

AUDITORIAS

FONAVI 2004

INFORME SINTESIS



**DIRECCION DE CONTROL DE GESTION DEL FONAVI
DIRECCION NACIONAL DE POLITICAS HABITACIONALES
SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
SECRETARIA DE OBRAS PÚBLICAS
MINISTERIO DE PLANIFICACIÓN FEDERAL
INVERSIÓN PÚBLICA Y SERVICIOS**



FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA

PROGRAMAS FEDERALES

2004

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
Ing. José Francisco López
Arq. Luis Alberto Bontempo

Diciembre 2005



INDICE TEMATICO

INTRODUCCION

CAPITULO I

1. RECURSOS DEL SISTEMA EN EL EJERCICIO 2004

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 Transferencias de Fondos del Estado Nacional para Programas Federales
- 1.1.4 Recupero de Inversiones
- 1.1.5 Otros Recursos
- 1.1.6 Total de Recursos Disponibles del Sistema en el 2004
- 1.1.7 Total de Recursos Disponibles por Jurisdicción en el 2004

1.2. EGRESOS

- 1.2.1. Utilización de los Recursos del Sistema durante 2004
- 1.2.2. Utilización de los recursos del Sistema por Jurisdicción durante 2004

1.3. SITUACIÓN FINANCIERA DEL SISTEMA AL 31/12/04

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

2.2. 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 Nexo y Complementarias
- 2.3.3. Incidencia de la Inversión en Obras de Infraestructura y Equipamiento por Jurisdicción

2.4. PROGRAMAS FEDERALES DE SOLIDARIDAD HABITAL Y DE EMERGENCIA HABITACIONAL

- 2.4.1. Programa Federal Solidaridad Habitacional
- 2.4.2. Programa Federal de Emergencia Habitacional
- 2.4.3. Producción Física de los Programas Federales durante el 2004

2.5. PRODUCCION TOTAL GLOBAL (FONAVI + PROGRAMAS FEDERALES)

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. PROVINCIAS CLASIFICADAS SEGÚN EL MONTO DE LOS INGRESOS FAMILIARES MÍNIMOS PROMEDIO REQUERIDOS PARA ACCEDER A VIVIENDAS DE 2 DORMITORIOS EN CADA OPERATORIA.
- 4.4. PORCENTAJE DE RECUPERO DE CUOTAS DE AMORTIZACIÓN COMPARADO ENTRE LOS EJERCICIOS 2002-2003-2004
- 4.5. ESCRITURACIONES
 - 4.5.1. Escrituradas sobre adjudicadas 2004. Porcentajes

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 – 12/2004

1. EVOLUCION FINANCIERA DEL SISTEMA

- 1.1. TOTAL DE RECURSOS DISPONIBLES DEL SISTEMA
- 1.2. UTILIZACIÓN DE LOS RECURSOS DEL SISTEMA
- 1.3. SITUACIÓN FINANCIERA DEL SISTEMA AL 31/12/04

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



INTRODUCCION

Este documento resume la situación del Fondo Nacional de la Vivienda durante el ejercicio 2004, y es el resultado de las Auditorías anuales a ejercicio vencido realizadas por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda 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.

Al respecto cabe señalar que la información correspondiente a la jurisdicción de Santa Cruz resulta sólo de la documentación remitida por el organismo ejecutor, ya que no se ha realizado la Auditoría anual del ejercicio.

El presente informe es la continuación de los Informes Síntesis del FO.NA.VI correspondientes a los ejercicios 1993 a 2003 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 2004, según el destino dado a los fondos remitidos por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda por Transferencias Automáticas, así como los correspondientes a los Programas Federales de Reactivación para Obras del Fondo Nacional de la Vivienda, de Solidaridad Habitacional y de Emergencia Habitacional; 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 2004.

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 2004

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 2004 alcanzaron la suma de \$ 543.433.571,10 según el siguiente detalle:

Concepto	Monto
Transferencias Automáticas FONAVI Banco Hipotecario S.A.	539.827.396,28
Comisión Banco Hipotecario S.A.	3.592.551,37
Ajuste Intereses del préstamo SVOA/BIRF 2997/OR	13.623,45
Total	543.433.571,10

Estos resultados implican que durante 2004, las Transferencias Automáticas remitidas a los Organismos Jurisdiccionales han disminuido un 0,86 % respecto a las del ejercicio 2003.

Por otra parte y sobre las Transferencias Automáticas, cabe señalar que la diferencia que surge entre los montos transferidos (\$543.433.571,10) y los efectivamente percibidos y acreditados en la cuentas de los Organismos Jurisdiccionales (\$547.003.353) (PLANILLA N° 1) obedece a que las últimas transferencias del año 2003 fueron acreditadas en enero de 2004 así como algunas de las últimas de 2004 lo han sido en enero de 2005.

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 en el informe correspondiente al 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, por la aplicación de las normas citadas precedentemente, diversas jurisdicciones han hecho uso de ésta facultad. Debido a ello, las Transferencias Automáticas acreditadas entre el 01/01/04 y el 31/12/04 en los Organismos Ejecutores, se han visto reducidas en la suma de \$ 69.851.076 (12,77 %) por los fondos transferidos a los Ejecutivos Provinciales por la aplicación de las normas consignadas.



Por tal motivo los montos disponibles sobre las Transferencias Automáticas acreditadas se vieron reducidos a la suma de \$ 477.152.277, a las cuales llamaremos de aquí en más Transferencias Automáticas Acreditadas Disponibles.

En el siguiente gráfico se visualiza esta relación:



En consecuencia, a los efectos de la determinación de la Disponibilidad Total de Recursos del Sistema para el ejercicio 2004 (Ver punto Total de Recursos Disponibles del Sistema) se ha tomado este valor, el cual se detalla por Jurisdicción en PLANILLA N° 1.

La aplicación de la Libre Disponibilidad tuvo como consecuencia que el 12,77% de los recursos específicos no fueran afectados al Sistema. Solo las jurisdicciones de Buenos Aires, Córdoba y Chaco han hecho uso de esta facultad, cuyas incidencias sobre los ingresos registrados por Transferencias Automáticas alcanzaron el 47,65%, 68,76% y 42,33% respectivamente.

