

AUDITORIAS

FONAVI 2002

INFORME SINTESIS

**DIRECCION DE CONTROL DE GESTION DEL FONAVI
DIRECCION NACIONAL DE POLITICAS HABITACIONALES
SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS
MINISTERIO DE PLANIFICACION FEDERAL INVERSION
PUBLICA Y SERVICIOS**

FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA

2002

CONCLUSIONES GENERALES

**Presidente de la Nación
Ministro de Planificación Federal Inversión
Publica y Servicios
Secretario de Obras Públicas
Subsecretario de Desarrollo Urbano y Vivienda**

Dr. Nestor Kirchner

**Arq. Julio De Vido
A/C Ing. José Francisco López
Ing. José Francisco López**

Marzo 2004

INDICE TEMATICO

INTRODUCCION

CAPITULO I

1. RECURSOS DEL SISTEMA EN EL EJERCICIO 2002

1.1. INGRESOS

- 1.1.1 Transferencias Automáticas del FONAVI
- 1.1.2 Utilización por parte de las Jurisdicciones Provinciales de libre disponibilidad sobre Transferencias Automáticas FONAVI Ley N° 25.570
- 1.1.3 Recupero de Inversiones
- 1.1.4 Otros Recursos
- 1.1.5 Total de Recursos Disponibles del Sistema en el 2002
- 1.1.6 Total de Recursos Disponibles por Jurisdicción en el 2002

1.2. EGRESOS

- 1.2.1. Utilización de los Recursos del Sistema durante 2002
- 1.2.2. Utilización de los recursos del Sistema por Jurisdicción durante 2002

1.3. SITUACIÓN FINANCIERA DEL SISTEMA AL 31/12/02

2. EJECUCIÓN DE OBRAS

2.1. VIVIENDAS Y SOLUCIONES HABITACIONALES

- 2.1.1. Viviendas y Soluciones Habitacionales terminadas
- 2.1.2. Viviendas y Soluciones Habitacionales en ejecución
- 2.1.3. Viviendas terminadas durante el ejercicio según tamaño de conjunto
- 2.1.4. Viviendas terminadas durante el ejercicio por cantidad de dormitorios
- 2.1.5. Promedio de superficie de vivienda terminada según superficie la cantidad de dormitorios

2.2. CREDITOS INDIVIDUALES Y/O MANCOMUNADOS

2.3. OBRAS DE EQUIPAMIENTO e INFRAESTRUCTURA

- 2.3.1. Obras de Equipamiento Comunitario
- 2.3.2. Obras de Infraestructura de Nexos
- 2.3.3. Incidencia de la Inversión en Obras de Infraestructura y Equipamiento por Jurisdicción

3. ASPECTOS TECNOLOGICOS

3.1. SINTESIS DE LA EVALUACION TECNOLOGICA

3.2. DEFICIENCIAS Y PATOLOGIAS

4. ASPECTOS SOCIALES

4.1. CRITERIOS DE SELECCIÓN DE BENEFICIARIOS

4.2. CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS DE LOS BENEFICIARIOS

4.3. ESCRITURACIONES

5. ASPECTOS URBANISTICOS

5.1. LOCALIZACION

5.2. INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO

5.3. CARACTERISTICAS DEL PROYECTO

5.4. CONCLUSIONES

CAPITULO II

SOBRE EL PERIODO 09/1992 – 12/2002

- 1. EVOLUCION FINANCIERA DEL SISTEMA**
 - 1.1. TOTAL DE RECURSOS DISPONIBLES
 - 1.2. UTILIZACIÓN DE LOS RECURSOS DEL SISTEMA
 - 1.3. SITUACIÓN FINANCIERA DEL SISTEMA AL 31/12/02

- 2. EVOLUCION DE LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS y SOLUCIONES HABITACIONALES**
 - 2.1. VIVIENDAS Y SOLUCIONES HABITACIONALES TERMINADAS
 - 2.1.1. Viviendas Terminadas
 - 2.1.2. Soluciones Habitacionales Terminadas
 - 2.2. VIVIENDAS Y SOLUCIONES HABITACIONALES EN EJECUCIÓN AL FIN DE CADA EJERCICIO
 - 2.2.1. Viviendas en ejecución
 - 2.2.2. Soluciones Habitacionales en ejecución

- 3. RELACION ENTRE VIVIENDAS EN EJECUCIÓN Y VIVIENDAS TERMINADAS**

INTRODUCCION

Este documento resume la situación del Fondo Nacional de la Vivienda durante el ejercicio 2002, y es el resultado de las Auditorías anuales a ejercicio vencido realizadas a los organismos ejecutores integrantes del Sistema Federal de la Vivienda, en cumplimiento de lo establecido en el Art. 9° de la Ley N° 24.464.

El presente informe es la continuación de los Informes Síntesis del FO.NA.VI correspondientes a los ejercicios 1993 a 2001 publicados oportunamente por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

El Capítulo I sintetiza la información financiera y de producción del Sistema para el año 2002, según el destino dado a los fondos remitidos por la Subsecretaría por transferencias automáticas, la gestión del recupero de las inversiones efectuadas, el ingreso al Sistema de otros recursos de orden Nacional, Provincial y de otras entidades financieras, la utilización del total de los recursos disponibles, la gestión en la ejecución de las obras en función de la cantidad y calidad de los productos terminados y en ejecución, como así el estado de gestión de la regularización dominial del parque de viviendas existente.

Como Anexos se acompañan planillas, con desagregados por jurisdicción, de los aspectos enunciados precedentemente, incluyendo además la identificación de las inversiones conforme al tipo de obra ejecutada, la disponibilidad de recursos al fin del ejercicio, las obras terminadas y en ejecución de acuerdo al tipo de operatoria desarrollada, costos promedio de vivienda, valores del precio de venta, plazos de amortización, monto de cuotas de amortización y tasas de interés aplicadas, como así también el personal de cada uno de los organismos ejecutores.

Por otra parte, el Capítulo II explicita la Evolución Financiera y de Producción del Sistema en el período comprendido desde Setiembre de 1992, fecha de la descentralización de las acciones del Fondo establecida por la Ley N° 24.130, hasta el 31 de Diciembre de 2002.

Para el desarrollo de las Auditorías se han integrado equipos interdisciplinarios, bajo la coordinación de la Dirección de Control de Gestión del FONAVI dependiente de la Dirección Nacional de Políticas Habitacionales. En la conformación de los mismos cabe señalar la participación del personal de la Dirección de Tecnología e Industrialización, de la Dirección de Desarrollo Socioeconómico y de la Dirección Nacional de Desarrollo Urbano para el desarrollo de los temas inherentes a sus competencias específicas.

Al respecto, y de acuerdo al procedimiento habitual, vale aclarar que los informes particularizados sobre cada jurisdicción auditada han sido remitidos oportunamente a las mismas, no habiendo merecido observaciones sobre su contenido, en virtud de lo cual serán elevados, conjuntamente con el presente documento, a conocimiento y consideración del Honorable Congreso Nacional a través de las Comisiones de Vivienda de ambas Cámaras Legislativas.

Se deja expresa constancia de la colaboración prestada por las autoridades, funcionarios y agentes de los distintos organismos ejecutores jurisdiccionales para el desarrollo de las mencionadas Auditorías, lo que ha permitido, dentro de los términos generales y tiempos disponibles, arribar a los resultados síntesis expuestos en el presente Informe.

CAPITULO I

1. RECURSOS DEL SISTEMA EN EL EJERCICIO 2002

1.1. INGRESOS

1.1.1. Transferencias Automáticas del FONAVI.

El Fondo Nacional de la Vivienda se integra, entre otros, con los recursos provenientes del porcentaje de la recaudación del Impuesto a los Combustibles, de acuerdo a lo establecido por el artículo 3° de la Ley N°24.464.

Dichos recursos son transferidos Automáticamente a las Jurisdicciones de acuerdo a los coeficientes de distribución consignados en el artículo 5° de la Ley N° 24.464.

Las Transferencias Automáticas totales remitidas a las jurisdicciones durante el ejercicio 2002 alcanzaron la suma de \$ 517.804.255 según el siguiente detalle:

Concepto	Monto	
Transferencias Automáticas FONAVI Banco Hipotecario S.A.	505.874.917	507.445.352
Transferencias Automáticas FONAVI Banco de la Nación Argentina	1.570.435	
Comisión Banco Hipotecario S.A.		3.359.080
Cancelación Amortización Préstamo SVOA BIRF 2997/0/AR	6.116.072	6.999.823
Cancelación Intereses Préstamo SVOA BIRF 2997/0/AR	883.751	
Total		517.804.255

Estos resultados implican que durante 2002, las Transferencias Automáticas remitidas a los Organismos Jurisdiccionales han disminuido un 23,30 % respecto a las del ejercicio 2001, fundamentalmente por la eliminación de la Garantía del Tesoro Nacional.

Para el ejercicio 2002 el Gobierno Nacional, las Provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires firmaron el 27/02/02, el "ACUERDO NACION-PROVINCIAS SOBRE RELACION FINANCIERA Y BASES DE UN REGIMEN DE COPARTICIPACION FEDERAL DE IMPUESTOS", que fuera ratificado en su Art. 1ro. por la Ley N° 25570, sancionada el 10 de Abril de 2002 y Promulgada de Hecho el 3 de Mayo de 2002.

El mencionado acuerdo en su Art. 2° dice: "Los recursos tributarios asignados a regímenes especiales de coparticipación se distribuirán conforme a las normas que rigen a la fecha y constituirán ingresos de Libre Disponibilidad para las jurisdicciones partícipes....".

El Art. 3° de la Ley N° 25570 deja sin efecto, en los términos del Inciso 3 del Artículo 75 de la Constitución Nacional, los Artículos sexto y noveno del anterior Compromiso Federal por el Crecimiento y la Disciplina Fiscal.

Según se enuncia en el Art. 12° "El presente Acuerdo comenzará a regir el día 1 de Marzo de 2002, una vez ratificado por los Poderes Legislativos de todas las jurisdicciones intervinientes, comprometiéndose los firmantes a remitir el presente acuerdo en forma inmediata a sus respectivas Legislaturas"

De esta forma se deja sin efecto todas las garantías establecidas con anterioridad sobre los niveles a transferir por el GOBIERNO NACIONAL correspondientes a los regímenes de distribución de recursos nacionales coparticipables comprendidos en los artículos 1, 2 y 3 del "ACUERDO NACION-PROVINCIAS SOBRE RELACION FINANCIERA Y BASES DE UN REGIMEN DE COPARTICIPACION FEDERAL DE IMPUESTOS".

La Garantía FONAVI correspondiente al ejercicio 1999 fue cancelada parcialmente mediante la entrega de BONOS DE CONSOLIDACION – TERCERA SERIE (PRO 6) por un monto de \$ 81.958.728,24 durante el ejercicio 2001 y los restantes \$ 95.873.727,29 a través del Fondo Fiduciario para el Desarrollo Provincial mediante Letras de Cancelación de Obligaciones Provinciales (LECOP) de acuerdo a lo determinado en la Segunda Addenda al Compromiso Federal para el Crecimiento y la Disciplina Fiscal y directivas emanadas de la Secretaria de Hacienda de la Nación durante el transcurso del ejercicio 2002

Con respecto a la Garantía del FONAVI correspondiente al ejercicio 2001 (junio a diciembre) de \$224.890.791,75 y según información suministrada por el Fondo Fiduciario para el Desarrollo Provincial, la misma fue cancelada en el transcurso de los ejercicios 2001 y 2002.

El Art. 3° de la ley 25.570 (como se citara anteriormente) deja sin efecto las garantías establecidas, en el caso particular del FONAVI de \$ 75.000.000 mensuales, a partir del 1 de marzo del 2002, Debido a ello la suma de \$ 5.552.497 correspondiente a la Garantía FONAVI de los meses de Enero y Febrero, se canceló en el transcurso del ejercicio 2002 mediante la transferencia a las Provincias de Letras de Cancelación de Obligaciones Provinciales (LECOP), a través del Fondo Fiduciario para el Desarrollo Provincial.

Cabe señalar que de la documentación recabada correspondiente al ejercicio financiero auditado las provincias que transfirieron parte de estos fondos percibidos a los Organismo Ejecutores son las siguientes:

Jurisdicción:	Correspondiente a:	Monto
Chubut	Garantía ejercicios 1999/2001	\$ 6.684.000
La Pampa	Garantía ejercicios 2001/2002	\$ 3.759.562
Salta	Garantía ejercicio 1999	\$ 1.989.120
San Luis	Garantía ejercicio 1999	\$ 1.965.980

Por otra parte y sobre las Transferencias Automáticas, cabe señalar que la diferencia que surge entre los montos transferidos (\$ 517.804.255) y los efectivamente percibidos y acreditados en la cuentas de los Organismos Jurisdiccionales (\$ 497.064.667) (PLANILLA N° 1) obedece a que las últimas transferencias del año 2001 fueron acreditadas en enero de 2002 así como algunas de las últimas de 2002 lo han sido en enero de 2003.

1.1.2 Utilización por parte de las Jurisdicciones Provinciales de la Libre disponibilidad sobre Transferencias Automáticas FONAVI. Ley N° 25.570

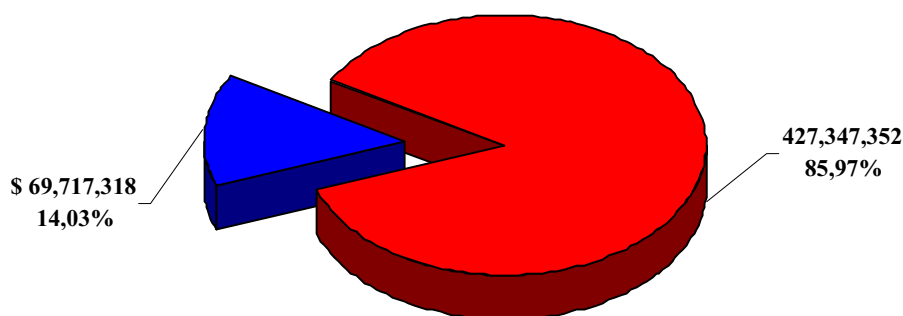
Como se explicitara anteriormente, para el ejercicio 2002 el Gobierno Nacional, las Provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires firmaron el 27/02/02, el “ACUERDO NACION-PROVINCIAS SOBRE RELACION FINANCIERA Y BASES DE UN REGIMEN DE COPARTICIPACION FEDERAL DE IMPUESTOS”, que fuera ratificado en su Art. 1ro. por la Ley N° 25570, sancionada el 10 de Abril de 2002 y Promulgada de Hecho el 3 de Mayo de 2002.

El mencionado Acuerdo en su Art. 2° dice: “Los recursos tributarios asignados a regímenes especiales de coparticipación se distribuirán conforme a las normas que rigen a la fecha y constituirán ingresos de Libre Disponibilidad para las jurisdicciones partícipes....”.

Al respecto, de la aplicación de las normas citadas precedentemente, diversas jurisdicciones han hecho uso de ésta facultad. Debido a ello, de las Transferencias Automáticas acreditadas entre el 01/01/02 y el 31/12/02 en los Organismos Ejecutores, las cuales ascendieron a la suma de \$ 497.064.667. Comparadas con las registradas en el ejercicio anterior descendieron un 29,17 %, viéndose reducidas en la suma de \$ 69.717318 (14,03 %), cifra ésta resultante de los fondos transferidos por parte de los mismos a los Ejecutivos Provinciales por la aplicación de las normas consignadas.

Por tal motivo los montos disponibles sobre las Transferencias Automáticas acreditadas se vieron reducidas a la suma de \$ 427.347.352, a las cuales llamaremos de aquí en más Transferencias Automáticas Acreditadas disponibles.

En el siguiente gráfico se visualiza esta relación:



- Ley N° 25.570 Afectación de Libre Disponibilidad
- Transferencias Automaticas Acreditadas disponibles

En consecuencia, a los efectos de la determinación de la Disponibilidad Total de Recursos del Sistema para el ejercicio 2002 (Ver punto Total de Recursos Disponibles del Sistema) se ha tomado este valor, el cual se detalla por Jurisdicción en PLANILLA N° 1.

El aplicación de la Libre Disponibilidad tuvo como consecuencia que el 14,03 % de los recursos específicos no fueran afectados al Sistema, consignándose a continuación aquellas jurisdicciones que han hecho uso de esta facultad:

- Formosa, Tierra del Fuego, Buenos Aires, Salta alcanzaron las máximas incidencias relativa con un 62,65%, 49,46%, 48,66% y 47,53% respectivamente de afectación.
- Catamarca, presentó un porcentaje de afectación del 18,67 %, Chaco un porcentaje de afectación del 11,61 % y la Provincia de Corrientes afecto fondos por 5,92 %.

1.1.3. Recupero de Inversiones

Durante el ejercicio 2002, los montos ingresados a las cuentas de los Organismos Ejecutores por recuperos de inversiones ascendieron a \$ 202.452.185 (PLANILLA N° 2), lo que representa una disminución del 1,48. % con relación al ejercicio 2001 (\$205.490.757) en valores absolutos.

En particular doce jurisdicciones han incrementado su recaudación con respecto al ejercicio anterior, siendo los incrementos mas representativos los de las siguientes jurisdicciones de:

Neuquen	141,84%
Corrientes	47,34%
Jujuy	41,54%
Entre Ríos	39,78%
San Luis	31,83%
Chaco	15,38%
Catamarca	15,03%
Chubut	10,80%

Las Jurisdicciones de Santiago del Estero, La Rioja, Tierra del Fuego y Santa Cruz también han incrementado su recaudación en porcentajes que varían del 6% al 1%.

Por el contrario, el resto de las jurisdicciones han visto significativamente reducida su recaudación con respecto a los montos ingresados por este concepto en el ejercicio 2001.

En, particular se pueden destacar:

Río Negro	(41,14%)
Formosa	(38,15%)
Buenos Aires	(36,86%)
La Pampa	(32,02%)
Tucumán	(29,92%)
Mendoza	(28,82%)
Córdoba	(20,70%)

El resto de la jurisdicciones presentaron variaciones negativas en los recupero de inversiones por debajo del 10%.

Asimismo la facturación total registrada, la cual ascendió a la suma de \$ 575.576.685 PLANILLA N° 3, en el periodo considerado, la misma se incremento en un 1,39 % con relación al año 2001.

El nivel de cumplimiento en el recupero de inversiones alcanzado en el ejercicio, respecto de la facturación, fue del 35,09 % (PLANILLA N° 4), lo que implica una reducción relativa del 1,11 % con relación al nivel alcanzado en el ejercicio anterior (36,20%).

Con relación a los niveles de cumplimiento alcanzados en el ejercicio (PLANILLA N° 4) se señala:

Provincias con cumplimiento superior al 50%	Tierra del Fuego, San Luis, Catamarca
Provincias con cumplimiento entre el 35% y 50%	Santa Cruz, Jujuy, San Juan, Ciudad Autónoma, Tucumán, La Rioja, Corrientes, Chaco y Santa Fe
Provincias con cumplimiento inferior al 35%	Chubut, Salta, Mendoza, Neuquen, Entre Ríos, La Pampa, Misiones, Córdoba, Santiago del Estero, Buenos Aires y Río Negro

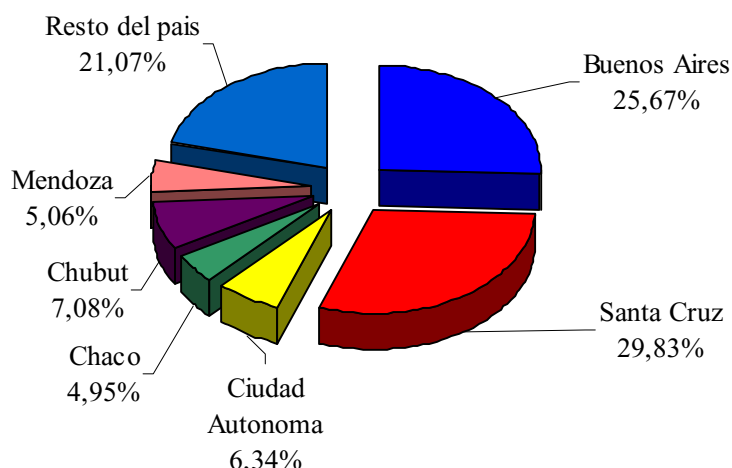
No se estima el cumplimiento de la Provincia de Formosa debido a que el Organismo sólo facturó siete meses del ejercicio, y de tomarse este valor distorsionaría el cumplimiento en particular de la jurisdicción y en general del sistema.

1.1.4. Otros Recursos

Incrementando las disponibilidades que se adicionan a las Transferencias Automáticas Acreditadas disponibles y al recupero de inversiones, se han incorporado al Sistema, otros recursos: nacionales, provinciales, o préstamos de entidades financieras, destinados éstos a potenciar los programas en desarrollo por parte de los Organismos Jurisdiccionales, por un valor de \$ 257.925.842 (PLANILLA N° 5 y sus desagregados por rubro y Jurisdicción detallados en PLANILLA N° 6).

Con relación al ejercicio 2001 (\$227.811.797) estos recursos complementarios se incrementaron en un 13,22.%. Estos ingresos, durante 2002 han sido significativos (más de \$ 10.000.000) en:

• Santa Cruz	\$ 76.931.653
• Buenos Aires	\$ 66.209.803
• Chubut	\$ 18.251.771
• Ciudad Autónoma	\$ 16.346.608
• Mendoza	\$ 13.054.291
• Chaco	\$ 12.775.067



Los ingresos en estas Jurisdicciones representan el 78,93% de todos los recursos adicionados al Sistema, correspondiendo el 21,07 % restante al resto de las jurisdicciones tal como puede observarse en el siguiente gráfico:

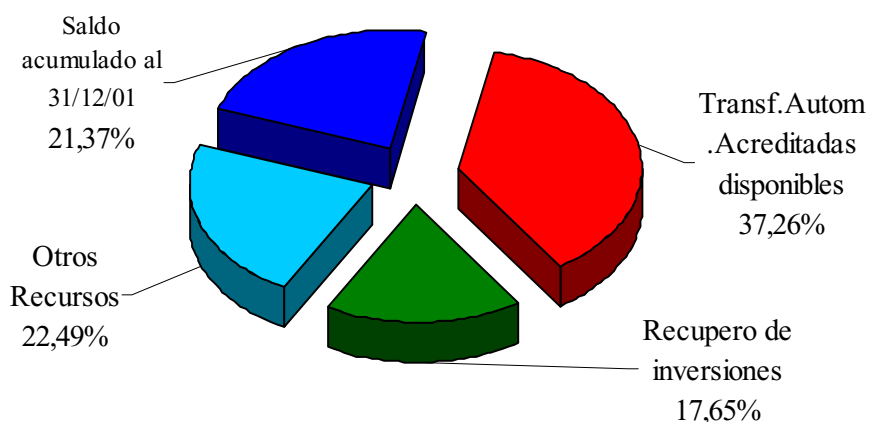
1.1.5. Total de Recursos Disponibles del Sistema en 2002

Al total de los recursos registrados durante el ejercicio 2002, consignados anteriormente, se le debe adicionar el saldo remanente correspondiente al cierre del ejercicio 2001.

