



Ministerio
**de Economía
y Finanzas**

Auditoría Interna de la Nación

MEVIR

Dr. Alberto Gallinal Heber

Informe de Auditoría (Actuación de seguimiento)

Montevideo, octubre de 2023

INFORME EJECUTIVO

OBJETIVO Y ALCANCE

Evaluar las acciones implementadas por la Comisión Honoraria pro-Eradicación de la Vivienda Rural Insalubre Dr. Alberto Gallinal Heber (MEVIR), en relación con los hallazgos detallados en informe de auditoría contenido en Expediente N° 2021-5-3-0001819, a fin de mitigar los riesgos a los cuales se encuentra expuesto el organismo. El alcance comprendió hasta mayo de 2023.

CRITERIOS DE AUDITORIA Y METODOLOGIA APLICADA

Los procedimientos de auditoría se realizaron de conformidad con las competencias asignadas a la AIN por parte del art. 199 de la Ley 16.736 y del art. 10 del Decreto 341/1997.

La auditoría se realizó de acuerdo con las Normas de Auditoría Interna Gubernamental del Uruguay y a las Guías Técnicas para la gestión de la actividad de auditoría interna gubernamental, adoptadas por Resolución de la A.I.N. de fecha 22/08/2011 y al Marco Integrado de Control Interno adoptado por Resolución de la A.I.N. de fecha 12/06/2023.

ANTECEDENTES

Por Resolución de la AIN de fecha 23/03/2022 se aprobó el informe de auditoría realizado en la Persona Pública no Estatal, MEVIR – Doctor Alberto Gallinal Heber, cuyo objetivo fue evaluar la gestión de los Programas de Vivienda Nucleada y Planta Urbana, referente al proceso de selección de los participantes (considerado desde la inscripción hasta la firma del contrato), compras de materiales e insumos y seguimiento pos-obra. El alcance abarcó los programas cuya entrega se dio entre los años 2016 - 2020, sin perjuicio que para algunas pruebas se puede considerar un periodo mayor. Se exceptuó del análisis los Programas de Área Rural, Convenios y las modalidades de refacción y reparación de vivienda, conexión a saneamiento y readjudicación de vivienda.

En el mismo se concluyó que, la gestión del MEVIR en la ejecución de los Programas de Vivienda Nucleada y Planta Urbana, presentó debilidades de control interno que no permiten asegurar transparencia en la selección de los participantes, definición de las cuotas y subsidios otorgados. Asimismo, se evidenció un alto grado de incobrabilidad de las prestaciones, con la consiguiente pérdida patrimonial para la institución, desestimulando a su vez, la conducta de los buenos pagadores. En referencia a los materiales y maquinarias acopiadas en depósito, no se tiene certeza real de los mismos, ni que estos tengan el destino previsto. Esto obedece a apartamientos normativos, ausencias y/o deficiencias en los controles implementados en actividades claves, conflicto de intereses que podrían haber llevado a que las decisiones se hayan adoptado sin la

debida objetividad y transparencia, sumado a que no se dispone de información íntegra y confiable sobre los participantes.

CONCLUSIÓN

Analizada la información remitida por MEVIR – Doctor Alberto Gallinal Heber, referente a las acciones tomadas ante las recomendaciones realizadas por la AIN, el organismo realizó acciones que determinaron la implementación de las mismas, en referencia a cinco de los seis hallazgos detallados en informe de fecha 23/03/2021. Esto se evidenció en: nuevos procedimientos, modificaciones en los contratos, instancias de transparencia en la selección de los beneficiarios, cambios en el tratamiento de la morosidad definiendo criterios y responsables, nuevos controles y digitalización de la información.

En relación con el Hallazgo N° 5 – Vinculación jerárquica con las unidades, si bien se han realizado avances en la gestión de la Unidad de Auditoría Interna, la misma se encuentra en proceso.

Por lo expuesto, el Organismo ha implementado acciones para mitigar los riesgos expuestos, se recomienda seguir el proceso de la conformación de la Unidad de Auditoría Interna para una evaluación independiente y objetiva de los procesos de gobierno corporativos, gestión de riesgos y control.

