



Auditoría General
de la Provincia de Salta

"Gral. Martín Miguel de Güemes Héroe de Nación Argentina"

**Ministerio
Del Interior, Obras
Públicas y Vivienda
de la Nación**

Auditoría

- Acciones para la
Construcción de
Viviendas Sociales
- Auditoría Operativa N°
06/2019

Provincia de Salta



Auditoría General
de la Provincia de Salta

"Gral. Martín Miguel de Güemes Héroe de Nación Argentina"

TABLA DE CONTENIDO

Informe Ejecutivo	i
Informe	1
Informe Analítico	ii
Objeto	1
Alcance	1
Limitaciones al Alcance	1
Tareas Realizadas	2
Marco Normativo	2
Marco de Referencia	3
Desarrollo	3
Observaciones	5
Conclusión	6
Anexo I – Legajos de Obra	iii
Anexo II – Análisis Financiero Obras	iv
Anexo III - Fotográfico	v



Auditoría General
de la Provincia de Salta

"Gral. Martín Miguel de Güemes Héroe de Nación Argentina"

Informe Ejecutivo

Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda
Auditoría Operativa N° 06/2019

Acciones para la Construcción de Viviendas Sociales
Provincia de Salta

Informe Ejecutivo

El presente informe tiene por objeto:

Evaluar la operatoria de la línea de Acción Promoción para la Vivienda Social del Plan Nacional de Vivienda, administrado por la Secretaría de Vivienda del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda.

La presente auditoría se encuentra incluida en Resolución AGP Salta N° 36/19, aprobatoria del Programa de Acción Anual, que incluía el proyecto identificado como VII-06-19, en el marco de la Red Federal de Control Público.

La labor de auditoría se realizó durante el período comprendido entre el 05 enero de 2020 y el 04 de febrero de 2020 en ciudad de Salta, de conformidad con lo dispuesto por la Resolución N° 152/02 – SGN "Normas de Auditoría Interna Gubernamental" habiéndose aplicado algunos procedimientos allí enumerados y otros que se consideraron necesarios para el cumplimiento de la auditoría. Las visitas a las obras se realizaron en fecha 04 de febrero del año 2020.

El presente informe se encuentra referido a las observaciones y conclusiones sobre el objeto de la tarea hasta la fecha precedentemente indicada y no contempla la eventual ocurrencia de hechos posteriores que puedan modificar su contenido.

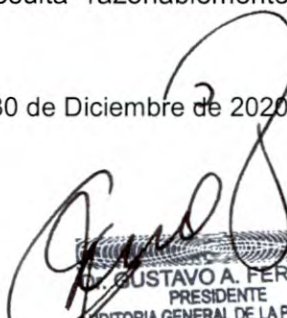
Período auditado: Ejercicio 2018

Las tareas de campo se desarrollaron en el Instituto Provincial de la vivienda de la Provincia de Salta, (IPV), ciudad de Salta, consistiendo en el análisis de expedientes, legajos de obra y legajos de pago y en los barrios donde se ubican las obras incluidas en el análisis, todas de Salta Capital.

Las obras fueron visitadas y la documentación de respaldo de cada una de las obras incluida en la muestra pudo ser examinada, no verificándose limitaciones al alcance que hubieran impedido la aplicación de procedimientos que afectaran la conclusión referida a la integridad y confiabilidad de los registros del ente auditado.

Conforme surge del resultado de las tareas realizadas con el alcance mencionado precedentemente, es opinión de esta Auditoría la operatoria de la línea de acción Promoción para la vivienda social del Plan Nacional de Vivienda Administrado por la Secretaría de vivienda del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda resulta razonablemente implementado.

Salta, 30 de Diciembre de 2020



GUSTAVO A. FERRARIS
PRESIDENTE
AUDITORIA GENERAL DE LA PROVINCIA



Auditoría General
de la Provincia de Salta

"Gral. Martín Miguel de Güemes Héroe de Nación Argentina"

Informe Analítico



Auditoría General
de la Provincia de Salta

"Gral. Martín Miguel de Güemes Héroe de Nación Argentina"

Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda
Auditoría Operativa N° 06/2019

Acciones para la Construcción de Viviendas Sociales
Provincia de Salta

Objeto

El presente informe tiene por objeto:

Evaluar la operatoria de la línea de Acción Promoción para la Vivienda Social del Plan Nacional de Vivienda, administrado por la Secretaría de Vivienda del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda.

Alcance

La presente auditoria se encuentra incluida en Resolución AGP Salta N° 36/19, aprobatoria del Programa de Acción Anual, que incluía el proyecto identificado como VII-06-19, en el marco de la Red Federal de Control Público.

La labor de auditoría se realizó durante el período comprendido entre el 05 enero de 2020 y el 04 de febrero de 2020 en ciudad de Salta, de conformidad con lo dispuesto por la Resolución N° 152/02 – SGN "Normas de Auditoría Interna Gubernamental" habiéndose aplicado algunos procedimientos allí enumerados y otros que se consideraron necesarios para el cumplimiento de la auditoría. Las visitas a las obras se realizaron en fecha 04 de febrero del año 2.020.

El presente informe se encuentra referido a las observaciones y conclusiones sobre el objeto de la tarea hasta la fecha precedentemente indicada y no contempla la eventual ocurrencia de hechos posteriores que puedan modificar su contenido.

Período auditado: Ejercicio 2.017 -2018

Las tareas de campo se desarrollaron en el Instituto Provincial de la vivienda de la Provincia de Salta, (IPV), ciudad de Salta, consistiendo en el análisis de expedientes, legajos de obra y legajos de pago y en los barrios donde se ubican las obras incluidas en el análisis, todas de Salta Capital.

Las obras fueron visitadas y la documentación de respaldo de cada una de las obras incluida en la muestra pudo ser examinada, no verificándose limitaciones al alcance que hubieran impedido la aplicación de procedimientos que afectaran la conclusión referida a la integridad y confiabilidad de los registros del ente auditado.

Tareas Realizadas

Se aplicaron, entre otros, los procedimientos de auditoría:

- Recopilación y análisis de la normativa vigente y verificación de su grado de cumplimiento.
- Entrevista a las autoridades designadas como responsable/ Ejecutor.
- Relevamiento de Obras incluidas en la muestra.



Auditoría General

de la Provincia de Salta

- Verificación de la información administrativa en IPV.
- Verificación de Legajos de las Obras: ACU 30443032/17
- Verificación del correcto otorgamiento de los aptos técnicos y financieros.
- Verificación de los controles sobre el proceso de Obra.
- Verificación de rendiciones de cuentas y pagos a las empresas adjudicatarias.

Marco Normativo

Nacional

- Resolución N° E 122/2017 del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda – Reglamento Particular del Plana Nacional de Vivienda – Líneas de acción: Promoción de la Vivienda Social.
- Disposición N° E 40/2017 de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda del Ministerio del INTERIOR, OBRAS Públicas y Vivienda - Manual de Ejecución de la línea de acción Promoción de la Vivienda Social del Plan Nacional de Vivienda.
- Resolución N° E 9/2017 de la Secretaría de Vivienda y Hábitat del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda – Estándares mínimos de calidad para las viviendas de interés social.
- Resolución N° E 562/2018 del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda – Reglamento General del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda para la rendición de cuentas de fondos presupuestarios transferidos a Provincias, Municipios y/u otros entes.
- Convenios CONVE-2017 – 30443032-APN-SECVYHCONVE-2017 – 30443032-APN-SECVY/MI.
- IF-2018-66721494-APN-DNGOPH/MI.

Provincial

Constitución de la Provincia de Salta.

Ley N° 5.348 -Procedimientos administrativos para la Provincia de Salta.

Ley N° 6.838 – Sistema de contrataciones de la Provincia de Salta Decreto N° 1.448/96 – Reglamenta Ley de Contrataciones de la Provincia de Salta.

Res. IPV 0906/2018 Nómina de postulantes y modificatoria Res. N° 1388/2018.

Res. 042/16 y sgts. Ministerio Infraestructura Salta.

Res. 20/16 Ministerio Infraestructura Salta.

Res. 42/16 SubS. Tierra y Habitat.

Marco de referencia



Auditoría General de la Provincia de Salta

El Plan Nacional de vivienda, tiene una línea de acción N° 1: Promoción de la vivienda social que se rige por las cláusulas y condiciones establecidas en el reglamento Particular del Plan, aprobado por Res. Del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda.

El PLAN NACIONAL DE VIVIENDA, prevé tres líneas de acción: 1) Promoción de la Vivienda Social; 2) Acceso al Financiamiento para la vivienda; y 3) Asociación Público Privada para la Vivienda.

Mediante la Resolución N° 4-E/2019 de la SECRETARÍA DE VIVIENDA se introdujeron modificaciones al PLAN NACIONAL DE VIVIENDA con el propósito de ampliar la oferta de herramientas para facilitar la obtención de financiamiento para la ejecución de desarrollos habitacionales y para el acceso a la vivienda social e infraestructura básica de los sectores medios y bajos de la población, creándose a tales efectos la denominada Línea de Acción 4) Promoción de la Oferta de Viviendas del PLAN NACIONAL DE VIVIENDA., que en su apartado 4.3 Componentes, punto 4.3.1.2.2 establece para la promoción de la oferta un Fondo de garantía: Cobertura para garantizar el financiamiento intermedio que se estructura mediante la creación y el desarrollo de un fondo de garantía con destino específico a proyectos de vivienda para hogares de sectores medios y bajos.

Por otra parte, el Artículo 6 de la Ley 24.464 permite que los recursos correspondientes al FONDO NACIONAL de la VIVIENDA puedan ser utilizados para otorgar garantías de préstamos y/o contraparte de financiamiento, siempre que estén destinados a los fines de dicha ley.