Sin embargo en la tabla siguiente se puede observar que dicha incidencia disminuye en la Jurisdicción de Buenos Aires en virtud de los Aportes Provinciales efectuados a dicho Organismo.

Con relación a Chaco, los Aportes Provinciales acreditados en el Organismo, superaron los fondos transferidos por él en virtud de la aplicación de Libre disponibilidad. En consecuencia el porcentaje de afectación de fondos registrado quedaría neutralizado por lo expuesto.

Para la jurisdicción de Córdoba la incidencia se mantiene en el 68,76% dado que la Provincia no ha Transferido fondos al Organismo ejecutor.

Jurisdicción	Aportes Provinciales 1	Aplicación Libre disponibilidad 2	Diferencia (2 - 1)	Incidencia Sobre Transf. Autm. acreditadas
Buenos Aires	23.862.683	37.992.076	14.129.393	17,72 %
Córdoba	----	21.359.000	21.359.000	68,76 %
Chaco	16.821747	10.500.000	- 6.321.747	0,00 %

1.1.3. Transferencias de Fondos del Estado Nacional para Programas Federales

El Estado Nacional financió con recursos del Tesoro Nacional diversos Programas con el objetivo de disminuir el déficit habitacional existente en el país, desarrollando una política habitacional activa a través de la ejecución de Programas Federales desarrollados para mejorar el acceso a la vivienda de los sectores más desfavorecidos.



En este sentido, el Programa Federal de Reactivación de las Obras FONAVI procuró la reactivación de los planes de vivienda paralizados y/o a iniciar, financiados con los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda y ejecutados por los Organismos Provinciales a través del aporte de un financiamiento no reintegrable del Gobierno Nacional.

Complementariamente, durante el transcurso del ejercicio 2003 se implementó el Programa Federal de Emergencia Habitacional, destinado a desarrollar emprendimientos habitacionales promovidos por municipios y cooperativas de trabajo a través de los Institutos de Vivienda para incorporar laboralmente sectores que habían sido excluidos.

Por otra parte el Programa Federal de Solidaridad Habitacional, implementado en octubre de 2003, es una iniciativa del Gobierno Nacional destinada a paliar las consecuencias del proceso de pauperización que han sufrido muchas de las áreas urbanas del país mediante la construcción de viviendas con infraestructura de servicios a fin de generar una política que resuelva simultáneamente los problemas habitacionales de empleo y producción, invirtiendo de este modo recursos sobre las regiones más postergadas.

Asimismo, en julio de 2004 se firma el Convenio Marco correspondiente al Programa Federal de Fortalecimiento y Optimización del recupero, por el que se acuerda otorgar al recupero de las inversiones un carácter prioritario como fuente genuina de retroalimentación del Sistema Federal de la Vivienda.

Como resumen de lo señalado, en la siguiente tabla se informan los montos transferidos en el transcurso del ejercicio 2004.

Programa	Monto
Programa Federal de Reactivación de Obras FONAVI Etapa I	18.927.382,53
Programa Federal de Reactivación de Obras FONAVI Etapa II	189.551.333,90
Programa Federal de Emergencia Habitacional	57.408.860,00
Programa Federal de Solidaridad Habitacional	164.345.212,06
Programa Federal de Fortalecimiento y Optimización de Recupero	1.064.577,57
Total	431.297.366,06

No obstante existen diferencias entre los montos transferidos y los efectivamente percibidos y acreditados en las cuentas de los Organismos Jurisdiccionales informados en la PLANILLA N° 1bis (\$440.667.063), obedeciendo ello a que las últimas transferencias del año 2003 fueron acreditadas en enero de 2004 así como algunas de las últimas de 2004 lo han sido en enero de 2005.

Con relación al ejercicio 2003 (\$ 91.594.285) la variación registra un incremento en las transferencias de estos Programas que alcanzo el 381%

1.1.4. Recupero de Inversiones

Durante el ejercicio 2004, los montos ingresados a las cuentas de los Organismos Ejecutores por recuperos de inversiones ascendieron a \$ 336.275.732 (PLANILLA N° 2), lo cual representa un incremento del 33,61% con relación al ejercicio 2003 (\$251.689.162) en valores absolutos.

En particular, veintiún jurisdicciones han incrementado su recaudación con respecto al ejercicio anterior, observándose los incrementos superiores al 10% en las siguientes:

Jurisdicción	%	Jurisdicción	%
Chaco	73,22	Salta	20,54
Buenos Aires	70,79	Misiones	19,68
Córdoba	62,44	Catamarca	18,91
Stgo. Estero	61,76	Santa Fe	17,89
Tucumán	51,14	GCBA	15,12



Chubut	29,54	San Juan	11,77
Entre Ríos	25,21	Santa Cruz	10,96
San Luis	21,42		

Las Jurisdicciones de Tierra del Fuego, La Pampa, Jujuy, Corrientes, Mendoza y Neuquén también han incrementado su recaudación en porcentajes que varían del 1% al 9,9%.

Por otra parte las Jurisdicciones de Formosa y La Rioja han visto disminuido su recaudación en un 22,15% y 16,16% respectivamente.

Con relación a la variación registrada en la Jurisdicción de Río Negro se señala que la misma no es comparable dado que en el ejercicio 2003 los ingresos por este concepto no se acreditaban en las cuentas del Organismo, hecho éste que se viera subsanado en el transcurso del ejercicio 2004.

Asimismo la facturación total registrada, la cual ascendió a la suma de \$597.545.520 (PLANILLA N° 3) en el periodo considerado, no ha registrado una variación significativa con respecto al ejercicio anterior.

El nivel de cumplimiento en el recupero de inversiones alcanzado en el ejercicio, respecto de la facturación fue del 54,74% (PLANILLA N° 4), lo que implica un incremento relativo del 11,83% con relación al nivel alcanzado en el ejercicio anterior (42,91%).

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

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

No se ha podido considerar el nivel de cumplimiento de la Jurisdicción de Santa Cruz dado que no se ha suministrado la información correspondiente a la Facturación anual por cuotas de amortización.

1.1.5. Otros Recursos

Durante el 2004, 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 (no incluyéndose los correspondientes a los Programas Federales detallados en el Punto 1.3), provinciales, o préstamos de entidades financieras, destinados a potenciar los programas en desarrollo por parte de los Organismos Jurisdiccionales, por un valor de \$ 682.994.901 (PLANILLA N° 5 y sus desagregados por rubro y Jurisdicción detallados en PLANILLA N° 6).