ANALISIS DEL SEGUIMIENTO

Hallazgo N° 1- Concentración de funciones		
	<i>Situación año 2021</i>	<i>Situación actual</i>
Hallazgo	<p>Del análisis realizado sobre los cometidos asignados a la Gerencia Social se visualiza una concentración de funciones y toma de decisiones sobre aspectos de alta relevancia que impactan en todo el proceso de gestión de los programas de vivienda, así como actividades que no son de su idoneidad técnica que significan un impacto a largo plazo para el organismo. Esto se evidencia en:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Relevamiento inicial, evaluación y selección de inscriptos y definición de los participantes definitivos. Si bien con la nueva estructura organizativa, dichas intervenciones están a cargo de la Jefatura Selección, la ejecución se realiza en conjunto con la Gerencia Social sin una clara delimitación de asignación y responsabilidad. Asimismo, por Acta n° 1514 de la CNH del 16/12/2020, se aprobó un ajuste al proceso de 	<p>Del análisis de la información proporcionada por el organismo surge que:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Los procesos de selección están separados en dos niveles, estratégico llevados por la Comisión de Planificación (dependientes de Gerencia General) y operativo a cargo de la Gerencia Social (inscripción, check list de documentación, y entrevistas en territorio). - Los contratos de arrendamiento y subsidio son emitidos y firmados por el Sector Jurídico Notarial. Los contratos estructurales son firmados por la Gerencia Social. El sorteo de los



	<p>selección, incorporando un mecanismo de sorteo para un cupo de inscriptos, el que no levanta las observaciones realizadas en las etapas previas al mismo.</p> <ul style="list-style-type: none">• Definición de pre-cuota y subsidio en base a criterios de ingresos predefinidos según sea la modalidad al capital o a la cuota, sin evidencia de la participación o validación de otra unidad en el relevamiento de los ingresos declarado y/o estimación de los mismos, así como aquellos no considerados al momento de la fijación de los puntajes.• Potestad de celebrar y firmar los contratos estructurales, arrendamiento y subsidio, sin la participación de un escribano que de fe de dicho acto.• Trabajo en campo durante la obra en coordinación con el arquitecto y capataz, estando a cargo del control de las horas de trabajo de los participantes, así como el vínculo de éstos entre sí y con el resto de los funcionarios de MEVIR.• Seguimiento pos-obra, tienen el control del seguimiento, pago de cuota, gestión de cobro, así como las acciones a tomar, siendo la Gerencia Contable y la Jefatura Jurídico Notarial meros tomadores de datos, actuando a instancia de ésta.• Estudio de denuncias y reasignación de viviendas a nivel institucional.	<p>beneficiarios se realiza en forma pública y protocolizado por escribano público.</p> <ul style="list-style-type: none">- Los contratos de arrendamientos se escanean y están en proceso de su vinculación al sistema SIM.- Para el destino de las Viviendas, se generó un sistema de denuncias vía APP y telefónica, que lleva a un proceso judicial en caso de comprobarse de rescisión de contrato.- En la gestión de la morosidad, se realizaron cambios en la gestión, asignando a la Gerencia Contable la morosidad temprana y al Área Jurídico – Notarial, la morosidad crónica sobre la que realizan acciones judiciales.
Riesgo	<ul style="list-style-type: none">• Dilución de responsabilidades ante ausencia y/o insuficiencia en la asignación de autoridad y responsabilidad.• La falta de controles en el proceso, permite una discrecionalidad técnica que puede dar lugar a valoraciones de los participantes y la fijación de cuotas que se aparten de los principios y criterios establecidos.• Otorgar viviendas a personas que no cumplen con los requisitos.• Fijación de cuotas y subsidios que no reflejan la realidad del participante en desmedro del interés financiero de MEVIR.• Firma de contrato con personas que no son titulares del derecho.	

	<ul style="list-style-type: none"> • Imposibilidad de acciones judiciales por errores y/u omisiones al momento de la celebración del contrato. • Colusión de intereses entre los técnicos asignados a las obras y de éstos con los participantes. • Incobrabilidad de las cuotas y/o cobro tardío de las mismas. • Que las viviendas asignadas sean utilizadas para un fin distinto sin una detección temprana. 	
Criticidad	Extremo	No aplica
Recomendación	<ol style="list-style-type: none"> 1. Analizar y evaluar las distintas etapas del proceso a fin de evitar la concentración de funciones, delimitando responsabilidades, garantizando la transparencia del mismo. 2. Rever las potestades asignadas a la Gerencia Social, principalmente las vinculadas con la Gerencia Contable y Jefatura Jurídica Notarial. 	No aplica
Estado	Implementado	