Entre las competencias asignadas al Ministerio de Infraestructura se encuentre la de entender en la elaboración y ejecución de programas de vivienda destinadas a los sectores de menos recursos y promover la inversión de recursos en el campo de la vivienda, y la Secretaría de Vivienda y Hábitat tiene entre sus objetivos el diseño, implementación y control de la Política Nacional de Vivienda y la elaboración, propuesta y ejecución de la política nacional en materia de obras de infraestructura habitacional y de desarrollo urbano.

El convenio establece la cooperación en el desarrollo y en la implementación de acciones y medidas estratégicas con el objeto de dar soluciones a los problemas habitacionales de sectores vulnerables de la sociedad en los centros con déficit de viviendas y urbanización de barrios vulnerables con infraestructura básica, regularización dominial y fortalecimiento comunitario, logrando así la revalorización del hábitat.

En ese marco se determinó la factibilidad de la solicitud presentada por la provincia de Salta, por lo cual se procedió a la firma del convenio que tiene por objeto la ejecución del Proyecto denominado: "Ejecución de 126 viviendas, Salta, Capital, Provincia de Salta"

Lo que dio origen a la firma del convenio 2017- 30443032.

Desarrollo



Auditoría General de la Provincia de Salta

Selección de la muestra

La muestra fue suministrada por AUI del MIOPyV, la que incluyó las 126 viviendas.

Dentro de las mismas se procedió al análisis de:

obras de los Barrios San Calixto y El Cambio, de la provincia de Salta:

1. Obra: 2431
Casas: 26-18, 26-20, 25-20, 24-08, y 24-09
Cooperativa: "Salta Oeste 4"
2. Obra: 2433
Casas: 41-04, 41-09, y 41-17
Cooperativa: "Ciudad Norte"
3. Obra: 2434
Casas: 41-09, 41-04, 44-01
Cooperativa: "Sol Salteño"
4. Obra: 2426
Casas: 513A-01, 513B-13, 513B-14
Cooperativa: "Movimiento Barrios de Pie"
5. Obra: 2427
Casas: 513B-17, y 514A-15
Cooperativa: "Cesionaria "Evita B"

Puntos de control:

- Constatar el estado dominial de los terrenos donde se ejecuta el proyecto de obra: Verificado Cédulas Parcelarias y titularidad de la Provincia.
- Inspección física de los proyectos de obra, para determinar la ejecución y grado de avance de las viviendas, infraestructura básica, obras complementarias, y equipamiento urbano, para corroborar los resultados con las certificaciones de obra presentados: A la fecha del presente Informe se estaba realizando la medición de Obra. Certificado N° 19.
- Comprobar la calidad de construcción y equipamiento de las viviendas, tomando como criterio los Estándares Mínimos de Calidad para las Viviendas de Interés Social, aprobado por la Resolución N° E 9/2017 de la Secretaría de Vivienda y Hábitat del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda.
- Verificar los criterios y modos de selección desarrollados e implementados por el Ente Ejecutor de los adjudicatarios de las soluciones habitacionales: Se procedió a gestionar el proyecto por Cooperativas.
- Constatar la entrega de los títulos de propiedad a cada hogar adjudicado, comprobando que quien habita la vivienda sea el titular de la misma: A la fecha del presente Informe no se ha finalizado la obra.



Auditoría General de la Provincia de Salta

"Gral. Martín Miguel de Güemes Héroe de Nación Argentina"

Ejecución del proyecto:

2019

Análisis de Legajos Técnicos de Obras:

Relevamiento de la documentación:

En sede del órgano ejecutor: Instituto Provincial de la Vivienda, se procedió al relevamiento de la información solicitada de las obras, y de toda la información referida al "Plan 126 Viviendas en Salta Capital"

Se dispuso para el análisis, documentación e información correspondiente al Legajo Técnico de Obra, según detalle:

- Pliego de Bases y Condiciones tanto generales como particulares.
- Especificaciones Técnicas tanto generales como particulares.
- Planos de Conjunto de cada Barrio.
- Planos de Arquitectura.
- Planos de Instalaciones.
- Reglamento del Plan Nacional de Viviendas.
- Programa de Trabajo Plan Nacional de Viviendas.
- Puntos de Control y Normativa Plan Nacional de Viviendas.
- Informes Técnicos y Avances Físicos de Obras mensuales.
- Documentación y Libro de Actas de Obra N° 2431 y N° 2434.

El Trabajo de Campo se desarrolló en sede del Instituto Provincial de la Vivienda (IPV) y las visitas a obra en los Barrios San Calixto y Barrio El Cambio.

Entrevistas con funcionarios del Ente Ejecutor (IPV):

Con el objeto de tomar conocimiento de las obras seleccionadas, fue entrevistado:

Inspector de Obra del Instituto Provincial de la Vivienda: Ing. Juan Simoliunas

Análisis y Revisión de Documentación:

Se tuvo a la vista los expedientes de las obras (en curso), incluidas en la muestra, procediéndose a su revisión y control. Se recibió:

- Estándares mínimos de calidad para Viviendas de Interés Social:
 - Convenio Plan Nacional LIC.
 - Directrices.
 - Discapacidad.
- Formularios:
 - P01 Vivienda Nueva.
 - P01 B Adecuación de Proyectos de Vivienda Nueva.



Auditoría General de la Provincia de Salta

- P03 Relocalización.
 - P04 Mejoramientos.
- Modelo de Convenio Particular:
 - Anexo I y II Plan Nacional de Vivienda 2017.
 - Convenio Plan Nacional LIC.
- Modelo Solicitud de CFF:
 - Modelo Solicitud de CFF LP.
 - Solicitud de CFF por Administración.
 - Solicitud de CFF por Cooperativa.
- Montos Máximos Financiable:
 - Resolución Montos Máximos.
- Nuevos Lineamientos:
 - Formulario para Presentación de Proyectos_Subsecretaría de Hábitat y Desarrollo Humano.
 - Lineamientos generales para presentación de Proyectos_Subsecretaría de Hábitat y Desarrollo Humano.
 - Subsecretaría de Hábitat y Desarrollo Humano, Sec. de Vivienda y Hábitat, Min. del Interior.
- Resolución 122-2017:
 - Anexo I – Reglamento Particular.
 - Resolución 122-2017.
- Sub Secretaría Nación:
 - Instruc. Mejoramiento de Viviendas para Pueblos Originarios.
 - Instruc. Para Financiamiento de Vivienda.
 - Instruc. Para Redeterminación con adhesión al Decreto 691 R1.
 - Instruc. Planilla para evaluación de Aptitud Urbanística.
 - Instruc. Techo Digno. Conv. Particular Vivienda con Municipio.
 - Instruc. Techo Digno para NOT Infra.
 - Instruc. Techo Digno para NOT Viv.
 - Lineamientos Socio-Urbanos.
 - Planilla para evaluación de Aptitud Urbanística.
 - Presentación de Proyectos de Microcréditos.
 - Presentación Vivienda.
- Pliegos y Planos



Auditoría General de la Provincia de Salta

- Obra N° 2431 – Documentación de Obra.
- Obra N° 2434 – Documentación de Obra.
- Información de los Adjudicatarios a las Viviendas de las Obras N° 2431 y 2434.

Comprobaciones Matemáticas y Técnicas:

Se realizaron comprobaciones matemáticas y control técnico de los legajos, en particular de los, certificados de avances de obra físicos y sus correspondientes pagos.

Análisis Financiero de Obras:

Entrevista con funcionarios del Ente Ejecutor (IPV)

Coordinador Territorial IPV: Guillermo Crespo Saravia.

Jefe Área Control de Gestión IPV: Ing. Esteban Cha Usandivaras.

Encargada Social Área Integración Sociocomunitaria: Ma. Eugenia Soutullo Torres.

Jefa Dependencia Tesorería IPV: CPN Mónica Voigt.

PROYECTO: IPV 126 VIVIENDAS - SALTA

MUESTRA SELECCIONADA: ACU CAPITAL: 5 (CINCO) OBRAS.

CRITERIO DE SELECCION: POR RELEVANCIA ECONOMICA

TIPO DE OBRA: VIVIENDAS UNIFAMILIARES

NRO DE OBRA	VIVENDAS	COOPERATIVA	PAGOS REALIZADOS
2426	513A-01, 513B-13, 513B-14	MOVIMIENTO BARRIOS DE PIE 1	2.259.950,53
2427	513B-17 y 514A-15	EVITA B	1.318.668,48
2431	24-08, 24-09, 25-20, 26-18 y 26-20	SALTA OESTE 4	5.041.723,99
2433	41-04, 41-09 y 41-17	CIUDAD NORTE	2.249.850,41
2434	41-09, 41-04 Y 44-01	SOL SALTEÑO	2.959.667,15

Análisis Financiero de Obra:

Entrevista con funcionarios del Ente Ejecutor (IPV)

Jefe dependencia Rendición de Obras y Gestión Presupuestaria: L.A.E. Juan Pablo De Mitri;

Jefa dependencia Tesorería: Cra. Mónica Voigt



Auditoría General de la Provincia de Salta

Análisis y revisión de Documentación:

Extractos bancarios cuenta corriente 4530043742 – Banco de la Nación Argentina;

Recibo Oficial,

Liquidación previa de retenciones,

Certificado,

Orden de pago,

Folio resumen del certificado,

Comprobante de transferencia electrónica.

Obras seleccionadas: a efectos de verificar los pagos, se seleccionaron las obras asignadas a las siguientes Cooperativas:

- Obra 2414 – Cooperativa Sal Obras Ltda: 3 viviendas,
- Obra 2426 – Cooperativa Movimiento Barrios de Pie Ltda: 3 viviendas,
- Obra 2427 – Cooperativa Divino Niño Ltda: 3 viviendas.

