno de los programas³⁴.

Se tomó como criterio general analizar todos aquellos expedientes que se ejecutaron en los programas 112 y 108 y que no fueron informados en el universo de expedientes remitido por la Dirección General.

Por otra parte, se tomaron de muestra aquellos expedientes que efectivamente formaban parte del universo informado, pero no fueron localizados en el listado de transacciones correspondientes a las operatorias analizadas. Es decir, formaban parte del universo de beneficiarios informado por la Dirección General pero no se constató su pago en el presupuesto devengado.

Para mayor detalle de los expedientes de la muestra seleccionados ver Anexo IX.

c.2 Análisis de la muestra:

a) Prog.112 “Garantía BA” – Progr.108 / Act. 10.000 “Garantía Más Fácil”.

Inciso 5: Transferencias

La operatoria correspondiente a garantías tiene como finalidad permitir que el inquilino pueda acceder a una alternativa frente a la garantía propietaria que se le solicita para alquilar y de esta manera eliminar una barrera de acceso al alquiler formal.

Durante el año 2023, se realizó a través de la suscripción de un convenio con las Compañías Aseguradoras adheridas tendiente a ofrecer un seguro de caución para los beneficiarios del programa.

Las transferencias de los Programas 112 y 108 durante el 2023 se corresponden con afectaciones presupuestarias a través de la suscripción de Convenios de adhesión a los Programas “Garantía BA”³⁵ y “Garantía + Fácil”³⁶.

De acuerdo a la información remitida, las compañías de seguros que adhirieron al convenio en el marco del Programa “Garantías BA” fueron las siguientes:

1. La Perseverancia Seguros S.A.

³⁴ Se analiza según la información registrada en el listado de transacciones correspondiente a los programas 112 y 108 respectivamente.

³⁵ Aprobado mediante ACDIR-2018-4974-GCABA-IVC.

³⁶ En reemplazo del programa “Garantía BA” a través del dictado del ACDIR -2022-7391-GCABA-IVC.

-
2. Asegura Crédito y Caución S.A.
 3. Forms Cía. Argentina de Seguros.
 4. Aseguradora de Créditos y Garantías S.A.

En el mismo sentido, las compañías que adhirieron al Programa “Garantía + Fácil” fueron:

1. Digna Seguros S.A.
2. Antártida Compañía Argentina de Seguros S.A., Opción Seguros.
3. Sancor Seguros S.A.

Para el análisis de los expedientes correspondientes a la operatoria de garantías, se corroboraron los siguientes requisitos:

- Que la aseguradora forme parte de las compañías que adhirieron a alguno de los programas en cuestión.
- Que el monto de alquiler de cada beneficiario no supere las 654 UVAS³⁷. Se utilizó como criterio el valor de la UVA del primer día hábil del mes en que se firmó la planilla de presentación de montos generales, la cual especifica el valor de alquiler de cada beneficiario.
- Que el cálculo de la prima total no superare el 6,25% de la suma asegurada³⁸.
- Que el monto facturado tanto al beneficiario (30%) como al IVC en concepto de subsidio (70%) se corresponda con el 100% de la prima total.
- Que consten los actos administrativos que autorizan el desembolso de los pagos a las compañías aseguradoras.
- Que todas las órdenes de pago (C41) correspondientes a cada compañía aseguradora estén documentadas y correctamente imputadas al programa presupuestario.
- Que el proceso administrativo demuestre una correlación coherente en cuanto a tiempos y plazos.

De lo relevado en los 14 expedientes de la muestra, se verificó lo siguiente: (Observación N°11).

- 1)** En (6/14)³⁹ expedientes (42,8%) se ejecutaron fondos correspondientes al programa, pero no fueron localizados en el universo de expedientes de la operatoria Garantía remitido por la Dirección General.
- 2)** En (8/14)⁴⁰, 57,2% expedientes de la muestra, se detectó que fueron informados como parte del universo de expedientes de la operatoria

³⁷ Establecido en el apartado de requisitos y scoring del programa, punto 4.

³⁸ Establecido en la cláusula 1ra del Convenio de adhesiones al programa por parte de las compañías aseguradoras.

³⁹ EX-2023-14758173; EX-2023-14665085; EX-2023-14660846; EX-2023-20851848; EX-2023-14666938; EX-2023-02652723.

⁴⁰ EX-2023-03019579; EX-2023-45331552; EX-2024-00638863; EX-2024-01677518; EX-2024-03730565; EX-2024-03811893; EX-2024-04047408; EX-2023-19973017.

Garantía, pero no se pudo corroborar su pago en el listado de transacciones.

3) En el 21,4% de los expedientes (3/14)⁴¹, el cálculo de la prima total supera el 6,25% de la suma total asegurada.

4) En el 14,2% de los expedientes de la muestra (2/14)⁴², se constató que la compañía aseguradora emitió una única factura a nombre de los beneficiarios del programa. Los requisitos de la operatoria establecen la emisión de dos facturas separadas correspondientes al porcentaje que debe abonar cada parte. Esto, en primer lugar, incumple lo establecido en el “Proceso Interno de Ejecución del Programa”, donde el apartado N°8 reglamenta que debe emitirse una factura a nombre del IVC por el 70% del valor total de la prima y otra por el restante 30% a nombre del beneficiario.

Por otra parte, en la factura emitida a nombre de los futuros inquilinos, no se especifica el porcentaje que debe abonar tanto el IVC como el beneficiario.

En virtud de ellos, queda evidenciado que, para la ejecución del pago del subsidio, se toma como comprobante una factura que no está emitida a nombre del IVC y cuyo monto facturado no coincide con el monto efectivamente subsidiado.

5) En (2/14)⁴³, expedientes (14,2%), se verificó que el monto calculado respecto al porcentaje a abonar por el beneficiario (30%) y por el IVC (70%) no coincide con lo informado en las planillas de información general y tampoco con lo facturado por la compañía aseguradora, impidiendo detectar de manera fehaciente el monto efectivamente fijado y facturado.

b) Prog. 108 - Actividad 11.000 “Alquilar Más Fácil”

Inciso 6: Activos financieros.

La operatoria “Alquilar+fácil” tiene por objetivo eliminar las barreras de entrada al alquiler de viviendas, específicamente las relacionadas con los gastos de depósito, garantía, mes inicial y mudanza, por un monto de hasta 3 (tres) meses el precio mensual de alquiler.⁴⁴ Para ello, el IVC otorga un crédito para financiar los gastos iniciales de alquiler del solicitante. Para poder acceder al crédito, el canon mensual declarado del alquiler debe ser menor o igual a 654 UVAs.

⁴¹ EX-2024-03811893; EX-2023-02652723; EX-2023-20851848.

⁴² EX-2024-00638863; EX-2024-04047408.

⁴³ EX-2023-03019579; EX-2024-01677518.

⁴⁴ El monto máximo del crédito no podrá superar las 1962 UVAs.



A los fines de constatar la ejecución de los activos financieros correspondientes a la operatoria mencionada, se tomó como muestra aquellos expedientes que efectivamente tenían gastos imputados pero que no fueron localizados en el universo remitido por el auditado (Ver Anexo IX).

Para el análisis de los expedientes correspondientes al subsidio de alquiler, se corroboraron los siguientes requisitos:

- Que el crédito otorgado no supere el canon mensual declarado para el alquiler el cual debe ser menor o igual a 654 UVAs.
- Que el expediente contenga un contrato de mutuo⁴⁵ con el IVC donde conste el monto del crédito a otorgar, las condiciones de amortización y la forma de pago.
- Que el expediente contenga la intención de alquiler con firma del beneficiario y el propietario del inmueble previo al desembolso del crédito.⁴⁶
- Que consten todos los actos administrativos que autorizan el desembolso de los pagos correspondientes a los beneficiarios del crédito.
- Que consten todas las órdenes de pago (C41) correspondientes y su correcta imputación al programa presupuestario.
- Que se hayan presentado los contratos de locación debidamente suscriptos dentro de los 30 días corridos al desembolso para acreditar el correcto destino de los fondos⁴⁷.
- Que el proceso administrativo contenga una correlación en cuanto a tiempos y plazos.

Del análisis de los 4 expedientes relevados, se verificó lo siguiente: (Observación N°12)

1) En el 100% de los casos analizados (4/4)⁴⁸, los expedientes de la muestra no fueron localizados en el universo de expedientes referidos a dicha operatoria proporcionado por el auditado

2) En el 25% (1/4)⁴⁹ de los casos analizados, se corroboró que el total del crédito otorgado fue superior al monto de hasta tres meses el precio

⁴⁵Operatoria “Alquilar Más Fácil” Punto 7- Mutuo: Aquellos/as solicitantes que resulten beneficiarios/as, junto con el/la cotitular -en caso de existir- deberán suscribir un contrato de mutuo con el IVC al cual se adjuntará el plan financiero correspondiente y constará el monto del crédito, condiciones de amortización y forma de pago.

⁴⁶Operatoria “Alquilar Más Fácil” II Acreditación de la Información – Intención de alquiler por escrito con firma del futuro inquilino y el propietario del inmueble o corredor inmobiliario -en caso de tenerla en esta instancia-, caso contrario deberá presentarla de manera previa al desembolso del crédito.

⁴⁷ Operatoria “Alquilar Más Fácil” 8. Acreditación del contrato y pérdida del beneficio:

8.1 El/La beneficiario/a deberá presentar el contrato de locación debidamente suscripto dentro de un plazo de 30 días corridos posteriores al desembolso, a fin de acreditar que el crédito otorgado haya sido destinado al alquiler de una vivienda...al solo efecto de acreditar la relación de locación de conformidad con lo prescripto en el artículo 1.188 del Código Civil y Comercial de la Nación. 8.2 El/La beneficiario/a podrá solicitar una prórroga de hasta 15 días corridos...”.

⁴⁸ EX-2023-23423337; EX-2023-44349400; EX-2023-43926793; EX-2023-41145453.

⁴⁹ EX-2023-44349400.



mensual de alquiler. Del análisis surge que el monto del crédito otorgado fue de \$600.000 y el contrato de alquiler se determina en la suma de \$180.000 mensuales ($\$180.000 \times 3 = \540.000).

3) Se observa que en el 25% (1/4)⁵⁰ de la muestra, no consta la intención del alquiler entre el inquilino y el propietario del inmueble establecida en diversas etapas de la operatoria del programa “Alquilar+fácil”. La misma establece su presentación obligatoria tanto en el proceso de acreditación de la información, aprobación de la solicitud, suscripción del mutuo y en el acto administrativo de aprobación del gasto.

c) Prog. 108 - Actividad 12.000 “Refacción Más Fácil”

Inciso 5 “Transferencias” e Inciso 6 “Activos financieros”.