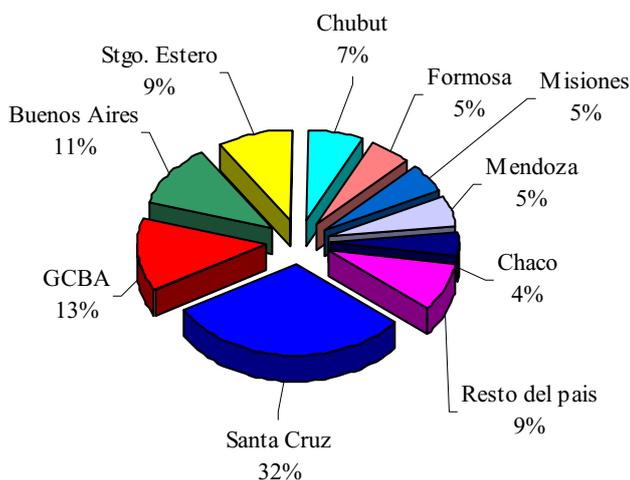
Con relación al ejercicio 2003 (\$454.734.155) estos recursos complementarios se incrementaron en un 50,19%. Estos ingresos, durante 2004 han sido significativos (más de \$ 10.000.000) en:

• Santa Cruz	\$ 209.479.941
• GCBA	\$ 88.002.659
• Buenos Aires	\$ 77.209.120
• Stgo. del Estero	\$ 62.826.921
• Chubut	\$ 48.699.536
• Formosa	\$ 36.195.098
• Misiones	\$ 36.144.269



- Mendoza \$ 35.150.626
- Chaco \$ 28.545.586

Los ingresos en estas Jurisdicciones representan el 91% de todos los recursos adicionados al Sistema, correspondiendo el 9 % restante al resto de las jurisdicciones tal como puede observarse en el siguiente gráfico:



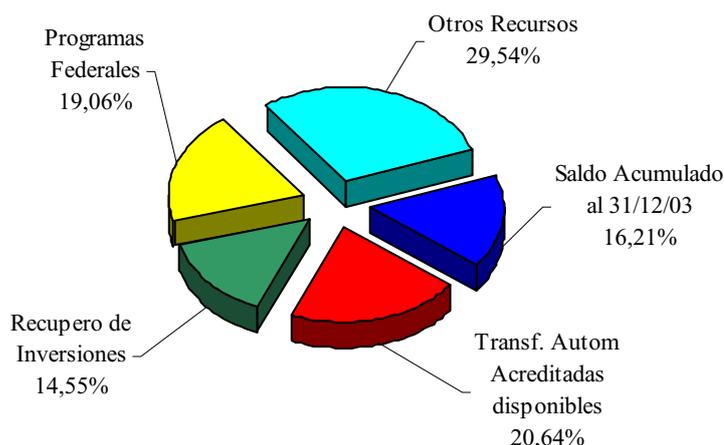
1.1.6. Total de Recursos Disponibles del Sistema en 2004

A efectos de determinar la totalidad de recursos disponibles del Sistema, a los recursos registrados durante el ejercicio 2004 consignados anteriormente, se le debe adicionar el saldo remanente correspondiente al cierre del ejercicio 2003.

Esta sumatoria de recursos disponibles arroja un total de \$ 2.311.894.182, lo cual representa un incremento del orden del 47,27 % con relación al ejercicio anterior, y cuya composición por concepto se detalla a continuación:

CONCEPTO	IMPORTE	%	TOTAL	%
Saldo Acumulado al 31/12/03 (Planilla N° 11)			374.804.209	16,21
Transferencias Automáticas Acreditadas disponibles (Planilla N° 1)	477.152.277	24,63	1.937.089.973	83,79
Programas Federales (Planilla N° 1 bis)	440.667.063	22,75		
Recupero de Inversiones (Planilla N° 2)	336.275.732	17,36		
Otros Recursos (Planillas N° 5 y 6)	682.994.901	35,26		
Total de Recursos Disponibles			2.311.894.182	100,00

En el siguiente gráfico se visualiza la composición del Total de Recursos Disponibles del Sistema durante el ejercicio 2004 desagregados por fuentes de ingresos, y a los que se le han incorporado el saldo remanente del ejercicio 2003.



1.1.7. Total de Recursos Disponibles por Jurisdicción en el 2004.

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

Jurisdicción	Saldo al 31/12/03	Transferencias Aut. Acreditadas Disponibles (*)	Programas Federales	Recupero de Inversiones	Otros Recursos	Total de Recursos disponibles
Buenos Aires	10.816.662	41.731.374	77.659.405	28.443.960	77.209.120	235.860.522
Catamarca	8.402.309	11.290.777	34.285.347	4.851.394	9.888.199	68.718.028
Córdoba	106.703.489	9.705.655	1.516.058	34.411.379	1.857.263	154.194.045
Corrientes	14.598.498	27.215.937	38.076.442	10.146.463	1.952.590	91.989.930
Chaco	3.945.946	14.303.304	30.498.247	27.559.586	28.545.586	104.852.669
Chubut	6.911.153	16.539.537	28.281.646	13.520.951	48.699.536	113.952.823
Entre Ríos	5.898.429	20.780.092	12.257.570	9.306.465	2.354.820	50.597.376
Formosa	5.812.744	21.992.676	22.194.812	665.294	36.195.098	86.860.624
Jujuy	41.596.756	16.983.023	29.533.719	10.566.158	9.792.118	108.471.774
La Pampa	2.072.066	10.994.599	5.314.065	8.303.240	8.487.263	35.171.232
La Rioja	5.077.500	10.662.888	4.830.311	6.182.736	9.084.401	35.837.836
Mendoza	3.225.495	21.783.521	12.233.647	18.605.921	35.150.626	90.999.211
Misiones	5.257.849	25.841.394	41.397.012	18.414.986	36.144.269	127.055.509
Neuquen	3.303.794	23.633.197	2.739.714	8.113.081	1.553.710	39.343.496
Río Negro	4.731.101	25.475.035	3.362.433	15.994.223	273.395	49.836.187
Salta	13.183.863	21.783.421	24.660.655	11.106.991	4.054.202	74.789.132
San Juan	6.059.888	20.068.317	15.774.222	12.300.233	3.160.328	57.362.989
San Luis	8.866.306	20.067.657	0	23.970.956	1.080	52.905.999
Santa Cruz	24.029.611	17.426.817	17.652.125	9.190.467	209.479.941	277.778.961
Santa Fe	37.264.106	31.064.655	7.605.242	21.713.578	1.050.796	98.698.377
Sgo. Estero	22.329.880	22.925.197	5.947.925	12.768.692	62.826.921	126.798.615
Tucumán	9.471.903	23.092.310	15.778.199	10.598.318	7.088.432	66.029.161
T.del Fuego	3.740.814	14.431.583	2.052.546	12.242.731	142.548	32.610.221
GCBA	21.504.044	7.359.310	7.015.721	7.297.729	88.002.659	131.179.464
Total:	374.804.209	477.152.277	440.667.063	336.275.732	682.994.901	2.311.894.182