Asimismo, y para las obras indicadas en el apartado 3, se verificó el procedimiento de certificación, liquidación y posterior pago vía transferencia bancaria, de los Certificados 1 a 8 inclusive, no existiendo observación a formular.

Examen de documentación.

Se verificó la acreditación de los fondos transferidos por la ex Secretaría de Vivienda y Hábitat de la Nación, en el marco del Convenio ACU 30443032/2017 a la cuenta corriente del IPDUV Nro. 4530043742, de acuerdo al siguiente detalle:

Desembolso	Fecha de Pago	Fecha de Acreditación	Importe
1	07-02-2018	07-02-2018	22.949.488,80
2	19-12-2018	19-12-2018	8.824.078,44
3	25-02-2019	25-02-2019	4.911.190,61
4	26-03-2019	26-03-2019	9.455.189,38
5	08-04-2019	08-04-2019	2.880.160,85
Total	Al 30/06/2019		49.020.108,08

La referida cuenta bancaria es utilizada para todas las operatorias en el marco de los convenios del Plan Nacional de Vivienda, y no exclusiva de la línea de acción encuadrada en el convenio objeto de la presente auditoría (ACU N° 30443032/17).



Auditoría General
de la Provincia de Salta

OBRA: 2426

CASAS: 513A-01, 513B-13, 513B-14

COOPERATIVA: MOVIMIENTO BARRIOS DE PIE

CERTIFICADO	FECHA DE PAGO	IMPORTE BRUTO
PO5	17/12/2018	102.935,64 *
AA1	03/01/2019	88.910,00
AA1	29/01/2019	60.000,00
PO6	24/01/2019	83.144,27
PO7	21/02/2019	147.323,38
PO8	26/03/2019	48.287,28
AA2	17/04/2019	161.804,41
PO9	02/05/2019	15.238,46
PO10	04/06/2019	53.376,63
UVI	18/06/2018	54.904,53
UVI	18/06/2018	276.246,03
PO12	25/07/2019	27.031,50
PO12	25/07/2019	54.062,97
PO 11	25/07/2019	20.998,40
PO 11	25/07/2019	10.499,20
PO13	26/08/2019	55.163,00
PO13	26/08/2019	110.326,01
PO14	25/09/2019	17.451,92
PO14	26/09/2019	8.725,96
PO15	23/10/2019	29.332,71
PO15	23/10/2019	58.665,43
PO15	11/11/2019	279.762,60
PO16	29/11/2019	31.408,55
PO16	29/11/2019	62.817,09
PO17	18/12/2019	89.607,48
PO17	18/12/2019	44.803,74
PO18	22/01/2020	89.041,11
PO18	22/01/2020	178.082,23
TOTAL		2.259.950,53

*Importe neto



Auditoría General
de la Provincia de Salta

OBRA: 2427

CASAS: 513B-17 y 514A-15

COOPERATIVA: CESIONARIA EVITA B

CERTIFICADO	FECHA DE PAGO	IMPORTE BRUTO
PO5	18/12/2018	4.819,59 *
PO6	06/02/2019	48.923,19
PO12	25/07/2019	235.614,66
PO 7	29/08/2019	28,42
PO15	31/10/2019	250.000,00
PO15	31/10/2019	219.058,96
PO 14	31/10/2019	49.035,84
PO 14	31/10/2019	98.071,67
PO15	11/11/2019	6.401,69
PO15	11/11/2019	63.700,41
PO 8	26/11/2019	2.352,96
PO 10	04/12/2019	109.535,99
PO 10	04/12/2019	54.767,99
PO 11	23/12/2019	7.969,96
PO 11	23/12/2019	15.939,92
PO 12	24/01/2020	101.631,49
PO 12	24/01/2020	50.815,74
TOTAL		1.318.668,48

*Importe neto



Auditoría General
de la Provincia de Salta

OBRA: 2431

CASAS: 24-08, 24-09, 25-20, 26-18 y 26-20

COOPERATIVA: SALTA OESTE 4

CERTIFICADO	FECHA DE PAGO	IMPORTE BRUTO
PO5	18/12/2018	44.084,34 *
AA1	03/01/2019	173.214,00
PO6	01/02/2019	83.681,01
PO7	19/02/2019	254.203,84
PO8	20/03/2019	185.737,55
AA2	17/04/2019	393.349,36
PO9	15/04/2019	29.665,34
PO10	22/05/2019	118.751,95
PO11	27/06/2019	105.205,09
PO11	27/06/2019	210.410,17
PO12	26/07/2019	85.798,31
PO12	26/07/2019	171.596,61
PO13	26/08/2019	363.023,83
PO13	26/08/2019	181.511,91
PO14	23/09/2019	371.416,51
PO14	26/09/2019	185.708,25
PO15	16/10/2019	216.554,28
PO15	23/10/2019	108.277,14
PO15	29/10/2019	311.436,74
PO16	27/11/2019	254.296,68
PO16	27/11/2019	508.593,37
PO17	20/12/2019	370.248,32
PO17	20/12/2019	185.124,16
PO18	23/01/2020	43.278,41
PO18	23/01/2020	86.556,82
TOTAL		5.041.723,99

*Importe neto



Auditoría General
de la Provincia de Salta

OBRA: 2433

CASAS: 41-04, 41-09 y 41-17

COOPERATIVA: CIUDAD NORTE

CERTIFICADO	FECHA DE PAGO	IMPORTE BRUTO
PO5	18/12/2018	72.058,78 *
AA1	18/01/2019	108.903,00
PO6	25/01/2019	79.180,62
PO7	19/02/2019	131.822,88
PO8	21/03/2019	114.600,86
AA2	17/04/2019	281.332,80
PO9	17/04/2019	65.865,98
PO10	24/05/2019	85.307,25
PO11	15/07/2019	44.469,84
PO11	15/07/2019	88.939,69
PO12	01/08/2019	22.516,38
PO12	01/08/2019	11.258,19
PO13	26/08/2019	84.770,09
PO13	26/08/2019	42.385,05
PO14	26/09/2019	36.042,76
PO14	26/09/2019	72.085,52
PO15	18/10/2019	105.606,85
PO15	23/10/2019	52.803,43
PO15	07/11/2019	261.096,39
PO16	27/11/2019	58.671,63
PO16	27/11/2019	117.343,27
PO17	20/12/2019	32.791,30
PO17	20/12/2019	65.582,61
PO18	22/01/2020	71.471,75
PO18	22/01/2020	142.943,49
TOTAL		2.249.850,41

*Importe neto



Auditoría General

de la Provincia de Salta

OBRA: 2434

CASAS: 41-09, 41-04 Y 44-01

COOPERATIVA: SOL SALTEÑO

CERTIFICADO	FECHA DE PAGO	IMPORTE BRUTO
PO5	17/12/2018	160.794,24 *
AA1	18/01/2019	112.156,00
PO6	01/02/2019	126.167,37
PO7	22/02/2018	41.478,53
PO8	21/03/2019	115.354,92
AA2	17/04/2018	273.195,68
PO9	12/04/2019	171.808,88
PO10	22/05/2019	60.798,02
PO11	27/06/2019	20.168,24
PO11	27/06/2019	40.336,47
PO12	25/07/2019	33.108,65
PO12	25/07/2019	66.217,30
PO13	21/08/2019	34.032,47
PO13	21/08/2019	68.064,94
PO14	20/09/2019	111.285,02
PO14	26/09/2019	55.642,51
PO15	25/10/2019	3.563,75
PO15	25/10/2019	7.127,51
PO15	07/11/2019	267.677,23
PO16	27/11/2019	46.418,49
PO16	27/11/2019	92.836,99
PO17	20/12/2019	30.949,03
PO17	20/12/2019	618.949,06
PO18	22/01/2020	133.845,28
PO18	22/01/2020	267.690,57
TOTAL		2.959.667,15

*Importe neto



Auditoría General de la Provincia de Salta

PROYECTO: IPV 126 VIVIENDAS - SALTA

MUESTRA SELECCIONADA: ACU CAPITAL: 5 (CINCO) OBRAS.

CRITERIO DE SELECCION: POR RELEVANCIA ECONOMICA.

TIPO DE OBRA: VIVIENDAS UNIFAMILIARES.

NRO DE OBRA	VIVENDAS	COOPERATIVA	PAGOS REALIZADOS
2426	513A-01, 513B-13, 513B-14	MOVIMIENTO BARRIOS DE PIE 1	2.259.950,53
2427	513B-17 y 514A-15	EVITA B	1.318.668,48
2431	24-08, 24-09, 25-20, 26-18 y 26-20	SALTA OESTE 4	5.041.723,99
2433	41-04, 41-09 y 41-17	CIUDAD NORTE	2.249.850,41
2434	41-09, 41-04 Y 44-01	SOL SALTEÑO	2.959.667,15

Observaciones, opinión del auditado y recomendaciones:

Del análisis de la información y documentación proporcionada por el Ente auditado, no surgen observaciones.

Conclusión

Conforme surge del resultado de las tareas realizadas con el alcance mencionado precedentemente, es opinión de esta Auditoría la operatoria de la línea de acción Promoción para la vivienda social del Plan Nacional de Vivienda Administrado por la Secretaría de vivienda del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda resulta razonablemente implementado.