La operatoria “Refacción+fácil” tiene por objetivo brindar financiamiento asequible para promover y fomentar reparaciones, refacciones y/o mejoramientos en aquellas viviendas que se encuentran vacías o habitadas por hogares inquilinos, para así mejorar la calidad habitacional de las viviendas en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y aumentar la cantidad de viviendas que forman parte del mercado de alquiler con destino habitacional.

Para el presente crédito, se prevé un monto máximo financiable de 6.500 (seis mil quinientas) unidades de vivienda (UVIs) cuyo valor es estipulado por el Banco Central de la República Argentina (BCRA).

Se podrá otorgar una bonificación incentivo en aquellos casos en los que al momento de la inscripción, la vivienda a refaccionar se encuentre con un contrato de locación vigente. En ese caso el beneficiario podrá acceder a una bonificación que será equivalente al 15% (quince por ciento) del total del monto a financiar.

Si al momento de la inscripción al programa la vivienda a refaccionar no se encuentra locada, el beneficiario podrá acceder a una bonificación del 15% (quince por ciento) del saldo pendiente de pago, si en los primeros 24 meses de vigencia del contrato de mutuo acredita haber alquilado dicha vivienda aplicando la bonificación únicamente a los saldos pendientes de pago.

A los fines de constatar la ejecución correspondiente a la operatoria, se tomó como muestra aquellos expedientes que efectivamente tenían gastos imputados pero que no fueron localizados en el universo remitido por el auditado (Ver Anexo IX).

Para el análisis de los expedientes correspondientes al crédito para refacciones, se corroboraron los siguientes requisitos:

- Que el crédito otorgado no supere el monto máximo financiable de 6.500 UVIS⁵¹.

⁵⁰ EX-2023-44349400.

⁵¹ El monto en pesos del crédito a otorgar se convertirá a UVIs conforme el valor de esa unidad del primer día hábil del mes en que el solicitante realizó su inscripción al programa.



- Que consten en el expediente, la documentación detallada en el apartado II. “Acreditación de la información declarada” (presupuesto de reparación, fotografías de la vivienda donde se detallen las refacciones a realizar, contrato de locación vigente en caso de que la propiedad se encuentre locada).
- Que el expediente contenga un contrato de mutuo con el IVC donde conste el plan financiero.
- Que consten todos los actos administrativos que autorizan el desembolso de los pagos correspondientes a los beneficiarios del crédito.
- Que consten todas las órdenes de pago (C41) correspondientes y su correcta imputación al programa presupuestario.
- Que el proceso administrativo contenga una correlación en cuanto a tiempos y plazos.

Del análisis de los 4⁵² expedientes relevados, se observa que en el 100% de los casos analizados, los expedientes de la muestra no fueron localizados en el universo de expedientes referidos a dicha operatoria proporcionado por el auditado (Observación N° 13).

Por otra parte, se corroboró que todos ellos cumplen con la documentación requerida para acceder al crédito correspondiente y los montos otorgados son acordes a lo normado en los requisitos de la operatoria.

5. Observaciones.

A continuación se desarrolla en este punto las observaciones que surgen del informe ordenadas de acuerdo a la significatividad de las mismas.

Sobre la falta de evaluación de impacto del Plan Alquiler en la ciudad en el periodo auditado.

Observación N° 1

El organismo auditado, no realizó una evaluación de impacto de resultados cuantitativos y cualitativos de los programas que integran del Plan Alquiler en la Ciudad– Alquiler, Garantía y Refacción + Fácil-, considerando que un alto porcentaje de solicitudes no fueron admitidas alcanzando un total de 3.736/3.996 (93,49%) debido a diversas causas. La ausencia de un informe de impacto puede obstaculizar la capacidad de tomar decisiones sobre el Plan Alquiler en la Ciudad, lo que afecta tanto a los responsables de diseñar y gestionar políticas públicas como a los ciudadanos que dependen de dichos programas.

⁵² EX-2023-44397376; EX-2023-44206990; EX-2023-47286909; EX-2023-45947414.

Sobre Programación metas físicas:

Observación N° 2. El Programa 108 Planes de Alquileres Buenos Aires fue enmarcado como un Programa instrumental en el 2023, por lo cual no han sido programadas metas físicas con su correspondiente cuantificación y programación trimestral para el monitoreo y la evaluación de resultados en el periodo auditado. Dicho Programa corresponde que sea final en tanto está destinado a la satisfacción de una necesidad pública siendo ella la falta habitacional de la población inquilina de la CABA.

Sobre Estructura organizacional y cargos de conducción. (Control interno)

Observación N° 3: Durante 2023 no contaron con responsables designados por acto administrativo: el Departamento Técnico-administrativo de la Gerencia Operativa de Generación de Vivienda con Entidades sin fines de Lucro y los Departamentos de Gestión de Deudores en Mora Temprana y de Procesos Informáticos y Financieros ambos dependientes de la Gerencia Operativa de Administración de Cartera”.

Observación N° 4. En 4 departamentos (28,57% del total de departamentos de la Dirección General de Vivienda Asequible) las jefaturas informadas en la nómina de cargos de conducción no guardan relación con el cargo designado por acto administrativo⁵³.

Sobre la normativa interna y publicidad de los actos.

Observación N° 5. No consta la publicación en Boletín Oficial el Acta Acuerdo de Directorio ACDIR-2019-5081-IVC que aprueba el programa Certificación de firmas.

Sobre los Convenios Programa Garantía + Fácil.

Observación N° 6. No se encuentra acreditado el registro de los convenios suscriptos por el Instituto de la Vivienda de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires con la Asociación Argentina de Cooperativas y Mutualidades de Seguros y con el Banco de la Ciudad de Buenos Aires, lo que implica la inobservancia de lo establecido en el Decreto N° 8258/1987 que establece que dicha repartición tiene a su cargo el registro y archivo en los que el Gobierno de la CABA sea parte.

⁵³ Departamento de gestión de mora tardía (G.O. Administración de Cartera), Departamento de administración y comercialización (G.O. Administración General de Demanda de Créditos y Alquileres) y Departamento de operatorias Especiales (G.O. Créditos Sociales y Programas Especiales).



Observación N° 7. En los acuerdos suscriptos con las compañías: Perseverancia Seguros S.A., Aseguradora Crédito y Caucción S.A., Forms Cía. Argentina de Seguros S.A., Digna Seguros S.A., Antártida Compañía Argentina de Seguros S.A., y Opción Seguros no consta la fecha de firma de los mismos.

Relevamiento de Expedientes recaídos en la muestra (I) sobre beneficios otorgados. Observaciones de control interno: Actividades de control/ supervisión y monitoreo

Observación N° 8 Expedientes de Alquiler + Fácil:

Observación N° 8.1. Se observa que en 3/17 casos⁵⁴ (17,64%), los montos otorgados superan el canon mensual preestablecido, lo que genera una discrecionalidad en el otorgamiento del subsidio⁵⁵.

Observación N° 8.2. En 2/17 casos⁵⁶ (11,76%), se detectó que el monto del crédito otorgado supera el límite establecido, que corresponde a un máximo de tres (3) meses del precio mensual del alquiler.

Observación N° 8.3. En 2/17 casos⁵⁷ (11,76%), la presentación del contrato de locación se efectuó fuera del plazo establecido, es decir, transcurridos más de 30 días corridos desde el desembolso de los fondos y sin la correspondiente solicitud de prórroga, lo cual constituye un incumplimiento de lo establecido en la normativa aplicable: Operatoria “Alquilar Más Fácil” punto 8. Acreditación del contrato y pérdida del beneficio.

Observación N° 9 Sobre la Muestra de los casos recaídos en los Expedientes Garantía + Fácil

Observación N° 9.1. En el 100 % de los casos relevados (21/21)⁵⁸, no consta la documentación que acredite los siguientes requisitos: la constancia de

⁵⁴ EX-2023-21213907-GCABA-IVC; EX-2023-22579511-GCABA-IVC; EX-2023-23422500-GCABA-IVC.

⁵⁵ Descargo del Auditado: ha manifestado la siguiente aclaración que sería corroborada en una futura Auditoría: “Ello se debe a que a efectos de constatar que el canon locativo no exceda las 654 UVAs se tuvo en consideración el valor de la UVA al momento de la suscripción del contrato de locación atento a la variación de la misma durante la tramitación administrativa del crédito. Actualmente, se están realizando modificaciones en la operatoria vigente e incorporando dicha aclaración.”

⁵⁶ EX-2023-15416654-GCABA-IVC; EX-2023-29062244-GCABA-IVC.

⁵⁷ EX-2023-21556661-GCABA-IVC; EX-2023-24734480-GCABA-IVC.

⁵⁸ EX-2023-05540129-GCABA-IVC, EX-2023-06760809-GCABA-IVC, EX-2023-08231173 -, CABA-IVC, EX-2023-11088224-GCABA-IVC, EX-2023-14877066-GCABA-IVC, EX-2023-5188802-GCABA-IVC, EX-2023-15188802-GCABA-IVC, EX-2023-17782095-GCABA-IVC, EX-2023-19973017-GCABA-IVC, EX-2023-19973017-GCABA-IVC, EX-2023-25949451-



ingresos, antecedentes financieros desfavorables, no tener otro beneficio del IVC y el registro de deudor alimentario.

Observación N° 9.2. Se advierte que en (2/2)⁵⁹ casos 9,52%, correspondientes a un mismo expediente no consta el acto administrativo (disposición de pago).

Observación N° 9.3. Se observa que en (10/17)⁶⁰ casos 47,61%, se supera el porcentaje establecido del 6,25% de la suma asegurada, registrándose valores que oscilan entre el 11% y el 16%.

Observación N° 9.4. Se advierte errores de facturación en 11/ 21 casos 52,38%. De los 11 casos, en 5⁶¹ de ellos, se efectuaron facturas a los beneficiarios por montos superiores al 30% de la prima total, y en 6⁶² casos, se realizó una única factura a nombre del beneficiario donde no se especifica qué porcentaje debe ser abonado por el IVC y cual por el beneficiario. Se toma como comprobante una factura que no está emitida a nombre del IVC y cuyo monto facturado no coincide con el monto efectivamente abonado.

Sobre Modificaciones presupuestarias.

Observación N° 10. La Dirección General de Administración y Finanzas no informó las modificaciones presupuestarias correspondientes a los requerimientos N° 9472⁶³ y N°11.669⁶⁴.