Esta sumatoria de recursos arrojaron un total de disponibilidades de \$ 1.146.971.122, lo cual representa una disminución del orden del 13 % con relación al ejercicio anterior, y cuya composición por concepto se detalla a continuación:

CONCEPTO	IMPORTE	%	TOTAL	%
Saldo Acumulado al 31/12/01 (Planilla N° 11)			259.245.743	22,60
Transferencias Automáticas Acreditadas disponibles (Planilla N° 1)	427.347.349	37,26	887.725.379	77,40
Recupero de Inversiones (Planilla N° 2)	202.452.185	17,65		
Otros Recursos (Planillas N° 5 y 6)	257.925.842	22,49		
Total de Recursos Disponibles			1.146.971.122	100,00

En el siguiente gráfico se visualiza la composición del Total de Recursos Disponibles del Sistema durante el ejercicio 2002, desagregados por fuentes de ingresos, y a los que se le ha incorporado el saldo remanente del ejercicio 2001.



1.1.6. Total de Recursos Disponibles por Jurisdicción en el 2002.

En el siguiente Cuadro, se detalla la composición de los fondos disponibles en cada Jurisdicción.

Jurisdicción	Saldo al 31/12/01	Transferencias Aut. Acreditadas disponibles (*)	Recupero de inversiones	Otros Recursos	Total Recursos Disponibles
Buenos Aires	6.195.801	37.177.776	9.927.608	66.209.803	119.510.988
Catamarca	3.691.563	8.712.991	3.172.035	355.675	15.932.264
Córdoba	84.758.481	29.257.054	15.484.812	363.537	129.863.884
Corrientes	5.774.950	23.820.118	9.880.833	1.362.473	40.838.374
Chaco	2.208.737	20.559.016	12.094.941	12.776.067	47.638.761
Chubut	889.162	16.275.669	7.776.969	18.251.771	43.193.571
Entre Ríos	4.262.926	14.549.089	7.068.478	7.121.542	33.002.035
Formosa	617.301	7.239.232	493.051	5.702.697	14.052.280
Jujuy	33.858.288	16.062.744	8.455.803	2.474.509	60.851.344
La Pampa	822.443	9.566.621	6.178.162	6.983.880	23.551.106
La Rioja	1.179.790	12.433.421	5.098.445	323.678	19.035.334
Mendoza	- 473.466	20.995.500	8.922.898	13.054.291	42.499.223
Misiones	2.669.153	19.807.573	7.561.658	4.178.517	34.216.901
Neuquén	863.784	20.103.225	7.122.475	6.732.322	34.821.806
Río Negro	2.707.632	22.472.826	1.041.779	3.257.908	29.480.145
Salta	1.383.816	10.457.918	8.282.047	1.991.343	22.115.124
San Juan	24.520.188	18.191.788	7.976.664	799.008	51.487.648
San Luis	26.097.284	18.060.380	18.978.983	1.965.980	65.102.627
Santa Cruz	1.541.336	15.979.790	8.542.433	76.931.653	102.995.211
Santa Fe	11.109.840	28.214.322	16.339.582	2.983.249	58.646.993
Santiago del Estero	25.210.605	22.083.034	3.885.138	1.972.266	53.151.042
Tucumán	- 717.336	21.880.722	6.172.956	2.104.114	29.440.456
Tierra del Fuego	592.104	6.813.890	13.924.622	3.682.951	25.013.567
Ciudad Autónoma	19.481.361	6.632.653	8.069.814	16.346.608	50.530.437
Total:	259.245.743	427.347.352	202.452.185	257.925.842	1.146.971.122

(*) Corresponde a las disponibilidades por Transferencias Automáticas acreditadas netas por aplicación del la Libre Disponibilidad. (Planilla N° 1)

Como ya se señalara anteriormente, de los valores expuestos en el Cuadro precedente, surge que el Total de Recursos Disponibles del Sistema para el ejercicio 2002 descendió un 13 % con respecto a la del ejercicio anterior (\$ 1.318.337.462).

Si se analiza la incidencia porcentual de las Transferencias Automáticas Acreditadas disponibles con relación al Total de Recursos Disponibles del Sistema, la misma arroja un 37,26 %, según lo señalado en el **Punto 1.1.5**. Esta incidencia disminuyo un 8,5 % con respecto a la misma relación correspondiente al ejercicio anterior.

La incidencia relativa de cada jurisdicción, con respecto a la media nacional, es la que se expresa en el siguiente cuadro:

Provincias con incidencia superior al 50%	Formosa, Catamarca, Neuquen, Misiones, Corrientes, La Rioja, Tucumán y Río negro
Provincias con incidencia entre el 35 % y el 50%	San Juan, Chubut, La Pampa, Santiago del Estero, Chaco, Entre Ríos, Salta, Santa Fe y Mendoza
Provincias con incidencia inferior al 35%	Ciudad Autónoma, Santa Cruz, Córdoba, Jujuy, Tierra del Fuego, San Luis y Buenos Aires

1.2. EGRESOS

1.2.1 Utilización de los Recursos del Sistema durante 2002

Del total de los Recursos Disponibles en el Sistema durante el ejercicio 2002 (\$ 1.146.971.122) se ha utilizado la suma de \$ 835.989.548 (72,89 %), según los siguientes conceptos, correspondiendo el complemento de \$ 310.981.574 (27,11 %) al saldo remanente al cierre del ejercicio 2002.

- a) Inversiones en viviendas, créditos y soluciones habitacionales \$ 507.298.437 (PLANILLA N° 7), disminuyendo esta inversión con respecto al ejercicio 2001 (\$ 714.693.207) en un 27,62%.
- b) Inversiones en obras de Infraestructura de nexos y de equipamiento \$ 18.582.374 (PLANILLA N° 7), las cuales han disminuido con respecto al ejercicio anterior (\$ 63.786.385) en un 70,87 %.
- c) Gastos de funcionamiento \$ 137.597.153 (PLANILLA N° 8 y desagregado por concepto en Planilla N° 9). Con relación al ejercicio anterior (\$ 138.500.575) se registró una disminución que no alcanza al 1%.
- d) Otras erogaciones por la suma de \$ 172.511.584 (PLANILLA N° 8 y desagregado por concepto en Planilla N° 9), lo que representa un incremento del 21,39 % con respecto al ejercicio anterior (\$ 142.111.551). Cabe señalar que incluido en este monto se encuentran las erogaciones registradas en lo concerniente a amortizaciones realizadas en el ejercicio, las cuales ascendieron a \$ 51.074.678, sobre créditos contraídos en ejercicios anteriores

Con relación a la disminución registrada en las inversiones en obras, se señala que las mismas obedecen a las nuevas condiciones económico - financieras imperantes por la salida de la Convertibilidad a partir de diciembre de 2001, las que provocaron un cambio en los precios de los insumos para la construcción, con el consecuente quiebre de la ecuación financiera.

Debido a la emergencia pública declarada por Ley Nacional N° 25.561/02 y sus reglamentaciones, fue necesario restablecer dicha ecuación mediante la redeterminación de los contratos de obra otorgados y en los a otorgar.

Al respecto, el Poder Ejecutivo Nacional ha dictado con fecha 17 de julio de 2002 el Decreto de necesidad y urgencia N° 1.295/02, modificado por el Decreto N° 13.064 y sus reglamentaciones, con el fin de fijar la metodología a aplicar en la actualización de los respectivos contratos.

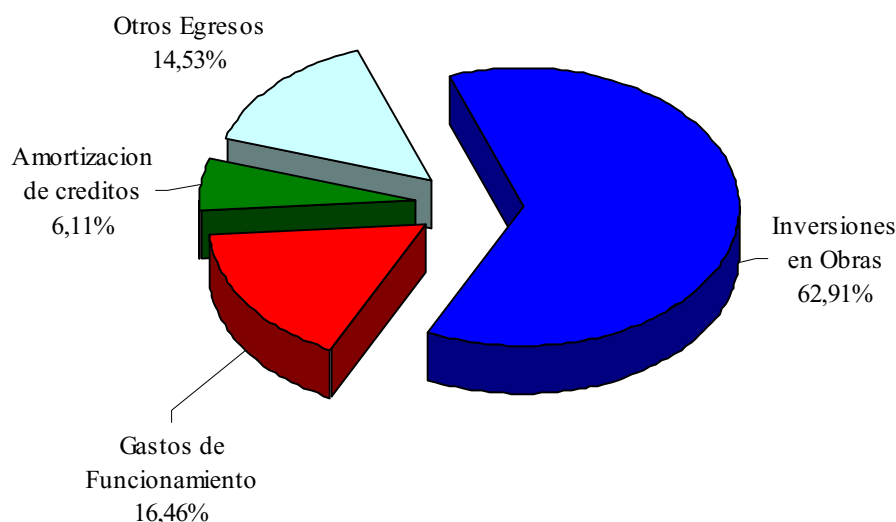
En razón de las actuaciones precedentes las jurisdicciones sancionaron propias reglamentaciones a efectos de la recomposición de los montos contractuales de las obras.

Cabe señalar que la metodología empleada no fue homogénea así como las fecha de su implementación, dando por resultado la consiguiente disminución registrada en lo que respecta a las inversiones en obras.

En el siguiente Cuadro se detalla la utilización de los recursos por concepto:

CONCEPTO	Monto Invertido	Subtotal	%	Monto Total	%
INVERSIONES EN OBRAS					
Viviendas y Soluciones Habitacionales	483.317.423	507.298.437		525.880.811	62,91
Créditos individuales y/o mancomunados	23.981.014				
Infraestructura de nexos y obras complementarias	14.857.269	18.582.374			
Equipamiento	3.725.105				
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO		137.597.153		137.597.153	16,46
OTRAS EROGACIONES		172.511.584		172.511.584	20,64
Amortización de créditos	51.074.678				
Otros Egresos	121436.906				
TOTAL RECURSOS UTILIZADOS			100.00	835.989.548	100.00

Gráficamente, esta utilización se distribuye en la siguiente forma:



1.2.2 Utilización de los Recursos del Sistema por jurisdicción durante 2002

Los recursos totales invertidos en el ejercicio 2002 descendieron un 21,06% con relación a la utilización en el periodo anterior (\$ 1.059.091.718).

En el Cuadro siguiente se visualiza la composición de la utilización porcentual dada a los recursos disponibles por los Organismos Jurisdiccionales para el ejercicio 2002.

Jurisdicción	Inversiones en Obras	%	Gastos de Funcionamiento	%	Otros Egresos	%	Total Utilizado
Buenos Aires	26.609.571	24,48	15.352.423	14,12	66.733.177	61,39	108.695.171
Catamarca	7.671.490	75,77	1.647.359	16,27	806.013	7,96	10.124.862
Córdoba	33.553.909	88,23	3.381.953	8,89	1.093.149	2,87	38.029.011
Corrientes	18.577.229	63,33	10.214.745	34,82	539.785	1,84	29.331.759
Chaco	28.968.111	76,87	7.788.698	20,67	925.369	2,46	37.682.178
Chubut	22.276.479	63,65	3.813.500	10,90	8.906.060	25,45	34.996.038
Entre Ríos	13.133.681	48,81	8.092.655	30,07	5.683.130	21,12	26.909.466
Formosa	4.174.027	34,72	2.915.850	24,25	4.933.374	41,03	12.023.250
Jujuy	11.407.513	48,46	4.116.167	17,49	8.014.495	34,05	23.538.175
La Pampa	6.140.348	34,02	3.717.902	20,60	8.192.540	45,39	18.050.791
La Rioja	11.522.071	77,01	3.439.071	22,99	0	0,00	14.961.142
Mendoza	23.412.275	64,78	4.418.171	12,23	8.308.097	22,99	36.138.543
Misiones	22.181.317	69,64	6.215.835	19,51	3.454.681	10,85	31.851.833
Neuquen	23.868.980	74,70	5.428.201	16,99	2.655.983	8,31	31.953.164
Río Negro	23.343.681	79,54	1.936.796	6,60	4.066.182	13,86	29.346.658
Salta	8.633.241	63,19	4.534.883	33,19	493.614	3,61	13.661.738
San Juan	20.354.535	45,69	3.992.695	8,96	20.205.569	45,35	44.552.798
San Luis (*)	66.722.604	99,25	208.229	0,31	293.346	0,44	67224.179
Santa Cruz	85.356.593	90,43	3.952.368	4,19	5.079.855	5,38	94388.816
Santa Fe	14.323.139	42,53	7.491.861	22,25	11.861.537	35,22	33.676.537
Stgo. del Estero	19.795.960	76,45	5.025.713	19,41	1071.371	4,14	25.893.044
Tucumán	9.782.053	47,39	5.818.117	28,18	5.043.062	24,43	20.643.445
T.del Fuego	10.284.385	51,33	6.170.117	30,80	3.580.376	17,87	20.034.878
Cdad. Autónoma	13.787.620	42,71	17.923.633	55,52	570.819	1,77	32.282.072
TOTAL	525.880.811	62,91	137.597.153	16,46	172.511.584	20,64	835.989.548

(*) Para ésta jurisdicción los Gastos de Funcionamiento no incluye los haberes de personal debido a que los mismos son solventados por Rentas Generales de la Jurisdicción.

Como se puede observar en el Cuadro precedente las jurisdicciones que se encuentran dentro del intervalo promedio del 50 % al 70% de la Inversión en Obras con respecto al Total Utilizado son las siguientes: Tierra del Fuego, Salta, Corrientes, Chubut, Mendoza y Misiones

La inversión en obras de las Jurisdicciones de Neuquén, Catamarca, Santiago del Estero, Chaco, La Rioja, Río Negro, Córdoba, Santa Cruz y San Luis, se encuentran por sobre el intervalo promedio señalado.

Asimismo las Jurisdicciones de Buenos Aires, La Pampa Formosa, Santa Fe Ciudad. Autónoma, San Juan, Tucumán, Jujuy y Entre Ríos presentan una inversión en obras inferior al 50% del total utilizado.

Sobre éste particular cabe aclarar que la disminución detallada en inversiones en obras por debajo de la media país obedecería a las siguientes situaciones:

- † Las jurisdicciones de Buenos Aires, Formosa, La Pampa, Tucumán, Jujuy, Entre Ríos y Santa Fe presentan una incidencia de Otros Egresos sobre el total utilizado considerablemente superior al promedio país, debido fundamentalmente a los egresos por amortización de créditos constituidos.
- † En la Cdad. Autónoma de Buenos Aires la incidencia relativa de los Gastos de Funcionamiento respecto del Total Utilizado, se encuentra significativamente por sobre la media del país, siendo éstos solventados en su totalidad con fondos propios y del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, habiendo sido considerados en la determinación del Total de Recursos disponibles, al no contar el Organismo con cuentas específicas de origen y aplicación de fondos.
- † Con relación a la Jurisdicción de San Juan se señala que la incidencia en Otros Egresos obedece a un contrasiento contable realizado en el ejercicio en curso de fondos tomados por la Administración Provincial en ejercicios anteriores, los cuales al cierre del ejercicio 2001 se encontraban como informados fondos indisponibles para el Organismo Ejecutor

1.3. Situación Financiera del Sistema al 31/12/02

Como se informara anteriormente, para el ejercicio 2002, la Disponibilidad Total de Recursos del Sistema alcanzó la suma de \$1.146.971.122, las cuales fueron detalladas en el **Punto 1.1.5.**

Asimismo durante este período se han utilizado \$ 835.898.548, según lo detallado en el **Punto 1.2.1.**

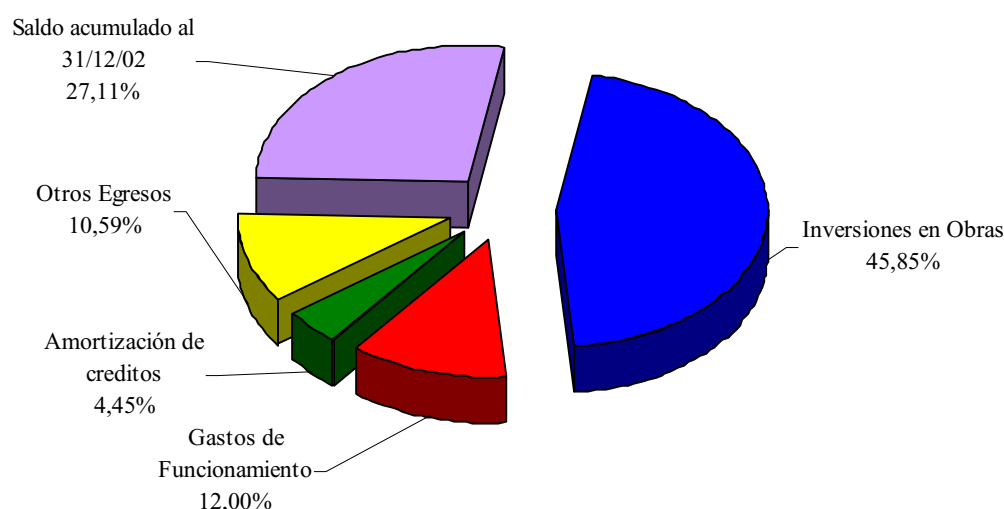
En el siguiente cuadro síntesis se observa la evolución financiera del Sistema durante el ejercicio 2002.

CONCEPTO	IMPORTE	%	SUBTOTAL	%	TOTAL
Saldo Acumulado al 31/12/01			259.245.744	22,60	
1.- INGRESOS			887.725.379	77,40	
Transf. Autom. Acreditadas disponibles	427.347.352	37,26			
Recupero de Inversiones	202.452.185	17,65			
Otros Recursos	257.925.842	22,49			
TOTAL DISPONIBILIDAD DEL SISTEMA				100,00	1.146.971.122
2.- EGRESOS			835.898.548	72,89	
Inversiones en Obras	525.880.811	45,85			
Gastos de Funcionamiento	137.597.153	12,00			
Amortización de créditos	51.074.678	4,45			
Otros Egresos	121.436.906	10,59			
TOTAL UTILIZACION DE RECURSOS				72,88	835.898.548
Saldo Acumulado al 31/12/02				27,11	310.981.575

Se mantiene lo señalado en informes anteriores acerca que la mayoría de las Jurisdicciones no poseen cuentas específicas FONAVI, tanto de Ingresos como de Egresos. Para la determinación de los Saldos por Jurisdicciones se ha tomado el movimiento de la totalidad de las cuentas que poseen los Organismos, algunas de las cuales corresponden a fondos propios, jurisdiccionales, préstamos financieros, etc.

El detalle desagregado por concepto, tanto de Ingresos como de Egresos, se encuentra consignado en PLANILLAS N° 6 y N° 9 respectivamente.

La distribución porcentual de las afectaciones de los Recursos Totales Disponibles del Sistema en el ejercicio 2002 (**Punto 1.1.5.**), se indica en el siguiente gráfico:



El saldo acumulado del sistema al 31/12/02 (\$ 310.981.575), aumentó en \$ 51.735.832 lo que representa un incremento del 19,96 % con respecto al saldo del cierre del ejercicio anterior. (PLANILLA N° 11).

Los saldos correspondientes a cada una de las Jurisdicciones y su estado se encuentran detallados en la PLANILLA N° 11.

La composición del saldo global del Sistema al 31/12/02 (\$ 310.981.575), estaba integrada por:

a) Recursos de disponibilidad inmediata: (84,47 %)

- El monto de \$ 253.353.462 (81,47 %) en Cuentas Corrientes y Cajas de Ahorro de disponibilidad inmediata por parte de los Organismos Jurisdiccionales.
- El monto de \$ 9.338.276 (3,00 %) en Plazos Fijos, generados tanto con recursos nacionales como provinciales.

b) Recursos indisponibles: (15,53%)

- El monto de \$ 48.289.836 (15,53 %) retenidos en los Entes Residuales continuadores de los ex-Bancos Provinciales privatizados, en Cuentas Corrientes, Cajas de Ahorro, Plazos Fijos y/o Títulos.

Con relación al Saldo del Sistema, cabe señalar:

1. La ruptura de la ecuación económica acaecida a fin del ejercicio 2001 y principios del 2002 se vió reflejada en el aumento de los insumos, produciendo en muchas jurisdicciones un achatamiento en las curvas de inversiones, hasta tanto se efectuaran las recomposiciones de los montos contractuales.
2. Otra de las causas que se conjugaron en la constitución del saldo final del ejercicio, se debió a incertidumbre de los Organismos Ejecutores respecto del porcentaje de afectación de libre disponibilidad por parte de los Gobiernos locales, dado que al respecto en algunas, no existen normas claras en cuanto a los montos a disponer por los mismos.

3. Asimismo y con relación a las facultades financieras originalmente asignadas a los Organismos Ejecutores, se señalan que en diversas auditorias se han verificado las limitaciones y fuertes restricciones en la utilización de fondos durante el ejercicio por parte de los Gobiernos Provinciales.

En este sentido puede preverse, durante el ejercicio 2003, una disminución de este saldo, debido a:

- a) La readecuación de los saldos de los contratos en ejecución y sin ejecutar, en virtud de las nuevas condiciones imperantes, por la salida de la Convertibilidad a partir de diciembre de 2001, lo que ha implicado un incremento significativo en lo que respecta a la inversión de obras con respecto al ejercicio 2002.
- b) La puesta en Marcha del Programa de Reactivación de obras FONAVI I y II en el transcurso del ejercicio 2003, los cuales establecen como objetivo fundamental la reactivación para la terminación de obras del FONAVI que se encontraban en estado de paralización o con retrasos en su ejecución. El Programa prevé lograr esta reactivación mediante recursos que proveerá el Ministerio de Economía a través de un financiamiento complementario no reintegrable de hasta un 30% y del 50% , para Reactivación I y II respectivamente, del monto de la certificación faltante, sobre los valores de los saldos de contratos que fueran redeterminados para cada uno de los proyectos seleccionados para ser incluidos dentro del Programa.
La necesidad de asegurar la contrapartida provincial para completar el monto de los certificados de obra (70% y 50% para el Programa Reactivación), de hecho indujo a las Jurisdicciones a incrementar la utilización de los fondos disponibles.

2. EJECUCION DE OBRAS

Como prologo al desarrollo de este punto y con relación a la disminución de la producción física observada en el ejercicio 2002, respecto al año anterior, cabe señalar que existieron diversos factores convergentes para que ocurriese. Al respecto se señalan las siguientes consideraciones como causales fundamentales de la merma en la producción señalada:

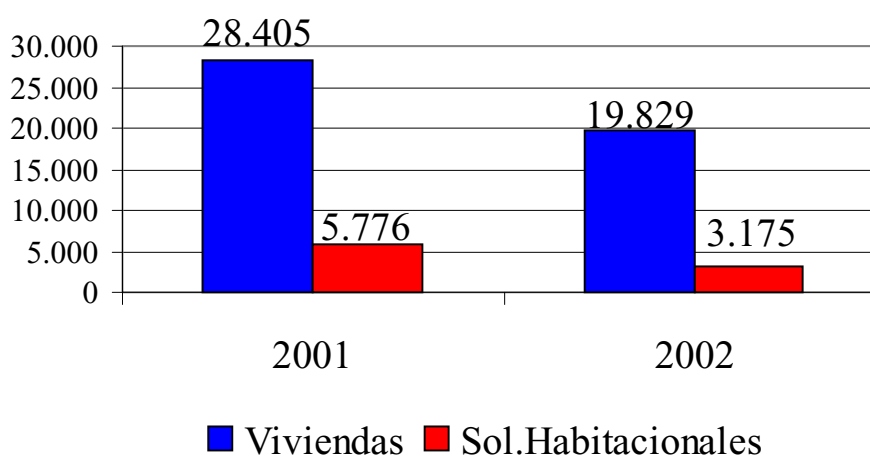
- La eliminación de la Garantía FONAVI vigente hasta Febrero de 2002.
- La aplicación del 100% de Libre Disponibilidad de los recursos asignados, de la que si bien se hizo dispar uso en las jurisdicciones, incidió en la programación financiera y en la expectativa de ejecución de nuevas obras.
- La Emergencia Económica de fines del ejercicio 2001 y principio de 2002, incidió en la paralización de gran parte de las obras que se ejecutaban por el Sistema, que solo se continuaron luego de varios meses de discusión sobre la metodología de redeterminación de los precios de las obras.