Salta, 30 de Diciembre de 2020


GUSTAVO A. FERRARIS
PRESIDENTE
AUDITORIA GENERAL DE LA PROVINCIA



Auditoría General

de la Provincia de Salta

PROGRAMA DE TRABAJO
Nº de Informe:
Objeto: Evaluar la operatoria de la línea de acción Promoción de la Vivienda Social del Plan Nacional de Vivienda administrado por la Secretaría de Vivienda del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda
Alcance de la tarea: OBRAS EN EJECUCIÓN Y TERMINADAS (2017 -2018 - 2019)
Organismo de Control Local:

Conocimiento de la materia a auditar	SI	NO	Comentarios
1) Análisis de la normativa vigente. - Reglamento de la de la línea de acción Promoción de la Vivienda Social del Plan Nacional de Vivienda (Resolución MIOPyV N° E 122/2017) - Manual de ejecución de la línea de acción Promoción de la Vivienda Social del Plan Nacional de Vivienda (Disposición SSDUyV N° E 40/2017) - Estándares mínimos de calidad para la viviendas de interés social (Resolución N° E 9/2017 de la Secretaría de Vivienda y Hábitat del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda). - Reglamento General del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda para la rendición de cuentas de fondos presupuestarios transferidos a Provincias, Municipios y/u otros entes (Resolución N° E 562/2018 del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda.			
Determinación del universo a auditar y selección de la muestra de obras	SI	NO	Comentarios
2) Determinación del universo de Convenios que han tenido ejecución durante los años 2017, 2018 y 2019, a partir del detalle de transferencias otorgadas por la Secretaría de Vivienda hasta el 30/6/2019, para seleccionar una muestra de dichas obras.			
3) En la muestra, como mínimo, deben considerarse dos (2) Convenios, sobre los que,			



Auditoría General

de la Provincia de Salta

por cada uno, se llevarán a cabo los siguientes procedimientos.				
Proyecto de las obras		SI	NO	Comentarios
4)	Análisis de la documentación integrante del Proyecto de la Obra presentado por el Ente Ejecutor (Organismo Provincial o Municipal) a la Secretaría de Vivienda, identificando, en primer lugar, los componentes y productos que lo conforman: • Viviendas • Mejoramientos habitacionales • Unidades habitacionales para la emergencia • Infraestructura integrada y generación de suelo urbano • Regularización dominial y titulación • Promoción social y cooperativismo • Promoción de la planificación urbana • Promoción del alquiler social			
5)	Verificación del modo de gestión de los proyectos: • Por Licitación Pública- • Por administración del Ente Ejecutor, siempre y cuando el proyecto sea igual o inferior a CINCUENTA (50) viviendas, mejoramientos o lotes con servicios. Los proyectos destinados a dar solución a situaciones de emergencia habitacional podrán ejecutarse bajo este modo de gestión aun cuando se financie más de CINCUENTA (50) soluciones habitacionales. • Por cooperativas, siempre y cuando el proyecto no implique la adjudicación de más de CINCUENTA (50) viviendas, mejoramientos o lotes con servicios a una única cooperativa. Los proyectos destinados a dar solución a situaciones de			



Auditoría General

de la Provincia de Salta

emergencia habitacional podrán ejecutarse bajo este modo de gestión aun cuando se financie más de CINCUENTA (50) soluciones habitacionales. Los proyectos para el financiamiento exclusivo del componente "Regularización Dominial y Titulación", "Promoción de la Planificación Urbana" o "Promoción del Alquiler Social", se ejecutarán bajo el modo de administración por parte del Ente Ejecutor. 6) <i>Comprobar que el financiamiento de los proyectos sea compartido entre la Secretaría de Vivienda y los Entes Ejecutores, debiendo este último financiar una contraparte equivalente a UN TERCIO (1/3) del monto total del proyecto. Esta modalidad podrá exceptuarse cuando se trate de proyectos de emergencia y en los casos en que la Secretaría de Vivienda, previa evaluación del proyecto, determine la excepción.</i>			
Estado dominial	SI	NO	Comentarios
7) <i>Analizar la situación dominial del inmueble o de los inmuebles a aplicar. Como mínimo se deberá adjuntar:</i> - Informe de dominio emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda a la jurisdicción, a fin de acreditar la titularidad del inmueble. - Si el Ente ejecutor no es el titular del inmueble deberá acompañar un instrumento legal, del cual, se desprenda la factibilidad de escriturar las viviendas a favor de los adjudicatarios del proyecto. - Si el dominio del inmueble pertenece a un privado, se deberá acompañar además informe de anotaciones personales del titular emitido por el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda a la jurisdicción.			



Auditoría General

de la Provincia de Salta

El Ente ejecutor debe acreditar que a la fecha de inicio de la obra detentará la posesión o tenencia del inmueble afectado al proyecto y la estrategia para la titulación temprana de los adjudicatarios.			
Convenio Particular	SI	NO	Comentarios
8) Análisis de las cláusulas del convenio particular suscripto entre la Secretaría de Vivienda y el ente ejecutor, el cual, debe contemplar los siguientes aspectos: a. El modo de gestión del proyecto. b. Los montos a financiar por cada parte. c. El plan de trabajo, anticipo y cronograma de desembolsos. d. La metodología a ser utilizada para mantener la ecuación económica y financiera del convenio particular. e. Aspectos particulares para la rendición de cuentas. f. Fondos que se afectarán a la cobertura de costos de inspección y fiscalización del proyecto. g. La frecuencia de presentación de cronogramas actualizados de ejecución del proyecto. h. La obligación de dar publicidad al listado de beneficiarios del proyecto y el establecimiento de un mecanismo de oposición. i. La obligatoriedad de adjudicar las viviendas en un plazo que no podrá superar los CIENTO OCHENTA (180) días de iniciada la ejecución del convenio particular y registrarlos, si correspondiese, en la Base Única de Beneficiarios (BUB). j. La acreditación de la instalación del cartel de obra acordado con la presentación del primer certificado de avance de obra.			



Auditoría General

de la Provincia de Salta

k. La escrituración de las viviendas por parte de quien corresponda en cada caso, y eventualmente la constitución de garantías, dentro del plazo que se establezca en cada convenio particular. l. Modalidad de recupero de los fondos y destino de los mismos. 9) Verificar que en el convenio particular, se haya definido el anticipo financiero a otorgar, el cual podrá alcanzar hasta el VEINTE POR CIENTO (20%) del monto total acordado en dicho convenio particular. Salvo estipulación en contrario, el saldo restante del proyecto se transferirá contra certificación mensual y descuento proporcional del anticipo financiero.			
Contrato de la obra	SI	NO	Comentarios
10) Análisis del contrato de obra suscripto entre el Ente Ejecutor y la Empresa Contratista, en los casos que el modo de gestión haya sido la licitación, verificando los datos más relevantes: a) Fecha del contrato. b) Monto total del contrato, discriminando los diferentes rubros de construcción. c) Plazo de ejecución de la obra. d) Cronograma de ejecución física y financiera. e) Constitución de las garantías por parte de la empresa contratista.			
Revisión documental de la ejecución de la obra	SI	NO	Comentarios
11) Comprobación del ingreso de los fondos transferidos en concepto de Anticipo, verificando el cumplimiento de lo establecido en el Convenio Particular. a) Fecha b) Cuenta bancaria (si es exclusiva para el Programa) c) Monto (% del total)			



Auditoría General

de la Provincia de Salta

12) Verificación de la presentación del Acta de inicio de Obra. La ejecución del proyecto debe iniciarse en un plazo no superior a los TREINTA (30) días a contar desde la fecha de transferencia del primer desembolso, a excepción de los proyectos para casos de emergencia, cuyo plazo para el inicio de las obras no podrá ser superior a los CINCO (5) días. 13) Comprobación de la presentación y aprobación de los certificados mensuales de avance de obra, comparando su evolución con el Plan de Trabajo presentado. 14) Verificación que las personas que emitieron (responsable de la obra) y aprobaron (inspector de la obras) los certificados de obra, hayan sido los designados, a tal efecto. 15) Análisis de los eventuales desvíos entre la ejecución de la obra y el Plan de Trabajo, verificando las causales de los mismos (Ver Punto 30). 16) Verificar que solo por circunstancias imprevistas y debidamente justificadas podrán modificarse aspectos técnicos del proyecto o ampliarse su plazo de ejecución. Las eventuales modificaciones técnicas o ampliaciones de plazo sólo podrán realizarse con la aprobación de la Secretaría de Vivienda. 17) Controlar que, cuando los proyectos sean ejecutados por terceros contratados mediante el procedimiento de Licitación Pública y el Ente Ejecutor resuelva o ceda el contrato, se debe haber solicitado la aprobación previa de la Secretaría de Vivienda, indicando para ello las razones por las cuales se resuelva o cede el contrato y acreditando el cumplimiento de todos los pasos legales previstos en el pliego licitatorio y en la normativa aplicable al efecto.			
---	--	--	--



Auditoría General

de la Provincia de Salta

18) En los casos de proyectos de obra finalizados, se verificará la emisión del Acta de Recepción Provisoria de las obras, constatando lo siguiente: • Fecha • Suscriptores			
Adjudicación de las soluciones habitacionales	SI	NO	Comentarios
19) Verificar que el ente ejecutor haya procedido a pre adjudicar a los beneficiarios del proyecto y publicar su listado en medios de probado alcance, en un plazo no mayor a los 180 (CIENTO OCHENTA) días a contar desde la fecha de inicio de las obras.			
20) Comprobar que dicho listado respete la normativa informada en la solicitud de financiamiento y abra la correspondiente instancia de oposición, que debe comenzar dentro de un plazo no menor a 5 (CINCO) días posteriores a la publicación del listado, debiéndose difundir además los resultados de las posibles impugnaciones. Para ello, el Ente Ejecutor pondrá a disposición un "Libro de Impugnaciones" al efecto. El período habilitado para la recepción de impugnaciones deberá durar al menos 30 (TREINTA) días.			
21) Controlar que, vencido el plazo de oposición y resueltas las posibles impugnaciones, el ente ejecutor haya presentado esta información a la Secretaría de Vivienda, quién evaluará que el cumplimiento de la metodología aplicada se ajuste a lo comprometido mediante declaración jurada en la solicitud de financiamiento.			
22) Verificar la existencia de constancias que acrediten que, cuando la solución a adjudicar sea una vivienda y la misma no sea otorgada a instancias de una emergencia, los beneficiarios o cualquier otro miembro mayor del grupo familiar declarado, no sean propietarios de otra, ni adjudicatarios de algún plan o programa habitacional o beneficiario de un crédito habitacional para la adquisición o construcción de una vivienda otorgado por cualquier organismo público, siendo obligatorio para el			