(*) 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 2004 se incrementó un 47,27 % con respecto al ejercicio anterior (\$ 1.569.796.744).

Si se analiza la incidencia porcentual de las Transferencias Automáticas Acreditadas disponibles con relación al Total de Recursos Disponibles del Sistema, la misma asciende a un 20,64 %, según lo señalado en el **Punto 1.1.6.**

1.2. EGRESOS

1.2.1 Utilización de los Recursos del Sistema durante 2004

Del total de los Recursos Disponibles en el Sistema durante el ejercicio 2004 (\$2.311.894.182) se ha utilizado la suma de \$ 1.785.350.118 (77,22 %), según los conceptos que se consignan a continuación, correspondiendo el complemento de \$ (526.544.064) al saldo remanente al cierre del ejercicio 2004.

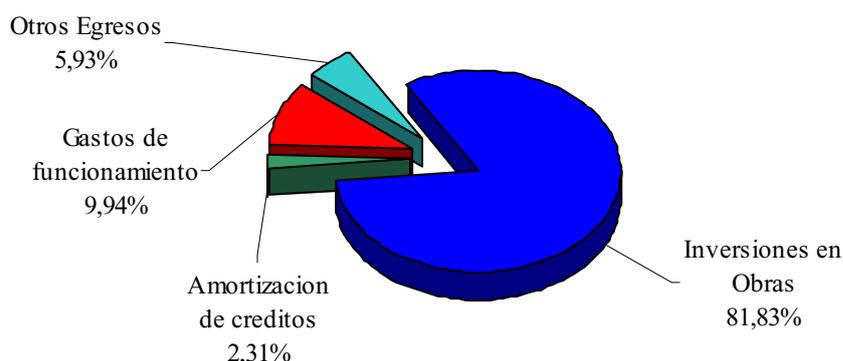
- a) Inversiones en viviendas, créditos (compra y/o construcción de viviendas) y soluciones habitacionales \$1.328.957.133 (PLANILLA N° 7). Esta inversión se incrementó con respecto al ejercicio 2003 (\$737.963.669) en un 80,08 %.
- b) Inversiones en obras de Infraestructura de Nexos y de Equipamiento \$ 131.971.785 (PLANILLA N° 7), las que han descendido con respecto al ejercicio anterior (\$163.359.063) en un 19,21%.
- c) Gastos de funcionamiento \$ 177.402.282 (PLANILLA N° 8 y desagregado por concepto en Planilla N° 9). Con relación al ejercicio anterior (\$158.227.396) se registró un incremento del orden del 12,12 %.
- d) Otras erogaciones por la suma de \$ 147.018.918 (PLANILLA N° 8 y desagregado por concepto en Planilla N° 9), lo que representa un incremento del 8,54 % con respecto al ejercicio anterior (\$135.442.408). 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 \$ 41.166.914, sobre créditos contraídos en ejercicios anteriores.

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	1.248.095.858	1.328.957.133	74,44	1.460.928.918	81,83		
Créditos individuales y/o mancomunados	80.861.275						
Infraestructura de nexos y obras complementarias	85.049.269	131.971.785	7,39				
Equipamiento	46.922.516						
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO		177.402.282	9,94	324.421.200	18,17		
OTRAS EROGACIONES							
Amortización de créditos	41.166.914	147.018.918	8,23				
Otros Egresos	105.852.004						
TOTAL RECURSOS UTILIZADOS			100,00	1.785.350.118	100,00		



Gráficamente, esta utilización se distribuye en la siguiente forma:



1.2.2 Utilización de los Recursos del Sistema por jurisdicción durante 2004

Los recursos totales invertidos en el ejercicio 2004 (\$ 1.785.350.118) se incrementaron un 49,40 % con relación a la utilización en el periodo anterior (\$1.194.992.536).

En el Cuadro siguiente se visualiza la composición de la utilización porcentual dada a los recursos disponibles por los Organismos Jurisdiccionales para el ejercicio 2004.