Cabe señalar que ésta situación tiende a revertirse a partir del segundo semestre de 2003 debido a la puesta en marcha del Programa Reactivación I y II.

2.1. VIVIENDAS Y SOLUCIONES HABITACIONALES

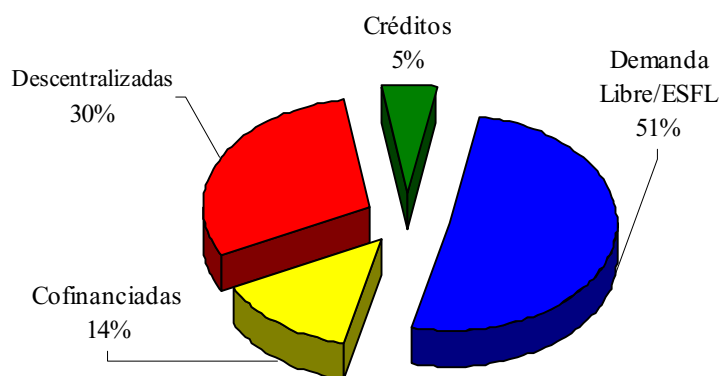
2.1.1. Viviendas y Soluciones Habitacionales terminadas

La producción global del ejercicio alcanzó la cantidad de 19.829 unidades de viviendas y 3.175 soluciones habitacionales, disminuyendo un 30,19 % y 45,03 % respectivamente con relación al ejercicio 2001. En el siguiente gráfico se observa la evolución de la producción respecto del ejercicio anterior.



Del total de las 19.829 viviendas terminadas, 18.809 (94,89%) fueron ejecutadas por los Organismos Jurisdiccionales en forma centralizada o descentralizada (financiadas total o parcialmente) y otras 1.020 unidades (5,14%) en forma de créditos individuales para construcción o compra de vivienda. (PLANILLA N° 12).

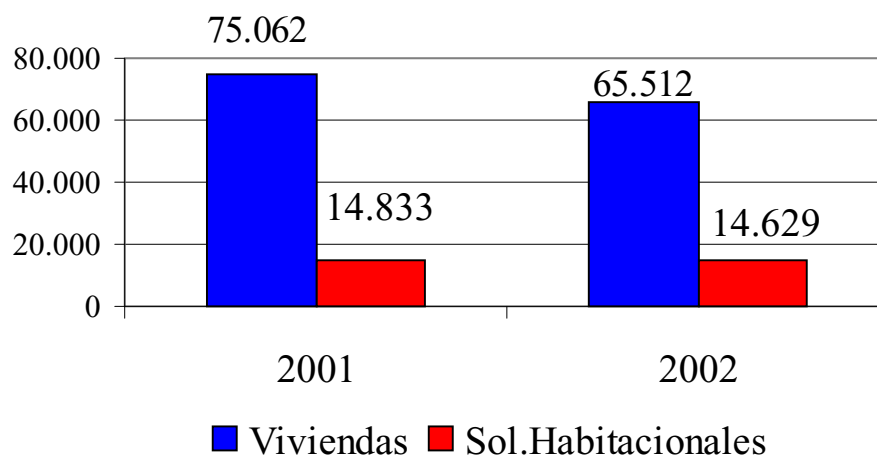
La distribución por tipo de operatoria se detalla en el siguiente gráfico:



2.1.2 Viviendas y Soluciones Habitacionales en ejecución

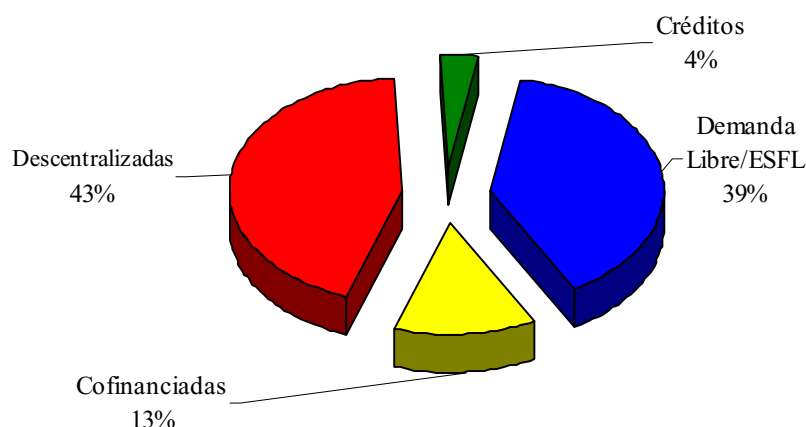
Al cierre del ejercicio 2002 se encontraban en ejecución 65.512 unidades de viviendas y 14.629 soluciones habitacionales. Las viviendas en ejecución sufrieron una disminución del 12,72%, en cambio la reducción registrada en las soluciones habitacionales en ejecución se ubicó en 1,37 % con respecto al ejercicio 2001.

En el siguiente gráfico se observa la evolución de la producción respecto del ejercicio anterior.



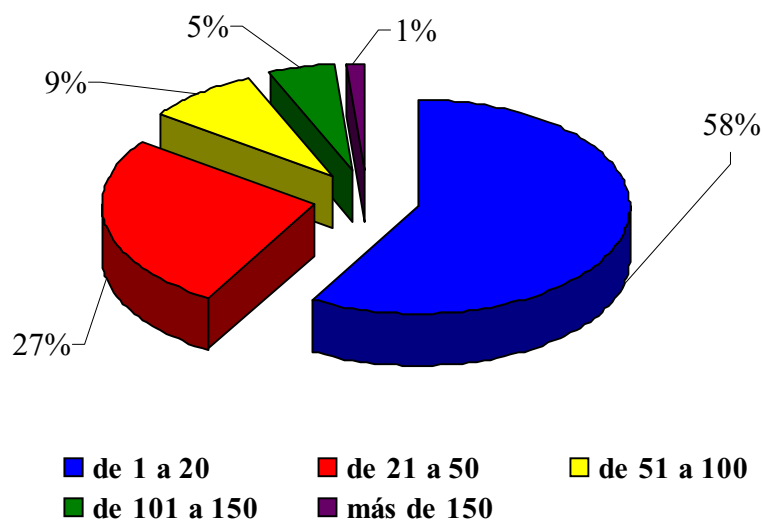
Del total de las 65.512 viviendas en ejecución, 63.189 (96,45%) unidades son ejecutadas por los Organismos Jurisdiccionales en forma centralizada o descentralizada (financiadas total o parcialmente) y otras 2.323 unidades (3,55 %) en forma de créditos individuales para construcción o compra de vivienda. (PLANILLA N° 13)

La distribución por tipo de operatoria se detalla en el siguiente gráfico:



2.1.3 Viviendas terminadas durante el ejercicio según tamaño de conjunto

Del total de conjuntos de vivienda terminados durante el ejercicio, el 58 % corresponde a conjuntos entre 1 y 20 viviendas, el 27% a conjuntos entre 21 y 50, el 9 % a conjuntos entre 51 y 100 y sólo el 6% a conjuntos mayores de 100 viviendas.

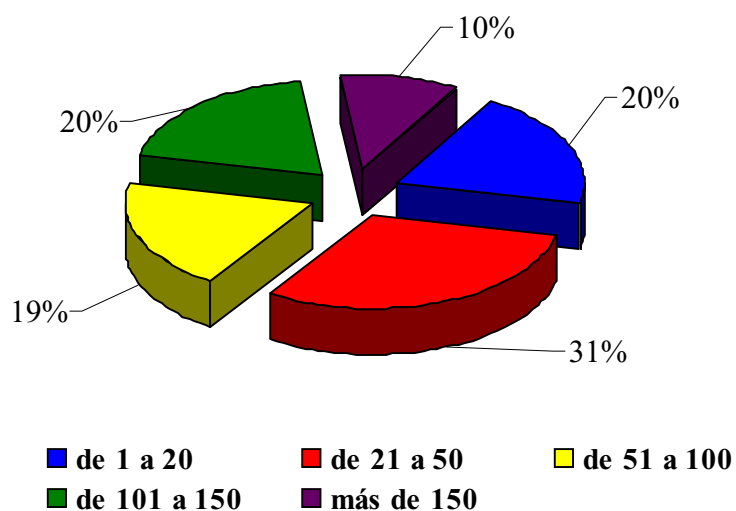


Los valores referenciales adjuntan en Tabla anexa en PLANILLA N° 18.

Si se tiene en cuenta el número total de viviendas terminadas según el tamaño de los conjuntos esta distribución varía significativamente.

En efecto, en este caso la incidencia de los conjuntos menores a 20 viviendas se reduce a 20%, al igual que en los conjuntos de 101 a 150 viviendas, los conjuntos de más de 150 vivienda alcanzan un 10 %.

Para los conjuntos de 21 a 50 viviendas y de 51 a 100 viviendas en donde se elevan al 31% y 19% respectivamente.

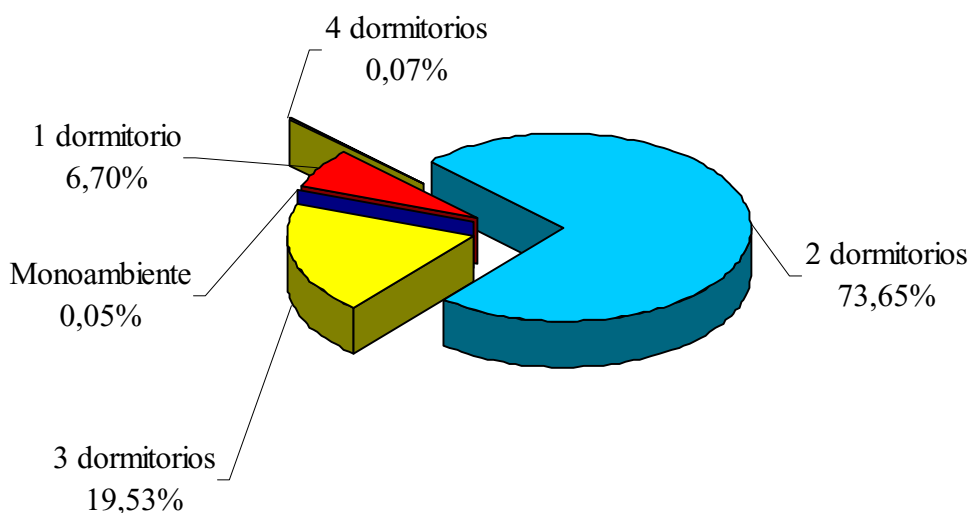


Los valores referenciales adjuntan en Tabla anexa en PLANILLA N° 19.

2.1.4. Viviendas terminadas durante el ejercicio por cantidad de dormitorios

El 73,65% de las viviendas terminadas corresponde a viviendas de 2 dormitorios, el 19,53% a viviendas de 3 dormitorios, el 6,70% a viviendas de 1 dormitorio.

Los monoambientes y las viviendas 4 dormitorios alcanzan un porcentaje de incidencia inferior al 1%. No habiendo variado estas relaciones con respecto a las del ejercicio anterior.



Viviendas terminadas por cantidad de dormitorios y Operatoria en porcentajes

Modalidad / Tamaño	Demanda Libre	Cofinanciadas	Titulización B.H S.A.	Descentralizadas	TOTALES
Monoambiente	0,10%				0,05%
1 Dormitorio	7,44%	6,91%	7,07%	5,70%	6,70%
2 Dormitorios	73,75%	44,61%	12,42%	85,60%	73,65%
3 Dormitorios	18,56%	48,48%	80,51%	8,70%	19,53%
4 Dormitorios	0,15%				0,07%
TOTAL	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

2.1.5. Promedio de superficie de viviendas terminadas según la cantidad de dormitorios

Las superficies promedio de las viviendas terminadas para el total del país, por cantidad de dormitorios son las siguientes:

Monoambiente	30,00 m ²
1 dormitorio	44,86 m ²
2 dormitorios	51,12 m ²
3 dormitorios	69,33 m ²
4 dormitorios	87,00 m ²

Asimismo debe señalarse que se verifican diferencias significativas en los promedios de superficies entre las distintas operatorias, y dentro de una misma operatoria entre distintas jurisdicciones.

2.2. CRÉDITOS INDIVIDUALES Y/O MANCOMUNADOS

La evolución de las operatorias de créditos individuales y/o mancomunados durante el periodo 2001/2002, se observa en el siguiente Cuadro resumen a nivel país: (PLANILLAS N° 12 y 13)

Tipo de Crédito	Créditos Terminados			Créditos en Ejecución		
	2001	2002	%	2001	2002	%
Construcción o Compra	1.616	1.020	-36,88	2.112	2.323	9,99
Terminación o Ampliación	2.663	834	-68,68	3.042	2.828	-7,03

Como se ha considerado en puntos anteriores la disminución en la curva de las inversiones se vio reflejada también en esta operatoria..

En el ejercicio considerado en este informe, la inversión en créditos individuales y/o mancomunados (\$ 23.981.014) alcanzó el 4,73% de las inversiones totales destinadas solamente al financiamiento de viviendas (\$ 507.298.437) (PLANILLA N° 7).

En este sentido debe señalarse que no se ha dado cumplimiento a lo previsto en el Artículo 8° de la Ley N° 24.464 que establecía una aplicación paulatina y creciente de las inversiones a estos fines a partir de la adhesión a la Ley Nacional, en un 15% anual para llegar al 45% en los tres primeros años a partir de 1995.

2.3. OBRAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO e INFRAESTRUCTURA

La cantidad de obras iniciadas, terminadas y la que se encontraban en ejecución al cierre del ejercicio auditado se detallan en la PLANILLA N° 12 bis.

2.3.1. Obras de Equipamiento Comunitario

Durante el ejercicio 2002 se han invertido \$ 3.725.105 en obras de equipamiento comunitario en 9 de las jurisdicciones del país, lo que representa un 0,87 % sobre las Transferencias Automáticas Acreditadas en el ejercicio. Estas inversiones implican una disminución del 85,83 % en este tipo de obras respecto a la inversión realizada en el 2001. (PLANILLA N° 7).

2.3.2. Obras de Infraestructura de Nexo

Durante el ejercicio 2002 se han invertido \$ 14.857.269 en obras de nexo de infraestructura y complementarias para provisión de agua, energía, alumbrado y gas natural, desagües cloacales, pavimentos y pluviales, en 11 de las jurisdicciones del país, (PLANILLA N° 7) la que representa un 3,48 % con relación a las Transferencias Automáticas Acreditadas.

Estas inversiones han experimentado una disminución del 60,38 % con respecto a los niveles de la inversión realizada en el 2001 para este tipo de obras.

2.3.3 Incidencia de la inversión en Obras de Infraestructura y Equipamiento por Jurisdicción

Con relación a las limitaciones impuestas por la Ley N° 24.464 en su Artículo 7°, el cual determina como máximo un 20% para estos destinos respecto a los recursos recibidos por la jurisdicción en la Cuenta Global Anual, en el Cuadro siguiente se detalla la relación porcentual de las inversiones efectuadas con respecto a las Transferencias Automáticas Acreditadas.

Jurisdicciones que han efectuado inversiones en este tipo de obras:

Jurisdicción	Inversión en \$			Transf. Aut. acreditadas	Incidencia en %		
	Equipamiento	Infraestructura	Total		Equipamiento	Infraestructura	Total
Catamarca	0	127.765	127.765	8.712.991	0,00	1,47	1,47
Corrientes	618.795	272.165	890.960	23.820.118	2,60	1,14	3,74
Chaco	173.770	0	173.770	20.559.016	0,85	0,00	0,85
Chubut	1.160.461	216.106	1.376.567	16.275.669	7,13	1,33	8,46
Formosa	663.777	1.056.700	1.720.476	7.239.232	9,17	14,60	23,77
Jujuy	349.911	0	349.911	16.062.744	2,18	0,00	2,18
La Pampa	0	92.468	92.468	9.566.621	0,00	0,97	0,97
Río Negro	69.176	7.550	76.727	22.472.826	0,31	0,003	0,34
Salta	218.268	248.267	466.536	10.457.918	2,09	2,37	4,46
Santa Cruz	0	5.922.175	5.922.175	15.979.790	0,00	37,06	37,06
Tucumán	0	80.381	80.381	21.880.722	0,00	0,37	0,37
T.del Fuego	359.984	1.638.006	1.997.991	6.813.890	5,28	24,04	29,32
Cdad.Autonoma	110.963	5.195.687	5.306.651	6.632.653	1,67	78,33	80,01
TOTAL:	3.725.105	14.857.269	18.582.375	186.474.190			

Del Cuadro precedente se desprende que las Jurisdicciones de Formosa, Tierra del Fuego, Santa Cruz y Ciudad Autónoma superan el porcentaje máximo establecido por ley.

Para la jurisdicción de Santa Cruz cabe aclarar que a los fines de la ejecución de obras, la provincia ha efectuado aportes al Organismo por la suma de \$ 76.391.653, los que no resultan contablemente discriminados del resto de los recursos disponibles, distorsionándose de este modo el porcentual de afectación de los fondos FONAVI a este fin.

Idéntica situación se plantea con los aportes efectuados por el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Asimismo, si se considera el total de la inversión global en este tipo de obra (\$ 18.582.374) respecto del total de las Transferencias Automáticas Acreditadas a nivel país (\$ 427.347.352) se observa una afectación del 4,35%, no superando globalmente el porcentaje fijado por la Ley N° 24.464.

3. ASPECTOS TECNOLOGICOS

3.1. SINTESIS DE LA EVALUACION TECNOLÓGICA

Se desarrolla el presente informe siguiendo la metodología empleada en ocasiones anteriores, realizando una evaluación cuantitativa y cualitativa de las obras desde el punto de vista constructivo a partir de dos aspectos fundamentales:

- a.- El diseño, es decir el proyecto de la obra y las especificaciones técnicas.
- b.- La producción en relación con la ejecución.

La cantidad de unidades inspeccionadas ascendió a 33.035, dejando constancia que el relevamiento fue realizado sobre un 5% como mínimo del total de viviendas de cada conjunto, porcentaje este que se amplió a criterio del auditor en aquellas obras donde se detectaron patologías de importancia en la etapa de ejecución. El total de viviendas inspeccionadas a que se hace referencia, resultó ser un 9,28% superior a los totales de año anterior en que se auditaron 30.679 unidades.

El cuadro siguiente sintetiza la evaluación a nivel país según el tipo de operatoria, expresada en cuatro niveles de calidad como se realiza desde hace varios años.

CALIFICACION POR OPERATORIA A NIVEL PAIS									
OPERATORIA	Cant de Viv.	CALIFICACION							
		Muy Buena		Buena		Regular		Mala	
		Cant,	%	Cant,	%	Cant,	%	Cant,	%
Demanda Libre	18.633	2.090	11	11.328	61	5.215	28		
Cofinanciadas	2.210			2.085	94	126	6		
Créditos	79	6	8	13	16	60	76		
Descentralizadas	12.013	314	3	6.553	55	4.990	41	156	1
Autoconstrucción	100			100	100				
TOTALES	33.035	2.410	7	20.079	61	10.390	31,5	156	0,5

Cabe advertir que no se ha producido una significativa diferencia con los porcentajes registrados en la auditoria del ejercicio anterior, que consignaban un 8 % para las calificadas como muy buenas, un 58% para las buenas, un 32 % para las regulares y un 2 % para las malas.

El elevado porcentaje de obras calificadas como regulares y malas (entre un 32 % y un 34 % en ambos períodos), obedece a la incorporación del acondicionamiento higrotérmico como factor decisivo para que la vivienda pueda ser considerada de buena calidad, requisito este que no se había tomado como descalificatorio en la auditorias anteriores, salvo casos extremos.

Se hace necesario en consecuencia, que los Organismos Jurisdiccionales incorporen definitivamente el acondicionamiento higrotermico como factor clave en el diseño de la vivienda, asumiendo que una buena aislación térmica y la ausencia de riesgo de condensación son fundamentales para asegurar la habitabilidad de las viviendas y que no tenerlo en cuenta trae serias consecuencias para el usuario, especialmente para su salud.

Se recuerda asimismo que el tema fue incorporado en los “Estándares Mínimos de Calidad para Viviendas de Interés Social”, documento elaborado mediante la colaboración activa de los IPV mediante la participación de un representante por zona. Como se recordará dichos Estándares fueron aprobados por el Consejo Nacional de la Vivienda en la XIV Asamblea Ordinaria, celebrada en septiembre del año 2000, ratificada por Resolución N° 107/00, de esta Subsecretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda, continuando actualmente en vigencia.

En la Planilla N° 14, Anexo A adjunta se encuentra la misma desagregación por niveles de calidad referida a cada una de las veinticuatro jurisdicciones.

Tomando como referencia la suma de las unidades consideradas muy buenas y buenas, en el total país (esto es el 68 % de las inspeccionadas), cabe realizar el siguiente análisis:

Provincias con menos del 68 %	Corrientes, Chaco, Jujuy, Mendoza, San Juan, Santa Cruz y Santa Fe
Provincias con el 68 % aproximadamente	Neuquen, Santiago del Estero, Entre Ríos
Provincias con mas del 68 %	Buenos Aires, Catamarca, Córdoba, Chubut, Formosa, La Pampa, La Rioja, Misiones, Río Negro, Salta, San Luís, Tucumán, Tierra del Fuego, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Las obras de Demanda Libre generalmente ejecutadas por contrato con empresas representan un 56,40% del total de las viviendas inspeccionadas (en la auditoria anterior era del 44,9 %). En esta operatoria la suma de buenas y muy buenas asciende al 72 %, superando en un 4 % a la media del país (en la auditoria anterior la superaba en un 2,8 %).

Es decir que ha habido un leve mejoramiento de la calidad en esta operatoria, debiendo sin embargo los IPV exigir en forma excluyente el cumplimiento de la normativa de habitabilidad para aprobar los proyectos a construir.

La PLANILLA N° 14 Anexo B del presente informe contiene la desagregación por jurisdicción de esta operatoria.

En relación a las viviendas cofinanciadas (6,68 % del total inspeccionado, sensiblemente menor al 12,3 % del año anterior), la suma de buenas y muy buenas es del 94 %, superior al 91,5 % registrado anteriormente. Esta operatoria continua teniendo una calidad superior a la media con mejores terminaciones y proyectos más ambiciosos. La PLANILLA N° 14 Anexo C de este informe contiene la desagregación por provincia de esta operatoria.

En cuanto a las viviendas construidas mediante la Operatoria Descentralizada, ejecutada básicamente por municipios y entidades intermedias, constituye el 36 % del total inspeccionado (el año anterior fue del 41,5%).

Como se viene verificando desde años anteriores, la calificación se encuentra por debajo de la media país, situándose en el 58 % para buenas y muy buenas contra un 56 % de la auditoria anterior. Es decir que ha habido un leve mejoramiento a pesar de los problemas higrotérmicos, y la incapacidad técnico-administrativa que poseen muchos municipios y entidades intermedias. La desagregación de esta información por provincia se encuentra en la PLANILLA N° 14 Anexo D.