Auditoría General de la Provincia de Salta

Ente Ejecutor consultar, previo a la adjudicación, los registros de la propiedad inmueble que correspondan, como así también el Sistema de Identificación Nacional Tributario y Social (SINTyS).			
23) Controlar que cualquier modificación a la lista de pre adjudicatario haya sido informada a la Secretaria de Vivienda, previo a la entrega de viviendas, debiéndose cumplir con el procedimiento indicado en los puntos 22 23, 24 y 25.			
Inspección física de la obra	SI	NO	Comentarios
24) Realización de una inspección física de constatar el grado de avance y su ritmo de ejecución física en lo concerniente a la construcción o mejoras de viviendas.			
25) Verificación del grado de ejecución de las obras de infraestructura y complementarias (nexos con los servicios públicos), si corresponde.			
26) Comprobación que la construcción de las viviendas sea concordante con la del diseño presentado en el proyecto.			
27) En caso de haberse detectado los desvíos señalados en el Punto 18, se revisarán el Libro de Órdenes de Servicio del responsable de la obra y el Libro de Inspección del inspector de la Obra, a fin comprobar la existencia y validez de las eventuales constancias de acrediten dichos desvíos.			
28) Control del cupo de viviendas destinadas a personas con capacidades diferentes.			
29) Análisis del emprendimiento referido a la proximidad de establecimientos educativos, de salud, de seguridad, accesos al barrio, medios de transporte público, espacios verdes, centros comunitarios y forestación.			
Calidad de Construcción y equipamiento	SI	NO	Comentarios
30) Comprobación del cumplimiento del Punto 4 de los Estándares Mínimos de Calidad para Viviendas de interés Social, aprobado por la Disposición N° E 40/2017 SSDUyV.			



Auditoría General de la Provincia de Salta

• Flexibilidad y crecimiento • Requisitos de seguridad • Requisitos de Habitabilidad • Requisitos de durabilidad			
Ocupación de la vivienda	SI	NO	Comentarios
31) En caso de proyectos finalizados, se comprobará el ente ejecutor, previo a la ocupación de las viviendas y para dar por finalizado el proyecto, deberá contar con la Factibilidad de Ocupación emitida por la Unidad de Gestión de la Secretaría de Vivienda.			
32) Verificación si el ente ejecutor tiene previsto un procedimiento de control que constate que el ocupante de la vivienda sea el adjudicatario de la misma.			
33) Constatar que al que se haya entregado la escritura, sea el ocupante de la vivienda (si es posible).			
34) Comprobar en las viviendas no ocupadas, su estado de conservación y seguridad.			



Auditoría General
de la Provincia de Salta

"Gral. Martín Miguel de Güemes Héroe de Nación Argentina"

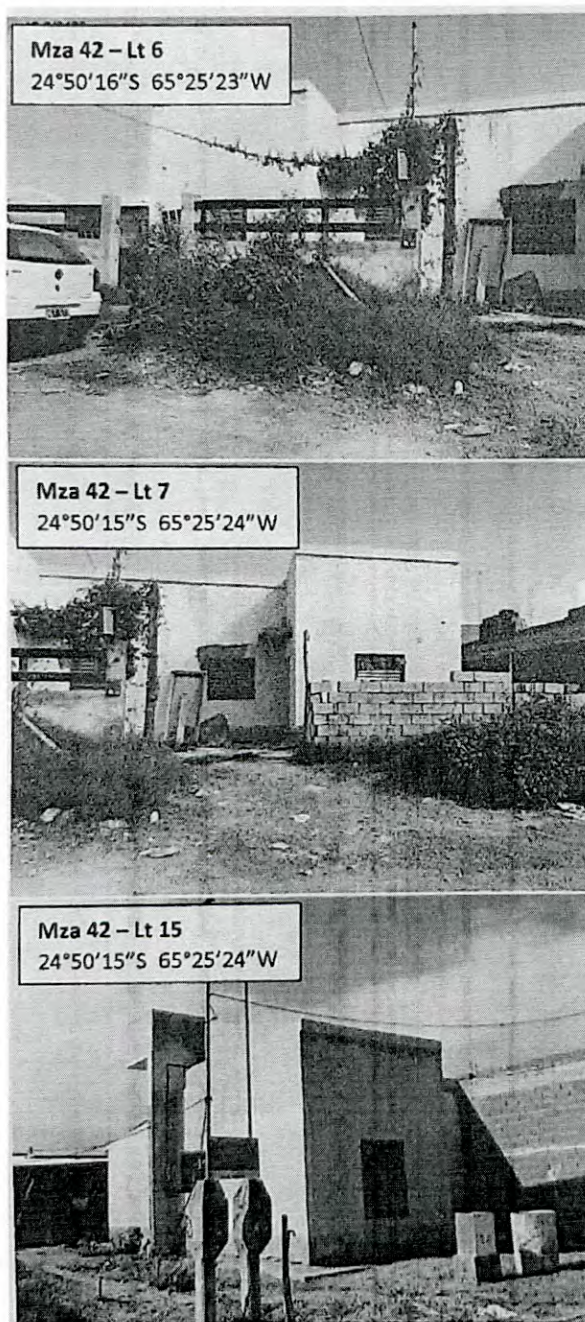
Anexo III – Fotográfico ultima certificación



Auditoría General de la Provincia de Salta

Obra N°: 2435

Cooperativa: Fortín Construcciones Ltda

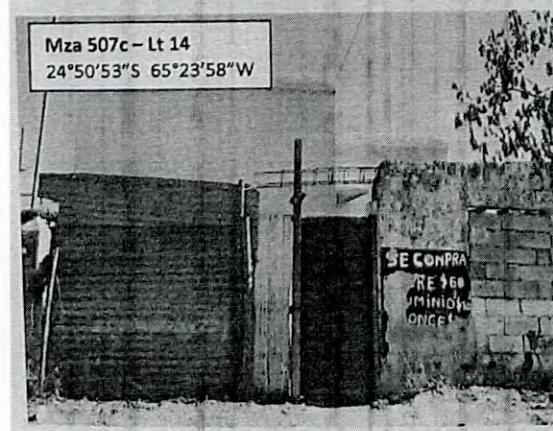
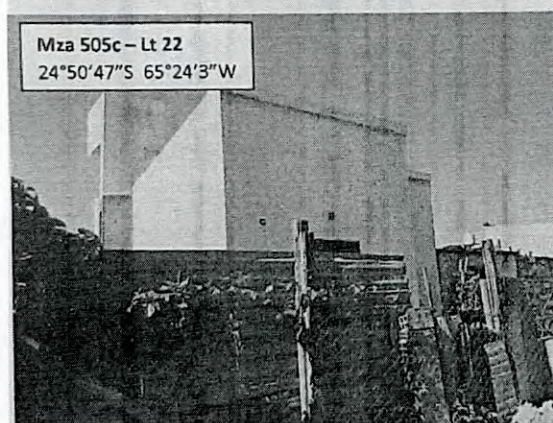
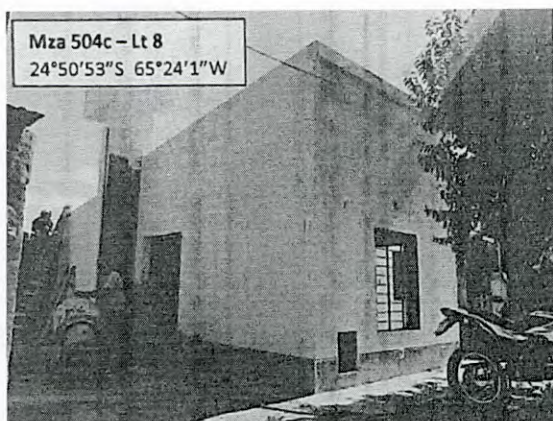




Auditoría General de la Provincia de Salta

Obra N°: 2400

Cooperativa: San Francisco Ltda.