Hallazgo N°2- Proceso de selección y vinculación con los participantes

	Situación año 2021	Situación actual
Hallazgo	<p>Del análisis de una muestra de 5 programas, correspondientes a 146 viviendas asignadas en la modalidad al capital y 54 a la cuota, se desprende que:</p> <p>a. Selección de participantes.</p> <p>Se detectaron debilidades que no garantizan transparencia al proceso de selección, ni la adecuada aplicación de los criterios preestablecidos por el organismo. Esto se evidencia en:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fichas socioeconómicas de los participantes con modificaciones, sin evidencia que respalden los motivos que originaron los mismos. • Distintas calificaciones para un mismo participante, encontrándose hasta 3 diferentes, sin evidencia del cambio en la aplicación del criterio. • Ausencia de fichas socioeconómicas en las carpetas de los postulantes no seleccionados, que respalden la calificación. 	<p>El organismo ha realizado las siguientes acciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - La inscripción de los beneficiarios y las entrevistas realizadas por Técnico Sociales se realizan en forma digital y luego sincronizada en el SIM. El respaldo en papel se archiva en las fichas correspondiente. - Los contratos firmados son escaneados e ingresados al sistema SIM. - Se estableció una revisión primaria asignando un técnico que coteja la documentación, solicitando ampliación de la misma en caso de corresponder y define el listado de postulantes para el sorteo.



<ul style="list-style-type: none">• Información incompleta en las carpetas de participantes que respalden el cumplimiento del procedimiento.• No hay evidencia de controles y/o aprobación de las fichas socioeconómicas.• Informes sociales en hojas sueltas sin una debida uniformización de los mismos.• No surgen datos de entrevistas ni de informes sociales. <p>b. Contratos</p> <p>1. Se visualizó informalidad al momento de la firma de los contratos y documentos que vinculan a MEVIR con el participante. Esto se constató en:</p> <ul style="list-style-type: none">• El documento de Reglamento de Trabajo en Obra, así como las Actas de Entrega de las viviendas presentan errores en nombres y enmiendas en los mismos. A modo de ejemplo, un Reglamento de Trabajo del año 2018 presentaba datos de un participante, con el año y nombre tachados, indicando con flechas el año 2019 y nombre de otro participante, sin indicarse observación en el campo previsto sobre la situación que lo ameritó.• El Reglamento de Trabajo requiere la firma del participante, capataz, arquitecto y trabajadora social, conteniendo en muchos de los casos solo la firma del participante, o el de éste y la trabajadora social. Asimismo, las firmas existentes no tienen aclaración.• El Contrato Estructural y de Arrendamiento, están diseñados en un formato estándar, constatándose enmiendas sin aclaración. Dado que no está previsto un posterior cotejo de los datos, ni la presencia de un escribano que certifique las firmas, dicho proceso no da la formalidad necesaria para un acto de dicha característica, que vinculará a MEVIR con el participante hasta por 20 años. <p>Del cotejo de la información contenida en las carpetas y el sistema SIM, se desprende que no existe respaldo digital de los contratos y documentación anexa de relevancia. Consultada la Jefatura Informática, manifestó que se han realizado recomendaciones a las diferentes áreas en relación al uso del sistema, principalmente en lo referente a la digitalización de los documentos formato papel, no habiéndose tomado acciones al respecto.</p> <ul style="list-style-type: none">• No existe evidencia de la existencia del Contrato Estructural en todos los programas objeto de la muestra.	<ul style="list-style-type: none">- Sorteo público certificado por escribano público.- Se realizaron modificaciones al contrato de arrendamiento en relación con el mantenimiento y conservación de los bienes.- Los convenios de adeudos no inscribibles son validados por la Mesa Coordinadora. Se informa que de enero de 2022 a mayo de 2023 se suscribieron 51 convenios en esta modalidad.
--	--



- Emisión de Vales y Cartas de Adeudo no inscribibles, cuyo proceso no da certeza jurídica de su cobro. A modo de ejemplo, de enero 2015 a agosto 2021, se emitieron 577 Vales, por un monto aproximado de \$ 79.718.849.

2. Los contratos presentan particularidades en su estructura y redacción que no brindan garantías a las partes. Como ser:

- En el caso de vivienda nucleada, si bien se firma un contrato denominado de “arrendamiento”, rigiéndose por la ley de arrendamientos urbanos y suburbanos (Ley 14.219 del 4/7/1974), en los hechos tienen particularidades que no lo asemejan a dicha modalidad.
- El Contrato de Arrendamiento y Carta de Adeudo incluyen una cláusula sobre el mantenimiento y conservación de la vivienda, pudiendo el participante asumir costos por problemas edilicios, responsabilidad de MEVIR. Asimismo, se utiliza el término “comportarse como un buen padre de familia”, el que no está acorde a la nomenclatura actual, debiendo buscar un concepto que se asemeje a la responsabilidad de tenencia que debe ejercer un propietario.

Sin perjuicio, por actas de la MC se han asumido diferentes criterios ante reparación de viviendas por daños causados por agentes climáticos o fuerza mayor, así como una app para solicitud de reparaciones por parte del participante.

c. Escritura de compraventa.