La Operatoria de Créditos Individuales y/o Mancomunados que escasamente llega a un 0,24 % del total inspeccionado, debe asignársele a la calificación un valor relativo dado que ha sufrido una distorsión por la presencia de un conjunto de 60 viviendas de créditos individuales mancomunados calificados como regulares que representan de por sí el 76 % del total inspeccionado. (ver PLANILLA N° 14, Anexo E).

En cuanto a la Operatoria de Autoconstrucción representa un 0,3 % del total del país, y esta constituido por un conjunto de 100 viviendas calificadas como buenas que representan el 100 %. Aquí también el análisis puede considerarse relativo. (ver PLANILLA N° 14, Anexo F).

3.2 DEFICIENCIAS Y PATOLOGÍAS

Divididas en patologías “poco frecuentes”; “frecuentes” y “generalizadas”, es posible establecer que las terceras constituyen un 65 %, las segundas un 31 % y las primeras representan solamente un 4 % del total de viviendas con patologías. Estos guarismos se mantienen prácticamente estables con respecto al año anterior que fueron un 65 %, un 32 % y un 3 % respectivamente.

Analizadas las 10 patologías más frecuentes, respecto de todas las obras visitadas, la síntesis se ha volcado en el siguiente cuadro:

N°	P A T O L O G I A S	Viviendas TOTAL	F R E C U E N C I A		
			Poco frecuente	Frecuente	Generalizada
1	Deficiente aislación térmica de muros exteriores	9327		339	8988
2	Deficiente aislación térmica de techos	2854			2854
3	Aleros insuficientes	2428	96	200	2132
4	Mal diseño de la carpintería	1895		658	1237
5	Desprolijidades en la ejecución de la mampostería	1480	3	1477	
6	Revoques con ondulaciones excesivas	1263	18	1245	
7	Desprolijidades en la ejecución de encadenados y columnas de H°A°	1194		1064	130
8	Falta de secuencia logica de obra	1076			1076
9	Deficiencias en la capa aisladora vertical	1036		150	886
10	Muros con salitre	867		867	

La falta de aislación térmica y la existencia de riesgo de condensación tanto en muros como en techos, sigue siendo una patología repetitiva sin que se encare una solución a pesar de constituir una falencia muy importante, tal como se consigna en párrafos anteriores. Entre ambas representan un 36,87 % de las viviendas visitadas correspondiéndole un 28,24 % a los muros (ubicados en el primer lugar de la tabla) y el 8,63 % para los techos (el segundo lugar).

En el análisis sobre el ejercicio anterior, estos valores eran del 35,35 %, el 29,62 % y el 5,73 % respectivamente. Quiere decir que ha habido un aumento del total (35,35 % a 36,87 %), una disminución en los muros (29,62 % a 28,24 %), y un significativo aumento en los techos (5,73 % a 8,63 %), ubicándose también como se menciona precedentemente, en el segundo lugar en la tabla con un aumento también en los valores absolutos (de 1759 viviendas a 2854 viviendas). Ambas patologías se siguen manteniendo como problema generalizado.

El tema de los techos se ha agudizado como consecuencia entre otras cosas del empleo de materiales comercialmente difundidos como aislantes térmicos sin serlo, especialmente membranas de polietileno aluminizadas o no, inadecuadas para cumplir funciones de aislante térmico. En todos los casos es necesario realizar el correspondiente cálculo de transmitancia térmica y riesgo de condensación para verificar el comportamiento de la solución adecuada, y si es necesario reemplazarla por otra ya en la etapa de proyecto. Los aleros insuficientes si bien ocupan el tercer lugar en la tabla, han sufrido una disminución (del 9,66 % al 7,34 %), respecto del total de viviendas visitadas. Si bien también disminuyeron en valores absolutos (de 3173 viviendas a 2428 viviendas), continúa siendo una problemática recurrente basada como se ha manifestado en otras oportunidades, en un falso concepto de “ahorro” que perjudica la protección de los muros exteriores del sol y la lluvia.

En cuanto al problema del diseño en la carpintería que ocupa el cuarto lugar en la tabla, si bien sigue manifestándose como patología recurrente, ha sufrido una sensible disminución (del 15,53 % al 5,73 %), producto del mejoramiento del diseño y de los materiales empleados, especialmente el uso de aluminio en algunos casos.

En cuanto a la calidad de la ejecución, producto básicamente de la mano de obra empleada, ha sufrido un incremento importante en relación al año anterior pasando de un 6,6 % al 15,17 % actual. Le corresponde un 4,48 % a “desprolijidades en la ejecución de la mampostería”, un 3,82 % a “revoques con ondulaciones excesivas”, un 3,61 % a “desprolijidades en la ejecución de encadenados y/o columnas de H°A°” y un 3,26 % a “falta de secuencia lógica de obra”.

La falta de mano de obra especializada, producto de la abrupta caída que viene soportando la actividad por la emergencia económica, ha provocado un éxodo continuo de operarios a otras actividades.

En cuanto a las “deficiencias de la capa aisladora vertical” que ocupa el noveno lugar en la tabla ha disminuido su incidencia pasando de un 8,12 % a un 3,13 % actual. De todas formas continúa siendo una preocupación por la posibilidad del pasaje de humedad al interior de las viviendas, especialmente en aquellas provincias que tradicionalmente no colocan protección por haber sido semidesérticas y que actualmente han experimentado un sensible aumento del régimen de lluvias.

Finalmente diremos que la presencia de muros con salitre que antes no formaba parte de las patologías más frecuentes ahora representa un 2,62 % del total de viviendas. Si bien no constituye un problema serio en los casos de poca agresividad, se han detectado algunos pocos casos donde la agresión es manifiesta, especialmente en aquellos lugares con suelos muy salitrosos donde se advierte la degradación que sufre la mampostería y sus revoques.

Si efectuáramos un análisis de las patologías tomando como base los principales ítems de las obras donde se producen, el panorama es el siguiente:

PATOLOGIAS EN:	VIVIENDAS TOTAL	F R E C U E N C I A		
		Poco frecuente	Frecuente	Generalizada
Suelos y fundaciones	569	-	450	57
Estructura	2274	42	1675	557
Muros	15042	224	3824	10994
Revoques	2152	105	1880	167
Techos y cielorrasos	7847	186	866	6795
Pisos	488	105	383	-
Carpintería	4435	459	1184	2792
Instalaciones y artefactos	423	125	61	237
Revestimientos	82	-	-	82
Pintura	72	12	60	-
Diseño de la vivienda	1132	36	408	688

Continúan siendo los “muros” los que encabezan los defectos con un 45,53 % de las viviendas, a pesar de haberse producido una disminución respecto al año anterior cuya incidencia era del 51,41%. De todas formas a la aislación térmica, que continúa siendo una asignatura pendiente, se le ha agregado “muros con salitre”, “puentes térmicos”, “desprolijidad en la ejecución de la mampostería”, “deficiencias en capa aisladora vertical”, “falta de secuencia lógica de obra”, etc, elementos estos últimos como se ha manifestado precedentemente, producto del empleo de una mano de obra deficiente, etc.

En relación a los techos y cielorraso (23,75 %), se ha producido una leve mejoría con respecto a la auditoria anterior (24, 3 %). De todas formas se sigue manifestando la “carencia de aislación térmica de techos”, “la falta de aleros suficientes”, la “deficiente colocación de cubiertas”, el “uso de machimbre de mala calidad en cielorrasos”, el “diseño incorrecto de cubiertas”, etc.

El tema de la “carpintería” (13,42 %) también ha ido mejorando respecto al año anterior (22, 89 %) relacionado, como se menciona precedentemente, con mejoras de diseño y el empleo de otros materiales, especialmente aluminio.

En cuanto a la “estructura” (6, 88 %) también manifiesta una incidencia declinante respecto a la visita anterior (11,03 %), no registrándose problemas de estabilidad. Los temas están relacionados con “desprolijidades en la ejecución de encadenados y/o columnas de H°A°”, “alabeos y deformaciones en la estructura de madera”, “utilización de muros no portantes como estructurales” básicamente soportando techos livianos, “armadura oxidada” especialmente en obras paralizadas, etc.

Los revoques con un 6,51 % actual contra el 7,46 % anterior tienen una persistencia de “ondulaciones excesivas”, “cuartraduras”, “fisuras con posible afectación de la aislación hidrófuga vertical”, etc, los que continúan siendo los defectos más numerosos.

En relación con el “diseño de la vivienda”, aquellas donde se observan deficiencias representan un 3,42 % del total contra un 3,97 % del año anterior. Al respecto continúan manifestándose “dimensiones reducidas de locales” (especialmente de dormitorios) y “deficiente diseño funcional” (desarrollo y ubicación de circulaciones por ejemplo).

En relación a “suelos y fundaciones” que anteriormente fue irrelevante, actualmente posee una incidencia del 1,72 % respecto al total de las obras visitadas, y está relacionado con la “fundación en suelos inapropiados” (salitrosos y colapsibles) y con la posibilidad de “descalce de fundaciones o mal diseño de estas”.

Con respecto a los pisos (1,47 %) en comparación al 6,69 % anterior, se ha mejorado aunque persisten casos de “deficiente colocación”, “hundimientos”, “contrapendientes”, “veredas insuficientes”, “rajaduras en alisados de cemento”, etc.

En las “instalaciones y artefactos” con un 1,28 % actual contra un 7,12 % anterior, se encuentran problemas relacionados con “perdidas en los tanques elevados”, “deficiente funcionamiento de desagües fluviales”, “deficiente funcionamiento de la instalación a cloacas”, etc.

Los ítem de pintura y revestimientos continúan mostrando totales irrelevantes en cuanto a patologías, como en el año anterior.

4. ASPECTOS SOCIALES

4.1. CRITERIOS DE SELECCION DE BENEFICIARIOS

Hasta la descentralización de los recursos FONAVI operada por el Acuerdo Interestadual en agosto de 1992, la metodología de adjudicación de las viviendas FONAVI estaba normada por Resoluciones Reglamentarias dictadas por la ex Secretaría de Vivienda en el marco de la Ley N° 21.581.

Las sucesivas reglamentaciones (Resolución N° 42, Resolución N° 73, Resolución N° 132) establecían como metodología de adjudicación el sistema de puntaje. Asimismo, incluían los pasos a seguir en el proceso de inscripción de los demandantes que aseguraran la transparencia, promoviendo la constitución de Registros Permanentes de Postulantes.

A partir de la descentralización del FONAVI cada jurisdicción comenzó a aplicar diferentes sistemas de adjudicación. En el cuadro que se transcribe a continuación se ha sistematizado la información proveniente de las auditorías atento a la metodología de adjudicación utilizada.

JURISDICCION	REGISTRO de DEMANDA	NUMERO de INSCRIPTOS (1)	ALCANCE del REGISTRO	SELECCION de ADJUDICATARIOS	OBSERVACIONES
Buenos Aires	Si	28.322	Parcial, permanente, informatizado*	Descentralizado en Municipios y ESFL	*El RUIP estuvo abierto pero no hubo llamado público a inscripción ni fue actualizado.
Catamarca	Si	21.734	Total, permanente, informatizado*	Puntaje	*Las tareas de captación de demanda habitacional de la operatoria demanda libre son realizadas por la Dirección Provincial de Evaluación de Postulantes, Adjudicación y Control de Viviendas Sociales, dependiente del Ministerio de Salud.. Esta separación de funciones ocasiona múltiples inconvenientes.
Córdoba	Si	62.545	Total, no permanente, informatizado*	Puntaje y sorteo	*En 2002 no se llamó a inscripción pública y el RuyP se mantuvo cerrado. La información del interior de la provincia llega con discontinuidad y no está informatizada. El registro es permanente sólo en las localidades del interior, debe considerárselo no permanente en Capital.
Corrientes	Si	21.910	Total, permanente, informatizado*	Sorteo	*La delegación de Monte Caseros quedó sin personal y en la de Goya se realizan gestiones de apoyo pero no se inscribe ni adjudica..
Chaco	Si	27.777	Total, permanente, informatizado*	Sorteo #	*El Registro Único de Inscripción de Postulantes (RUIP) se actualiza anualmente. #Mediante Resolución N° 910/37/02 se dejó sin efecto la adjudicación de viviendas por Puntaje.
Chubut	Si	8.358	Total, permanente, informatizado*	Puntaje	*Actualización cuatrimestral. Inscripción en delegaciones zonales y sedes municipales.
Entre Ríos	No *	---	---	Descentralizado en Municipios y ESFL	*Las inscripciones se realizan en forma parcial en la localidad donde se proyecta un emprendimiento de vivienda.
Formosa	Si	22.613	Total, permanente, informatizado*	Puntaje	*En Capital, Clorinda y Laguna Blanca la inscripción es permanente, en otras localidades es por proyecto.
Jujuy	Si	29.575	Total, no permanente, informatizado*	Puntaje	*El Padrón de demandantes se abre a inscripciones y actualización de postulantes previo a la adjudicación de cada conjunto de DL. No obstante, durante 2002 las inscripciones se realizaron según indicación del Directorio.
La Pampa	Si	9.317	Total, permanente, informatizado*	Sorteo	*El RUIP se mantiene abierto en Santa Rosa, Gral. Pico y Gral. Acha. En el resto de la jurisdicción el proceso de inscripción depende de los municipios.
La Rioja	Si	2.296#	Parcial, permanente, informatizado*	Puntaje	*La APVyU cuenta con tres registros de postulantes, los mismos están informatizados, pero no confluyen en una base única de datos. #Para la operatoria créditos individuales la

					cantidad de inscriptos es de 1054 y para el Programa EPAM de 1901.
Mendoza	No *	32.090 (Re.N.Habit.)	---	Descentralizado en municipios y ESFL#	*EL IPV no cuenta con Registro de Postulantes Centralizado, ya que por financiar sólo operatorias descentralizadas en Municipios, son éstos los responsables de la captación y registro de postulantes a adjudicación. No obstante, se aplica el sistema Re.N.Habit mediante el cual se lleva un registro de los postulantes.
Misiones	Si	32.911	Total, permanente, informatizado*	Puntaje	*Algunos Municipios del interior inscriben y actualizan datos de demandantes sólo cuando se prevé la construcción de un nuevo conjunto.
Neuquén	Si	37.140	Total, permanente, informatizado*	Sin criterios uniformes	*El RUIP, si bien fue rehabilitado para la inscripción espontánea, aún no refleja las características actuales de la demanda, tanto cuantitativa como cualitativamente.
Río Negro	No *	---	---	Puntaje	*Durante 2002 la inscripción de la demanda estuvo acotada a los planes para construir una obra determinada.
Salta	Si	13058	Total, permanente, informatizado	Puntaje y sorteo #	#El I.P.V. puede reservarse hasta el 31% de las unidades de D.L. para adjudicación directa a casos tipificados
San Juan	Si	39.551	Total, permanente, informatizado*	Sorteo	*Se llevan tres registros de demanda: D.L., Programa PROMESA y Asistencia Financiera Individual, independientes entre sí.
San Luis	Si *	8.247	Sin datos	Cumplir con el ahorro previo	*El Registro de Demanda correspondiente al Ministerio de Vivienda se encuentra incorporado en el Registro Único de Prestaciones Sociales R.U.P.S, dependiente de la Secretaría de Estado de Tecnologías de la información.
Santa Cruz	Si	6.101	Total, permanente, informatizado*	Puntaje	*En Río Gallegos la inscripción del registro está cerrada desde 2001, sin embargo, se inscribieron algunos casos de emergencia social.
Santa Fe	Si	17407	Total permanente, informatizado*	Sorteo	*El RUIP, implementado por Res. 356/00, se encuentra habilitado para la captación de nuevos inscriptos, no obstante, desde 1998 se toma como inscriptos a los que tienen datos actualizados.
Santiago del Estero	Si	18.310	Total, permanente, informatizado*	#	*En las localidades del interior las inscripciones, según la operatoria, se producen al iniciarse alguna obra o cuando se encuentra en construcción. #Ante la ausencia de la documentación probatoria solicitada, la Auditoría concluyó que no se ha cumplido con los procedimientos de selección y adjudicación que el organismo se ha fijado.
Tierra del Fuego	Si	6.949	Total, permanente, informatizado*	Puntaje	*Registro con bocas de captación en Ushuaia, Tolhuin y Río Grande.
Tucumán	Si	39.458	Parcial, no permanente, informatizado*	Sorteo	*Desde el año 2000 el registro de inscripción ha permanecido cerrado en la capital provincial. En las localidades metropolitanas de Tucumán se implementó el registro de postulantes una vez iniciadas las obras.
Cdad. Autónoma de Buenos Aires	Si	34.479	Total, permanente, informatizado	Sorteo #	# Se reserva un cupo del 10% del total de viviendas en cada operatoria para postulantes con extrema necesidad y para ex combatientes de Malvinas.

(1) La cifra de inscriptos difiere entre Provincias por ser el acumulado desde el inicio del FONAVI (en bruto o saneado), por haberse implementado un llamado a nueva inscripción desechando el registro anterior o por constituir un Registro en proceso de implantación.

De la observación del cuadro precedente surgen las siguientes conclusiones:

- Veintiún de las veinticuatro Jurisdicciones cuentan con Registro de Demandantes centralizado.
- En Entre Ríos y Río Negro no se lleva ningún tipo de Registro. En Mendoza, si bien el IPV no cuenta con Registro de Postulantes Centralizado, puesto que son los Municipios los responsables de la captación de la demanda, se aplica el sistema Re.N.Habit. mediante el cual se lleva un registro de los postulantes a viviendas.
- En San Luis no se han obtenido datos acerca de las características del Registro de Demanda.
- En casi todas las jurisdicciones que cuentan con Registro éste está informatizado.

Más allá de los atributos que connota su denominación formal, los Registros de Demandantes presentan algunos rasgos que permiten clasificarlos en los siguientes términos:

❖ Tiene carácter de **Total y Permanente** en quince jurisdicciones:

En doce de ellas (Catamarca, Chaco, Chubut, Corrientes, Misiones, Salta, San Juan, Santa Cruz, Santa Fe, Santiago del Estero, Tierra del Fuego, Ciudad Autónoma de Buenos Aires) se registra la demanda de toda la provincia, la inscripción siempre está abierta y la actualización se realiza con regularidad.

En Formosa la inscripción tiene carácter permanente en Capital, Clorinda y Laguna Blanca, mientras que en las localidades del interior sólo se llama a inscripción cuando existe un nuevo proyecto de vivienda.

En La Pampa el Registro permanece abierto en forma permanente en tres delegaciones: Santa Rosa, General Pico y General Acha, actualizándose anualmente en la Capital provincial. En el resto de la jurisdicción el procedimiento de inscripción depende de los municipios.

En Neuquén el RUIP, si bien fue rehabilitado para la inscripción espontánea a partir de julio de 2002, aún no refleja las características actuales de la demanda, tanto cuantitativa como cualitativamente.

❖ Tiene carácter de **Parcial y Permanente** en dos jurisdicciones.

En Buenos Aires continúa el proceso de descentralización de la inscripción a través de los municipios, en tanto que en La Rioja la inscripción que capta cada Municipio no se centraliza en la base del IPV.

❖ Tiene carácter de **Total y No Permanente** en Jujuy y Córdoba.

En esas jurisdicciones la incorporación de nuevos postulantes se produce previa a la adjudicación de algún nuevo conjunto o por autorización expresa de las autoridades del Organismo. En Córdoba el registro es en su concepción total, porque cubre toda la provincia, en su actual estado es permanente sólo en las localidades del Interior. Por el contrario, debe considerárselo no permanente en la Capital.

❖ Tiene carácter de **Parcial y No Permanente** en Tucumán.

En esta jurisdicción, si bien el Registro se denomina “único y permanente”, resulta en los hechos parcial y no permanente. Resulta parcial porque no capta toda la demanda espontánea, ya que la atendida a través de Entidades, Municipios y Comunas Rurales ingresa directamente al Padrón de adjudicatarios. Reviste carácter de no permanente ya que la inscripción estuvo cerrada, debido a la paralización de la construcción de viviendas nuevas.

Respecto a los procedimientos para la selección de adjudicatarios, se aplican los siguientes:

- Puntaje – en nueve jurisdicciones (Catamarca, Chubut, Formosa, Jujuy, La Rioja, Misiones, Río Negro, Santa Cruz, Tierra del Fuego).
- Sorteo – en cuatro jurisdicciones (Chaco, Corrientes, La Pampa, San Juan, Santa Fe, Tucumán Ciudad Autónoma de Buenos Aires).
- Puntaje y sorteo – en dos jurisdicciones (Córdoba, Salta).
- Capacidad económica probada – criterio empírico que aplican dos jurisdicciones (San Luis y Chubut, esta última suma al puntaje este criterio).
- Sin criterios uniformes – una jurisdicción (Neuquén).

En general la selección se realiza o se valida en la sede del Organismo de Vivienda. No obstante en varias provincias todas las tareas de adjudicación han sido completamente descentralizadas en Municipios o Entidades Intermedias (Buenos Aires, Entre Ríos, Mendoza, Neuquén y Tucumán).

4.2. CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS DE LOS BENEFICIARIOS

Con el objeto de conocer el perfil de los adjudicatarios de las viviendas financiadas con recursos FONAVI, se ha construido un cuadro en el que a partir del monto de cuotas de amortización de cada Operatoria, se han calculado los ingresos mínimos necesarios para acceder a la compra de esas viviendas, bajo el supuesto de que el pago de la cuota no debería afectar más del 20% de los ingresos familiares.

Nivel de Ingreso Familiar Mínimo según Tipo de Operatoria por Jurisdicción–2002

JURISDICCION	DEMANDA LIBRE		COFINANCIADAS		DESCENTRALIZADAS		CREDITOS INDIVIDUALES		TITULIZACION B.H.S.A.	
	2 dor.	3 dor.	2 dor.	3 dor.	2 dor.	3 dor.	2 dor.	3 dor.	2 dor.	3 dor.
BUENOS AIRES	475	625	250	688	430	---	---	---	---	---
CATAMARCA	335	385	---	---	---	---	890	---	---	---
CORDOBA	755	885	738	---	350	---	---	---	---	---
CORRIENTES	434	515	---	---	378	---	240	---	---	---
CHACO	---	---	292	409	---	310	---	---	---	---
CHUBUT	814	943	1102	1377	---	---	837	---	962	1098
ENTRE RIOS	230	---	---	1262	530	---	---	---	1479*	2385*
FORMOSA	*	---	---	---	---	---	---	---	---	---
JUJUY	570	570	---	---	---	---	---	---	---	---
LA PAMPA	675	796	---	---	---	---	---	---	---	---
LA RIOJA	---	---	350	487	---	---	---	---	---	---
MENDOZA	---	---	767	1021	258	---	629	---	---	---
MISIONES	242*	370	---	---	---	---	---	---	1000	1100
NEUQUEN	367*	---	---	---	---	---	---	---	---	---
RIO NEGRO	500	---	312	---	---	---	---	---	---	---
SALTA	---	465	244	---	---	---	750	---	---	---
SAN JUAN	130	190	312	688	---	---	993	---	---	2260
SAN LUIS	---	---	469*	---	375*	---	---	---	---	---
SANTA CRUZ	623	1028	---	---	---	---	---	---	---	---
SANTA FE	---	---	850	1013	361	415	547	631	---	---
S. del ESTERO	330*	590	---	---	320	---	---	---	---	---
T. del FUEGO	---	---	---	---	---	---	1137*	---	---	---
TUCUMAN	521	857	---	675	160	---	---	---	---	---
C. A. de BS. AS.	1390	1645	---	---	635	400	---	---	---	---
TOTAL PAIS PROMEDIO	524	705	517	847	352	375	753	631	1147	1711

Fuente: Cuadros del Anexo

NOTAS ACLARATORIAS:

*Entre Ríos: corresponde al valor promedio entre viviendas con cochera y viviendas sin cochera.