Jurisdicción	Inversiones en Obras	%	Gastos de Funcionamiento	%	Otros Egresos	%	Total Utilizado
Buenos Aires	147.531.953	65,78	14.768.309	6,58	61.992.598	27,64	224.292.861
Catamarca	48.097.056	92,52	3.693.683	7,11	194.810	0,37	51.985.548
Córdoba	25.703.029	78,32	4.985.539	15,19	2.127.349	6,48	32.815.917
Corrientes	69.499.152	86,23	10.404.298	12,91	697.618	0,87	80.601.069
Chaco	78.966.308	88,03	8.437.667	9,41	2.296.601	2,56	89.700.576
Chubut	91.400.481	93,33	6.514.815	6,65	13.450	0,01	97.928.746
Entre Ríos	27.560.355	65,90	10.728.867	25,66	3.529.623	8,44	41.818.846
Formosa	57.602.494	91,16	4.010.378	6,35	1.577.996	2,50	63.190.868
Jujuy	57.181.542	85,51	5.863.343	8,81	3.504.992	5,27	66.549.877
La Pampa	12.241.960	48,60	3.785.875	15,03	9.163.016	36,37	25.190.852
La Rioja	30.452.634	86,80	4.586.326	13,07	44.862	0,13	35.083.822
Mendoza	51.003.545	58,22	7.449.888	8,50	29.155.262	33,28	87.608.696
Misiones	96.347.674	90,48	8.319.637	7,81	1.812.982	1,70	106.480.294
Neuquen	25.590.896	72,54	9.178.890	26,02	509.076	1,44	35.278.862
Río Negro	28.326.262	84,33	3.480.026	10,36	1.781.523	5,30	33.587.811
Salta	54.619.704	90,65	5.083.141	8,44	550.652	0,91	60.253.497
San Juan	46.124.235	90,65	4.473.541	8,79	285.149	0,56	50.882.925
San Luis	19.390.794	100,00	0	0	0	0	19.390.794
Santa Cruz	234.204.974	94,13	5.156.705	2,07	9.460.587	3,80	248.822.266
Santa Fe	45.402.605	73,26	9.526.301	15,37	7.048.041	11,37	61.976.947
Santiago del Estero	77.657.491	92,01	6.699.819	7,94	40.730	0,05	84.398.040
Tucumán	42.657.191	75,83	9.399.842	16,71	4.196.417	7,46	56.253.450
Tierra del Fuego	12.494.330	53,43	8.558.928	36,60	2.332.724	9,97	23.385.981
GCBA	80.872.252	74,97	22.296.462	20,67	4.702.858	4,36	107.871.573
TOTAL	1.460.928.918	81,83	177.402.282	9,93	147.018.918	8,23	1.785.350.118



Comparando los valores totales a nivel país con los resultados obtenidos en el ejercicio anterior se observa un incremento en la incidencia porcentual de la inversión en Obras y una disminución en las registradas en Gastos de Funcionamiento y Otros Egresos.

Como se puede observar en el Cuadro precedente las jurisdicciones que se encuentran por encima del promedio país de la Inversión en Obras, con respecto al Total Utilizado, son las siguientes: Catamarca, Corrientes, Chaco, Chubut, Formosa, Jujuy, La Rioja, Misiones, Río Negro, Salta, San Juan, San Luis, Santa Cruz y Santiago del Estero.

Cabe señalar que la incidencia correspondiente a inversión en obras (58,22%) de la jurisdicción de Mendoza, obedece a que en Otros Egresos se incluyen Egresos Extrapresupuestarios que desvirtúan el monto total utilizado por éste concepto. No obstante en el caso de netear los Ingresos y Egresos Extrapresupuestarios, la incidencia de las Inversiones en Obras, respecto del total utilizado, ascendería al 78%.

Por el contrario, aquellas jurisdicciones que registran inversiones en Obras inferior al promedio país, conjuntamente con los incrementos producidos en otros factores que componen la utilización de los recursos disponibles, son las que a continuación se detallan:

- a) Jurisdicción que registra una incidencia de Otros Egresos superior a la media del país:
Buenos Aires
- b) Jurisdicciones en las cuales los Gastos de Funcionamiento se encuentran por sobre el 20% de los recursos disponibles utilizados
Neuquen
G.C.B.A. (*)
- c) Jurisdicciones en las cuales se registra la presencia en conjunta de las situaciones consignadas en a) y b):
Entre Ríos
Tierra del Fuego

Las Jurisdicciones de Córdoba, La Pampa, Santa Fe y Tucumán, presentan incidencias por sobre la media a nivel país de los Gastos de Funcionamiento no alcanzando el 20% tomado como referencia.

(*) En el GCBA la incidencia de los Gastos de Funcionamiento respecto del Total Utilizado, se encuentra relativizada ya que éstos son 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.



1.3. SITUACIÓN FINANCIERA DEL SISTEMA AL 31/12/04

Como se informara anteriormente, para el ejercicio 2004, la Disponibilidad Total de Recursos del Sistema alcanzó la suma de \$ 2.311.894.182, cuya composición fue detallada en el **Punto 1.1.6.**

Asimismo durante este período se han utilizado \$ 1.785.350.118, según lo detallado en el **Punto 1.2.1.**

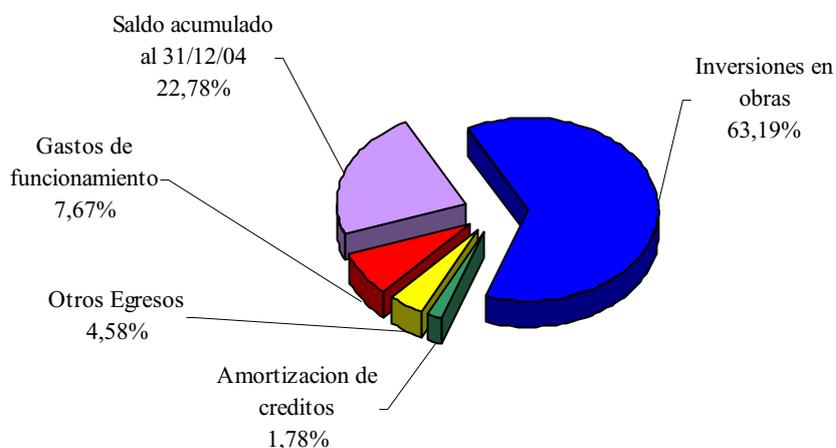
En el siguiente cuadro síntesis se observa la evolución financiera del Sistema durante el ejercicio 2004.

CONCEPTO	IMPORTE	%	SUBTOTAL	%	TOTAL
Saldo Acumulado al 31/12/03			374.804.209	16,21	2.311.894.182
1.- INGRESOS			1.937.089.973	83,79	
Transf. Autom. Acreditadas disponibles	477.152.277	24,63			
Recupero de Inversiones	336.275.732	17,36			
Programas Federales	440.667.063	22,75			
Otros Recursos	682.994.901	35,26			
TOTAL DISPONIBILIDAD DEL SISTEMA				100,00	2.311.894.182
2.- EGRESOS			1.785.350.118	77,22	1.785.350.118
Inversiones en Obras	1.460.928.918	81,83			
Gastos de Funcionamiento	177.402.282	9,94			
Amortización de créditos	41.166.914	2,31			
Otros Egresos	105.852.004	5,93			
TOTAL UTILIZACION DE RECURSOS				77,22	1.785.350.118
Saldo Acumulado al 31/12/04				22,78	526.544.064

Se mantiene vigente 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 2004 (**Punto 1.1.6.**), se indica en el siguiente gráfico:





El saldo acumulado del sistema al 31/12/04 (\$ 526.544.064), aumentó en \$ 151.739.855, representando un incremento del 40,48 % con respecto al saldo del cierre del ejercicio anterior. (PLANILLA N° 11).