El proceso de gestión de las habilitaciones y documentación necesaria para transferir la propiedad no garantiza que cumplido los 20 años de entrega de la vivienda y saldada la deuda se pueda escriturar. Conforme a lo manifestado, hasta mediados del año 2016 (Acta de la CNH n° 1458 del 18/8/2016) no se realizaba un estudio de viabilidad de los proyectos y por consiguiente de la posibilidad de ir gestionando en el tiempo los recaudos necesarios a tal fin. En la actualidad se encuentra en funcionamiento una comisión integrada, entre otros, por la Jefatura Proyecto y Presupuesto y la Jefatura Jurídico-Notarial a fin del análisis y programación de las escrituraciones pendientes. De la planificación proporcionada por dicha comisión se desprende que las razones pueden deberse a: ausencia de



	permisos, de planos de fraccionamiento y mensura; terrenos con categoría rural (se tiene que crear luego del cambio de categoría la localidad catastral); predios que no son propiedad de MEVIR; regularización de la construcción; etc.	
Riesgo	<ul style="list-style-type: none">• Elección de participantes que no cumplen con los requisitos establecidos.• Otorgamiento irregular de viviendas.• Subsidios otorgados en un mayor porcentaje al debido de acuerdo a la normativa.• Incobrabilidad de las cuotas.• Pérdida de documentación.• Falta de integridad, exactitud y oportunidad de la información.• No detección de incumplimientos contractuales, lo que no permite tomar medidas a tiempo.• Incumplimiento contractual por parte de MEVIR, lo que puede determinar perjuicios a los participantes y posibles acciones judiciales a instancia de éstos.• Falsificación de firmas y/o firma por persona no autorizadas.• Desnaturalización del objetivo primordial de MEVIR, con el consiguiente impacto en la imagen institucional.	
Criticidad	Extremo	No Aplica
Recomendación	<ol style="list-style-type: none">1. Rever el proceso de firma de los Contratos de Arrendamiento, analizando la posibilidad de su certificación y protocolización.2. Adecuar las cláusulas contractuales a la normativa vigente y a los procesos definidos por el organismo, a fin de que estos den garantías suficientes a las partes.3. Establecer controles sobre los documentos que necesariamente deben realizar los técnicos en campo, a fin de garantizar que la información sea integra y oportuna.4. Evaluar las posibilidades que permite el sistema SIM e implementar el respaldo digital de la documentación.5. Rever el proceso de análisis y viabilidad de los terrenos en que se va a construir previo a la ejecución de los programas, a fin.	No Aplica
Estado	Implementado	



Hallazgo N° 3- Seguimiento pos obra - Morosidad

	<i>Situación año 2021</i>	<i>Situación actual</i>																								
Hallazgo	<p>El Contrato de Arrendamiento regula la mora de acuerdo al art. 55 de la Ley 14.219 del 4/7/1974 (diez días hábiles inmediatos siguientes a la intimación) y el Convenio Carta de Adeudo fija tres cuotas consecutivas impagas para poder gestionar el pago total de las construcciones, constituyendo título ejecutivo. Asimismo, el art. 1 literal d) de la Ley 17.829 del 18/9/2004 en la redacción dada por el art. 90 de la Ley 19.670 del 15/10/2018, prioriza las retenciones de MEVIR sobre retribuciones salariales y pasividades. Sin perjuicio de esto, el proceso de seguimiento instrumentado por la Gerencia Social prevé el inicio de las acciones extrajudiciales con posterioridad a las 6 cuotas de atraso y la intimación de pago luego de las 12 cuotas.</p> <p>De acuerdo con la información proporcionada, la morosidad se ha incrementado en forma sostenida, como se desprende del siguiente cuadro:</p> <table border="1"><caption>% de morosidad en vivienda nueva (nucleo y planta urbana) por año</caption><thead><tr><th>Año</th><th>Total de cuotas</th><th>% con más de 6 cuotas</th><th>% con más de 12 cuotas</th></tr></thead><tbody><tr><td>2020</td><td>13.351</td><td>38%</td><td>27%</td></tr><tr><td>2019</td><td>14.023</td><td>34%</td><td>23%</td></tr><tr><td>2018</td><td>13.919</td><td>31%</td><td>20%</td></tr><tr><td>2017</td><td>14.159</td><td>28%</td><td>17%</td></tr><tr><td>2016</td><td>14.554</td><td>26%</td><td>15%</td></tr></tbody></table> <p>De la documentación proporcionada respecto a la gestión y análisis de las cuentas activas de participantes, a junio 2019, se desprende que al 31/3/2019 la morosidad representaba un saldo pendiente (miles de \$) de 4.022.876 y un saldo vencido de 249.077. Es de precisar que, de la información proporcionada, así como de la información contenida en el sistema informático, no fue posible estimar los montos correspondientes a otros periodos.</p> <p>De la muestra seleccionada, se desprende que, de 189 cuentas activas, en la actualidad un 32.80% superan las 6 cuotas y un 26.45% las 12 cuotas, representando en el último caso un monto aproximado de \$ 3.164.960. Es de precisar que el 8% del total superan las 25 cuotas impagas.</p> <p>El seguimiento instrumentado no garantiza la posibilidad de pago de los participantes, los que dado su realidad</p>	Año	Total de cuotas	% con más de 6 cuotas	% con más de 12 cuotas	2020	13.351	38%	27%	2019	14.023	34%	23%	2018	13.919	31%	20%	2017	14.159	28%	17%	2016	14.554	26%	15%	<p>Se estableció un nuevo procedimiento, fijando acciones y responsable de llevar a cabo las mismas dentro de la Gerencia Contable y Jurídica.</p>
Año	Total de cuotas	% con más de 6 cuotas	% con más de 12 cuotas																							
2020	13.351	38%	27%																							
2019	14.023	34%	23%																							
2018	13.919	31%	20%																							
2017	14.159	28%	17%																							
2016	14.554	26%	15%																							