Observaciones sobre los Expedientes imputados presupuestariamente en cada uno de los 3 Programas, que no constaban en el universo informado por la Dirección General de Vivienda Asequible (ANEXO IX). (Control interno Actividades de control/ supervisión y monitoreo)

Observación N° 11. Sobre Programa “Garantía Más Fácil”:

De lo relevado en los 14 expedientes, se observa lo siguiente:

CABA-IVC , EX-2023-26942743-GCABA-IVC , EX-2023-26942743-GCABA-IVC , EX-2023-7546676-GCABA-IVC , EX-2023-28808017-GCABA-IVC , EX-2023-36913566-GCABA-IVC , , EX-2023-42060571-GCABA-IVC , EX-2023-44612266-GCABA-IVC , EX-2023-44612266-GCABA-IVC , EX-2023-44612266-GCABA-IVC, EX-2024-01770344-GCABA-IVC

⁵⁹ Del expediente EX-2023-19973017-GCABA-IVC (CUIL 20132191825, 27285897217)

⁶⁰ EX-2023-06760809-GCABA-IVC; EX-2023-44612266-GCABA-IVC (por 3 casos); EX-2023-26942743-GCABA-IVC (por 2 casos); EX-2023-14877066-GCABA-IVC; EX-2023-19973017-GCABA-IVC (por 2 casos); EX-2024-01770344-GCABA-IVC.

⁶¹ EX-2023-05540129-GCABA-IVC; EX-2023-08231173-GCABA-IVC; EX-2023-17782095-GCABA-IVC; EX-2023-28808017-GCABA-IVC; EX-2023-27546676-GCABA-IVC.

⁶² EX-2023-11088224-GCABA-IVC; EX-2023-15188802-GCABA-IVC (x2 casos); EX-2023-42060571-GCABA-IVC; EX-2023-25949451-GCABA-IVC; EX-2023-36913566-GCABA-IVC.

⁶³ Correspondiente a los programas 112 y 108 ambos de la actividad 12.000, por un monto total de \$2.680.000 (tanto positivo como negativo).

⁶⁴ Aprobado mediante la Resolución 234-2023-GCBA-SSHA, por un monto de -\$2.680.000.



Observación N° 11.1. En (6/14)⁶⁵ expedientes se ejecutaron fondos correspondientes al programa, pero no fueron localizados en el universo de expedientes de la operatoria Garantía remitido por la Dirección General.

Observación N°11.2. En (8/14)⁶⁶ expedientes, se detectó que fueron informados como parte del universo de expedientes de la operatoria Garantía, pero no se pudo corroborar su pago en el listado de transacciones.

Observación N° 11.3. En (3/14)⁶⁷ expedientes, el cálculo de la prima total supera el 6,25% de la suma total asegurada.

Observación 11.4. En 2/14⁶⁸ expedientes, se constató que la compañía aseguradora emitió una única factura a nombre de cada beneficiario del programa. No obstante, los requisitos de la operatoria estipulan que deben emitirse dos facturas detallando el porcentaje que debe abonar cada parte.

Observación 11.5. En 2/14⁶⁹ expedientes, se verificó que el monto respecto al porcentaje que debe abonar tanto el beneficiario (30%) como el IVC (70%) no coincide con lo informado en las planillas de información ni con lo facturado por la compañía aseguradora. Esto impide identificar de manera fehaciente el monto establecido y facturado.

Observación N° 12. Sobre Programa “Alquilar Más Fácil”:

Del análisis de los 4 expedientes relevados, se verificó lo siguiente:

Observación N° 12.1. En el 100% de los expedientes analizados (4/4)⁷⁰, de la muestra no fueron localizados en el universo de la operatoria Alquiler Más Fácil proporcionada por el auditado.

Observación N° 12.2. En 1/4⁷¹ expediente analizado, se corroboró que el total del crédito otorgado superó el monto equivalente a tres meses del precio mensual de alquiler. Del análisis surge que el crédito otorgado fue de \$600.000, mientras que el contrato de alquiler estipula un monto mensual de \$180.000, lo que da un total de \$540.000.

Observación N° 12.3. Se observa que en 1/4⁷² expediente, no consta la intención de alquiler entre el inquilino y el propietario del inmueble. La misma establece su presentación obligatoria tanto en el proceso de acreditación de la

⁶⁵ EX-2023-14758173; EX-2023-14665085; EX-2023-14660846; EX-2023-20851848; EX-2023-14666938; EX-2023-02652723.

⁶⁶ EX-2023-03019579; EX-2023-45331552; EX-2024-00638863; EX-2024-01677518; EX-2024-03730565; EX-2024-03811893; EX-2024-04047408; EX-2023-19973017.

⁶⁷ EX-2024-03811893; EX-2023-02652723; EX-2023-20851848.

⁶⁸ EX-2024-00638863; EX-2024-04047408.

⁶⁹ EX-2023-03019579; EX-2024-01677518.

⁷⁰ EX-2023-23423337; EX-2023-44349400; EX-2023-43926793; EX-2023-41145453.

⁷¹ EX-2023-44349400.

⁷² EX-2023-44349400.

información, aprobación de la solicitud, suscripción del mutuo y en el acto administrativo de aprobación del gasto⁷³.

Sobre Programa “Garantía Más Fácil”:

Observación N° 13. Del análisis de los 4⁷⁴ expedientes relevados, se observa que en el 100% de los casos analizados, no fueron localizados en el universo de expedientes referidos a dicha operatoria proporcionados por el auditado.

6. Recomendaciones.

Recomendación N° 1. Se recomienda que el organismo auditado realice una evaluación de los resultados cuantitativos y cualitativos de los Programas Alquiler, Garantía y Refacción más fácil, en el que se incluya un análisis de las causas de las solicitudes no aceptadas para facilitar la toma de decisiones y la mejora de la gestión de dichos programas.

Recomendación N° 2. Las autoridades competentes deberán desarrollar y documentar las metas físicas del Programa 108, con cuantificación y programación trimestral. Estas metas deben ser revisadas periódicamente para asegurar que se están cumpliendo y se ajusten a las necesidades de la población.

Recomendación N° 3. Evaluar la posibilidad de optimizar los recursos en aquellas jefaturas de departamentos vacantes.

Recomendación N° 4. Realizar una revisión de las Jefaturas, para garantizar que coincidan con los cargos designados, y asegurar una coherencia entre funciones y responsabilidades.

Recomendación N° 5. Dar cumplimiento a la publicación de los actos administrativos en el Boletín Oficial -sean acuerdos y resoluciones- como el ACDIR-2019-5081-IVC que aprueba el programa Certificación de firmas para garantizar la transparencia de la normativa interna.

Recomendación N° 6. Se recomienda dar cumplimiento del Decreto N° 8258/87 en cuanto a la registración de los convenios en la Escribanía General del GCABA.

Recomendación N° 7. Se recomienda establecer controles correctivos -y en el futuro preventivos- que aseguren el cumplimiento de requisitos como fecha y

⁷³ Descargo del auditado: *Se adjunta intención de alquiler enviada por el beneficiario cuyo crédito tramitó mediante EX-2023-44349400-GCABA-IVC.*

⁷⁴ EX-2023-44397376; EX-2023-44206990; EX-2023-47286909; EX-2023-45947414.

firma a fin de garantizar la oportunidad y confiabilidad de los acuerdos que se suscriban con las compañías aseguradoras.

Recomendación N° 8.1, N° 8.2. y 12.2. Se recomienda que el organismo auditado de estricto cumplimiento con el límite establecido para los montos de créditos otorgados, garantizando que los recursos se utilicen de manera equitativa y eficiente conforme a la normativa interna.

Recomendación N° 8.3. Dar el cumplimiento de lo establecido en la normativa aplicable a la operatoria del Programa “Alquiler Mas Fácil”, específicamente en el punto 8 “Acreditación del contrato y pérdida del beneficio”. Además se recomienda implementar ajustes en los controles internos correctivos frente a los incumplimientos detectados, a través de revisiones periódicas, con el objetivo de mejorar la gestión.

Recomendación N° 9.1. Arbitrar los controles internos necesarios a fin de tener información y documentación que acredite la existencia, oportunidad, integridad y confiabilidad de las mismas.

Recomendación N° 9.3. y N° 11.3. Dar cumplimiento a lo establecido en la operatoria de garantías de la cláusula 1ra del Convenio de adhesiones al programa garantías por parte de las compañías aseguradoras.

Recomendación N° 9.4, N° 11.1, N° 11.2, N°12.1 y N° 13 Implementar controles preventivos en el proceso de revisión y pago de facturas, además garantizando que las mismas cumplan con los requisitos establecidos.

Recomendación N° 10. Se requiere que la Dirección General de Administración y Finanzas del IVC, informe de manera oportuna e integra las modificaciones presupuestarias requeridas a fin de mejorar el control sobre la utilización de los recursos.

Recomendación N° 11. 4 y N° 11. 5 implementar controles preventivos en el proceso de revisión y pago de facturas, garantizando que las mismas cumplan con los requisitos establecidos.

Recomendación N° 9.2 y N° 12.3. Arbitrar las acciones necesarias para incorporar toda la documentación en forma oportuna e integra en los expedientes electrónicos a fin de mejorar el control interno.

7. Conclusión

De acuerdo con los procedimientos de auditoría, llevados a cabo para el presente informe sobre la gestión del "Plan Alquiler en la Ciudad" que abarca los Programas Alquiler, Garantía y Refacción más Fácil, se concluye lo siguiente:

Se destaca la falta de una evaluación de impacto tanto cuantitativa como cualitativa, que sumado a ello, el Programa 108 carece de una programación trimestral de las metas físicas lo que dificulta la toma de decisiones respecto a la efectividad de los programas.

Por otro lado, se identifican deficiencias en los controles internos tales como la ausencia de designación de responsables de varias Jefaturas de Departamento y la falta de integridad de los expedientes por los cuales tramitan los otorgamientos de los créditos o subsidios.

Por último, las observaciones indican, en algunos casos, un incumplimiento en la normativa relacionada con la publicidad de actos, el registro de convenios, y en la emisión de facturas que deben cumplirse para salvaguarda de la transparencia y trazabilidad de las operaciones.



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.
Plan Alquilar en la Ciudad ACDIR-2022-7311-GCABA-IVC	No publicada	24/6/2022	Agrupar los Programas Garantía+Fácil, Alquilar+Fácil, Refacción+Fácil, Certificación de Firmas y Asesoría Legal.
Programa Garantía+Fácil ACDIR-2022-7391-GCABA-IVC	Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires (BOCBA) No consta número ni fecha	11/8/2022	Fomenta la utilización de un tipo de garantía distinta a la bancaria
Programa Alquilar+Fácil ACDIR-2023-7714-GCABA-IVC	Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires	5/4/2023	Se propone brindar financiamiento a inquilinos, a través de



	(BOCBA) No consta número ni fecha		un crédito que otorga el IVC
Programa Refacción+Fácil ACDIR-2023-7713-GCABA-IVC	Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires (BOCBA) No consta número ni fecha.	5/4/2023	Se propone brindar financiamiento para reparar, refaccionar y/o mejorar viviendas.
Programa Certificación de Firmas ACDIR-2019-5081- IVC	No publicada	24/1/2019	Servicio que permite a los inquilinos y garantes certificar gratuitamente sus firmas en el contrato de locación de viviendas.
Programa Asesoría Legal ACDIR-2017-4439-IVC.	Boletín Oficial de la Ciudad de Buenos Aires (BOCBA) 27/10/2017	25/10/2017	Ejercer el control del cumplimiento de las leyes locales vinculadas a la materia locativa-habitacional y brindar asesoramiento a propietarios e inquilinos

ANEXO II. Formula de muestreo y tamaño de la muestra (I).