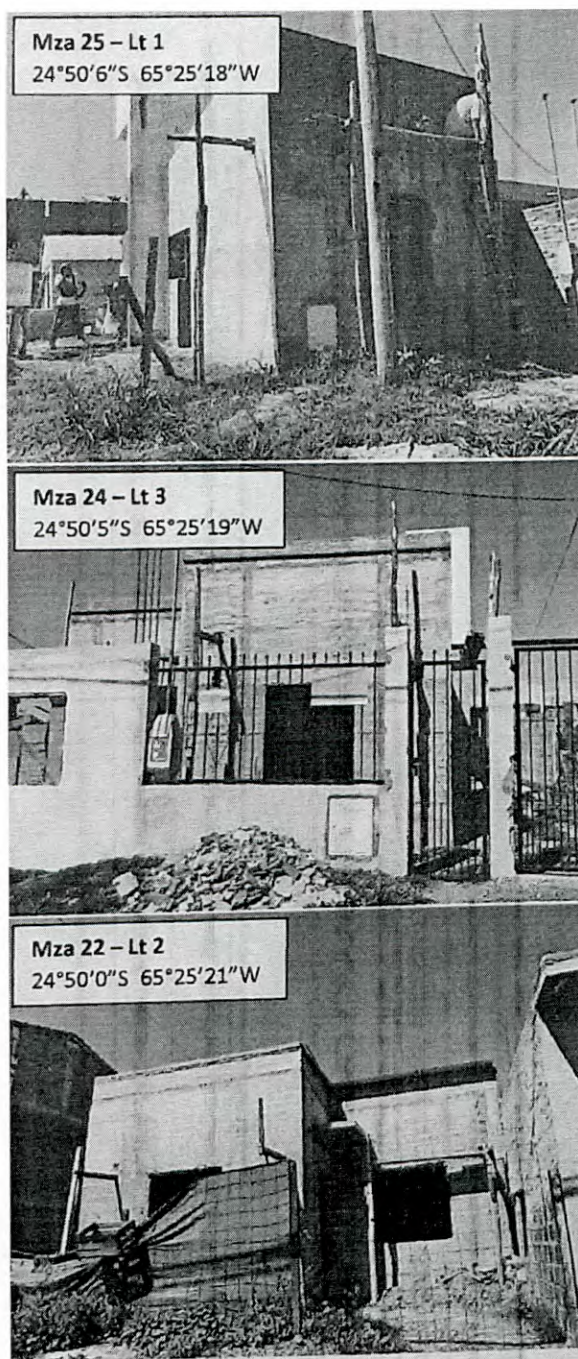




Auditoría General de la Provincia de Salta

Obra N°: 2401

Cooperadora: Construcciones Plaza





Auditoría General de la Provincia de Salta

Obra N°: 2402

Cooperadora: Hernando de Lerma Ltda. (en Cesión)



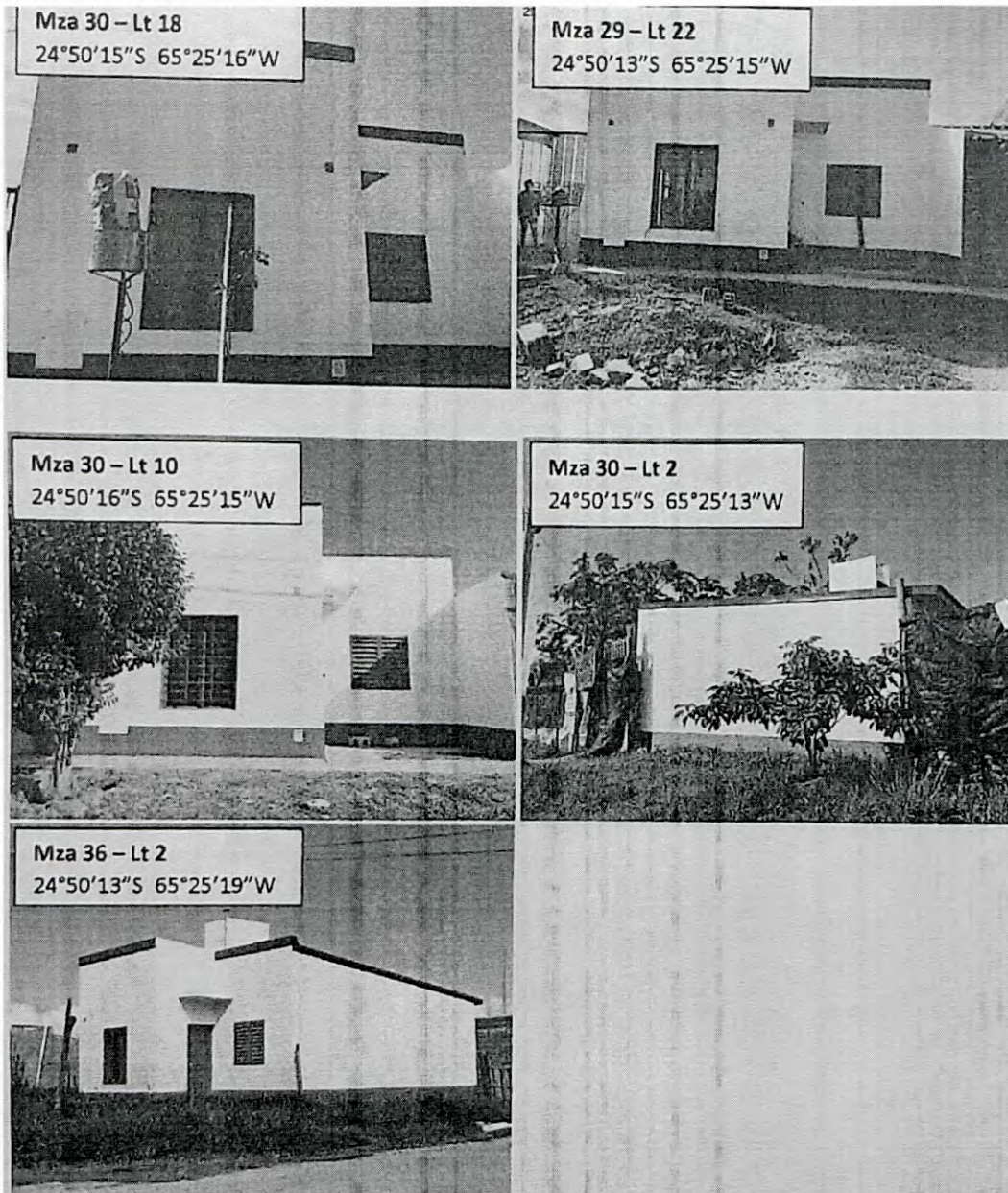


Auditoría General de la Provincia de Salta

"Gral. Martín Miguel de Güemes Héroe de Nación Argentina"

Obra N°: 2403

Cooperativa: Sagrada Familia I Ltda.

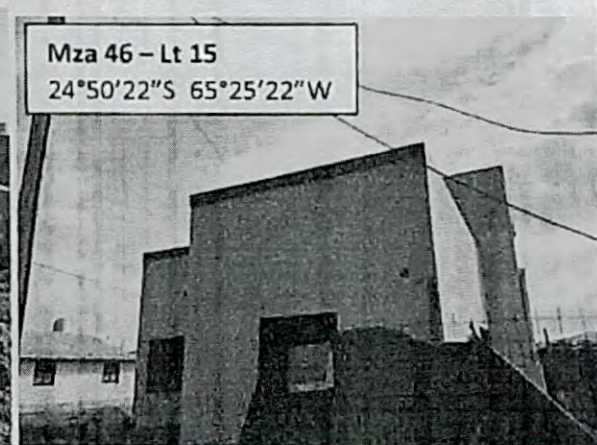
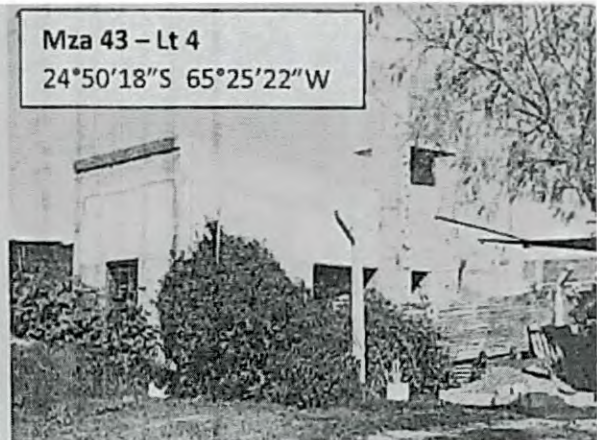
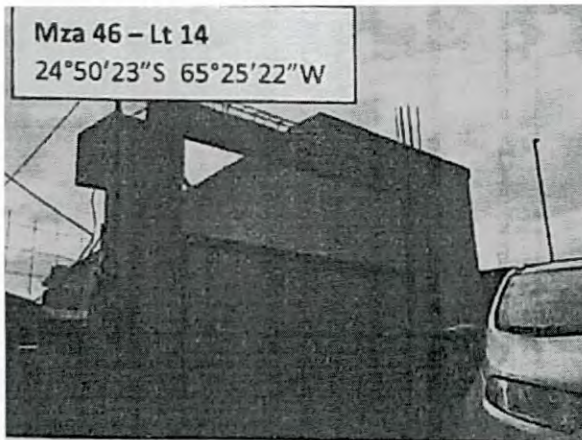




Auditoría General de la Provincia de Salta

Obra N°: 2404

Cooperativa: Sagrada Familia II Ltda.



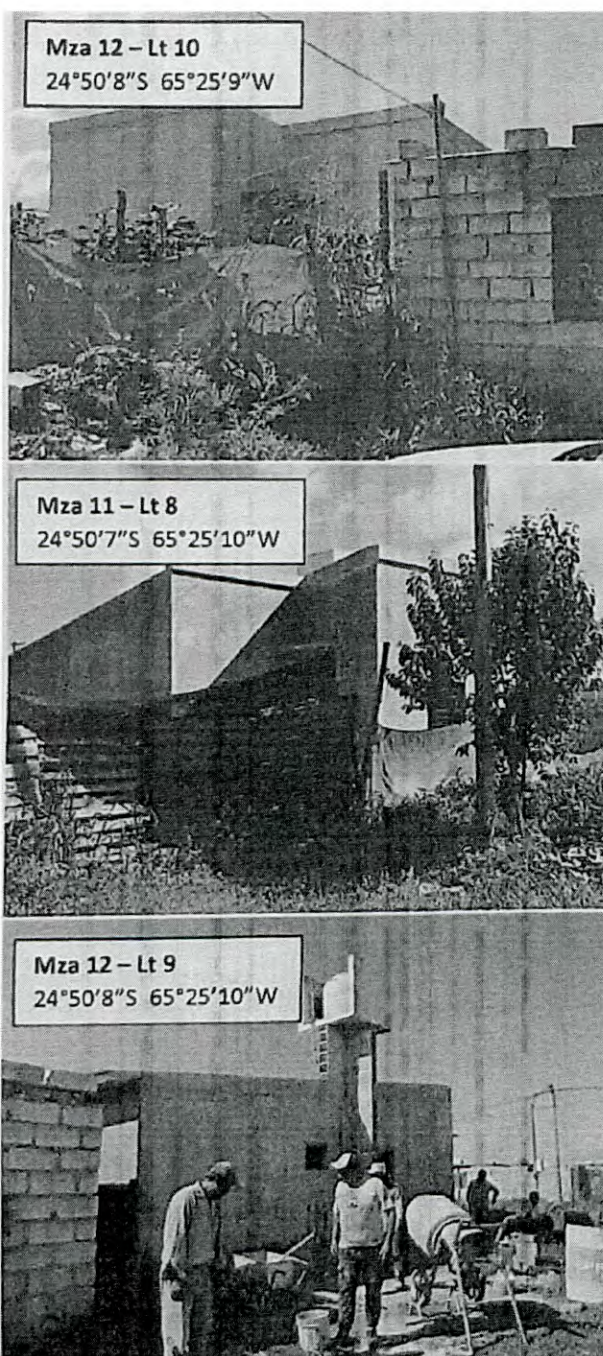


Auditoría General de la Provincia de Salta

"Gral. Martín Miguel de Güemes Héroe de Nación Argentina"

Obra N°: 2405

Cooperativa: Emprendedores Ltda.