	<p>socio económica (núcleos familiares de escasos recursos), el pago de más de 6 cuotas es casi inverosímil. Frente a esto, se analizan posibles soluciones por parte de la institución, no siendo efectivas las sanciones previstas, lo que se refleja en la información expuesta ut supra.</p> <p>Esta situación contradice los componentes de la política institucional que orientan la gestión de morosidad conforme al Acta de la CNH n° 1499 del 4/7/2019, dentro de los que se encuentra la promoción permanente de la cultura de pago y el sostener e incrementar el monto recaudado como recursos propios, afectando este último el patrimonio de MEVIR.</p>	
Riesgo	<ul style="list-style-type: none">• Incobrabilidad de las prestaciones, con la consiguiente pérdida patrimonial para la institución, lo que puede afectar la cantidad de vivienda a realizar a futuro.• Incumplimiento de las cláusulas contractuales acordadas entre las partes.• Propiciar la conducta del no pago de las cuotas, desestimulando la conducta de los buenos pagadores.• Impacto en la imagen institucional.	
Criticidad	Extremo	No aplica
Recomendación	<ol style="list-style-type: none">1. Rever el proceso de seguimiento de recupero de cuotas impagas, considerando lo establecido en los contratos y la normativa vigente.2. Evaluar la participación de la Gerencia Contable y la Jefatura Jurídica Notarial en el proceso de cobro de cuotas, estableciéndose un rol más activo en las definiciones, dado su idoneidad técnica.	No aplica
Estado	Implementado	



Hallazgo N° 04- Compras – Inventario.

	<i>Situación año 2021</i>	<i>Situación actual</i>
Hallazgo	<p>La compra de materiales y suministros se realiza en su gran mayoría en forma centralizada a través de la Jefatura Compras y Suministros y en territorio por los arquitectos previa autorización, utilizando estos últimos el dinero transferido mensualmente a tal fin. Los fondos administrados por los arquitectos no se destinan exclusivamente a compra de materiales y servicios, sino también al pago de alquileres del personal de MEVIR que trabaja en obra y servicios conexos (UTE, OSE), los que se rinden mensualmente a la Gerencia Contable.</p> <p>Los materiales pueden ser acopiados en el depósito ubicado en Montevideo, en obra o por los proveedores, según el tipo de material, su volumen o dificultad de carga.</p> <p>Se constataron debilidades de control y registro que no brindan seguridad razonable de que los materiales y suministros adquiridos tengan el destino previsto, no teniendo a su vez certeza de la existencia real de los materiales y maquinarias acopiadas en depósito, tales como:</p> <ul style="list-style-type: none">• La única intervención de recuento físico se genera a fin de cada ejercicio por la Jefatura de Compras y Suministros, con la finalidad de subsanar las diferencias de stock en el sistema, registrándose por parte de la Gerencia Contable el ajuste correspondiente.• El criterio de registro utilizado es considerar consumidos los materiales al momento de su recepción en obra, independientemente del momento de su utilización, sin considerar el avance real de obra.• Consultado al jefe de Compras y Suministros, el inventario del depósito refleja únicamente lo que “puede ser utilizado”, excluyendo aquellos con destino a reparación, remate o desecho.• Las diferencias constatadas a la hora de la recepción son resueltas entre el responsable de Depósito y el jefe de Compras y Suministros, por medio de comunicaciones internas e informales. A su vez, no se evidenciaron controles por fuera de esta Jefatura que garanticen la adecuada oposición de intereses.	<p>En agosto de 2022 se comenzó a implementarse el nuevo sistema NODUM ERP. Se informa que se continúa trabajando con las diferentes áreas incorporando mejoras al sistema.</p> <p>El 31/07/2022 se realizó un recuento físico de los materiales de depósito, avalado por parte de una auditoría externa.</p> <p>Se informa que se dispuso un criterio por parte de la Gerencia Administrativa de realizar recuentos físicos sorpresivos. En este sentido a junio de 2022 se realizó un recuento por parte del personal de la Gerencia Contable.</p> <p>En relación con los pagos realizados por parte de los arquitectos en obra, se ha dispuesto la centralización de la mayoría de los mismos en el área administrativa, siendo los únicos gastos abonados desde la obra los conceptos manejados desde caja chica.</p>