Para Expedientes de Garantía + Fácil:

Determinación del Tamaño Muestral para Muestreos					
delta	alfa	N	$Z_{(1-\text{alfa}/2)}$	n_0	n
20%	5%	192	1,9600	24,0091	21
Variable	Concepto asociado				Determinación
delta	Precisión: un delta del 20 % significa que el resultado obtenido de procesar la muestra, en nuestro caso de proporción de ocurrencia				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				Por parte del Auditor
N	Tamaño de la Población o Universo: es la cantidad total de elementos objeto de la auditoría posibles de ser auditados.				Dato de la realidad a auditar
$Z_{(1-\text{alfa}/2)}$	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

BASE DE DATOS	CUIL	EXPEDIENTE
GARANTIA + FACIL	20418364352	EX-2023-06760809-GCABA-IVC
GARANTIA + FACIL	27954995777	EX-2023-05540129-GCABA-IVC
GARANTIA + FACIL	20950826305	EX-2023-11088224-GCABA-IVC
GARANTIA + FACIL	20373855848	EX-2023-44612266-GCABA-IVC
GARANTIA + FACIL	20960800339	EX-2023-26942743-GCABA-IVC
GARANTIA + FACIL	20933424082	EX-2023-26942743-GCABA-IVC
GARANTIA + FACIL	20313401414	EX-2023-15188802-GCABA-IVC
GARANTIA + FACIL	23336060974	EX-2023-08231173 -GCABA-IVC
GARANTIA + FACIL	27228266502	EX-2023-42060571-GCABA-IVC
GARANTIA + FACIL	20953673003	EX-2023-14877066-GCABA-IVC
GARANTIA + FACIL	20132191825	EX-2023-19973017-GCABA-IVC
GARANTIA + FACIL	27397732946	EX-2023-44612266-GCABA-IVC
GARANTIA + FACIL	20149905635	EX-2023-15188802-GCABA-IVC
GARANTIA + FACIL	20420788054	EX-2023-27546676-GCABA-IVC
GARANTIA + FACIL	27295272061	EX-2024-01770344-GCABA-IVC
GARANTIA + FACIL	20377338120	EX-2023-17782095-GCABA-IVC
GARANTIA + FACIL	27955138886	EX-2023-25949451-GCABA-IVC



GARANTIA + FACIL	27285897217	EX-2023-19973017-GCABA-IVC
GARANTIA + FACIL	27396051317	EX-2023-28808017-GCABA-IVC
GARANTIA + FACIL	23426454114	EX-2023-44612266-GCABA-IVC
GARANTIA + FACIL	20948555485	EX-2023-36913566-GCABA-IVC

Para Alquiler + Fácil Universo de 59 Expedientes

Determinación del Tamaño Muestral para Muestreos Probabilísticos Representativos para estimación de Proporciones					
delta	alfa	N	Z _(1-alfa/2)	n ₀	n
20%	5%	59	1,9600	24,0091	17
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		
n₀	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		

BASE DE DATOS	CUIL	EXPEDIENTE	FECHA
ALQUILER	20338611103	EX-2023-16847538- -GCABA-IVC	19/5/2023
ALQUILER	20958587911	EX-2023-16188273-GCABA-IVC	7/6/2023
ALQUILER	27231175542	EX-2023-19103992- -GCABA-IVC	7/6/2023



ALQUILER	27403927517	EX-2023-15416654- -GCABA-IVC	29/6/2023
ALQUILER	27959218671	EX-2023-21213907- -GCABA-IVC	6/7/2023
ALQUILER	20191005237	EX-2023-22579511- -GCABA-IVC	11/7/2023
ALQUILER	23960079434	EX-2023-23422500- -GCABA-IVC	20/7/2023
ALQUILER	20191062052	EX-2023-21556661- -GCABA-IVC	25/7/2023
ALQUILER	20415876093	EX-2023-20119062- -GCABA-IVC	28/7/2023
ALQUILER	27938557573	EX-2023-24734480- -GCABA-IVC	15/8/2023
ALQUILER	20956518769	EX-2023-21054605- -GCABA-IVC	23/8/2023
ALQUILER	20190802702	EX-2023-27419829- -GCABA-IVC	25/8/2023
ALQUILER	20365750638	EX-2023-25899881- -GCABA-IVC	1/9/2023
ALQUILER	27352450508	EX-2023-28834861- -GCABA-IVC	8/9/2023
ALQUILER	27372809928	EX-2023-29062244- -GCABA-IVC	22/9/2023
ALQUILER	20397322662	EX-2023-32793219- -GCABA-IVC	29/9/2023
ALQUILER	20360222986	EX-2023-34194571- -GCABA-IVC	2/11/2023

Refacción + Fácil de un total de 13 Expedientes.

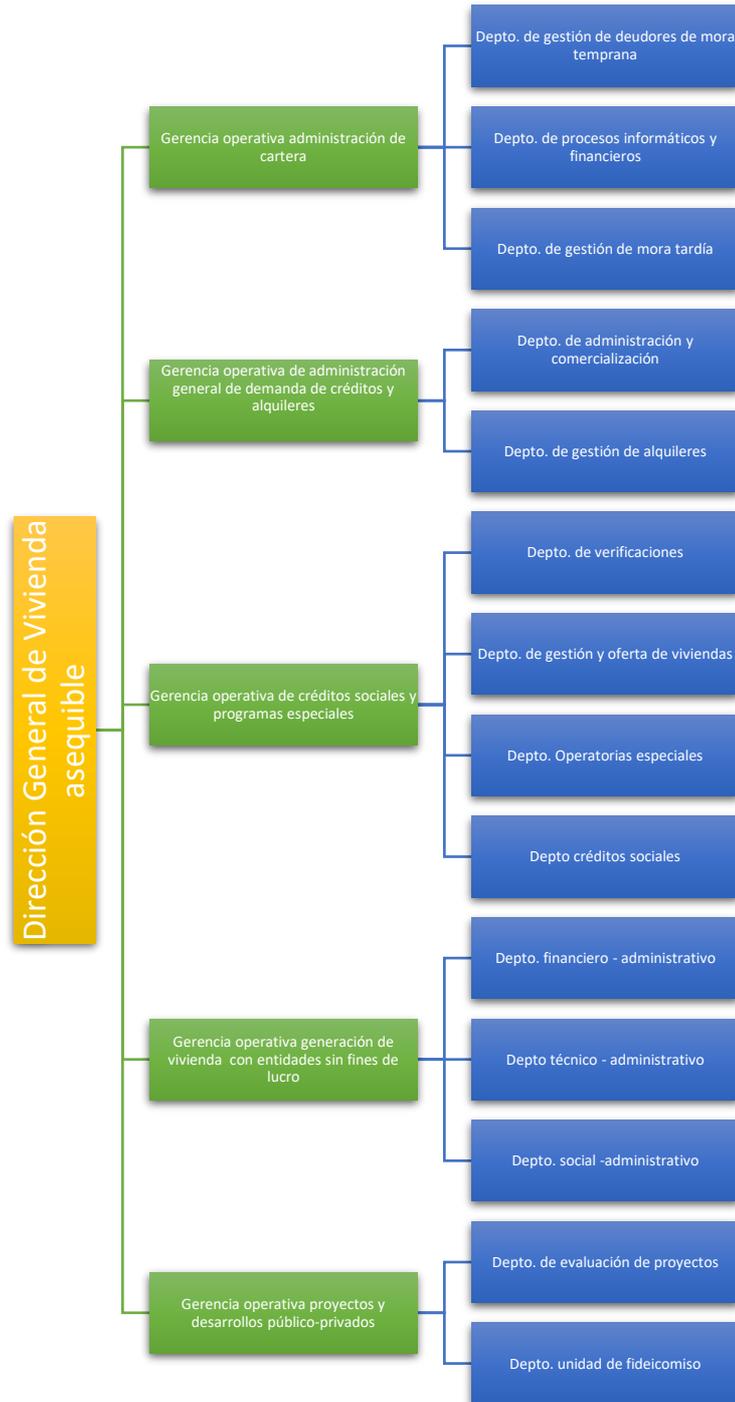
Determinación del Tamaño Muestral para Muestreos					
delta	alfa	N	$Z_{(1-\alpha/2)}$	n_0	n
20%	5%	13	1,9600	24,0091	9
Variable	Concepto asociado				Determinación
delta	Precisión: un delta del 10 % significa que el resultado obtenido de procesar la muestra, en nuestro caso de proporción de ocurrencia				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				Por parte del Auditor
N	Tamaño de la Población o Universo: es la cantidad total de elementos objeto de la auditoría pasibles de ser auditados.				Dato de la realidad a auditar
$Z_{(1-\alpha/2)}$	Valor de la distribución normal: $Z_{(1-\alpha/2)}$ 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

BASE DE DATOS	CUIL	EXPEDIENTE
REFACCION	27368472439	EX-2023-16554356-GCABA-IVC



REFACCION	20149434241	EX-2023-16782278-GCABA-IVC
REFACCION	20335294085	EX-2023-16564355-GCABA-IVC
REFACCION	27181544053	EX-2023-17907153-GCABA-IVC
REFACCION	27344906691	EX-2023-18173781-GCABA-IVC
REFACCION	27377538663	EX-2023-19178980-GCABA-IVC
REFACCION	23181004304	EX-2023-28239940-GCABA-IVC
REFACCION	27277695109	EX-2023-29242059-GCABA-IVC
REFACCION	20266016930	EX-2023-34158600-GCABA-IVC

Anexo III. Organigrama Dirección General de Vivienda Asequible vigente en 2023.





Anexo IV. Requisitos de admisión al Plan Alquilar: Programas Garantía + Fácil, Alquilar + Fácil y Refacción + Fácil y documentación solicitada.