Cabe señalar que en las siguientes siete jurisdicciones el incremento es significativo (superior a \$ 10.000.000): Córdoba \$ 14.674.639, Chaco, \$ 11.206.147; Formosa \$ 17.857.011, Misiones \$ 15.317.366, Río Negro \$ 11.507.275, San Luis \$ 24.648.899 y Santiago del Estero \$20.070.695. La sumatoria de las mismas arroja un total de \$ 115.292.034 siendo esta cifra el 76,14 % del incremento registrado en el saldo del Sistema.

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 31/12/04 (\$526.544.064) estaba integrado por:

a) Recursos de disponibilidad inmediata: (87,85 %)

- El monto de \$ 462.587.155 en Cuentas Corrientes y Cajas de Ahorro de disponibilidad inmediata por parte de los Organismos Jurisdiccionales.

b) Recursos indisponibles: (12,15 %)

- El monto de \$ 63.956.907 retenidos en los Entes Residuales continuadores de los ex - Bancos Provinciales privatizados depositados en Cuentas Corrientes, Cajas de Ahorro, Plazos Fijos y/o Títulos.

Con relación al saldo global del sistema, se observa que se ha incrementado el saldo disponible (\$462.587.155) en la suma de \$ 149.323.012, manteniéndose el saldo indisponible dentro de los mismos parámetros que los alcanzados en el 2003.

En este sentido puede preverse, durante el ejercicio 2005, una disminución de este saldo, debido a los aportes complementarios que las Jurisdicciones deberían realizar para la ejecución de las obras correspondientes a los Programas Federales en ejecución al 31/12/04 y a iniciarse en el transcurso del ejercicio 2005.

En la tabla que se acompaña a continuación se detallan los saldos disponibles al cierre de los ejercicios 2003 y 2004, la variación registrada entre los mismos en valores absolutos y porcentualmente y la incidencia del saldo disponible al cierre del ejercicio 2004 sobre la Totalidad de Recursos disponibles por los Organismo Ejecutores.



Jurisdiccion	Saldos disponibles			Variacion 2003/2004	Incid. Saldo dispon.2004 / Total Recursos
	2003	2004	Variacion		
Buenos Aires	10.816.662	11.567.661	750.999	6,94%	4,90%
Catamarca	8.402.309	16.732.479	8.330.170	99,14%	24,35%
Córdoba	106.703.489	121.378.128	14.674.639	13,75%	78,72%
Corrientes	2.357.238	4.647.600	2.290.363	97,16%	5,05%
Chaco	3.945.946	15.152.093	11.206.147	283,99%	14,45%
Chubut	6.911.153	16.024.076	9.112.923	131,86%	14,06%
Entre Ríos	5.898.429	8.778.530	2.880.101	48,83%	17,35%
Formosa	5.745.617	23.602.629	17.857.012	310,79%	27,17%
Jujuy	10.645.070	1.477.703	-9.167.367	-86,12%	1,36%
La Pampa	2.072.066	9.980.380	7.908.315	381,66%	28,38%
La Rioja	5.077.500	754.014	-4.323.486	-85,15%	2,10%
Mendoza	3.225.495	3.390.515	165.020	5,12%	3,73%
Misiones	5.257.849	20.575.216	15.317.367	291,32%	16,19%
Neuquen	3.303.794	4.064.634	760.840	23,03%	10,33%
Río Negro	4.731.101	16.248.376	11.517.275	243,44%	32,60%
Salta	13.183.863	14.535.635	1.351.772	10,25%	19,44%
San Juan	4.575.223	6.480.064	1.904.840	41,63%	11,30%
San Luis	8.866.306	33.515.205	24.648.899	278,01%	63,35%
Santa Cruz	24.029.611	28.956.695	4.927.084	20,50%	10,42%
Santa Fe	37.264.106	36.721.430	-542.677	-1,46%	37,21%
Sgo.Estero	5.915.641	25.986.336	20.070.695	339,28%	20,49%
Tucumán	9.181.818	9.485.625	303.807	3,31%	14,37%
T.del Fuego	3.740.814	9.224.240	5.483.426	146,58%	28,29%
GCBA	21.504.044	23.307.891	1.803.847	8,39%	17,77%
TOTAL	313.355.144	462.587.155	149.232.012	47,62%	20,01%

Cabe señalar que no obstante las facultades financieras originalmente asignadas a los Organismos Ejecutores, en diversas auditorias se han verificado limitaciones y fuertes restricciones en la utilización de fondos durante el ejercicio impuestas por parte de los Gobiernos Provinciales, las cuales fueron observadas y consignadas en los informes particularizados de cada jurisdicción.



2. EJECUCION DE OBRAS

En el Informe Síntesis correspondiente al ejercicio 2003 se hacía referencia a que la disminución observada en la Producción Física de viviendas FONAVI, respecto del año anterior, como así también a la media histórica, obedecía en parte a la necesidad de los organismos provinciales a volcar un volumen importante de sus recursos disponibles al financiamiento de la terminación e inicio de una significativa cantidad de obras contratadas, cuyos montos contractuales fueron incrementados por la redeterminación de sus precios como consecuencia de la sanción de la Ley de Emergencia Económica y Reforma del Régimen Cambiario.

Si bien esta situación fue atenuada por la implementación del Programa Federal de Reactivación de Obras del FONAVI - Etapas I y II - mediante un aporte no reintegrable del Tesoro Nacional del 30% y 50%, respectivamente, sobre los montos de obra faltante, la disminución a valores corrientes de las Transferencias Automáticas, como así también la necesidad de dar inicio a nuevas obras con montos actualizados han afectado el nivel de Producción Física durante el ejercicio 2004, experimentando el Sistema una disminución de las unidades tanto en ejecución como terminadas.