	<p>De la inspección ocular realizada en el depósito central se desprende:</p> <ul style="list-style-type: none">• Materiales provenientes de obras sin verificarse su registro en el sistema de inventario con que cuenta el depósito. Consultado al responsable, se informa que dichos materiales no tienen un ingreso formal hasta que no sea verificada su condición por un arquitecto.• Del recuento se verificaron diferencias que responden a:<ul style="list-style-type: none">✓ Las maquinarias con desperfectos, no se cambia su ubicación en el inventario, hasta el ingreso de la factura de su reparación.✓ Errores al momento de generar el ingreso del rubro al sistema, clasificándolos en un código diferente.✓ El sistema admite números en negativo, no dando alerta del stock 0.	
Riesgo	<ul style="list-style-type: none">• Pérdida por hurto y/o uso indebido de materiales y maquinarias.• Deterioro y obsolescencia de bienes.• Utilización indebida de los fondos.• Colusión de las partes intervinientes en desmedro del organismo.• Sobre costo de las obras.• Atraso en las obras por falta de materiales e insumos.	
Criticidad	Alto	No aplica
Recomendación	<ol style="list-style-type: none">1. Rever los criterios y procedimientos de registro de los bienes que integran el inventario.2. Fijar controles sorpresivos a fin de salvaguarda de activos, que sean realizados por personal ajeno a la custodia y gestión de los mismos.3. Analizar y evaluar los pagos realizado por los arquitectos, de forma de determinar aquellos que pueden ser realizados por la Gerencia Contable.4. Prever en el sistema informático mecanismos de alertas y registro para una mejor gestión de los inventarios e información para la toma de decisiones.	No aplica
Estado	Implementado	

Hallazgo N° 05.-Vinculación jerárquica de las unidades.

	<i>Situación año 2021</i>	<i>Situación actual</i>
Hallazgo	<p>La estructura organizacional vigente no garantiza una adecuada gestión y control, lo que se visualiza en:</p> <p>a) No se cuenta con una Unidad de Auditoría Interna, cuya conformación es de carácter obligatorio conforme al art. 239 de la Ley 19.924 del 18/12/2020. Asimismo, dada la particularidad de la institución cuyo pilar es la confianza, no encontrándose formalizados la mayoría de los procesos, primando los canales de comunicación de manera informal, se entiende de relevancia contar con una UAI que asesore respecto a la mejora de los procesos y controles, en pos de su formalización y evaluación continua de su cumplimiento.</p> <p>b) Si bien se puede entender que la Jefatura Jurídico Notarial forma parte integrante del aparato administrativo de la organización, jerárquicamente debería tener un carácter y dependencia de mayor relevancia, dada las tareas implícitas de toda área legal (asesoría, representación en litigios, elaboración de documentos legales, etc.) de una organización y en particular de MEVIR donde sus funciones son transversales a toda la institución.</p> <p>c) Conforme a lo manifestado la creación del cargo de Coordinador Social/ Constructivo fue parte de una medida estratégica a fin de una adecuada vinculación entre las Gerencias Arquitectura y Social, siendo nexo entre éstas.</p> <p>Del relevamiento se constató que quien ejerce dicho cargo, es a su vez Supervisora Social, dependiente de la Gerencia Social, siendo esto una limitación al adecuado ejercicio de la función.</p>	<p>a) Se designó el 28/06/2023 a un funcionario como responsable para todos los aspectos inherentes al ejercicio de la función de auditoría interna y se contrató una firma auditora para la realización de los servicios de Auditoría Interna.</p> <p>b) En acta N° 1549 del 14/09/2022, se dispuso la efectiva reubicación del sector jurídico - notarial en la estructura organizativa de MEVIR pasando a depender de la Mesa Coordinadora.</p> <p>C) Se informa que dicho cargo fue suprimido.</p>
Riesgo	<ul style="list-style-type: none"> • La ausencia de una unidad de auditoria impide la prevención de riesgos, la detección de irregularidades y/o debilidades. Ésta permitiría asesorar a la CNH para accionar de manera eficiente y eficaz en el cumplimiento de sus cometidos. • La inadecuada definición de la vinculación jerárquica imposibilita el adecuado ejercicio de la función, no brindando garantías de transparencia, objetividad e independencia. 	