*Formosa: dado que durante 2002 no se incorporó ninguno de los conjuntos adjudicados al sistema de recupero no se han determinado los precios ni el monto de las cuotas de ninguna obra.

*Misiones: Operatoria Demanda Libre 2 dor. corresponde al valor promedio entre Resol. N° 16 y 17.

*Neuquén: corresponde al valor promedio entre Programa Plurianual y Obras por Contrato.

*San Luis: corresponde al valor promedio entre planes Nuevo Desafío y Libertad.

*Santa Fe: corresponde al valor promedio entre Administración Comunal o Municipal y Viviendas Evolutivas.

*Santiago del Estero: corresponde al valor promedio entre viviendas FO.PRO.VI. y PRO.VI.SO..

*Tierra del Fuego: corresponde al valor promedio entre Res. Reg. 73, 77, 90 y 91.

De acuerdo al cuadro precedente, el promedio nacional del ingreso familiar mensual mínimo necesario para acceder a una vivienda FONAVI de dos dormitorios es de \$652. Dicho nivel de ingreso varía significativamente de acuerdo con el tipo de Operatoria, en una escala que tiene su menor valor en las Operatorias Descentralizadas en Municipios o Entidades sin Fines de Lucro (\$352), continúa con las Cofinanciadas (\$517), Demanda Libre (\$524), Créditos Individuales (\$753) y culmina con las de Titulización del Banco Hipotecario S.A. (\$1147).

En el cuadro que sigue se han agrupado las veinticuatro jurisdicciones dentro de rangos de ingresos familiares mínimos promedio por Operatoria.

Ingresos Familiares Mínimos según Operatoria*

DEMANDA LIBRE Promedio Nacional: 524		COFINANCIADAS Promedio Nacional: 517		DESCENTRALIZADAS Promedio Nacional: 352		CREDITOS INDIVIDUALES: Promedio Nacional: 753		TITULIZACIÓN B.H.S.A. Promedio Nacional: 1147	
Ingresos Familiares Mínimos	Jurisdicción	Ingresos Familiares Mínimos	Jurisdicción	Ingresos Familiares Mínimos	Jurisdicción	Ingresos Familiares Mínimos	Jurisdicción	Ingresos Familiares Mínimos	Jurisdicción
Más de \$650	Córdoba, Chubut, La Pampa, Cdad Autónoma	Más de \$ 700	Córdoba, Chubut, Mendoza, Santa Fé.	Más de \$ 400	Buenos Aires, Entre Ríos, Cdad Autónoma	Más de \$ 900	San Juan, T. del Fuego	Más de \$ 1200	Entre Ríos
De \$ 350 a \$ 649	Buenos Aires, Corrientes, Jujuy, Neuquen, Río Negro, Santa Cruz, Tucumán.	De \$ 301 a \$ 699	La Rioja, Río Negro, San Luis, San Juan.	De \$ 301 a \$ 399	Córdoba, Corrientes, San Luis, Santa Fé, Santiago del Estero	De \$ 551 a \$ 899	Catamarca, Chubut, Mendoza, Salta.		
Menos de \$ 349	Catamarca, Entre Ríos, Misiones, San Juan, Santiago del Estero.	Menos de \$ 300	Buenos Aires, Chaco, Salta.	Menos de \$ 300	Mendoza, Misiones, Tucumán.	Menos de \$ 550	Corrientes, Santa Fé.	Menos de \$1199	Chubut, Misiones.

*Clasificación en base al monto de los ingresos familiares mínimos promedio requeridos para acceder a vivienda de 2 dormitorios dentro de cada Operatoria en 2002.

4.3. ESCRITURACIONES

En el proceso de escrituración y regularización dominial de las viviendas se verifica una leve mejora con respecto al ejercicio anterior. En efecto, mientras en 2001 el 38.9% del total de las viviendas adjudicadas desde el inicio del FONAVI estaban escrituradas, a diciembre de 2002 este porcentaje asciende al 40.5%.

Jurisdicción	En el ejercicio			Acumuladas al 31/12/02		
	Adjudicadas	Escripturadas	% Esc./Adj.	Adjudicadas	Escripturadas	% Esc./Adj.
Buenos Aires	516	0	0.0	109.821	55.251	50.3
Catamarca	504	15	3.0	14.841	5.384	36.3
Córdoba	987	0	0.0	47.805	15.828	33.1
Corrientes	1.004	0	0.0	43.808	16.088	36.7
Chaco	1.102	321	29.1	44.689	27.560	61.7
Chubut	667	239	35.8	23.557	16.768	71.2
Entre Ríos	748	693	92.6	29.017	14.483	49.9
Formosa	515	27	5.2	18.540	1.683	9.1
Jujuy	532	281	52.8	26.706	13.416	50.2
La Pampa	361	225	62.3	24.955	13.191	52.9
La Rioja	603	0	0.0	15.436	5.870	38.0

Mendoza	2.035	361	17.7	40.534	23.307	57.5
Misiones	938	5	0.5	35.900	10.781	30.0
Neuquen	532	81	15.2	27.648	13.192	47.7
Río Negro	631	0	0.0	31.834	6.180	19.4
Salta	932	682	73.2	37.260	19.799	53.1
San Juan	615	0	0.0	29.993	12.068	40.2
San Luis	1.848	1.830	99.0	37.933	15.017	39.6
Santa Cruz	684	0	0.0	12.574	2.024	16.1
Santa Fe	927	261	28.2	56.125	10.684	19.0
Stgo. del Estero	1.886	0	0.0	38.004	10.323	27.2
T. del Fuego	20	0	0.0	8.545	1.602	18.7
Tucumán	972	0	0.0	28.793	6.253	21.7
Cdad Autónoma	391	253	64.7	20.887	9.579	45.9
Totales	19.950	5274	26.4	805.205	326.331	40.5

Del cuadro precedente se desprenden las siguientes consideraciones:

Si se analiza el nivel de escrituración global alcanzado por cada una de las jurisdicciones provinciales al 31/12/02, se observan situaciones muy disímiles:

Provincias con un % de viviendas escrituradas inferior al 30%	Formosa, Río Negro, Santa Cruz, Santa Fe, Santiago del Estero, Tierra del Fuego, Tucumán,.
Provincias con un % de viviendas escrituradas entre el 30% y 50%	Catamarca, Córdoba, Corrientes, Entre Ríos, La Rioja, Misiones, Neuquén, San Juan, San Luis, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
Provincias con un % de viviendas escrituradas superior al 50%	Buenos Aires, Chaco, Chubut, Jujuy, La Pampa, Mendoza, Salta.

Si se analiza la relación existente en 2002 entre las viviendas adjudicadas y las escrituradas durante el ejercicio se comprueban las siguientes relaciones:

Provincias donde las viviendas escrituradas representan menos del 20% de las viviendas adjudicadas	Buenos Aires, Catamarca, Córdoba, Corrientes, Formosa, La Rioja, Mendoza, Misiones, Neuquén, Río Negro, San Juan, Santa Cruz, Santiago del Estero, Tierra del Fuego, Tucumán.
Provincias donde las viviendas escrituradas representan entre el 20% y el 50% de las viviendas adjudicadas	Chaco, Chubut, Santa Fé.
Provincias donde las viviendas escrituradas representan más del 50% de las viviendas adjudicadas	Entre Ríos, Jujuy, La Pampa, Salta, San Luis, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Finalmente cabe señalar que ninguna jurisdicción está cumpliendo lo establecido por la Ley 24.464 en el sentido de entregar las viviendas con sus correspondientes escrituras translativas de dominio.

Por el contrario, durante el ejercicio 2002 las provincias de Buenos Aires, Córdoba, Corrientes, Formosa, Río Negro, San Juan, Santa Cruz, Santiago del Estero, Tierra del Fuego y Tucumán no han entregado ninguna vivienda con escritura. En el siguiente Cuadro puede observarse la situación de cada una de las jurisdicciones.

Jurisdicción	% de Viviendas entregadas con escrituras	Jurisdicción	% de Viviendas entregadas con escrituras
Buenos Aires	0.0	Misiones	0.5
Catamarca	3.0	Neuquen	15.2
Córdoba	0.0	Río Negro	0.0
Corrientes	0.0	Salta	73.2
Chaco	29.1	San Juan	0.0
Chubut	35.8	San Luis	99.0
Entre Ríos	92.6	Santa Cruz	0.0
Formosa	5.2	Santa Fe	28.2
Jujuy	52.8	Stgo. del Estero	0.0
La Pampa	62.3	T. del Fuego	0.0
La Rioja	0.0	Tucumán	0.0
Mendoza	17.7	Ciudad Autónoma	64.7

5. ASPECTOS URBANISTICOS

Las provincias auditadas con relación a los aspectos urbanísticos, en este ejercicio, sobre obras terminadas a fines de 2002, son las siguientes:

Tierra del Fuego, Chubut, Río Negro, Buenos Aires, San Luis, La Rioja, Entre Ríos, Misiones, Catamarca, San Juan, Chaco, Salta, Santa Fe, Jujuy y Comisión Municipal de la Vivienda del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires.

El objetivo de las auditorías, en este aspecto, es evaluar el impacto que producen los emplazamientos de los conjuntos habitacionales financiados total o parcialmente con recursos FONAVI, dado el crecimiento y expansión que estas nuevas urbanizaciones generan.

Para realizar la evaluación se tuvieron en cuenta aquellas variables que desde la perspectiva del desarrollo urbano son básicas para lograr un buen funcionamiento de los conjuntos dentro de las áreas urbanas donde se localizan.

Las variables consideradas fueron las siguientes:

- **LOCALIZACIÓN**
 - La situación dominial
 - La aptitud del terreno
 - La normativa urbana que regula el área
 - El emplazamiento elegido
- **INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO**
 - Servicios de infraestructura
 - Nexos y obras complementarias
 - Equipamiento social básico
 - Servicios urbanos
- **CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO**
 - Proyecto del conjunto
 - Subdivisión del suelo
 - Tipología de la vivienda
 - Parquización

A modo de síntesis se detallan para cada uno de los aspectos analizados los problemas que se han detectado con mayor frecuencia.

5.1. LOCALIZACION

Los emplazamientos de los barrios construidos tienen como característica la dispersión territorial, careciendo muchas veces de una adecuada articulación con la trama urbana existente.

Este crecimiento conforma una trama física discontinua, de bordes irregulares, donde aparecen espacios vacíos entre los barrios nuevos. En muchos casos los nuevos conjuntos se asientan en zonas de terrenos de bajo costo, a veces con mala calidad de suelos lo que dificulta la provisión de servicios ya que se generan problemas técnicos de difícil y onerosa resolución, demandando mayores inversiones.

Es por ello que los costos de urbanización se incrementan gravando en demasía los recursos disponibles tanto nacionales como de nivel local y de los Entes prestatarios de los servicios. Todo el sistema urbano pierde eficiencia al tener que alcanzar zonas distantes no integradas con los sectores consolidados mejor dotados.

La generación de grandes emprendimientos urbanísticos muchas veces no depende de políticas territoriales del Estado, sino que están condicionadas por estrategias de localización espacial e inversión, a partir de actores privados como sociedades intermedias, financieras, o empresarios de la construcción que aportan terrenos ante la falta de disponibilidad de tierras por parte del Estado.

Esta modalidad de operar da como resultado espacial una yuxtaposición de conjuntos que originan problemas en la estructura del área. Es así que se verifica una dispersión de los espacios verdes, los servicios y el equipamiento, y una ocupación del suelo desarticulada y que no responde adecuadamente a los requerimientos climáticos, funcionales y espaciales.

Muchas de estas urbanizaciones no cuentan con estudios de prefactibilidad ni con una fundamentación para justificar su implantación, estando generalmente localizadas en áreas periféricas fuera del área urbana o bien dentro del área urbana pero utilizando tierras de reserva para otros usos, y con destinos específicos que no responden al uso predominantemente residencial.

Tanto estos cambios de uso como las extensiones no planificadas de la planta de las ciudades traen aparejado un alto costo urbano, dado que estos emplazamientos periféricos requieren de la ampliación de las redes de infraestructura y de los servicios urbanos, a la vez que conllevan un alto costo social para sus habitantes por la dificultad en las condiciones de accesibilidad a las fuentes de trabajo y a todos los elementos funcionales de la ciudad como: comercios, escuelas, hospitales, parques, bibliotecas y museos.

A su vez estos crecimientos periféricos van en desmedro del completamiento de las áreas urbanas consolidadas que en muchos casos tiene fracciones vacantes o áreas deterioradas y obsoletas que podrían optimizarse con su recuperación y completamiento, dando así una respuesta a la demanda de vivienda con menores costos y mejores condiciones de vida para sus ocupantes.

En Este sentido, al menos en la provincia de Santa Fe se ha verificado, a través de una operatoria dirigida a beneficiarios con lote propio, que se ha procedido a la consolidación del tejido urbano existente, a partir del completamiento de la trama urbana, lo cual es una experiencia positiva para señalar.

Es de destacar también, que se ha verificado la ejecución de algunos programas de mejoramiento barrial en algunas provincias, que tienen como fin el de rehabilitar viviendas existentes, ya sea precarias, obsoletas o inconclusas, promoviendo la recuperación de zonas deterioradas.

Merece un comentario aparte la localización de la nueva ciudad de La Punta, en la provincia de San Luis, a 18 Km de la capital, que no surge de un ordenamiento territorial que avale su implantación, y cuya cercanía puede convertirla en una ciudad - dormitorio, dependiente de la capital, pese a su avanzada tecnología.

5.2. INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO

Servicios Básicos de Infraestructura, Nexos y Obras Complementarias:

En muchos casos las obras de infraestructura no responden a una planificación integral y coordinada entre la Provincia, el Municipio y las Empresas de Servicios.

En algunas provincias hay localidades en las cuales las obras de tendido de redes no se encuentran planificadas en forma integral, con una definición de prioridades para toda su extensión, sino que se trata de obras aisladas que han crecido mediante impulsos para llegar a servir a zonas nuevas no provistas de servicios, lo que se trasunta en la realización de grandes obras complementarias o de nexo, encareciendo así la prestación de los servicios cuyos mayores costos paga el destinatario y también toda la sociedad.

En algunas ciudades (ej. Provincia de Chubut) las redes de desagües cloacales no cuentan con planta de tratamiento de efluentes y en consecuencia las aguas crudas desembocan en el río Chubut con la consiguiente contaminación ambiental.

Equipamiento:

Con respecto a la provisión de equipamiento es de destacar que en la actualidad son pocas las provincias que incluyen en su programación la construcción del equipamiento necesario de acuerdo con el tamaño de los conjuntos habitacionales.

No obstante se verifican diversos tipos de situaciones en la provisión del equipamiento, que van desde la de dejar prevista la reserva de tierras para su futura ejecución a la de encarar grandes urbanizaciones que funcionan como núcleos habitacionales completos incorporando dentro del plan las obras del equipamiento necesario.

Otra forma de operar es la programación y realización del equipamiento como completamiento del núcleo urbano. En otras jurisdicciones los conjuntos realizados a través del Estado se abastecen del existente en el área de influencia produciéndose en muchos casos situaciones en donde la capacidad instalada es insuficiente para satisfacer la nueva demanda.

Es de destacar que en algunos casos si bien los proyectos preveían la reserva de tierras destinada a equipamiento, esta resulta insuficiente debiéndose prever la incorporación de nuevas instalaciones para el área o bien la reserva de tierras para su completamiento.

Esta falta de prestación en los servicios de salud, educación y seguridad también se visualiza en las concentraciones de vivienda generadas por la yuxtaposición de conjuntos que conforman aglomerados de relativa importancia en localizaciones periféricas, lo que hace que cuenten solo con la posibilidad de acceder a los mismos a través de grandes recorridos, como consecuencia de no haber previsto la reserva de tierras necesarias para su ejecución y la imposibilidad de realizarlos en un futuro por el alto grado de compromiso de las tierras con la ocupación de las viviendas.

En otras jurisdicciones el equipamiento no se prevé ni construye, es más, no se lo planifica en función de los nuevos asentamientos por lo que en general cubren las necesidades de manera precaria.

5.3. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

Respecto de las características urbanas de los proyectos pueden señalarse las siguientes observaciones:

Si bien se han desechado, en principio, los conjuntos masivos, que han demostrado no constituir buenas propuestas tanto desde el punto de vista urbanístico como desde una perspectiva social, se ha verificado en muchos casos, tal como se indicó precedentemente, una sumatoria de conjuntos que da como resultado un emprendimiento de gran magnitud que lo hace funcionar como un núcleo habitacional completo a nivel de servicios y equipamiento básico.

Asimismo se ha constatado que en localidades pequeñas los conjuntos realizados condicionan el crecimiento de las mismas, dado que presumen modificaciones significativas en su estructura, lo que demandaría la realización de estudios no sólo del área de implantación, sino de ordenamiento urbano de todo el núcleo.

Los diseños de los conjuntos habitacionales en general utilizan un modelo de mini-manzana que se repite sin mayores variaciones. Si bien respeta la continuidad de calles de la trama existente, no plantea un modelo de diseño que contemple el resto de los factores a tener en cuenta, como el clima, orientación, asoleamiento, forestación, calidad ambiental social y estética,. El paisaje urbano así creado es anodino, carece de tratamiento específico, con características barriales diferenciadoras. Nada distingue a estas áreas que repiten un mismo prototipo al infinito, todo lo contrario a un tejido urbano vivo y multifuncional.

La tipología de vivienda más frecuente es la vivienda individual Sus aspectos más criticables son, en muchos casos la falta de adecuación a los requerimientos climáticos en la orientación de las unidades de vivienda y la no utilización de prototipos diferenciados en los terrenos de esquina.

5.4. CONCLUSIONES:

Se observó que algunos Municipios no cuentan con normativas urbanísticas ni estudios de ordenamiento para el crecimiento controlado de las ciudades, motivo por el cual los emplazamientos de los conjuntos que incorporan nuevas tierras al ejido urbano no cuentan con ningún tipo de regulación del uso del suelo ni están acompañados por estudios sistematizadoa de crecimiento y desarrollo.

Se recomienda por lo tanto antes de aprobar ningún nuevo conjunto localizado fuera del área urbana, el regular y pautar específicamente la creación, ampliación y reestructuración de los núcleos urbanos y el uso, ocupación y subdivisión del suelo.

Las condiciones de crecimiento de la ciudad deberían partir de un buen aprovechamiento de la capacidad instalada en la planta urbana existente y en la ocupación de las tierras vacantes ubicadas en las proximidades del área consolidada. El realizar un completamiento de la trama urbana redundaría en una optimización de los recursos con que cuentan las distintas zonas que conforman la ciudad.

Cuando el tamaño de conjunto lo requiera o se trate de grandes conjuntos o de áreas destinadas a asentamientos residenciales, se deberá contar con estudios particularizados de los sectores de emplazamiento, con un estudio de impacto aprobado por los organismos de desarrollo urbano provinciales dado que en la mayoría de los casos se está incorporando al uso urbano tierras agrícolas

en producción o tierras de reserva para otro destino. Estos estudios deberían permitir planificar el sector residencial de manera que no constituya una yuxtaposición de conjuntos sin previsiones adecuadas para la integración del barrio a la trama urbana existente.

Se verifica la necesidad de elaborar y poner en vigencia, herramientas comunes tales como Planes y Códigos de Desarrollo Urbano y de Edificación, y estudios preventivos para tener conocimiento de las problemáticas urbanas diferenciadas en función de las características físicas tales como la ubicación geográfica, topografía, recursos, etc. y las problemáticas socioeconómicas de la población afectada. Los Planes deberán entenderse como un proceso y no como un producto terminado, los mismos requieren de instrumentos y mecanismos de consulta y actualización permanente, como así también es imprescindible en la formulación de un plan, la participación consciente y activa de la comunidad, sus profesionales y las instituciones involucradas.

Se deberá asimismo cumplir con las reglamentaciones vigentes teniendo en cuenta que contribuyen al mejoramiento de la calidad de vida urbana, realizando las adecuaciones y actualizaciones necesarias a fin de contemplar las demandas crecientes de ocupación de suelo.

• Localización

Provincia	Situación Dominial	Aptitud del Terreno	Normativa Urbana	Emplazamiento	Observaciones
BUENOS AIRES	No se detectaron inconvenientes respecto a la situación dominial.	Los terrenos en general son aptos. En Campana (<i>en Bº Parque</i>), debido a ondulaciones naturales del terreno se debieron realizar importantes movimientos de tierra.	Los conjuntos cumplen con la aprobación que fijan las normas del Código Urbano Municipal de cada ciudad. Las ordenanzas deben cumplir con los requisitos de la Ley Provincial de uso del suelo 8912. Campana tiene un Plan de desarrollo estratégico. La Plata el “Plan Estratégico Proyecto La Plata 2001-2010”, San Pedro tiene un Plan Estratégico	Las obras se encuentran localizadas en áreas urbanas consolidadas, completando la trama existente, en áreas urbanas a consolidar, sobre los bordes de la ciudad, expandiendo la trama urbana (caso Campana de las 250 viviendas)	La accesibilidad a los conjuntos es buena, salvo el caso de las 250 viviendas en Campana. Los accesos son por calles pavimentadas, enripiadas o tierra compactada. Se detectó en varios casos la ausencia de vereda peatonal perimetral y cordón cuneta.
CATAMARCA	Los conjuntos visitados tienen su situación dominial saneada.	En Recreo, donde el suelo es arenoso y rocoso, fue necesario realizar trabajos adicionales de nivelación mediante voladura de roca.	La Provincia no cuenta con un Plan de Ordenamiento, actualmente. los proyectos estuvieron a cargo del IPV, mientras que la elección de los terrenos estuvo a cargo de la empresa.	Se encuentra emplazado en la zona Norte del mismo, ocupando una sup. de 52 Has, propiedad del IPV.	
COMISION MUNICIPAL DE LA VIVIENDA	En todos los proyectos visitados(Villas :20,11,1,14 y Villa 3), la situación dominial es irregular. No hay escrituras que posibiliten el otorgamiento de los títulos de los predios a cada familia.		El Código de Planeamiento Urbano tiene vigencia desde hace pocos años por lo cual estas organizaciones especiales de las villas provocan continuas adaptaciones legales.	Las manzanas fueron el resultado de abrir las calles a fin de continuar el tejido urbano del entorno , el depurar el nº de familias a través del trabajo social En los lotes donde se construirán las viviendas y trasladando el resto a viviendas ejecutadas con fondos FO.NA.VI en predios dentro de la villa.	Es de destacar el buen complemento entre los resultados de la Gerencia de Proyectos FO.NA.VI y la Gerencia de Promoción Social Urbana. . Es de desear que las resoluciones legales permitan una necesaria regularización dominial de los lotes con las viviendas ejecutadas.