Cabe señalar que las obras ingresadas en ambas Etapas de este Programa no han merecido, por parte del Tesoro Nacional, posteriores actualizaciones a los montos originalmente aprobados, por lo que los organismos ejecutores han tenido que afrontar los desfasajes económicos posteriores con sus propios recursos. Asimismo, cabe señalar que en noviembre de 2004 se dispuso el cierre de la Etapa I al hallarse superados ampliamente los plazos de financiamiento comprometidos por la Nación, por lo que el completamiento remanente de las obras sin finalizar debió ser absorbido también con recursos de los organismos.

Por otra parte, en aquellas jurisdicciones en las cuales se ha implementado el Programa Federal de Solidaridad Habitacional el Estado Nacional se ha comprometido a financiar las viviendas con un valor fijo por unidad, por lo que toda variación por actualización de montos posterior a la fecha de aprobación del Programa, así como las mejoras y obras complementarias necesarias para la adecuación a sus fines, han sido solventadas del mismo modo con recursos propios de las jurisdicciones.

En el siguiente Cuadro se consignan las cantidades totales de viviendas en Ejecución y Terminadas durante el ejercicio 2004 con el desagregado de las unidades correspondientes a la Ia. y IIa. Etapa del Programa Federal de Reactivación.



Jurisdicción	FONAVI		REACTIVACION I		REACTIVACION II		TOTAL GENERAL	
	Viviendas y Créditos		Viviendas y Créditos		Viviendas y Créditos		Viviendas y Créditos	
	Terminadas	Ejecución	Terminadas	Ejecución	Terminadas	Ejecución	Terminadas	Ejecución
Buenos Aires	17	8.046	290	452	586	6.566	893	15.064
Catamarca	114	303	70	102	33	224	217	629
Córdoba	723	1.907	0	0	0	0	723	1.907
Corrientes	27	517	0	0	1.126	0	1.153	517
Chaco	686	1.095	503	0	236	164	1.425	1.259
Chubut	22	840	210	0	261	917	493	1.757
Entre Ríos	115	935	306	50	506	685	927	1.670
Formosa	215	3.067	0	0	329	1.741	544	4.808
Jujuy	67	494	226	194	75	80	368	768
La Pampa	152	56	164	0	80	180	396	236
La Rioja	182	570	73	188	211	227	466	985
Mendoza	1.567	362	828	30	657	1.014	3.052	1.406
Misiones	48	1.718	160	66	600	575	808	2.359
Neuquén	416	1.482	199	181	155	28	770	1.691
Río Negro	233	540	166	0	170	0	569	540
Salta	4	2.131	650	0	386	274	1.040	2.405
San Juan	387	640	602	0	0	736	989	1.376
San Luis	524	3.141	0	0	0	0	524	3.141
Santa Cruz	548	1.491	231	881	164	156	943	2.528
Santa Fe	641	1.973	0	0	244	1.495	885	3.468
Santiago del Estero	660	3.978	0	0	430	150	1.090	4.128
Tucumán	192	807	332	60	150	0	674	867
Tierra del Fuego	58	375	0	0	164	41	222	416
GCBA	741	876	0	0	293	0	1.034	876
TOTALES	8.339	37.344	5.010	2.204	6.856	15.253	20.205	54.801

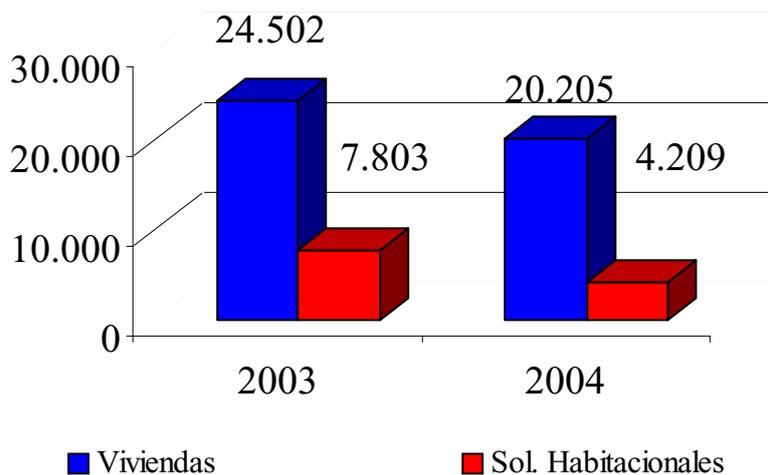
Cabe señalar que tanto las viviendas terminadas como las que se encontraban en ejecución al 31/12/04 se encuentran incluidas en las Planillas N° 12 y N°13 respectivamente, obrantes en el Anexo.



2.1. VIVIENDAS Y SOLUCIONES HABITACIONALES

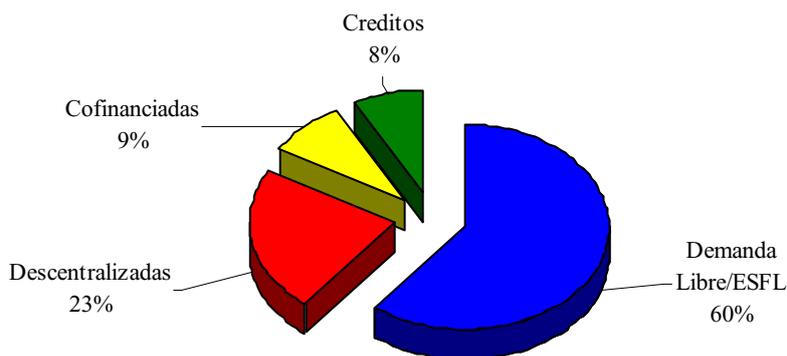
2.1.1. Viviendas y Soluciones Habitacionales terminadas

La producción global del ejercicio alcanzó la cantidad de 20.205 unidades de viviendas y 4.209 soluciones habitacionales, habiendo disminuido un 17,53% y 46,06%, respectivamente, con relación al ejercicio 2003. En el siguiente gráfico se observa la evolución de la producción respecto del ejercicio anterior.