Criticidad	Alto	Medio
Recomendación	<p>1. Creación de una Unidad de Auditoría Interna conforme a la normativa vigente, asegurando su independencia respecto de los jefarcas de la organización, en concordancia con lo establecido en la Norma Técnica N°3 de la AIN, considerando su conformación con personal idóneo.</p> <p>2. Rever la vinculación jerárquica de la Jefatura Jurídico Notarial, considerando su función transversal y de asesoría en el Organismo.</p>	Consolidar la conformación de la Unidad de Auditoría Interna y puesta funcionamiento de la misma.
Estado	Parcial	

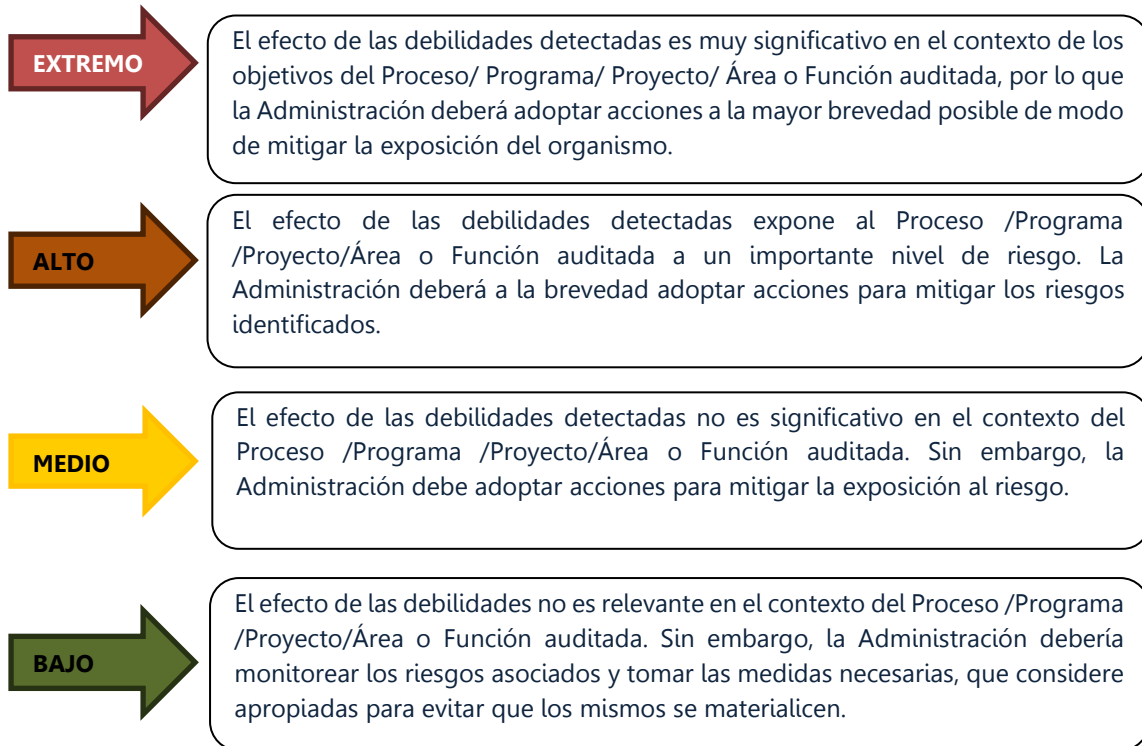
Hallazgo N° 06- Toma de decisiones estratégicas.