Cuadro Nº 11 Requisitos de admisión al “Plan alquiler en la Ciudad”

	GARANTÍA+FÁCIL	ALQUILAR + FACIL	REFACCIÓN+FÁCIL
Condición etaria	18 años de edad o más.	18 años de edad o más.	18 años de edad o más.
Ingreso económico	Poseer un ingreso total y/o familiar de hasta 7 Salarios Mínimos Vitales y Móviles. Fuente banco central	El ingreso total de la solicitud deberá ser mayor a 1 salario mínimo vital y móvil y menor a 7. 1 de diciembre de 2023 156.000 ARS 6,85% 151,80% 197,91 RESOL- 2023-15-APN- CNEPYSMVYM#MT	El ingreso total de la solicitud deberá ser mayor a 1 salario mínimo vital y móvil y menor a 8. En el caso de ser el/la propietario/a quién solicita el crédito, contar con título de propiedad de la vivienda a refaccionar la cual debe encontrarse alquilada o disponible para alquilar.
Nacionalidad	DNI Argentina	DNI Argentina o residencia permanente.	DNI Argentina o residencia permanente.
Antecedentes financieros/laborales	No contar con antecedentes financieros desfavorables	Contar con al menos 6 meses de antigüedad en la actividad laboral que desarrolle cada persona solicitante, ya se trate de personal en relación de dependencia, monotributista o responsable inscripto. También podrá contar con ingresos formales provenientes de jubilación y/o pensión. No tener antecedentes financieros desfavorables.	Contar con al menos 6 meses de antigüedad en la actividad laboral que desarrolle cada persona solicitante, ya se trate de personal en relación de dependencia, monotributista o responsable inscripto. También podrá contar con ingresos formales provenientes de jubilación y/o pensión. No tener antecedentes financieros desfavorables.
Ubicación/de	Dentro del ámbito de	El inmueble a	En el caso de ser



stino	la CABA, para vivienda habitacional.	alquilar tiene que ser exclusivamente destinado a vivienda o disponible para alquilar.	inquilino/a quién solicita el crédito, poseer contrato de locación expresa del/la propietario/a para realizar reparaciones, refacciones y/o mejoramientos en la vivienda locada, en CABA. El destino del inmueble debe ser habitacional en forma exclusiva.
--------------	--------------------------------------	--	---

Fuente: Elaboración propia sobre la base de la respuesta recibida en el punto 9 de F-2024-31299024-GCABA-IVC

Cuadro N° 3. Documentación necesaria a presentar para acceder al “Plan alquiler en la Ciudad”, limitaciones.

	GARANTÍA+FÁCIL	ALQUILAR + FACIL	REFACCIÓN+FÁCIL
	Subsidio	Crédito	Crédito
Subsidio	Presentar toda la documentación relacionada con el grupo familiar y las situaciones denunciadas en el formulario web ⁷⁵ .		
Otros beneficios	No haber sido previamente favorecido con otro beneficio del IVC y/o de la CMV.	No haber sido beneficiario de otros programas del IVC de vivienda definitiva en los últimos 10 años , contados a partir del otorgamiento del último beneficio.	No haber sido beneficiario de otros programas del IVC de vivienda definitiva en los últimos 10 años , contados a partir del otorgamiento del último beneficio.
Ley 269	No encontrarse en el registro de deudores alimentarios.	No encontrarse en el registro de deudores alimentarios.	No encontrarse en el registro de deudores alimentarios.
Valores	El valor del alquiler no puede superar las 654 UVAs	El valor mensual del alquiler no puede superar las 654 UVAs. El importe de la primera cuota del crédito que se solicita no podrá	El importe de la primera cuota del crédito que se solicita no podrá superar el 25% de los ingresos formales netos conjuntos de la solicitud al momento

⁷⁵ Si postulas de manera individual debes tener en cuenta esto para vos, pero si sumas a otra persona, ambas deberán cumplir con estos requisitos. <https://vivienda.buenosaires.gob.ar/alquilar#top>



	Valor 01/12/2023	UVAS 421,72	superar el 10% de los ingresos formales netos conjuntos de la solicitud, al momento de la inscripción.	de la inscripción.
--	---------------------	----------------	--	--------------------

Fuente: Elaboración propia sobre la base de la respuesta recibida en el punto 9 de F-2024-31299024-GCABA-IVC

**Anexo V. Mapeo y conclusiones por cada uno de los 3 Programas:
Alquilar+ Fácil, Garantía + Fácil y Refacción + Fácil.**

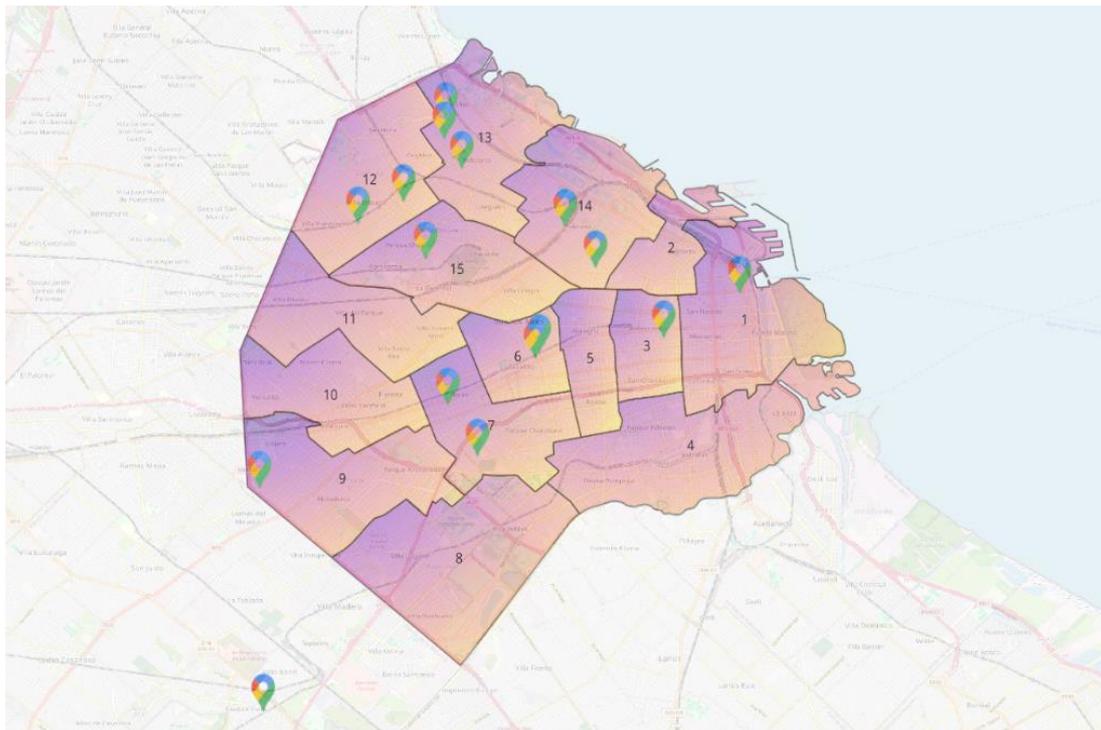
Alquiler + Fácil.

El mapa 2 fue realizado, con base en la muestra extraída de los expedientes presentados por el organismo auditado, con el objetivo de observar con mayor precisión la geo localización que se notifica por expedientes de quienes han accedido al Programa Alquiler + Fácil, identificando cuáles han sido aquellas comunas en las que ha tenido mayor demanda el programa.

Mapa N°2. Geolocalización de domicilios vinculados al acceso al Programa “Alquiler+Fácil”. Con referencia por ícono.



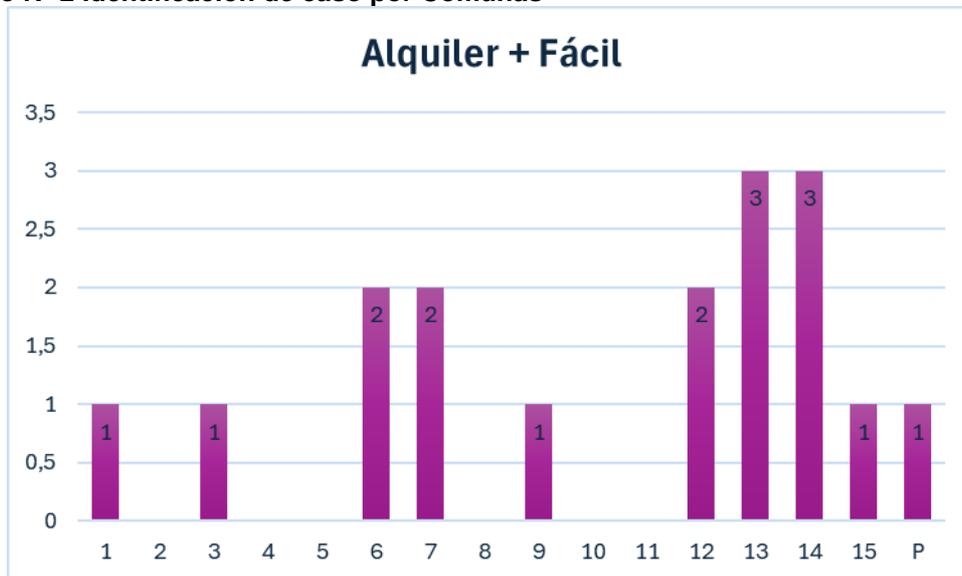
Alquiler +Fácil



Fuente: Elaboración propia con Qgiz, en base a información suministrada por el organismo auditado.

A partir del Mapa N°2, se presenta el gráfico de barras para poder interpretar los casos por comuna. Resultando ser la zona norte de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires aquella donde se concentra la mayor demanda del programa,

Gráfico N° 2 Identificación de caso por Comunas



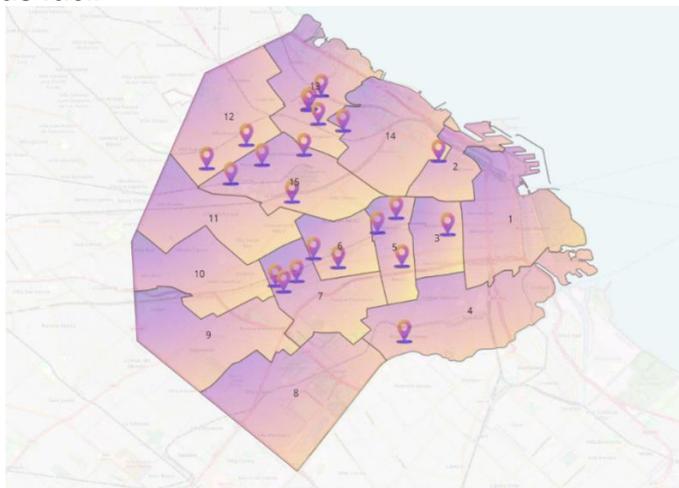
Fuente elaboración propia con información remitida por el auditado.

Garantía +Fácil.

Mapa realizado, con base en la muestra extraída de los expedientes presentados por el organismo auditado, con el objetivo de observar con mayor precisión la geo localización de quienes han accedido al Programa Garantía +Fácil, identificando cuáles han sido aquellas comunas en las que ha tenido mayor demanda el programa.

Mapa N°3. Geolocalización de domicilios vinculados al acceso del Programa “Garantía+Fácil”. Con referencia por ícono.