• Localización

Provincia	Situación Dominial	Aptitud del Terreno	Normativa Urbana	Emplazamiento	Observaciones
CHACO	A la fecha la situación dominial de los Conjuntos se encontraba regularizada. Ley Provincial de Expropiación: Tiene como fin regularizar la situación de los asentamientos espontáneos. Una vez que la cámara de diputados aprueba la “Ley provincial de expropiación”, se realiza la gestión de pago a los propietarios del terreno ocupado, mediante la Fiscalía de Estado, para luego realizarse la transferencia del terreno al IPDUEV.	En los conjuntos visitados no hubo que hacer trabajos adicionales, a excepción del Conjunto 141 Viviendas de la localidad de Barranqueras (Gran Resistencia), donde tuvo que rellenarse el espacio de reserva, donde la municipalidad se encargará de la ejecución de espacios verdes y plazas de juegos.	Actualmente la Gerencia de Desarrollo Urbano se encuentra trabajando en el Programa de Regularización Dominial y saneamiento integral del área. Surge en el año 2002, (Departamento de Planificación de los Asentamientos Humanos) en respuesta a la demanda creciente de los asentamientos humanos espontáneos, que de forma irregular, se generan con la ocupación de terrenos privados o públicos.	Los conjuntos visitados se encuentran insertos en la trama preexistente.	El fin de este programa es la regularización del dominio (Ley de Expropiación), la mejora de la calidad de vida de estos sectores que viven en la pobreza extrema proveyéndolos de la infraestructura adecuada que permita realizar un saneamiento del área y por consiguiente la mejora del hábitat, generar trabajo con la construcción de viviendas ya que casi el total de sus ocupantes actualmente son desempleados y su único ingreso proviene del plan jefas y jefes de familia.
CHUBUT	La situación dominial está saneada	Los terrenos son en general aptos. En las 47 viviendas de Trelew, eran inundables pero los trabajos de recuperación estaban justificados por tratarse de una muy buena localización.	Está en elaboración un Plan Estratégico Provincial. Trelew y Rawson cuentan con normas de planificación, mediante ordenanzas pero no tienen un código de planeamiento urbano. Comodoro Rivadavia tiene su Plan Estratégico. Trelew, junto con Rawson, Gaiman, Dolavon y 28 de Julio tienen en elaboración un Plan Estratégico del Valle Inferior del Río Chubut (VIRCH) Puerto Madryn tiene un plan estratégico a nivel formulación. Esquel posee su plan SEAS.	En general las obras se encuentran localizadas en áreas consolidadas o a consolidar sobre los bordes de la ciudad expandiendo la trama urbana existente.- En Rawson los conjuntos ubicados en una zona de desarrollo generado por Playa Unión se encuentran alejados de la trama urbana pero próximos a una vía rápida de comunicación	Todas las obras cuentan con una evaluación de impacto ambiental elaborada en el Instituto
ENTRE RIOS	Todos los proyectos visitados estaban con la situación dominial saneada. Los ejecutados por licitación a nombre del IAPV. Los proyectos en localidades pequeñas a nombre de las Municipalidades. Sin problemas de usurpación de tierras.	Los terrenos al poseer alto % de arcilla expandida, los proyectos han requerido soluciones técnicas específicas para la ejecución de la obra.	En ninguna de las localidades visitadas se ha podido constatar la existencia de algún plan de ordenamiento urbano.	Tanto en los Municipios como en las Juntas de Gobierno los emplazamientos no se encontraban alejados de los equipamientos, si bien en las periferias generalmente estaban integrados a los núcleos urbanos.	La política de vivienda de la Provincia se inclinó por la ejecución de las mismas en localidades pequeñas, prefiriendo la dispersión territorial a la concentración en las grandes ciudades.

• Localización

Provincia	Situación Dominial	Aptitud del Terreno	Normativa Urbana	Emplazamiento	Observaciones
MISIONES	Se ha verificado en los expedientes la existencia de documentación del dominio de la tierra.	En general los suelos son aptos. Debido al relieve natural de la Provincia de Misiones, que es muy ondulado, es necesario efectuar importantes trabajos de nivelación y el aterrazamiento de las viviendas con muros de contención cuando supera 1.20 m de desnivel entre viviendas es habitual.	Cumplen con la aprobación que fijan las normas del Código Urbano Municipal de cada ciudad. Apóstoles posee un Plan de Ordenamiento Urbano y Planificación Territorial . Las ciudades de Posadas y de Oberá tienen un plan rector de los años ochenta	Las viviendas localizadas en Itaembé Mini se encuentran en un área de expansión de la ciudad continuando la trama existente. En Apostoles el Barrio Lomas del Mirado- y el conjunto de 20 viviendas se encuentran en un área no consolidada de la ciudad, observándose sin embargo la existencia de muchos terrenos vacantes intersticiales. En Oberá el barrio de 90 viviendas se ubica en un área no consolidada lejos de todo equipamiento.	Frecuentemente existen localizaciones en áreas no consolidadas con falta de equipamiento y dificultades en la accesibilidad.
JUJUY	No se detectaron inconvenientes respecto a la situación dominial.	Jujuy tiene un relieve natural que determina frecuentes trabajos de nivelación y la construcción de los conjuntos en forma aterrazada. Por otra parte, debido a la calidad de los suelos de tipo arcilloso resulta necesario el relleno con tierra mejorada.	San Salvador de Jujuy tiene un código de planeamiento urbano. En la actualidad, Planeamiento Urbano de la Municipalidad elaboró el “Plan Director de Ordenamiento y Gestión Urbano Ambiental 2003-2017	La escasez de tierras vacantes dentro del radio de la Capital y la gran demanda de viviendas determinó la necesidad de crear una nueva urbanización en el extremo sudeste del territorio municipal.: Alto Comedero.	
SAN JUAN	No se detectaron inconvenientes.	Los terrenos son aptos y cuentan con la aprobación de La Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano Provincial.	La planificación territorial está centralizada en un único organismo, relegando los municipios esta tarea en el poder central. En el departamento de Zonda, se está elaborando un Plan de Desarrollo.	En general los conjuntos se hallan en áreas consolidadas o a consolidar, en los bordes de la ciudad, continuando la trama existente y con buena accesibilidad. En Médano de Oro, se construyó para los trabajadores de las chacras vecinas una nueva urbanización residencial cercana a la cabecera de servicios.	

• Localización

Provincia	Situación Dominial	Aptitud del Terreno	Normativa Urbana	Emplazamiento	Observaciones
SAN LUIS	La situación se encuentra saneada.	Los terrenos son aptos para la construcción de viviendas.	La Urbanización de Villa Mercedes cumple con las normas del Código Urbano Municipal y Esta ciudad está comenzando su Plan Estratégico La Ciudad de la Punta es una ciudad nueva, su normativa está en elaboración.	La Punta es una ciudad nueva a 18km de la Capital. La urbanización de Villa Mercedes está alejada del casco de la ciudad.	
SANTA FE	Todos los proyectos presentaron la situación dominial saneada. No se registraron problemas de usurpación de tierras.	Los proyectos visitados fueron ejecutados en terrenos no inundables, con buena accesibilidad.	En ninguna de las localidades visitadas se ha podido constatar la existencia de algún plan de ordenamiento urbano	Gran parte de las autoridades comunales o municipales tomaron el compromiso de la ejecución en terrenos de los beneficiarios , favoreciendo de esa manera a la consolidación urbana.	La Provincia abrió la oferta de operatorias de ejecución de viviendas según las necesidades sociales y sus posibilidades.
SALTA	La situación dominial de los conjuntos visitados se encuentra saneada.	En los conjuntos visitados el terreno se encontraba apto y no hubo que hacer trabajos adicionales.	Actualmente se encuentra sujeto a aprobación por parte de la Legislatura de Salta, el Plan Integral de Desarrollo Urbano Ambiental, P.I.D.U.A.	Los conjuntos se hallan en áreas consolidadas, de la ciudad, continuando la trama existente y sin dificultades para la accesibilidad a los mismos. Las viviendas de Güemes, se encuentran sobre la ruta, aisladas del centro urbano.	
TIERRA DEL FUEGO (USHUAIA)	Los conjuntos visitados tienen su situación dominial saneada.	Excepto en el Renglón I de las 30 viviendas, donde hubo que realizar la voladura de roca, los demás terrenos se encontraron aptos, para su uso.	Se encuentran ubicados dentro de la trama urbana.	los conjuntos se hallan en áreas consolidadas, de la ciudad, continuando la trama existente y sin dificultades para la accesibilidad a los mismos.	

• Infraestructura y Equipamiento

Provincia	Servicios básicos	Nexo y Obras Complementarias	Equipamiento Básico	Servicios Urbanos	Observaciones
BUENOS AIRES	Todas las obras tienen los servicios de agua electricidad y cloacas por red salvo el Conjunto de Campana y San Pedro donde la descarga cloacal se realiza a pozos absorbentes. Las obras tienen provisión de gas natural; en algunos casos, dicha conexión aun no se ha efectuado pero existe la factibilidad de realizarse.	En Campana (<i>en B° Parque</i>), debido a ondulaciones naturales del terreno se debieron realizar importantes movimientos de tierra.	Los establecimientos educativos y sanitarios se encuentran muy próximos a los conjuntos. Respecto a áreas de esparcimiento, se detectaron espacios vacantes destinados a tal fin, pero sin ningún tipo de forestación, juegos infantiles u otros elementos recreativos. En las torres de la Matanza, la planta de conjunto tiene un espacio para estacionamiento común al aire libre y una zona parquizada sin juegos infantiles.	Todos los conjuntos poseen los servicios urbanos de alumbrado público y recolección de residuos. Todas las viviendas están próximas a vías de comunicación donde existe transporte público.	Se destaca la necesidad de equipamiento recreativo. En general se destina un espacio a tal fin, pero no se ha detectado la construcción de los mismos. Se debe respetar no sólo los metros cuadrados de los espacios verdes sino también el diseño de los mismo evitando las subdivisiones muy pequeñas que imposibilitan toda instalación de equipamiento.
CATAMARCA	Las Obras de Infraestructura se realizan por separado de la ejecución del proyecto y se adjudican por contratación directa Algunos de los conjuntos No tienen Redes cloacales, (descarga a pozo). Sí tienen electricidad y alumbrado público. En la localidad de Recreo el anteproyecto se encuentra aprobado para todo el conjunto, falta el llamado a concurso.	En algunas viviendas de la localidad de Recreo se realizaron obras de nexo, electricidad, alumbrado público, red de agua, y red cloacal interna del barrio.	Tanto en los conjuntos de Recreo como en el de San Antonio, no se previó el equipamiento. En el conjunto Las Grutas, se prevé equipamiento comunitario, y Espacios Verdes.	El conjunto Barrio Parque las Grutas, tiene servicios de transporte público y de recolección de residuos de la ciudad Tanto en San Antonio, como en Recreo, los conj. se encuentran ubicados en bordes de la ciudad, sin transporte público. Todos tienen recolección de residuos.	La provincia de Catamarca no tiene previsto ningún tipo de tratamiento posterior de los residuos sólidos urbanos, actualmente se realiza la recolección y depósito a cielo abierto.
COMISION MUNICIPAL DE LA VIVIENDA	Todos los proyectos cuentan con los servicios de agua, electricidad y cloaca.	Las obras de nexos estan todas realizadas.Los tendidos de alumbrado público estan realizados sólo en las manzanas ya loteadas pudiendose realizar su extensión muy facilmente.	Los equipamientos se realizan junto con la ejecución de las viviendas , pudiendo satisfacer las necesidades de los beneficiarios de viviendas colectivas y delos de las viviendas de interés social.	Todos los servicios estan completos y de buen nivel.	El trabajo en operatorias de emergencia con trabajo de rehabilitación urbana es muy bien implementado.

- **Infraestructura y Equipamiento**

Provincia	Servicios Basicos	Nexos y Obras Complementarias	Equipamiento Básico	Servicios Urbanos	Observaciones
CHACO	Los barrios que se vieron se encuentran servidos de: red cloacal, red eléctrica, agua y alumbrado público. A excepción del Barrio villa Don Santiago, que tiene pozo absorbente, y no tiene cordón cuneta, (a cargo de la municipalidad). En los Barrios Jesús de Nazareth, Nazareno, y Encarnación, actualmente se encuentra en gestión el financiamiento de la infraestructura.	no se realizaron obras complementarias.	se encuentran integrados a la trama urbana, sirviéndose del equipamiento de la ciudad. Por normativa, cada conjunto reserva una porción de terreno destinada a la ejecución de plazas de juegos, espacios verdes, y equipamiento a cargo de la Municipalidad	Están abastecidos tanto de servicio de transporte público como de recolección de residuos	A la fecha la provincia no realiza ningún tratamiento con los residuos sólidos urbanos, que son arrojados a cielo abierto en basurales esparcidos por la ciudad cercanos a la población
CHUBUT	En Trelew, Rawson y Puerto Madryn cuentan con todos los servicios. En Madryn, el conjunto de las 48 viviendas y la Seccional 4º de Madryn por encontrarse lejana a la red la descarga es a pozos ciegos. En Los conjuntos de Playa Unión, la descarga cloacal se realiza a pozos ciegos. Respecto a los líquidos cloacales, al no existir planta de tratamiento, las aguas crudas son vertidas directamente al río Chubut. En Gaiman, la ciudad carece de red de desagües cloacales, vertiendo las aguas servidas a pozos ciegos.	En Puerto Madryn y en Trelew se ocuparon lotes vacantes dentro de la trama y no fue necesario hacer nexos de infraestructura. En el conjunto de las 47viviendas de Trelew. se realizaron trabajos de relleno y aplicación de mallas geotextiles, dejando los suelos aptos para construir ya que los mismos eran inundables.	El Instituto construye además de de vivienda, escuelas y comisarías. Tal es el caso de las seccionales 4ª y 3ª visitadas y el complejo educativo de escuelas especiales de Rawson. Así mismo, todos los conjuntos visitados se encuentran muy próximos a establecimientos educativos. Respecto a áreas de sparcimiento, se detectaron espacios vacantes, pero sin ningún tipo de tratamiento verde, y otros elementos recreativos. Los conjuntos de Playa Unión están muy alejados de comercios.	Todos los conjuntos poseen los servicios urbanos de alumbrado público y recolección de residuos. Los RSU son vertidos a cielo abierto sin ningún tipo de tratamiento. Existe una buena accesibilidad a todas las obras visitadas y todos los conjuntos están próximos a vías de comunicación donde existe transporte público.	
ENTRE RIOS	.Todos los proyectos cuentan con los servicios de agua, electricidad y cloaca. En los proyectos delegados a Juntas de Gobierno no se realiza cordón cuneta ni vereda peatonal.		Los proyectos localizados en Municipalidades a traves de licitaciones poseen cerca establecimientos educativos y de salud no ocurriendo lo mismo en localidades pequeñas. En esa situación las autoridades locales deberían apoyar el cumplimiento de esos servicios.	Los servicios de recolección de residuos y alumbrado público se encuentran mejor resueltos en los conjuntos urbanos no sucediendo lo mismo en lo ejecutado en localidades pequeñas.	Con respecto a infraestructura y servicios los proyectos ejecutados con empresas constructoras, se encuentran resueltos en forma correcta faltando exigencia por parte del I.A.P.V. a los Municipios para el cumplimiento de la ejecución de esos temas.

• Infraestructura y Equipamiento

Provincia	Servicios básicos	Nexo y Obras Complementarias	Equipamiento Básico	Servicios Urbanos	Observaciones
JUJUY	Todas las localidades visitadas tienen servicio de provisión de agua corriente y energía eléctrica también por red. Alto Comedero posee también red cloacal. Respecto a la provisión de gas los conjuntos visitados poseen red de abastecimiento.	En Palpalá hay una planta de tratamiento cloacal para Palpalá y Alto Comedero. En el Barrio Los Perales, debido a la diferencia de nivel con el resto de la ciudad se requiere una planta de tratamiento propia. Este conjunto se encuentra prácticamente terminado pero aún no puede ser habilitado en tanto no se realice dicha planta.	El Barrio Los Perales se encuentra lejos del equipamiento comunitario y no posee servicio de transporte público. En Alto Comedero el equipamiento educativo como el sanitario es deficiente Falta además equipamiento comercial Hay sin embargo gran numero espacios verdes con fines recreativos	En Alto Comedero hay existe recolección de residuos pero se observa basura en la zona de los zanjones y tierras fiscales.	
MISIONES	Todos los conjuntos poseen agua corriente por red, y provisión energía eléctrica. No hay en la Provincia red de gas.	En Garupá el agua proviene de un acueducto de la planta potabilizadora Garupá –Fatima –Nu- Porá y se necesitó un equipó de bombeo.	El Instituto construyó en la Ciudad de Misiones escuelas muy modernas con todos los niveles. En las otras ciudades falta equipamiento educativo.	Todos los conjuntos poseen los servicios urbanos de alumbrado público y recolección de residuos. En Fachinal hay una planta de tratamiento de residuos para Posadas, Apóstoles y Oberá.	
SAN JUAN	Todas las localidades visitadas tienen servicio de provisión de agua corriente y energía eléctrica por red. La descarga cloacal se realiza por red en aquellas localidades donde existe el servicio y donde hay factibilidad de realizarlo, por pozos absorbentes o zanjas de oxidación como en el barrio de Pie de Palo en la localidad de Caucete, donde no existe red cloacal. Respecto a la provisión de gas en algunas conjuntos la provisión es por red y en otros mediante tubos.	En algunas urbanizaciones donde no hay descarga a red se realizaron plantas de tratamiento como en Médano de Oro.	Los conjuntos están próximos a establecimientos educativos y sanitarios. En algunos se dejó espacio vacante para edificar ya que Educación, analizando la matrícula de la zona así lo requería. Pero no se observó ningún establecimiento nuevo. No se detectaron áreas de esparcimiento.	Los conjuntos poseen los alumbrado público y recolección de residuos. Están servidos de transporte público.	

• Infraestructura y Equipamiento

Provincia	Servicios básicos	Nexo y Obras Complementarias	Equipamiento Básico	Servicios Urbanos	Observaciones
SAN LUIS	<p>En La Punta Y Villa Mercedes las hay red de provisión de agua potable, red de saneamiento cloacal y red eléctrica con una subestación transformadora.</p> <p>En La Punta el tendido de la red eléctrica es subterránea para evitar la contaminación visual.</p> <p>En la actualidad el abastecimiento de gas se realiza mediante gas envasado pero está prevista la provisión de gas natural por red.</p> <p>En Villa Mercedes el abastecimiento de gas es por tubos envasados.</p>	<p>En La Punta hay a una planta de tratamiento para los desagües cloacales que utiliza la tecnología de barros activados. Existe el proyecto de utilizar los líquidos tratados para riego de las forestaciones de la misma ciudad..</p>	<p>La Punta no posee escuela polimodal. Tiene universidad con u campus universitario, un Hospital de Día, una comisaría , el Data Center Provincial, un museo y un Estadio para 15.5000 espectadores. Hay arias plazas y grandes espacios verdes de reserva destinadas al esparcimiento. Se verifica escasez de locales comerciales La urbanización de Villa Mercedes tiene una escuela con un importante salón de usos múltiples pero no existe escuela Polimodal. Posee un moderno Hospital de día y una amplia zona de reserva natural tratada paisajísticamente</p> <p>No hay locales comerciales en el conjunto ni en las proximidades del mismo .</p>	<p>En Villa Mercedes los RSU son vertidos en un “Relleno sanitario” que no cumple con los requisitos técnicos de un relleno, es decir impermeabilización, venteo de gases y lixiviado de líquidos. El transporte público comunica La Punta con la ciudad de San Luis. Lo mismo sucede en Villa Mercedes pero con escasa frecuencia.</p>	<p>En urbanizaciones nuevas como La Punta no basta con reservar espacio destinado a equipamiento comercial, se necesita programas para facilitar la creación de fuentes de trabajo permanentes, a fin de evitar que se conviertan en ciudades dormitorio.</p> <p>Respecto a los espacios verdes resulta importante prever como se realizará, el mantenimiento y cuidado de los mismos.</p>
SANTA FE	<p>.Todos los proyectos cuentan con los servicios de agua, electricidad y cloaca.</p> <p>En los proyectos delegados a Juntas de Gobierno no se realiza cordón cuneta ni vereda peatonal.</p>		<p>Los proyectos localizados en Municipalidades a traves de licitaciones poseen cerca establecimientos educativos y de salud .Las otras operatorias se encuentran cubiertos los servicios</p>	<p>Los servicios de recolección de residuos y alumbrado público se encuentran resueltos en los conjuntos urbanos y en las ejecuciones en lotes propios..</p>	

• **Infraestructura y Equipamiento**

Provincia	Servicios básicos	Nexo y Obras Complementarias	Equipamiento Básico	Servicios Urbanos	Observaciones
SALTA	Tienen redes cloacal, de agua, energía eléctrica. Las calles están adoquinadas, con cordón cuenta y con alumbrado público. Las Viviendas de la localidad de Güemes, pertenecientes al Programa Nuevo Hogar, no tienen red cloacal, (descarga a pozo absorbente), presentando cierta dificultad en el abastecimiento de agua potable, ya que es una zona de aguas contaminadas y que requiere una profundidad mínima para extracción de 1000m. Las viviendas de Campo Santo, tienen red de agua, red cloacal, energía eléctrica y alumbrado público, careciendo de telefonía.	No hubo necesidad de realizar obras de nexo.	No tienen equipamiento propio. Las 35 viviendas de Campo Santo se encuentran localizadas en el centro del pueblo, distante 100m de la escuela y de una sala sanitaria. Las Viviendas de Güemes, , tienen prevista una superficie para equipamiento, actualmente se encuentra en inicio una escuela.	Tienen transporte público y servicio de recolección de residuos. Actualmente la provincia no cuenta con una política de gestión de los residuos sólidos urbanos, careciendo de sitios aptos para la disposición final de los mismos.	
TIERRA DEL FUEGO (USHUAIA)	Tienen red de agua, red cloacal, alumbrado público.	Los conjuntos visitados, no necesitaron obras complementarias.	No tienen equipamiento propio.	Tienen Servicios de recolección de residuos, alumbrado público, y acceso al transporte público.	