	Situación año 2021	Situación actual
Hallazgo	<p>MEVIR tiene definidos sus cometidos en un marco legal establecido, constatándose apartamientos al mismo. Esto se evidenció en decisiones adoptadas por la MC que afectan la administración y ejecución de los cometidos de MEVIR e impactan directamente en el patrimonio del organismo, siendo esto competencia de la CNH, incumpliendo por tanto con lo establecido legalmente.</p> <p>a. Modalidad de subsidio. Dada la operativa constructiva que MEVIR lleva adelante, la modalidad de subsidio se encuadra en las disposiciones del literal a) del art. 66 de la Ley 13.728. Asimismo, este tema es de definición de la CNH pudiendo encomendarla y/o delegarla en la MC requiriendo sin perjuicio su posterior aprobación. La MC ha determinado la implementación de las modalidades de subsidio sin tener evidencia de la delegación de dicha potestad. A modo de ejemplo: Por Acta n° 1458 de la CNH de fecha 18/8/2016, ésta toma conocimiento de las Resoluciones de la MC entre las que figura el acta n° 501 del 2/8/2016 que aprueba en su numeral 13) la modalidad subsidio a la cuota. A su vez no se tuvo evidencia de un documento que respalde la viabilidad jurídica y económica de la modalidad de subsidio a la cuota previo a su aprobación y aplicación.</p>	<p>a) Por Acta de la Comisión Nacional Honoraria se aprobó por unanimidad pasar del subsidio a la cuota al subsidio al capital en los contratos con MEVIR.</p> <p>b) El organismo dispuso el 01/02/2023 por Acta N° 843 de la Mesa Coordinadora, dejar sin efecto las facultades de representación para el otorgamiento de diversos contratos conferidos en Acta N° 656 y N° 731. Se estable nuevas designaciones a Jurídico-Notarial y a la Gerencia Social.</p>



	<p>Al respecto, se constató la existencia de un informe de Jefatura Jurídico Notarial de fecha 5/10/2020, sobre el análisis de las formas de las cuales MEVIR interviene en el territorio como Agente del Sistema Público de Vivienda y por tanto la forma como puede otorgar los subsidios habitacionales, en el que se concluye que la modalidad de subsidio a la cuota que se está utilizando, “claramente está por fuera de los límites impuestos por la legalidad vigente”.</p> <p>Frente a esto, por Acta n° 774 de la MC de fecha 30/6/2021 se resuelve volver a aplicar el subsidio al capital para todas las modalidades de las intervenciones de MEVIR, tomando conocimiento la CNH por Acta n° 1522 del 8/7/2021, aprobándose por unanimidad en Acta n° 1526 del 22/9/2021, a partir de noviembre del presente año.</p> <p>Si bien esto subsana la legalidad de la modalidad a aplicar a programas futuros, dado que los contratos firmados a la fecha mantienen su vigencia, se sostiene la observación respecto al órgano que inicialmente resuelve sin constar una delegación de dicha potestad.</p> <p>b. Aprobación de Contratos.</p> <p>Se constató que la MC aprobó modelos de contratos de vinculación con los participantes en nombre de MEVIR y delegó la potestad de firmar los mismos sin una evidencia que lo faculte para ello. Asimismo, se designaron personas y no cargos, sin una posterior cancelación, incluso luego de nombrar nuevas personas. A modo de ejemplo: Actas n° 615 del 4/4/2018, n° 656 del 3/10/2018, Acta n° 731 del 12/2/2020.</p>	
Riesgo	<ul style="list-style-type: none">• Incumplimiento con la normativa vigente.• Decisiones inadecuadas que afecten directamente los cometidos y/o patrimonio de MEVIR.• Incumplimiento con los cometidos sustantivos del Organismo.• Dilución de responsabilidades en la toma de decisiones sin la adecuada delegación de potestades.• Impacto en la imagen institucional.	
Criticidad	Alto	No aplica
Recomendación	1. Establecer mecanismos a fin de cumplir con la normativa, respecto a los cometidos propios de la CNH y la MC.	No aplica
Estado	Implementado	

ANEXO I - CATEGORIZACIÓN DE HALLAZGOS



ANEXO II - NIVEL DE IMPLEMENTACIÓN DE LAS ACCIONES ADOPTADAS POR EL ORGANISMO A FIN DE MITIGAR LOS RIESGOS RELATIVOS A LOS HALLAZGOS DE AUDITORÍA.

Implementado	Las medidas adoptadas por el Organismo mitigan los riesgos a los cuales se encontraba expuesto.
Parcial	Las medidas adoptadas por el Organismo no son suficientes para mitigar los riesgos a los que se encuentra expuesto el Organismo.
En Proceso	Las medidas definidas por el Organismo se encuentran en etapa de implementación, extremos que continúan exponiendo al Organismo a los riesgos identificados.
No implementado	No se identificaron acciones adoptadas por el Organismo, extremos que continúan exponiendo al Organismo a los riesgos identificados.
El organismo asume el riesgo	Analizado el hallazgo por partes de las autoridades del organismo, se decide mantener los criterios y/o procesos definidos, asumiendo los riesgos a los que encuentra expuesto.