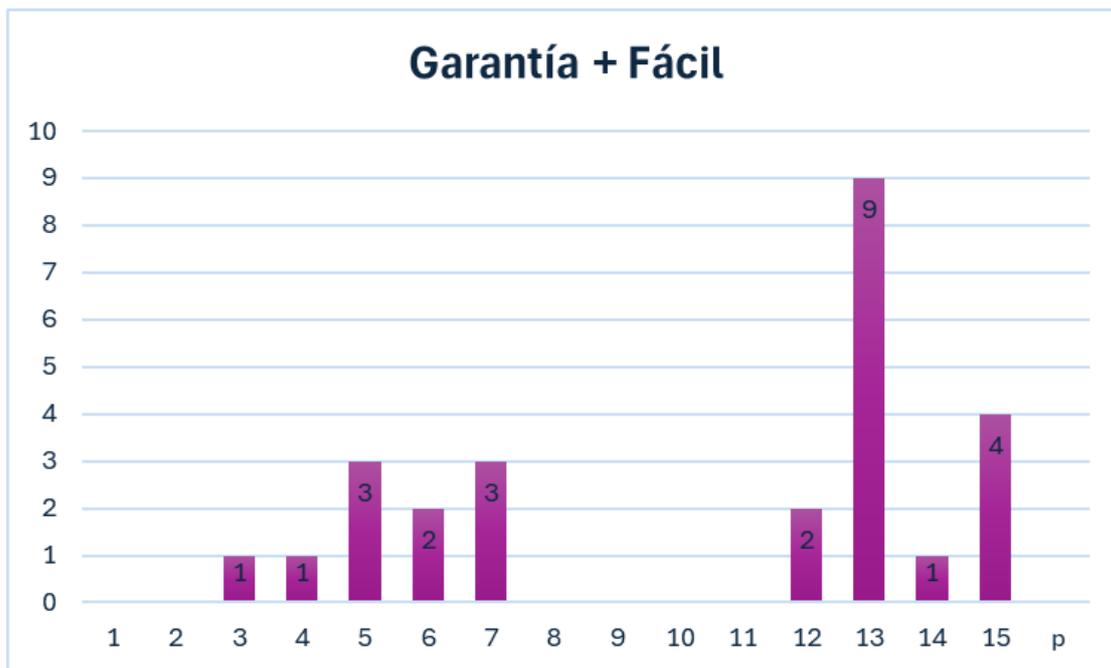
 Garantía más fácil



Fuente: Elaboración propia con Qgiz, en base a información suministrada por el organismo auditado.

A partir del Mapa N°3, se realizó el gráfico de barras para poder interpretar los casos por comuna. Resultando ser la zona norte de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires aquella donde se concentra la mayor demanda del programa.

Gráfico N° 3 Identificación de casos por comuna



Fuente elaboración propia con información remitida por el auditado.

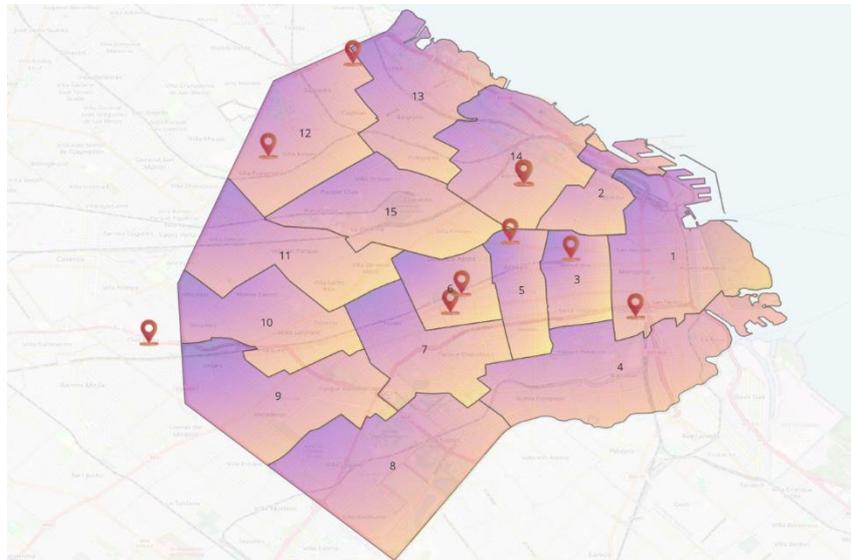
Refacción + Fácil.

El siguiente Mapa N° 4 realizado, con base en la muestra extraída de los expedientes presentados por el organismo auditado, con el objetivo de observar con mayor precisión la geo localización que se notifica por expedientes de quienes han accedido al Programa Refacción + Fácil, identificando cuáles han sido aquellas comunas en las que ha tenido mayor demanda el programa.

Mapa N°4. Geolocalización de domicilios vinculados al Programa "Refacción+Fácil".



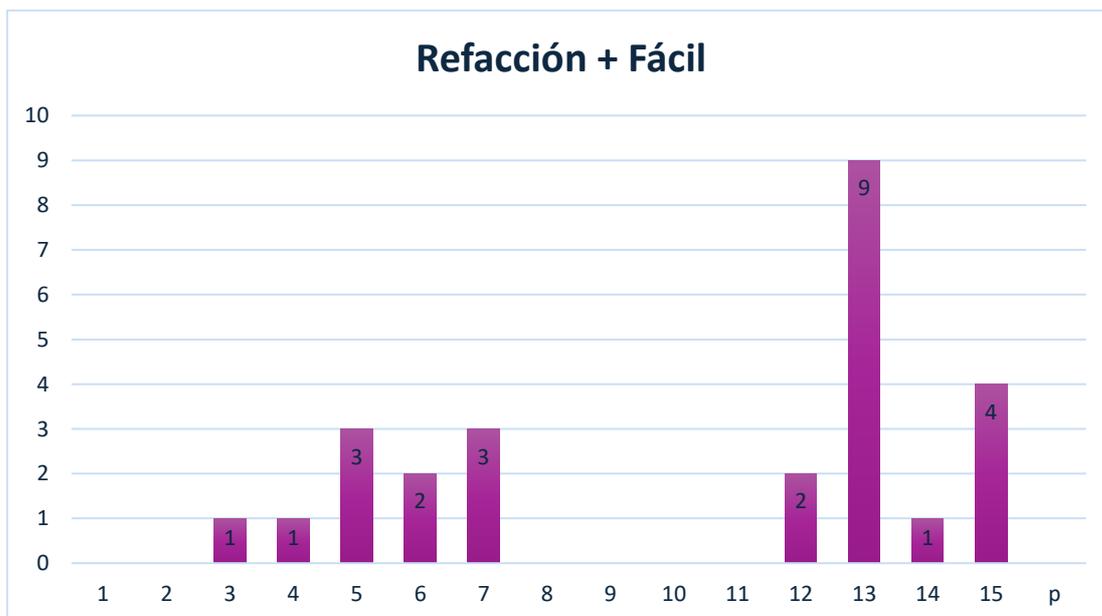
Refacción más fácil



Fuente: Elaboración propia con Qgiz, en base a información suministrada por el organismo auditado.

A partir del Mapa N°4, se realizó el gráfico de barras para poder interpretar los casos por comuna. Resultando ser la zona norte de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires aquella donde se concentra la mayor demanda del programa,

Gráfico N° 4 Identificación de casos por Comuna.



Fuente elaboración propia con información remitida por el auditado.

Anexo VI. Datos sobre Postulaciones, remitidos por el organismo auditado.

Sistema de Registración y Estadísticas.

Se solicitó al auditado, con qué sistema de información y/o registración utilizan, plataformas, programas etc. y si las mismas pueden producir estadísticas o datos cuantitativos/cualitativos, en caso afirmativo de esto último remitir las que correspondan al periodo auditado 2023, el organismo auditado respondió en un primer requerimiento sobre los datos de Postulaciones:

“A lo largo de 2023, se realizaron 1.650 postulaciones para el programa ALQUILAR+FACIL. Desde la plataforma de CRM, al postularse al programa, los futuros beneficiarios completan una serie de datos, de los cuales se dispone de la información que se detalla en lo sucesivo. Estos datos nos permitirán entender la demanda del programa y las condiciones de los postulantes.

De las 1.650 solicitudes, el 46% fueron realizadas por hombres y el 54% por mujeres.

El sueldo promedio del conjunto habitacional en 2023 fue de \$286.316. Las postulaciones realizadas por hombres tienen un sueldo promedio 5% mayor que las realizadas por mujeres.

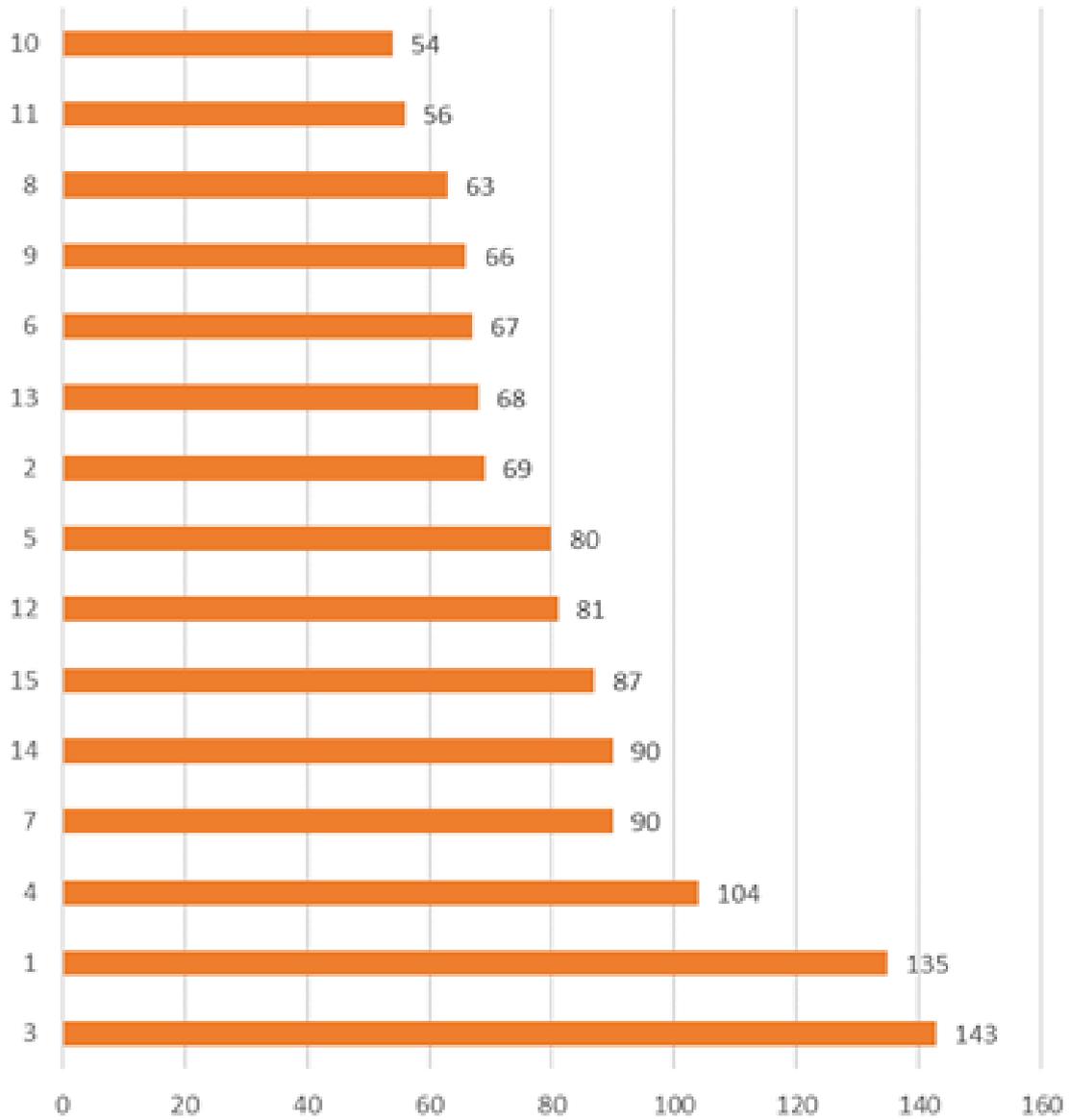
Las postulaciones fueron realizadas principalmente por personas solteras, representando aproximadamente el 80% del total. Los casados constituyen el 13% y tienen un ingreso promedio 17% mayor.