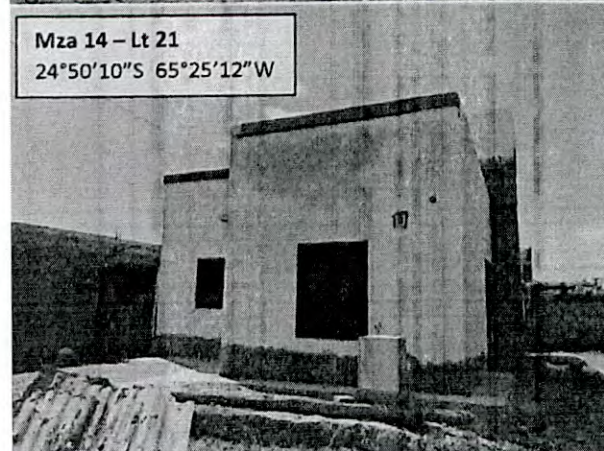
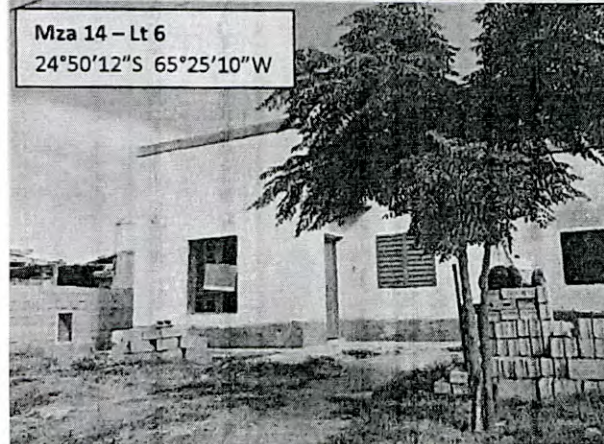




Auditoría General de la Provincia de Salta

Obra N°: 2406

Cooperativa: Defensa y Justicia Ltda.





Auditoría General de la Provincia de Salta

Obra N°: 2407

Cooperativa: Argentinos Somos Todos Ltda.





Auditoría General de la Provincia de Salta

Obra N°: 2408

Cooperativa: Gemma Ltda.

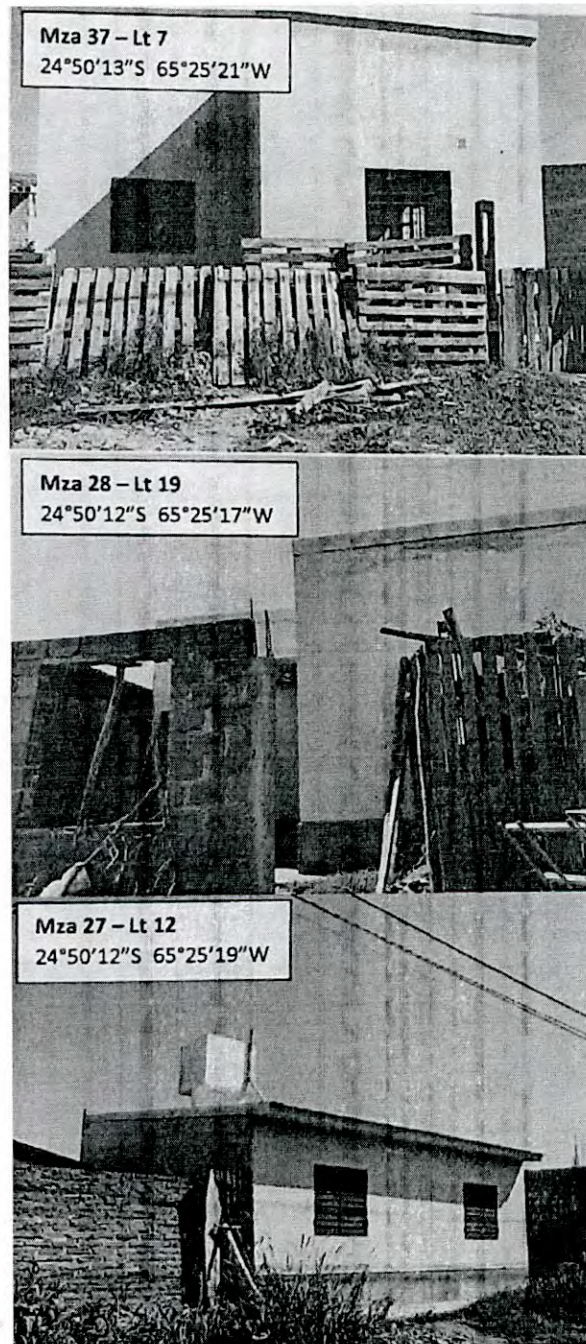




Auditoría General de la Provincia de Salta

Obra N°: 2409

Cooperativa: San Antonio Ltda.

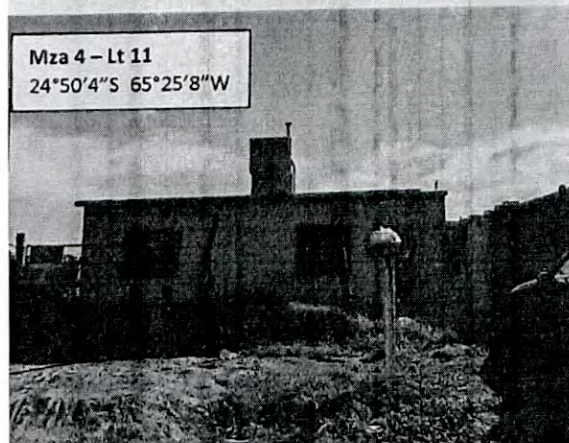
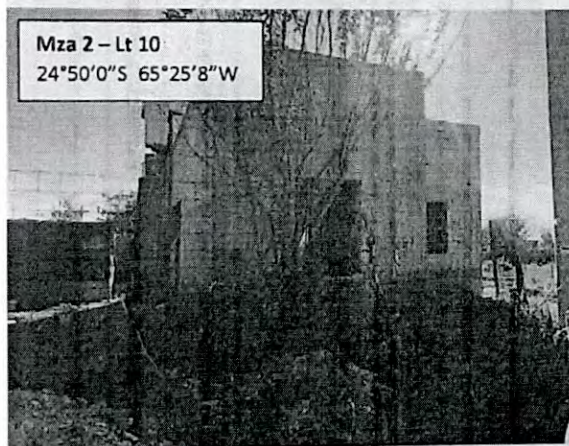




Auditoría General de la Provincia de Salta

Obra N°: 2410

Cooperativa: 8 de Enero Ltda.

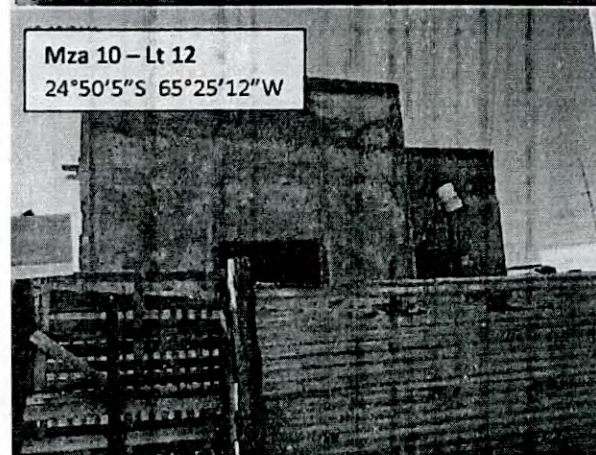
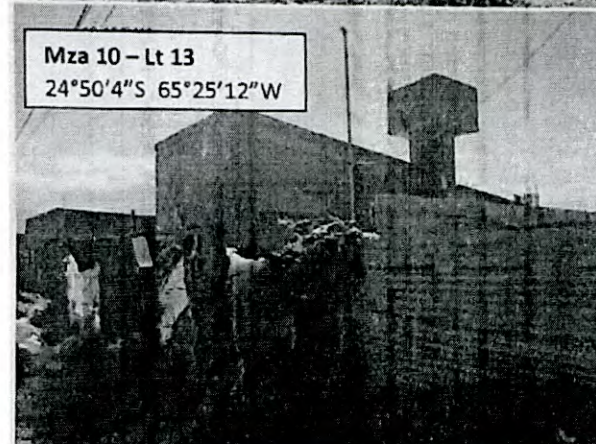
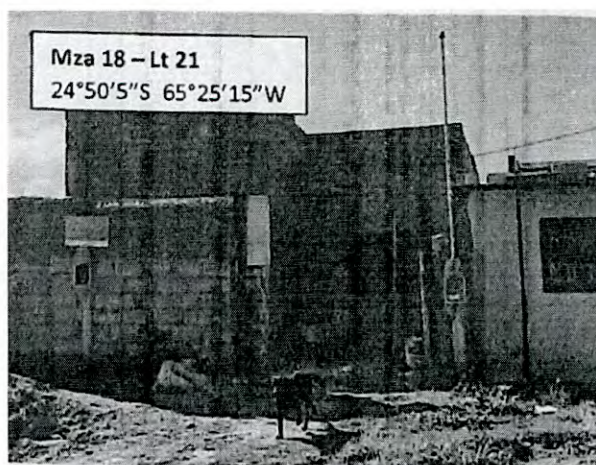




Auditoría General de la Provincia de Salta

Obra N°: 2411

Cooperativa: San Jorge Ltda.