• Caracterización del Proyecto

Provincia	Diseño de los Conjuntos	Subdivisión del Suelo	Tipología de Vivienda	Observaciones
BUENOS AIRES	Los conjuntos son de alta densidad como las torres en la Matanza, frente a la Autopista, o de densidad media con vivienda unifamiliar apareadas o en forma de tira. Se destaca el diseño de la planta de conjunto de las viviendas de la Cooperativa 15 de Noviembre en Ciudad Evita, donde se propone un parcelamiento con calles en cul de sac y espacios verdes destinados a la recreación.	Según la localización existen viviendas en lotes individuales ó edificios en régimen de propiedad horizontal.	Existe una gran variedad en el diseño de la vivienda individual según la operatoria y la localización. Las soluciones van desde el diseño tipo chalet en planta baja o duplex hasta la vivienda multifamiliar como en las Torres Nueva España en La Matanza.	Hay gran variedad respecto a las soluciones adoptadas según la localización de las viviendas.
CATAMARCA	Los Proyectos están a cargo del Dpto. De Proyectos El conjunto (Barrio parque las Grutas), se desarrolla en función de un eje longitudinal, con apertura de calles transversales, continuando con el crecimiento de la ciudad, en sentido Norte – Sur sobre la Av. de la Virgen del Valle, arteria que conecta la ciudad con la Gruta de la Virgen del Valle, consolidando el área El Equipamiento Comunitario, ubicado en el área central, tiene un desarrollo lineal, que junto con los espacios verdes, se emplazan sobre el borde de esta avenida, Se tiene prevista la ejecución de 3 viviendas para discapacitados.	Los lotes tienen entre 200 y 360 m2. Actualmente se modificó la medida del frente, siendo de 12 m, por normativa municipal, para mejorar el estacionamiento	El IPV de Catamarca desarrolló una tipología de vivienda social, y una tipología para discapacitados.	En los conjuntos de viviendas de San Antonio, no existe una delimitación clara del terreno, ya que en los casos de viviendas sociales, la medianera esta a cargo del usuario, que por lo general no tiene los recursos para construirla

• Caracterización del Proyecto

Provincia	Diseño de los Conjuntos	Subdivisión del Suelo	Tipología de Vivienda	Observaciones
COMISION MUNICIPAL DE LA VIVIENDA	Con mucho trabajo social se va incorporando a las familias lo mejor posible al resto de la Ciudad.	Los lotes son de dimensiones muy pequeñas.	Los prototipos se desarrollan en tiras de edificación quedando en el predio reducidas superficies no cubiertas. El costo de la edificación tiene un piso y un techo ,el equipo de profesionales calculan el mismo de acuerdo a los adjudicatarios.	
CHACO	<p>Programa de Regulación Dominial y Saneamiento del área.</p> <p>La propuesta se ideó en función al relevamiento realizado por distintas áreas. El relevamiento físico, a cargo del departamento de Catastro, de la Gerencia de Desarrollo Urbano, permitió conocer el estado de situación y las necesidades a resolver.</p> <p>Este relevamiento dio como resultado que las necesidades a cubrir eran sectores que se inundan cuando llueve debido a la zonas deprimidas y a la falta de veredas, insuficiencia en el ancho de los pasillos, falta de agua potable y loteo de desigual tamaño.</p> <p>El relevamiento Social, se realizó de forma conjunta con la Facultad de Arquitectura, (Chaco), Desarrollo Urbano (IPDUV), y Minoridad y Familia (Desarrollo Social). Se llegó a una planilla síntesis con la información necesaria para las 3 instituciones.</p>	<p>Barrios Nazareno y Jesús de Nazareth</p> <p>Una vez acordado el tamaño de los lotes, se llevó a cabo la mensura y la subdivisión de los terrenos. Se colocaron estacas demarcando los límites de los terrenos, y las calles proyectadas.</p> <p>Los equipos de trabajo estaban integrados por un agrimensor un ayudante y un vecino, propuesto por la misma comunidad. Existen zonas bajas que no estaban ocupadas, en las que fueron diseñados nuevos loteos y que actualmente no están amojonadas a la espera de que la Municipalidad realice el correspondiente relleno.</p> <p>Una vez que se delimitaron los lotes, los vecinos fueron marcando sus nuevos terrenos, corriendo postes de alambrado, construyendo cercos y muros. En algunos casos desarmando sus casillas y volviendolas a armar en el nuevo terreno. Se definió la apertura de 2 calles, respetando el ordenamiento espontáneo, delimitando 3 sectores. Se determinó las dimensiones de los fondos, haciendo una división equitativa del total de la manzana</p>	<p>Respecto de los conjuntos de viviendas:</p> <p>El uso de la manzana partida en su mayoría, con viviendas unifamiliares apareadas y la aplicación de tipologías de densidad media como solución estandarizada, sin resolución de esquina ni de situaciones atípicas, produce una sensación de monotonía y una indefinición de identidad propia de los barrios.</p>	Se observó la falta de plazas y espacios verdes en los conjuntos, que si bien se preserva una parcela del terreno con esta finalidad, la Municipalidad en muchos casos no las ejecutó, lo mismo para las calles, y el cordón cuneta que al no realizarse deviene indefectiblemente en la inaccesibilidad de los habitantes cuando llueve.

- **Caracterización del Proyecto**

Provincia	Diseño de los Conjuntos	Subdivisión del Suelo	Tipología de Vivienda	Observaciones
-----------	----------------------------	--------------------------	--------------------------	---------------

CHUBUT	Los conjuntos plantean viviendas unifamiliares en planta baja o dúplex. Se observó en algunos conjuntos de la ciudad de Trelew, diferenciación de altura de las unidades evidenciando un tratamiento diferente según la importancia de la calle. Las viviendas de Gaiman un bay window rescatando la tipología típica de las casas galesas. En relación al arbolado, el Instituto responde a las normas municipales existentes en cada ciudad. Según información proporcionada por técnicos del Instituto existe una norma que descarta toda tipología de densidad media o alta.	Los conjuntos plantean loteos individuales. Se repite en general el diseño de la manzana partida, que si bien regulariza lotes, multiplica el trazado urbano, plantea exceso de calles con su consecuente pavimentación y mantenimiento.	Existe una tipología estándar unifamiliar de viviendas apareadas o individuales donde se han desarrollado modificaciones tanto sea de superficie, materiales o diseño de las mismas según las diferentes operatorias. No existe en ningún caso tipología de esquina	
ENTRE RIOS	Viviendas apareadas ,compartiendo medianera. Los conjuntos ejecutados porcon convenios con el Municipio conforman tiras sobre la calle frentista.	Lotes de 10m x 20m a 30m.Espacios abiertos proporcionados a la superficie cubierta..Deberían estar los lotes de acuerdo en dimensiones a situaciones de vivienda de interés social. En la mayoría de los proyectos no se estaban marcados los límites de los lotes , pudiendo provocar conflictos entre vecinos.	Viviendas de un dormitorio con posibilidad de crecimiento . con cocina comedor. . Baño y cocina resueltos con tabique sanitario.	Se sugiere la necesidad de delimitar los lotes de acuerdo a los estudios de agrimensura que il I.A.P.V. a realizado , dejando elementos demarcatorios que los beneficiarios puedan identificar a fin de no generar problemas de dominio además de delimitar con precisión las áreas privadas de las públicas.
MISIONES	Los conjuntos plantean una suma de viviendas unifamiliares que varían su imagen según la Operatoria. En los conjuntos de mayor envergadura se diseñaron boulevares con juegos infantiles y vegetación otorgando a la urbanización una mejor calidad no sólo urbana sino también ambiental.	Los lotes tienen una superficie mínima de 200m ² .. Se repite el diseño de la manzana partida,.	En Posadas se ubican en un área de expansión de la ciudad continuando la trama existente. En Oberá dos de los conjuntos están en área consolidada de la ciudad mientras que el barrio de 90 viviendas se ubica en un área no consolidada lejos de todo equipamiento.	
SAN JUAN	Predomina la vivienda unifamiliar de una planta, apareada en forma de espejo. Existe también la tipología unifamiliar en dúplex.. Don Pedro responde a una tipología multifamiliar en tres niveles. El conjunto es un buen ejemplo donde existe muy buen cuidado de las áreas comunes de esparcimiento y circulación demostrando que es posible la tipología en régimen de propiedad horizontal con una mayor densidad. Esta mayor densidad evita la extensión de la trama de la ciudad.	Se observa en general la utilización de la media manzana con lotes individuales.	No hay una gran variedad en el diseño de la vivienda individual. No existe en ningún caso tipología de esquina ni consideración respecto a la orientación de la vivienda	Se recomendaría una mayor diversidad en el diseño no sólo de las unidades sino también de los conjuntos, a fin de evitar la monotonía y poder lograr mayor una identidad de los mismos

- Caracterización del Proyecto

Provincia	Diseño de los Conjuntos	Subdivisión del Suelo	Tipología de Vivienda	Observaciones
SAN LUIS	Los “barrios” de La Punta están separados por grandes extensiones de espacios verdes, que en su mayoría carecen de tratamiento paisajístico y por sus dimensiones desmaterializan la trama urbana creando “vacíos” de poco interés.	En La Punta se repite en general el diseño de la manzana partida, que si bien regulariza lotes de (20m x 10m y 25m x 10m), multiplica el trazado urbano, plantea exceso de calles con su consecuente pavimentación y mantenimiento. En Villa Mercedes predomina media manzana de 50m x 111m con lotes en general de 10m x 25m El trazado general es de manzanas quebradas o radiales. Los espacios verdes se encuentran intercalados entre los lotes de vivienda.	Existe una tipología estándar unifamiliar de viviendas adosadas de dos dormitorios. La misma tipología se repite al infinito con la sola diferencia de terminaciones en su interior según la operatoria. No existe ni siquiera diferenciación en el tamaño de las unidades, que responda a una demanda diferenciada por composición familiar.	Sería importante una mayor diversificación en las tipologías, respondiendo así a una demanda diferenciada y creando diferentes imágenes en la ciudad estableciendo identidades barriales.
SANTA FE		En la mayoría de los proyectos no se estaban marcados los límites de los lotes , pudiendo provocar conflictos entre vecinos.	Las tipologías se adaptan a los beneficiarios con un límite de superficie y de costos ,	La apertura del I.P-V- hacia operatorias de emergencia social y de tratar con beneficiarios directos ,bajo el abal de los municipios favorecen las posibilidades de obtener respuestas reistas a una demanda directa

- **Caracterización del Proyecto**

Provincia	Diseño de los Conjuntos	Subdivisión del Suelo	Tipología de Vivienda	Observaciones
SALTA	<p>Barrio Juan Pablo II (Etapa III): Utiliza básicamente la tipología de manzana partida, que permitiendo la apertura de calles que se conectan con la trama preexistente. Se componen de bloques de 4 pisos, con 4 viviendas por planta. (16 viviendas por bloque), con circulación vertical interna. Los espacios verdes incluyen cocheras. El barrio Juan Pablo II, se encuentra rodeado por rejas perimetrales, lo que demostró un mayor cuidado de los espacios comunes, por parte de los habitantes.</p>	<p>Barrio El Docente: Viviendas unifamiliares de 3 dormitorios apareadas, organizadas en función de la manzana partida. No contempla resolución de esquina.</p>	<p>En los barrios Juan Pablo II y El Bosque las manzanas tienen una dimension de 100m x 65m. El programa nuevo hogar, prevé lotes de 10m x 30m, 10m x 25m. En todos los barrios se deja libre una parte del terreno para futuro equipamiento. En el barrio El Docente, el instituto construyó un destacamento policial. Viviendas Nuevo Hogar: Las viviendas tuteladas para la tercera edad están pensadas para dos personas no familiares, y pueden ser adaptables para discapacitados motrices. Actualmente la provincia no tiene ninguna reglamento sobre el tema de discapacidad</p>	
TIERRA DEL FUEGO (USHUAIA)	<p>La Urbanización Río Pipo, la calles transversales tienen escasa comunicación con las arterias que lo circundan, generando así, un barrio cerrado en si mismo..</p>	<p>La Urbanización contempla sectores para viviendas colectivas y edificios de equipamiento, mas 1130 parcelas destinadas a vivienda individual, de las cuales 600 comprenden el Plan Arraigo Juvenil</p>	<p>Todas las viviendas observadas responden a la tipología aplicada por el IPV en la ciudad. los conjuntos se hallan en áreas consolidadas, de la ciudad, continuando la trama existente y sin dificultades para la accesibilidad a los mismos.</p>	<p>Actualmente se estaría trabajando en una nueva tipología de vivienda. Por encontrarse Ushuaia en zona sísmica (zona 2 y 3), uno de los temas que se esta abordando, es el riesgo que implicaría, ante una eventual caída, el uso de tanques de agua de reserva en viviendas unifamiliares,</p>

CAPITULO II

SOBRE EL PERIODO SETIEMBRE/92 - DICIEMBRE/2002

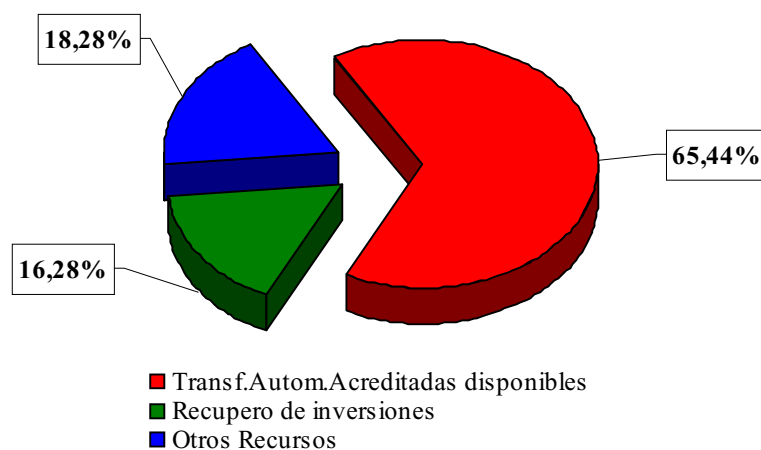
1. EVOLUCION FINANCIERA DEL SISTEMA

1.1. TOTAL DE RECURSOS DISPONIBLES DEL SISTEMA

Los Ingresos Totales Disponibles por el Sistema registrados a partir del 01/09/92, en virtud del Acuerdo Interestadual suscrito en Agosto de 1992, ratificado por la Ley N° 24.130 y consolidado con la Ley N° 24.464 “Sistema Federal de la Vivienda”, y hasta el 31/12/02 alcanzaron la suma de \$ 12.128.838.197, según el siguiente detalle:

Concepto	Monto	%
Transferencias Automáticas Acreditadas disponibles	7.936.741.613	65,44
Recupero de Inversiones	1.975.167.280	16,28
Otros Recursos	2.216.929.304	18,28
Total:	12.128.838.197	100,00

La incidencia porcentual de los conceptos que componen el total de disponibilidades del Sistema en el periodo considerado se observa en el gráfico siguiente:

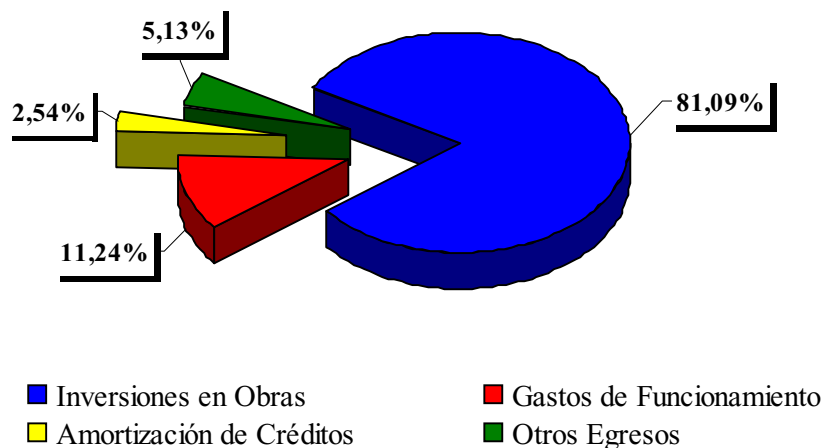


1.2. UTILIZACIÓN DE LOS RECURSOS DEL SISTEMA

Los egresos han totalizado en el mismo lapso, la suma de \$ **11.817.856.622**, cifra que contempla tanto las inversiones directas en obras como otros egresos vinculados a las mismas, según se detalla seguidamente.

Concepto	Monto		%
Inversiones en Viviendas, Sol. Hab. y Créditos	8.960.428.143	9.583.305.685	81,09
Inversiones en Equipamiento e Infraestructura	622.877.542		
Gastos de Funcionamiento		1.327.874.308	11,24
Amortización de Créditos		300.810.523	2,54
Otros Egresos		605.866.106	5,13
Total		11.817.856.622	100,00

La relación porcentual de los montos utilizados (\$ 11.817.856.622) se ilustra en el siguiente gráfico:



Tales egresos, representan un 97,46 % de los ingresos totales disponibles en el Sistema en el periodo considerado, por lo cual el saldo final al 31/12/02 representa el 2,54 % restante.

1.3 SITUACIÓN FINANCIERA DEL SISTEMA AL 31/12/02

Según lo detallado anteriormente, el Sistema alcanzó una totalidad de recursos de \$12.128.838.197, los cuales fueron detallados en el **punto 1.1.**

Por otra parte durante ese período se han utilizado la suma de \$ 11.817.856.622, según lo informado en el punto 1.2.

En el siguiente Cuadro se observa la evolución financiera del Sistema:

CONCEPTO	IMPORTE	%	TOTAL	%
Total Ingresos del Sistema			12.128.838.197	100,00
Transf. Autom. Acred. disponibles	7.936.741.613	65,44		
Recupero de Inversiones	1.975.167.280	16,28		
Otros Recursos	2.216.929.304	18,28		
Total Utilización de Disponibilidades			11.817.856.622	97,44
Inversión en Obras	9.583.305.685	81,09		
Gastos de Funcionamiento	1.327.874.308	11,24		
Amortización de Créditos	300.810.523	2,55		
Otros Egresos	605.866.106	5,13		
Saldo Acumulado al 31/12/02			310.981.575	2,56

El saldo acumulado disponible e indisponible del Sistema al cierre del ejercicio 2002 alcanza la cifra de \$310.981.575, el cual representa el 2,56 % de los ingresos totales del mismo en el período considerado.

En el Cuadro siguiente se consigna la relación entre el Total de Recursos del Sistema y los saldos finales acumulados al 31/12/02 por jurisdicción.

Jurisdicción	Total Recursos	Saldo al 30/12/02	Relación en %
Buenos Aires	2.038.890.777	10.815.817	0,53
Catamarca	200.361.946	5.807.402	2,90
Córdoba	710.040.892	91.834.873	12,93
Corrientes	527.977.353	11.506.615	2,18
Chaco	513.946.346	9.956.584	1,94
Chubut	425.955.622	8.197.533	1,92
Entre Ríos	418.293.751	6.092.570	1,46
Formosa	379.836.041	2.029.030	0,53
Jujuy	379.626.362	37.313.168	9,83
La Pampa	326.599.565	5.500.315	1,68
La Rioja	240.430.908	4.074.192	1,69
Mendoza	534.812.138	6.360.680	1,19
Misiones	500.386.351	2.365.068	0,47
Neuquén	425.538.402	2.868.642	0,67
Río Negro	443.606.808	133.487	0,03
Salta	410.629.617	8.453.386	2,06
San Juan	377.244.096	6.934.850	1,84
San Luis	505.835.305	-2.121.552	-0,42
Santa Cruz	554.935.670	8.606.395	1,55
Santa Fe	639.310.571	24.970.456	3,91
Santiago del Estero	451.782.222	27.257.998	6,03
Tucumán	433.449.380	8.797.011	2,03
Tierra del Fuego	307.624.021	4.978.689	1,62
Cdad. Buenos Aires	381.724.052	18.248.365	4,78
Total:	12.128838.197	310.981.575	2,,56

Cabe destacar que sólo las Jurisdicciones de Córdoba, Jujuy, Santiago del Estero y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, se encuentran considerablemente por sobre la relación promedio país, mientras que las restantes Jurisdicciones se mantienen en un entorno aceptable del mismo.

En las Jurisdicciones de Jujuy y Santiago del Estero el desvío presentado en la relación con respecto al promedio nacional obedece a fondos retenidos en los ente residuales de los ex Bancos Provinciales por la suma de \$ 30.951.686 y \$ 16.538.880, desde el ejercicio 1997. y 1996 respectivamente.

El desvío resultante para la Provincia de Córdoba se debe al alto nivel de disponibilidad de fondos en sus cuentas, los cuales en el ejercicio 2001 ascendían a \$ 84.758.481, habiéndose incrementado en el ejercicio 2002 un 8,34% con relación al ejercicio anterior.

La relación por sobre la media observada en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires se corresponde al saldo financiero del Organismo, el cual incluye la totalidad de las cuentas de fondos nacionales y de la jurisdicción, dado que para la determinación de los movimientos de los mismos se han tomado en su conjunto en virtud de la registración de las erogaciones totales realizadas.

El detalle de la composición del saldo de cada jurisdicción se encuentra consignado en la PLANILLA N° 11.

2. EVOLUCION DE LA PRODUCCION DE VIVIENDAS Y SOLUCIONES HABITACIONALES

Los siguientes gráficos muestran la evolución anual de viviendas y soluciones habitacionales terminadas y en ejecución al cierre de cada ejercicio a partir de setiembre de 1992, fecha ésta consignada en la Ley N° 24.130 por la que se dispusiera la descentralización en el uso de los recursos del FONAVI por parte de las distintas jurisdicciones.

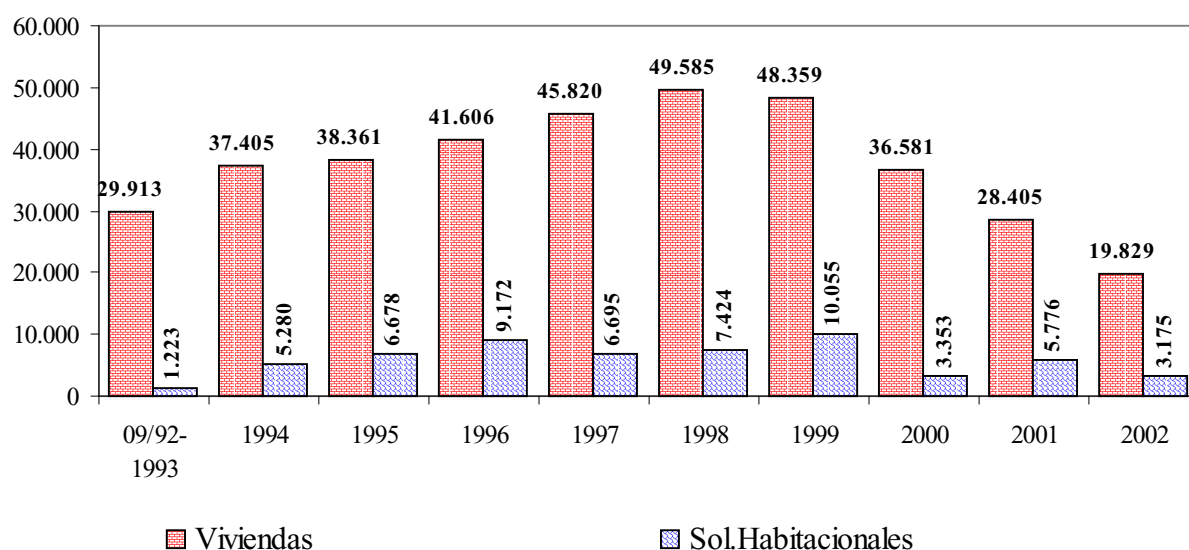
Con relación a la disminución de la producción física observada en los dos últimos ejercicios (2001-2002), con respecto a años anteriores, cabe reiterar lo ya señalado oportunamente en la Síntesis del Ejercicio 2001, a lo cual deben agregarse las siguientes consideraciones:

- Por aplicación del Artículo 3 de la Ley N° 25.570 sancionada en abril del 2002 se deja sin efecto las garantías mensuales establecidas; en el caso particular del FONAVI de \$ 75.000.000 mensuales a partir del 1 de marzo del 2002. Debido a ello los ingresos al Sistema durante el 2002 por Transferencias Automáticas remitidas por esta Subsecretaría han disminuido un 23,30%, respecto a los registrados en el ejercicio anterior.
- Por otra parte debe señalarse que por aplicación de la misma Ley, se estableció el 100% de Libre Disponibilidad de los recursos asignados por leyes especiales, entre las cuales se encuentra el Fondo Nacional de la Vivienda, tal lo informado en el Punto 1.1.2. del Capítulo I. La afectación global en este sentido alcanzó el 14,03%, de las Transferencias Automáticas acreditadas, porcentaje que se mantiene sin variación con respecto al ejercicio anterior.
- En virtud de la ruptura de la ecuación económico financiera de los contratos de obra acaecida a fines del ejercicio 2001 y principio de 2002, debido a la salida de la Convertibilidad, los proyectos que se encontraban en ejecución y/o licitados se vieron restringidos en su continuación o inicio debido al incremento en el precio de los insumos para la ejecución de los mismos. Atento a ello y dada la sanción de la Emergencia Pública declarada por Ley Nacional N° 25.561/02 y sus reglamentaciones, fue necesario restablecer dicha ecuación en los contratos de obra ya efectuados y a suscribirse, mediante la redeterminación del valor de los mismos con el consiguiente incremento de la inversión en obras en ejecución y en detrimento de las obras a iniciarse.
Sobre este particular cabe señalar que los tiempos que demandaron en las jurisdicciones la instrumentación de la metodología, alcances y puesta en marcha de la citada redeterminación no ha sido homogénea, llegando en algunos casos a implementarse en el primer trimestre del ejercicio 2003, situación ésta que produjo la merma en las unidades terminadas durante el ejercicio auditado.
- A las situaciones señaladas precedentemente debe agregarse la disminución del 1,48% en el Recupero de Inversiones, con respecto a los valores registrados en el ejercicio 2001.