Los hogares con hijos postulados en el programa representan el 44%.

El origen de las postulaciones fue mayoritariamente de la Ciudad de Buenos Aires, aunque un 20% provino de personas y/o familias de los alrededores”.

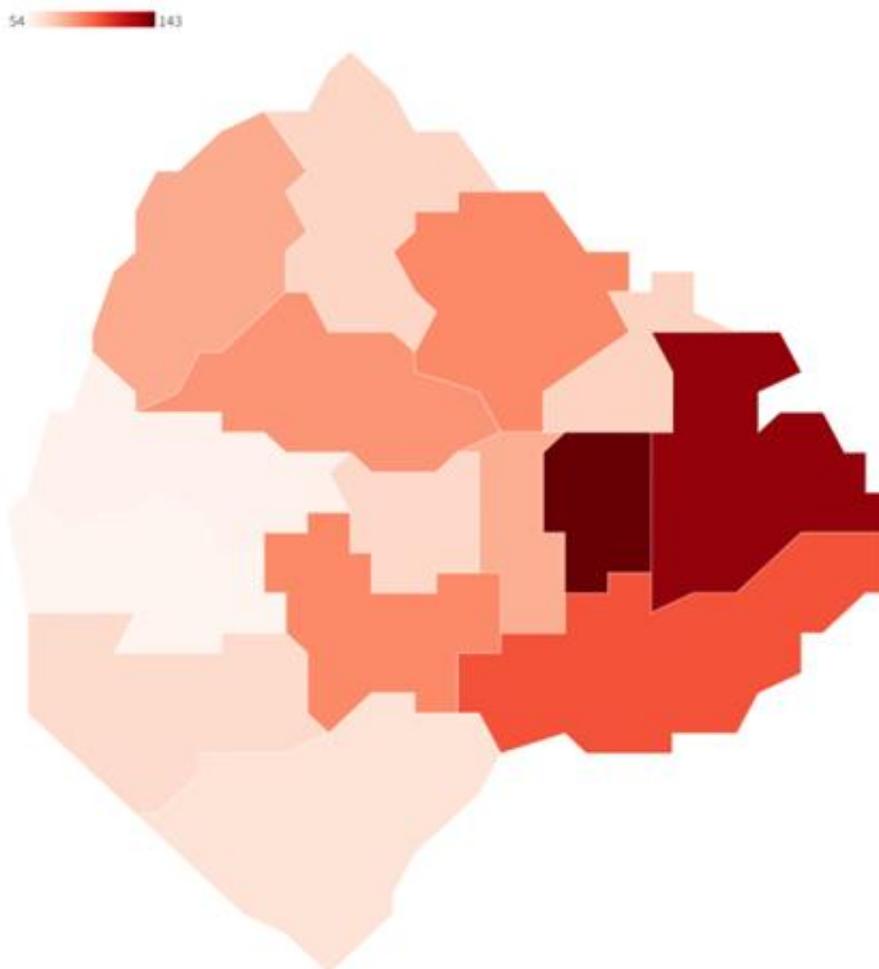
Gráfico N° 1 Solicitudes Alquiler + fácil

Solicitudes de Alquiler+Fácil - periodo 2023



Fuente: información remitida por el organismo auditado.

Gráfico N° 2 Alquiler + fácil

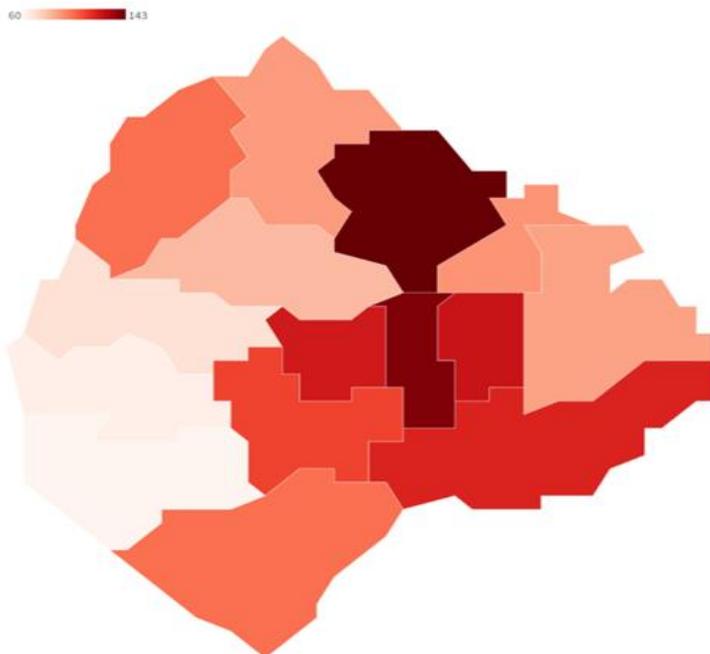
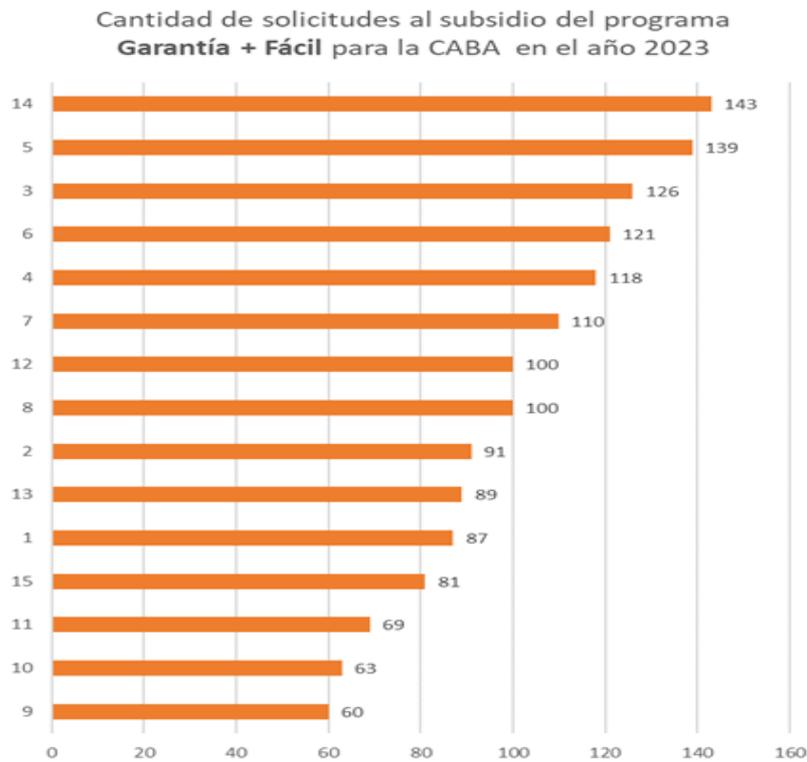


Fuente información remitida por el organismo auditado.

Programa Garantía + Fácil

El programa a analizar es "**GARANTÍA+FÁCIL**". Al igual que en el caso anterior, los datos fueron obtenidos a través del CRM. Durante 2023, se recibieron 2.035 inscripciones relacionadas con este programa, el cual prevé un subsidio para el seguro de caución, reduciendo las barreras de acceso al alquiler.

Del total de consultas, el 74% provinieron de hogares con domicilio en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, mientras que el resto provino de la Provincia de Buenos Aires, con una única consulta registrada desde la provincia de Formosa. Al analizar las solicitudes dentro de la CABA, se observa que la comuna con mayor cantidad de solicitudes fue la 14, con un 9,5% del total en 2023, mientras que la comuna 9 registró la menor cantidad, con un 4%.



En cuanto a las postulaciones, se registra una ligera mayoría de mujeres respecto a los hombres, representando el 53% del total. Las mujeres que

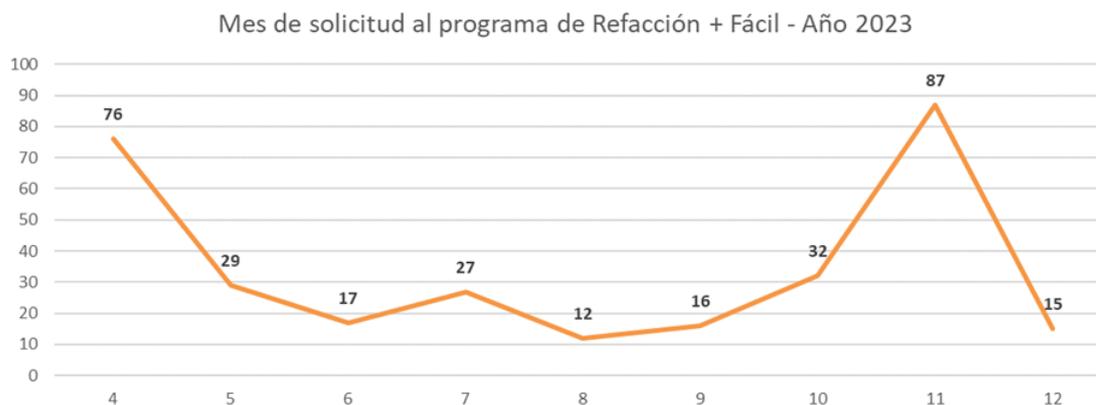
participaron presentaron un sueldo promedio de \$282.220 en el año 2023, con máximos superiores al millón de pesos. Por otro lado, el 47% de los hombres que realizaron solicitudes reportaron un ingreso promedio de \$420.350, con los mismos valores máximos.

Un dato relevante es que el 13% de las solicitudes provienen de hogares ubicados en barrios populares, asentamientos, pensiones u hoteles. Sin embargo, el tamaño promedio de los hogares no varía según el lugar de origen de la solicitud, manteniéndose en un promedio de dos integrantes por hogar.