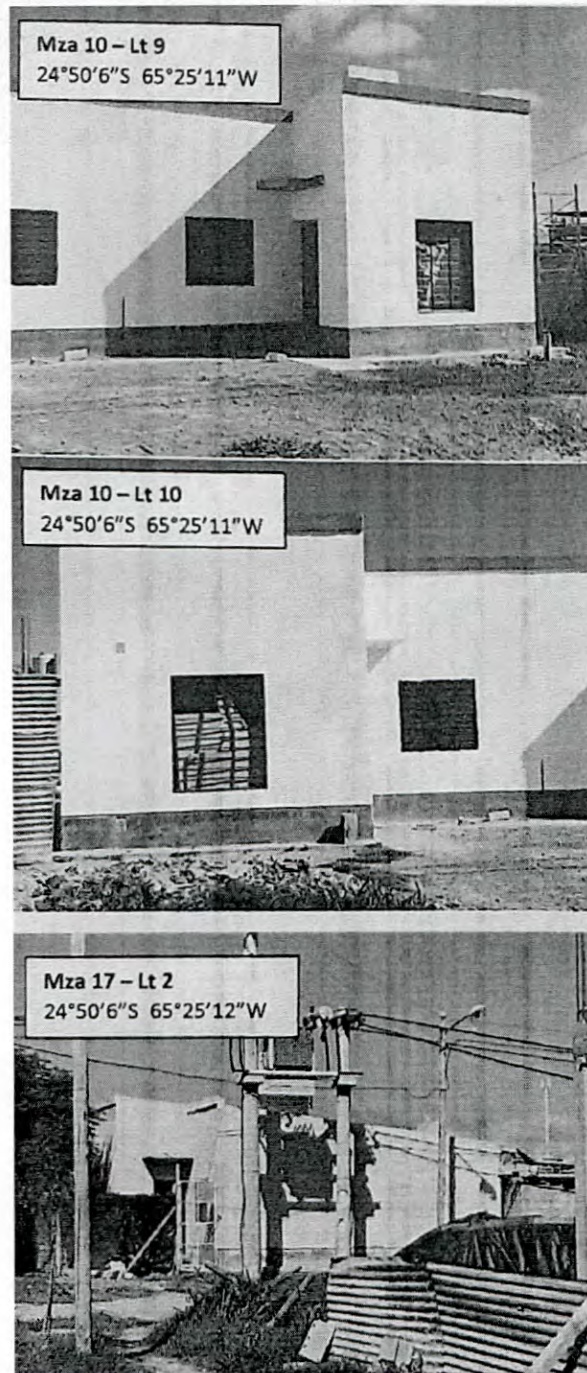


Auditoría General
de la Provincia de Salta

"Gral. Martín Miguel de Güemes Héroe de Nación Argentina"

Obra N°: 2412

Cooperativa: Salta Norte II Ltda.



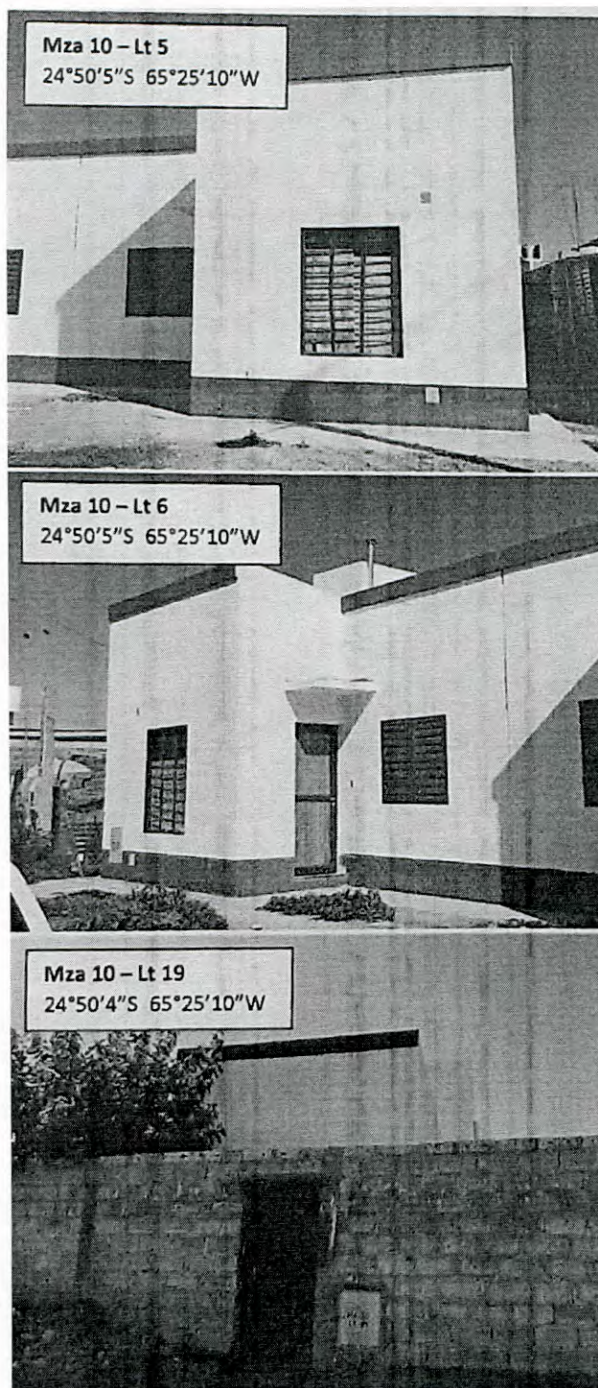


Auditoría General de la Provincia de Salta

Obra N°: 2413

Cooperativa: Unidos por el Trabajo Ltda.

"Gral. Martín Miguel de Güemes Héroe de Nación Argentina"



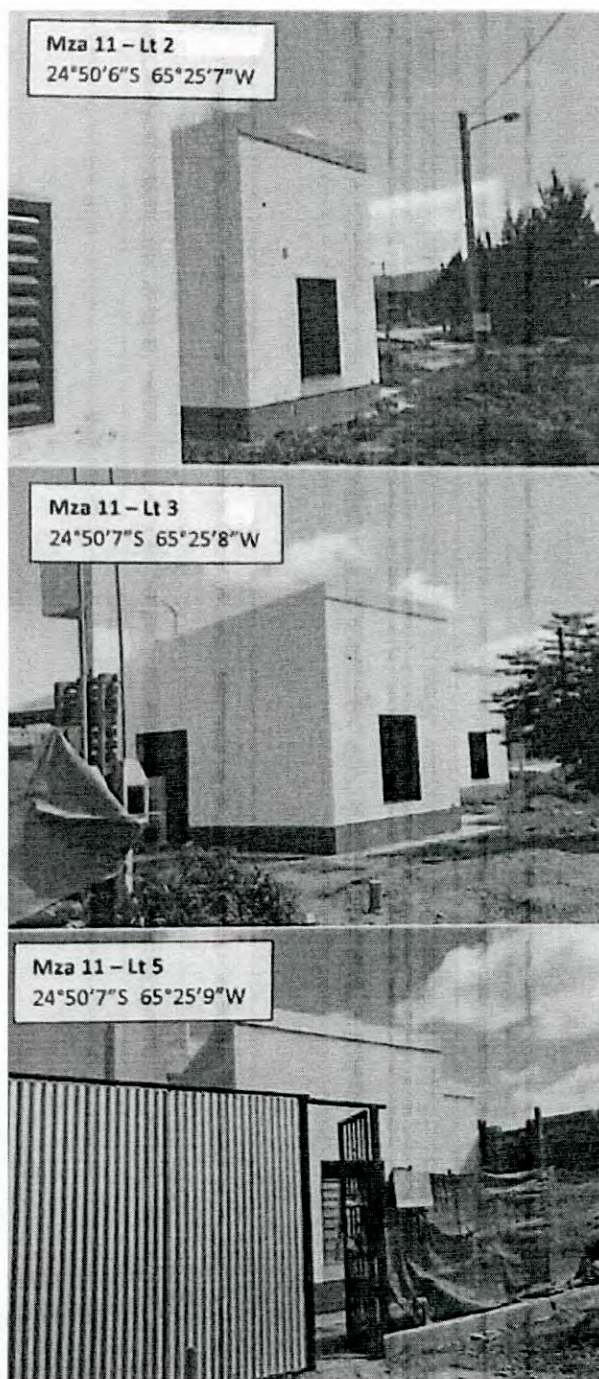


Auditoría General
de la Provincia de Salta

Obra N°: 2414

Cooperativa: Sal Obras Ltda.

"Gral. Martín Miguel de Güemes Héroe de Nación Argentina"





Auditoría General de la Provincia de Salta

Obra N°: 2415

Cooperativa: Fénix Ltda.

"Gral. Martín Miguel de Güemes Héroe de Nación Argentina"