No obstante lo señalado en los puntos anteriores, cabe aclarar que si bien durante los ejercicios 2001 y 2002 se cancelaron las Garantías por el Tesoro Nacional correspondientes a los ejercicios 1999, 2001 y 2002 (Enero Febrero), estos fondos sólo fueron transferidos a los Ejecutivos Provinciales. Según la verificación efectuada por las auditorías practicadas estos recursos sólo fueron remitidos parcialmente en cinco jurisdicciones a las cuentas de los Organismos Ejecutores. (ver Punto 1.1.1. del Capítulo I)

2.1. VIVIENDAS Y SOLUCIONES HABITACIONALES TERMINADAS

En el gráfico siguiente se observa la evolución anual de la producción de viviendas y soluciones habitacionales terminadas entre el 09/92 y el 12/02.

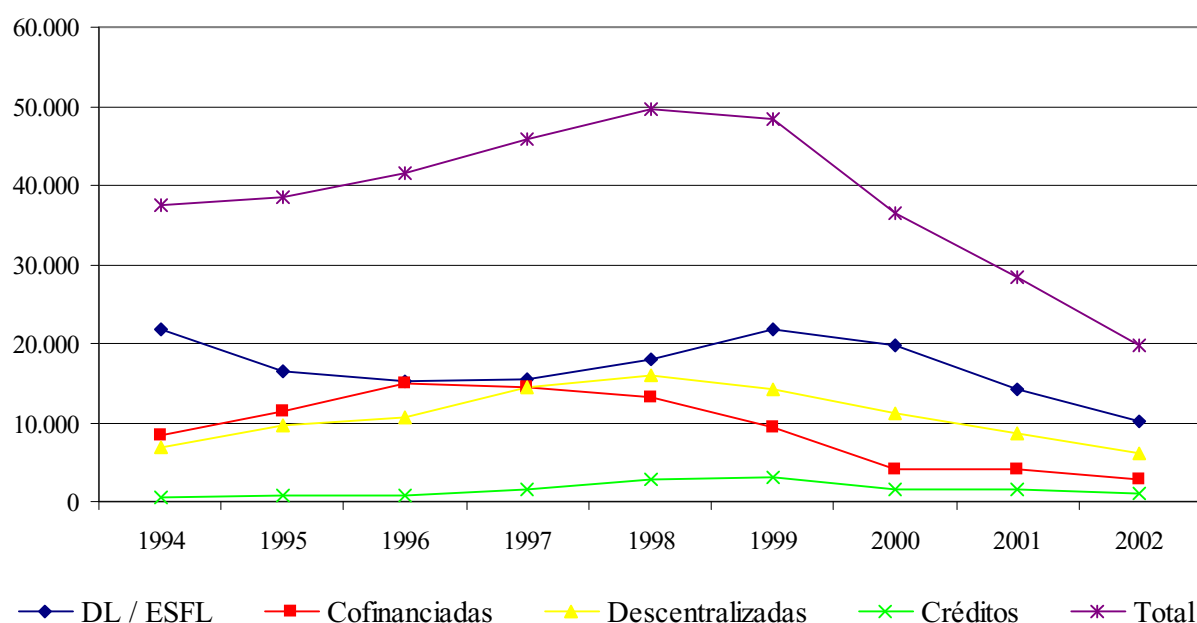


2.1.1. Viviendas terminadas

Con respecto a las 375.864 viviendas terminadas en este período, se observa una tendencia creciente entre los años 1993 y 1998, verificándose una disminución desde el ejercicio 1999 en adelante coincidente con la disminución de las Transferencias Automáticas y la aplicación a partir del ejercicio 2001 de la Libre Disponibilidad de fondos por parte de los Gobiernos Provinciales.

Durante el ejercicio 2002 se registra una reducción del 47 % con respecto al promedio histórico 09/92 – 12/01 que alcanzó la cantidad 37.586 viviendas.

En el siguiente gráfico se detalla la evolución de las viviendas terminadas totales en el período considerado y por tipo de operatoria.



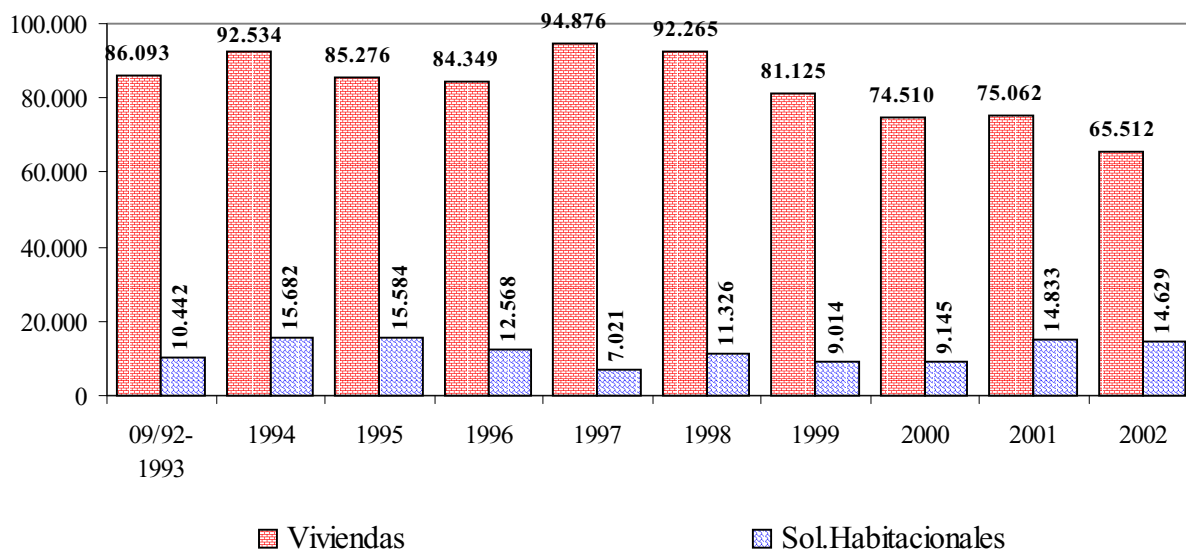
2.1.2. Soluciones Habitacionales terminadas

El total de soluciones habitacionales terminadas en el periodo considerado ascendió a 58.831, observándose en la producción del ejercicio 2002 (3.175) una reducción del orden del 48,66 % respecto del promedio histórico del período 09/92 al 12/01 el cual asciende a 6.184 soluciones.

En estas alternativas habitacionales, las que no implican la ejecución de una vivienda completa, su volumen no alcanza una cantidad que implique una sustancial disminución del parque deficitario substandar. No obstante, en el período 09/92 – 12/99 se evidencia una tendencia promedio creciente de estas soluciones de terminación, ampliación o completamiento de viviendas existentes, la cual comenzó a revertirse en el ejercicio 2001..

2.2. VIVIENDAS Y SOLUCIONES HABITACIONALES EN EJECUCIÓN AL FIN DE CADA EJERCICIO

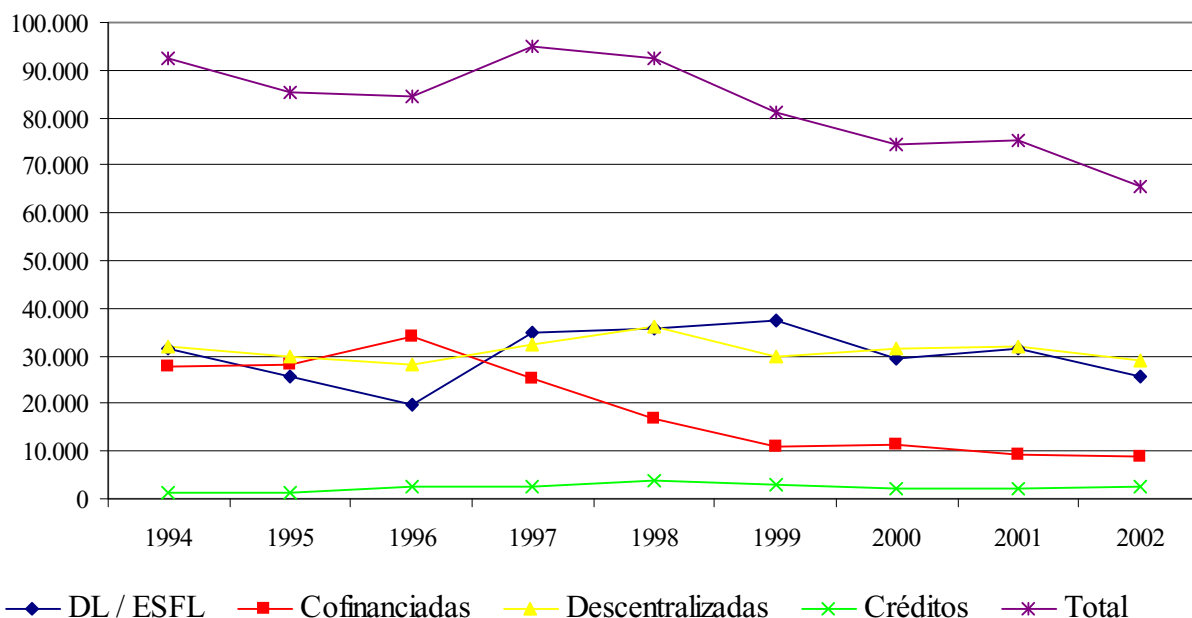
En el gráfico siguiente se observa la evolución de las viviendas y soluciones habitacionales que se encontraban en ejecución a la finalización de cada ejercicio.



2.2.1. Viviendas en ejecución

El promedio anual de viviendas en ejecución al fin de cada ejercicio del período 09/92 –12/01 asciende a 85.121 unidades. La producción del ejercicio 2002 (65.512 viviendas) se encuentra por debajo de esta media en un 22,70 %.

En el siguiente gráfico se detalla la evolución de las viviendas en ejecución totales al cierre de cada período considerado y por tipo de operatoria.

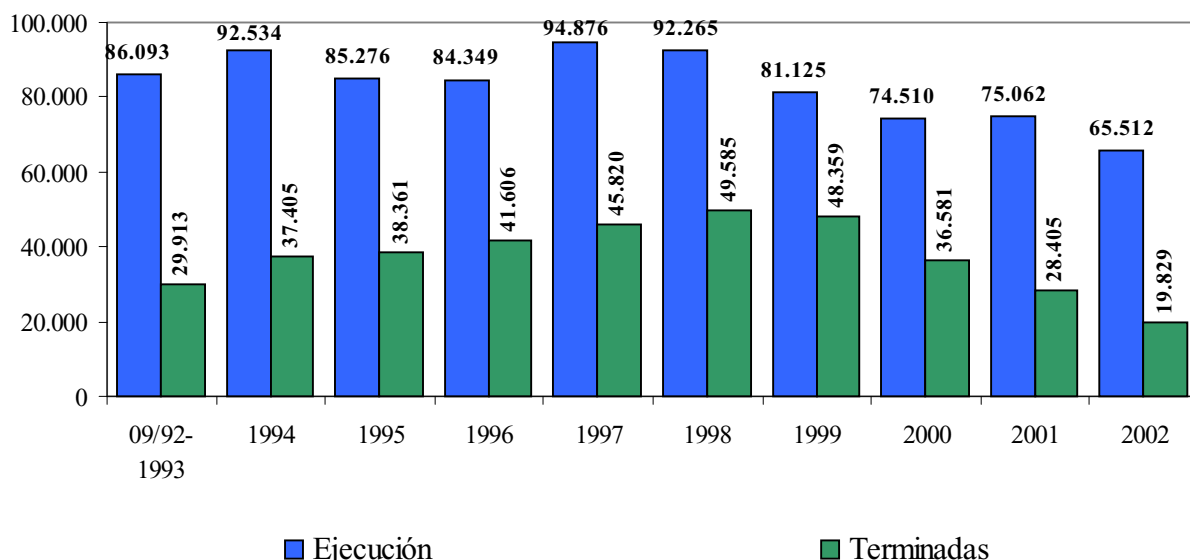


2.2.2. Soluciones Habitacionales en ejecución

El promedio anual del lapso 09/92–12/01, ascendió a 11.735 soluciones habitacionales en ejecución. Al cierre del ejercicio 2002 este valor (14.629) se encontraba un 24,66 % por encima del valor promedio del período. La evolución en el tiempo de esta operatoria se puede visualizar en el gráfico de barras del punto 2.2.

3. RELACION ENTRE VIVIENDAS EN EJECUCION Y VIVIENDAS TERMINADAS

La evolución de las viviendas terminadas y en ejecución en el periodo considerado se detalla en el gráfico siguiente.



La relación promedio país de **viviendas en ejecución** con respecto a **viviendas terminadas** en el período 09/92 -12/02 alcanzó a 2,12. Sobre este aspecto, durante el ejercicio 2002 esta relación fue de 3,30, habiendo sufrido un incremento respecto a la tendencia analizada, situación esta que significa que se ha terminado una menor cantidad de unidades con respecto a las que se encontraban en ejecución a fin del ejercicio, en virtud de las causales señaladas en el Punto 2. precedente.

A efectos de realizar una comparación por jurisdicción, en el Cuadro siguiente se detalla la relación, en cada ejercicio del período considerado, entre las viviendas que se encontraban en ejecución al cierre de los mismos y las terminadas durante el transcurso de ese año.

Jurisdicción	Periodo									
	92/1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002
Buenos Aires	8,77	4,18	3,09	2,44	1,89	2,01	1,76	3,25	7,00	18,59
Catamarca	3,70	1,48	1,68	1,11	1,46	2,45	2,21	1,39	0,98	1,29
Córdoba	7,11	1,06	1,04	1,22	1,18	1,78	1,43	0,84	1,08	2,76
Corrientes	14,00	1,82	2,29	2,08	3,03	2,05	2,56	1,76	1,05	0,82
Chaco	0,95	1,30	1,34	1,52	1,48	1,42	1,14	0,98	1,22	1,10
Chubut	0,95	1,10	1,42	0,78	1,32	1,20	1,61	1,25	1,55	1,83
Entre Ríos	1,95	3,03	2,47	7,86	2,78	2,11	2,55	2,32	4,20	2,15
Formosa	1,95	4,69	3,39	2,00	3,09	10,40	22,99	70,46	39,23	0,00
Jujuy	0,88	4,08	1,37	1,64	3,10	0,95	2,29	2,41	3,61	2,24
La Pampa	0,51	2,42	1,53	1,38	0,32	1,19	2,74	0,49	0,96	0,69
La Rioja	2,74	10,12	0,58	3,79	3,31	3,09	1,90	2,20	2,37	1,73
Mendoza	4,76	8,20	4,66	4,49	2,54	1,97	3,31	3,66	2,38	4,12
Misiones	1,31	1,76	0,86	0,73	0,91	1,06	1,44	1,25	2,51	2,63
Neuquen	1,39	0,93	2,80	2,92	1,12	1,95	2,43	11,43	8,53	6,88
Río Negro	2,32	1,87	2,55	3,99	2,10	2,44	0,72	0,97	1,50	1,30
Salta	1,24	1,67	2,06	2,68	3,08	1,42	1,87	2,87	2,11	7,51
San Juan	5,08	2,53	1,18	1,06	5,19	1,49	1,25	2,05	1,78	2,89
San Luis	4,10	0,67	0,68	2,37	2,24	1,19	0,81	0,14	9,15	1,78
Santa Cruz	-0,31	2,49	0,55	2,02	5,46	4,20	1,68	1,21	7,34	2,40
Santa Fe	4,53	2,82	1,47	1,24	2,38	1,92	0,73	2,24	1,59	3,22
Sgo.Estero	3,53	9,90	10,21	1,03	2,01	1,73	0,97	4,27	2,79	4,11
Tucumán	2,66	2,50	9,82	3,24	2,21	1,52	1,71	5,48	1,98	1,12
T.del Fuego	2,14	3,53	1,03	1,29	0,97	3,68	4,55	1,23	1,20	8,69
Cdad.Autonoma	4,35	10,30	11,11	0,72	0,43	6,45	1,41	1,52	3,34	1,54
Totales:	2,88	2,47	2,22	2,03	2,07	1,86	1,68	2,04	2,64	3,30

Como puede observarse en el Cuadro precedente, durante el ejercicio 2002, esta relación promedio país se situó en 3,30, incrementándose con respecto al ejercicio 2001, lo cual refleja una disminución en la cantidad de viviendas terminadas respecto a la s que se encontraban en ejecución. Este incremento fue ocasionado fundamentalmente por la causales explicitadas al comienzo de este punto

A nivel de Jurisdicción el comportamiento de esta relación ha experimentado fluctuaciones significativas respecto del valor medio del ejercicio 2002. Estas variaciones obedecen a los siguientes factores;

Las jurisdicciones de Neuquen, Salta, Santa Cruz, Santa Fe y Santiago del Estero cuyas relaciones fueron 6,88; 7,51; 2,40; 3,22 y 4,11 respectivamente, mantuvieron y en algunos casos incrementaron el nivel de viviendas que se encontraban en ejecución producto del inicio de obras nuevas. De estas jurisdicciones sólo en las de Neuquen y Santa Cruz se observa un aumento en las unidades terminadas.

Para las jurisdicciones de Buenos Aires, Catamarca, Córdoba, Corrientes, Chaco, Chubut, La Pampa, Mendoza, Misiones, Río Negro, San Juan , Tucumán y Tierra del Fuego se puede observar que la producción de unidades ha descendido tanto en el nivel de ejecución como así también en las unidades terminadas en el periodo, hecho este producido fundamentalmente en la demora en la implementación de la redeterminación de los montos de los contratos de las obras en ejecución, lo cual postergó su terminación.

Las jurisdicciones de Entre Ríos, Jujuy, La Rioja, San Luis y Ciudad Autónoma presentan variaciones positivas en las unidades terminadas con respecto al ejercicio anterior, habiendo reducido la cantidades de unidades en ejecución.

La jurisdicción de Formosa no finalizó como así también no dio inicio ninguna obra en el ejercicio 2002, manteniendo las viviendas que se encontraban en ejecución al cierre del ejercicio 2001.

Respecto de la baja observada en la producción de unidades, mediante la implemetación del Programa Federal de Reactivación de las Obras FONAVI Etapas I y II, se procura la reactivación de emprendimientos que se encontraban paralizados o a bajo ritmo de construcción como así también el inicio de obras financiadas con recursos del Sistema Federal de la Vivienda, a través de aportes no reintegrables del Gobierno Nacional sobre los saldos de las certificaciones de las obras incluidas por las jurisdicciones en este Programa .

La primera etapa del Programa se desarrolla en 17 jurisdicciones e implica un aporte de la Nación de \$67.000.000 (30% de los saldos de las certificaciones de obras incluidas), en un plazo de ocho meses, logrando de esta manera un apalancamiento de una inversión por parte de los Organismos Ejecutores de \$ 156.000.000 para la reactivación de 15.822 viviendas.

La segunda etapa de este Programa se encuentra en ejecución en 22 jurisdicciones, con un aporte de la Nación no reintegrable de \$ 301.601.966 (50% de los saldos de certificaciones de obras), en un plazo de 12 meses con un aporte de las jurisdicciones de idéntica cantidad, para lograr la reactivación y/o el inicio de 24.611 viviendas.

En los informes particularizados de las Auditoria realizadas a cada jurisdicción se da cuenta de la situación de avance de este Programa durante el ejercicio con relación a lo consignado precedentemente.

Los equipos interdisciplinarios estuvieron integrados por:

DIRECCION NACIONAL DE POLITICAS HABITACIONALES

Lic. Lidia Mabel Martínez de Jiménez. (Directora Nacional)

DIRECCION NACIONAL DE DESARROLLO URBANO

Arq. Suna Focce

Arq. Patricia Scandoli

Arq. Mariana Kossoy

Dirección de Control de Gestión del FO.NA.VI

Arq. Raúl Pedro Rodríguez (Director)

Cdor. Osvaldo Rico

Arq. María Elena Mazón

Arq. Haydée Silveyra

Arq. Liliana Oziomek

Sr. Flavio Rubén Ibáñez

Dirección de Tecnología e Industrialización

Ing. Darío Antonio Bardi (Director)

Arq. Anselmo Kojnover

Arq. Ernesto Politi

Dirección de Desarrollo Socioeconomico

Lic. Ana Bas Cortada

Lic. Ana María Benítez

Lic. Norma Yanov

Lic. Natalia Saa

Colaborando en el desarrollo, impresión y distribución de los Informes correspondientes:

Cdor. Javier Ferrari

La gestión, control operativo y relaciones con el Banco Hipotecario Nacional, el Banco Nación, la Administración Federal de Ingresos Públicos y la Dirección de Coordinación Fiscal con las Provincias de la Secretaría de Programación Económica y Regional del Ministerio de Economía, con relación a las transferencias automáticas efectuadas a los Organismos Jurisdiccionales, han estado a cargo de:

Cdora. Susana Beatriz Perez

Cdor. Osvaldo Rico

Cdora. Natalia Parada

Detalle de Planillas Anexas

Planilla	Nº	1	Ingresos por Transferencias Automáticas
Planilla	Nº	2	Ingresos por Recupero (Cobro de cuotas de amortización, ahorro previo y otros)
Planilla	Nº	3	Facturación por cobro de cuotas de amortización, ahorro previo y otros
Planilla	Nº	4	Cumplimiento de Recupero por cuotas de amortización, ahorro previo y otros
Planilla	Nº	5	Otros Recursos (Totales por Jurisdicción)
Planilla	Nº	6	Otros Recursos (Desagregado por rubro y Jurisdicción)
Planilla	Nº	7	Inversiones en Obras (Desagregado por tipo de inversión)
Planilla	Nº	8	Otros Egresos (Gastos de Funcionamiento y Otras erogaciones, totales por Jurisdicción)
Planilla	Nº	9	Otros Egresos (Desagregado por rubro y Jurisdicción)
Planilla	Nº	10	Utilización de fondos y Saldo Final al 31/12/02
Planilla	Nº	11	Síntesis de Recursos, Egresos y Saldos
Planilla	Nº	12	Obras terminadas durante 2002
Planilla	Nº	12	Bis Producción de Obras de Infraestructura y Equipamiento en el Periodo
Planilla	Nº	13	Obras en ejecución al 31/12/2002
Planillas	Nº	14	Síntesis de Evaluación tecnológica
Planillas	Nº	15	Valores Promedios por Operatoria de precios de venta y cuotas de amortización
Planilla	Nº	16	Personal de los Organismos Provinciales y de la C.M.V
Planillas	Nº	17	Costos y superficie promedio de viviendas y créditos terminados por Operatoria
Planilla	Nº	18	Viviendas terminadas por Operatoria y tamaño de los conjuntos
Planilla	Nº	19	Viviendas terminadas según jurisdicción y Operatoria por tamaño de los conjuntos