Programa "Refacción +Fácil".

Al igual que en los casos anteriores, los datos fueron obtenidos a través del CRM. Durante 2023, se recibieron un total de 311 postulaciones relacionadas con este programa, el cual ofrece un crédito personal para la refacción de viviendas que deben estar destinadas al alquiler o que ya se encuentren alquiladas.

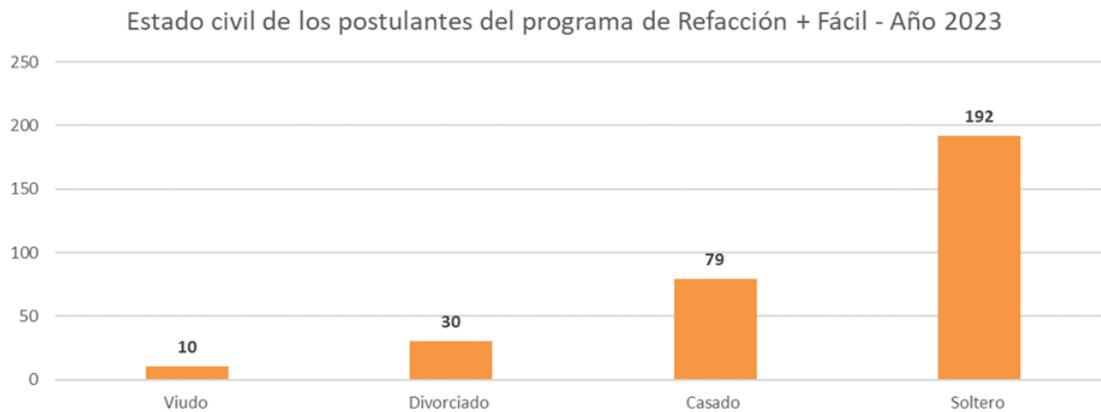
Este programa recibió el 82% de sus solicitudes de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, concentrándose la mayoría del resto en la provincia de Buenos Aires. En su lanzamiento, durante el primer mes, se registraron 76 solicitudes. Posteriormente, el promedio mensual fue de 22 solicitudes, hasta alcanzar un máximo de 87 en noviembre.



El proceso de admisión y otorgamiento de los créditos de este programa se caracteriza por un intercambio de información entre el IVC y los beneficiarios. Durante estas idas y vueltas, se solicitan no solo la documentación personal, sino también elementos adicionales, como presupuestos para la refacción que se desea realizar. Este proceso revela que, aunque el número de preadmitidos es elevado, muchos beneficiarios no completan los trámites. Solo el 30% de los

postulantes fueron rechazados, ya sea por antecedentes financieros negativos u otros motivos.

Finalmente, los datos nos permiten obtener información sobre los beneficiarios. El programa "REFACCION+FACIL" es más solicitado por hombres, representando el 52% del total, con un ingreso promedio de \$430.000 a lo largo de 2023. Por su parte, las mujeres conforman el 48% restante, con un ingreso promedio de \$355.000. Esto da un ingreso promedio total del programa de \$497.000. La mayoría de las solicitudes provienen de personas solteras (67%), seguidas por personas casadas (25%).



Anexo VII. Descripción del Programa 112 - Año 2023.

Jurisdicción/Entidad: I.V.C.

Programa: 112. Garantía BA.

Unidad responsable: Instituto de la Vivienda de la Ciudad.

Descripción:

El programa Garantía BA tiene como objetivo regir los contratos de alquiler con destino habitacional, donde el inmueble objeto de la locación se encuentre en el ámbito de la CABA.

Desde el organismo se da asesoramiento a las/os que lo solicitan, las/os ciudadanos pueden solicitar certificaciones de firmas, que el IVC tramita ante escribanas/os del GCBA.

Por otra parte, el Organismo gestiona con Entidades privadas el otorgamiento de garantías financieras. En una primera etapa el Organismo subsidia parte del premio a fin de poder establecer la cadena de re pago.

Además, este año se incorporan programas nuevos destinados a la atención domiciliaria al ciudadano/a, acompañándolas/os en los procesos de habilitaciones de acuerdo a normativa vigente tanto de locales como de consorcios.

Descripción del Programa 108 - Año 2024.

Jurisdicción/Entidad: I.V.C.

Programa: 108. Planes de Alquileres BA.

Unidad responsable: Instituto de la Vivienda de la Ciudad.

Descripción:

El programa abarca el programa Garantías Mas Fácil que tiene como objetivo regir los contratos de alquiler con destino habitacional, donde el inmueble objeto de la locación se encuentre en el ámbito de la CABA.

Desde el organismo se da asesoramiento a los que lo solicitan, los ciudadanos pueden solicitar certificaciones de firmas, que el IVC tramita ante escribanos del GCBA.

Por otra parte, el Organismo gestiona con Entidades privadas el otorgamiento de garantías financieras. En una primera etapa el Organismo subsidia parte del premio a fin de poder establecer la cadena de re pago.

Otro programa que viene desde el año 2022, la asistencia social a los consorcios y a locales, Barrios encarados por el Organismo a fin de poder cumplimentar las normas vigentes.



ANEXO VIII: Modificaciones presupuestarias – Programas 112 y 108.

Tipo Norma Aprobó	N° Norma	Fecha Norma	Tipo	N°MP	Jur	Entidad	UE	Prog	Act	Inc	Prin	Parl	Importe +	Importe -
23-RESOLUCION	1232	19/12/2023	SEC	9437	45	245	7327	108	11000	6	3	1	\$ 1.500.000,00	
23-RESOLUCION	1232	19/12/2023	SEC	9437	45	245	7327	108	12000	6	3	1		\$ 1.500.000,00
23-RESOLUCION	1238	21/12/2023	SEC	9472	45	245	7327	108	12000	3	9	9	\$ 2.680.000,00	
23-RESOLUCION	1238	21/12/2023	SEC	9472	45	245	7327	108	12000	5	1	2		\$ 2.680.000,00
23-RESOLUCION	403	18/4/2023	SEC	2595	45	245	7327	108	11000	6	3	1	\$ 80.000.000,00	
23-RESOLUCION	403	18/4/2023	SEC	2595	45	245	7327	108	12000	6	3	1	\$ 30.000.000,00	
23-RESOLUCION	403	18/4/2023	SEC	2596	45	245	7327	108	10000	5	1	2	\$ 18.000.000,00	
23-RESOLUCION	403	18/4/2023	SEC	2596	45	245	7327	108	12000	5	1	2	\$ 5.500.000,00	
23-RESOLUCION	403	18/4/2023	SEC	2596	45	245	7327	112	10000	5	1	2		\$ 20.406.481,00
27-DECRETO	470	29/12/2022	COM	3810	45	245	7327	112	10000	5	1	2	\$ 654.381,00	
43-RESOL. MIN. HACIENDA	234	26/12/2023	RES	10079	45	245	7327	108	10000	5	1	2	\$ 2.518.000,00	
43-RESOL. MIN. HACIENDA	234	26/12/2023	RES	10079	45	245	7327	108	12000	5	1	2		\$ 2.518.000,00
43-RESOL. MIN. HACIENDA	234	26/12/2023	RES	11666	45	245	7327	108	10000	5	1	2		\$ 232.405,00
43-RESOL. MIN. HACIENDA	234	26/12/2023	RES	11666	45	245	7327	108	11000	6	3	1		\$ 37.826.500,00
43-RESOL. MIN. HACIENDA	234	26/12/2023	RES	11666	45	245	7327	108	12000	6	3	1		\$ 5.450.603,00
43-RESOL. MIN. HACIENDA	234	26/12/2023	RES	11669	45	245	7327	108	12000	3	9	9		\$ 2.680.000,00
43-RESOL. MIN. HACIENDA	234	26/12/2023	RES	9739	45	245	7327	108	11000	6	3	1		\$ 20.000.000,00
43-RESOL. MIN. HACIENDA	234	26/12/2023	RES	9978	45	245	7327	108	10000	5	1	2	\$ 112.000,00	



AUDITORIA GENERAL
DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

43-RESOL. MIN. HACIENDA	234	26/12/2023	RES	9978	45	245	7327	108	12000	5	1	2		\$ 112.000,00
43-RESOL. MIN. HACIENDA	234	26/12/2023	RES	9980	45	245	7327	108	12000	5	1	2	\$ 200.000,00	
TOTALES													\$ 141.164.381,00	\$ 93.405.989,00

Fuente: elaboración propia en base a la información proporcionada por OGEPÚ.

ANEXO IX: Determinación de la muestra – Expedientes seleccionados sobre expedientes devengados.

1. Garantía Más Fácil.

	BASE DE DATOS	EXPEDIENTE	CONCEPTO DE ELECCIÓN
1	GARANTÍA	EX-2023-14758173	Muestra de expedientes en los que se transfirió un importe pero no se encuentran localizados en el universo de expedientes de la operatoria Garantía remitido por la DG
2	GARANTÍA	EX-2023-14665085	
3	GARANTÍA	EX-2023-14660846	
4	GARANTÍA	EX-2023-20851848	
5	GARANTÍA	EX-2023-14666938	
6	GARANTÍA	EX-2023-2652723	
7	GARANTÍA	EX-2023-03019579	Muestra de expedientes que fueron remitidos en el universo de expedientes de la operatoria Garantía pero no fue localizado su pago en el listado de transacciones correspondiente.
8	GARANTÍA	EX-2023-45331552	
9	GARANTÍA	EX-2024-00638863	
10	GARANTÍA	EX-2024-01677518	
11	GARANTÍA	EX-2024-03730565	
12	GARANTÍA	EX-2024-03811893	
13	GARANTÍA	EX-2024-04047408	
14	GARANTÍA	EX-2023-19973017	

Fuente: elaboración propia listado de transacciones.



2. Refacción Más Fácil.

	BASE DE DATOS	EXPEDIENTE	CONCEPTO DE ELECCIÓN
1	REFACCION	EX-2023-44397376	Muestra de expedientes en los que se transfirió un importe pero no se encuentran localizados en el universo de expedientes de la operatoria Garantía remitido por la DG
2	REFACCION	EX-2023-44206990	
3	REFACCION	EX-2023-47286909	
4	REFACCION	EX-2023-45947414	

Fuente: elaboración propia listado de transacciones.

3. Alquiler Más Fácil.

	BASE DE DATOS	EXPEDIENTE	CONCEPTO DE ELECCIÓN
1	ALQUILER	EX-2023-23423337	Muestra de expedientes en los que se transfirió un importe pero no se encuentran localizados en el universo de expedientes de la operatoria Garantía remitido por la DG
2	ALQUILER	EX-2023-44349400	
3	ALQUILER	EX-2023-43926793	
4	ALQUILER	EX-2023-41145453	