Del total de las 20.205 viviendas terminadas, 18.654 (92,32%) fueron ejecutadas por los Organismos Jurisdiccionales en forma centralizada o descentralizada (financiadas total o parcialmente) y otras 1.551 unidades (7,68%) 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:

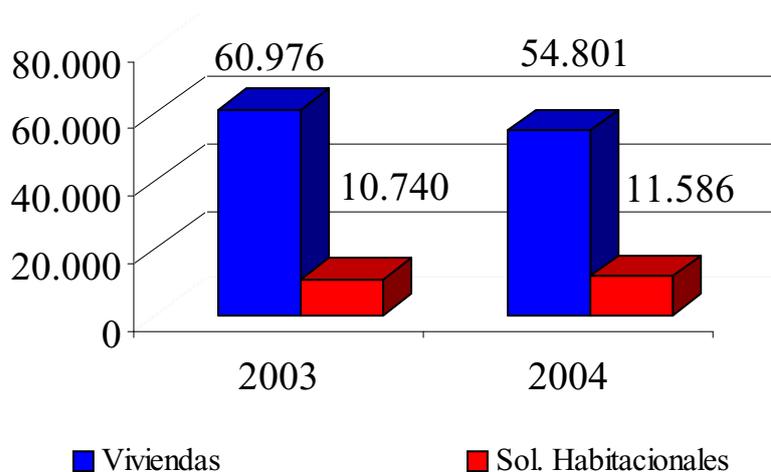




2.1.2. Viviendas y Soluciones Habitacionales en ejecución

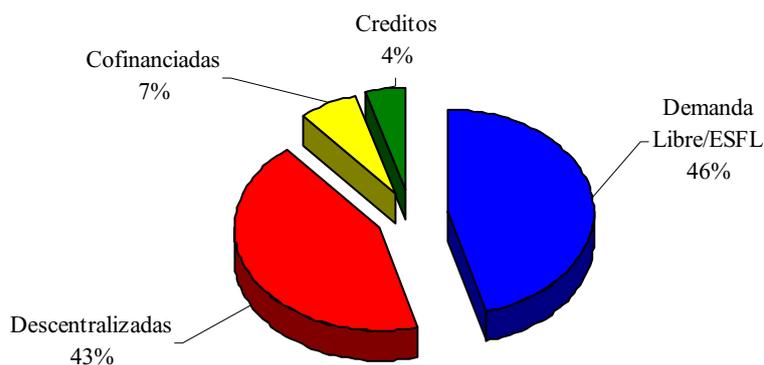
Al cierre del ejercicio 2004 se encontraban en ejecución 54.801 unidades de viviendas y 11.586 soluciones habitacionales. Las viviendas en ejecución sufrieron una disminución del 10,13%, incrementándose las soluciones habitacionales donde la ejecución se ubicó un 7,87 % por encima, respecto al ejercicio 2003.

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



Del total de las 54801 viviendas en ejecución, 52366 (95,56%) unidades son ejecutadas por los Organismos Jurisdiccionales en forma centralizada o descentralizada (financiadas total o parcialmente) y otras 2435 unidades (4,44.%) en forma de créditos individuales para construcción o compra de vivienda. (PLANILLA N° 13)

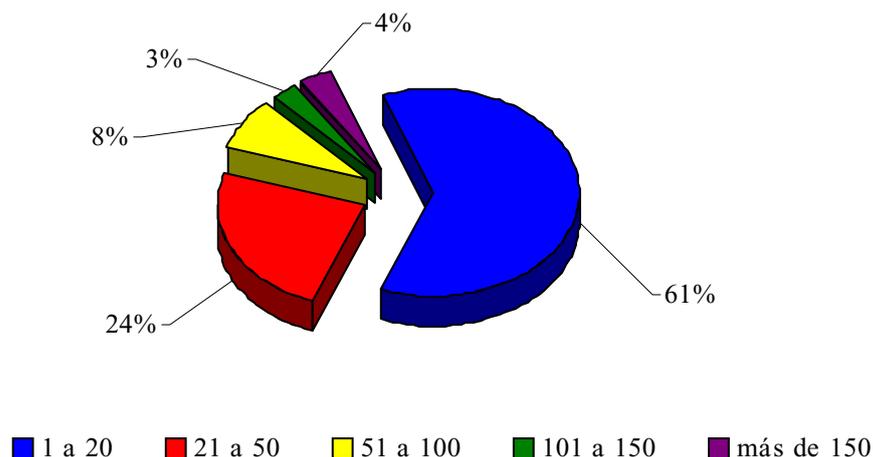
La distribución por tipo de operatoria se detalla en el siguiente gráfico:





2.1.3. Viviendas terminadas durante el ejercicio según tamaño de conjunto

Del total de conjuntos de viviendas terminados durante el ejercicio el 61% corresponde a conjuntos entre 1 y 20 viviendas, el 24% a conjuntos entre 21 y 50, el 8% a conjuntos entre 51 100 y sólo el 7% a conjuntos mayores de 100 viviendas.

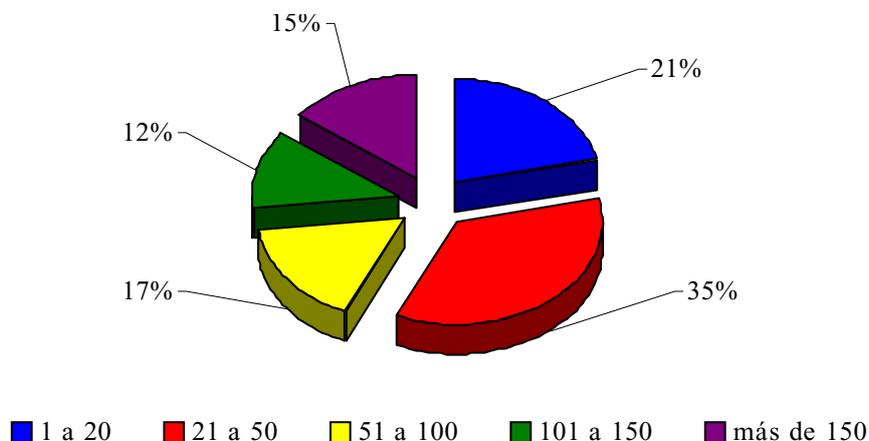


Los valores referenciales se adjuntan en Tabla anexa en Planilla N° 18

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 21%, para los conjuntos de 21 a 50 la incidencia es del 35%, los conjuntos de 51 a 100 viviendas el porcentaje de incidencia alcanza el 17%, para los conjuntos de 101 a 150 viviendas la incidencia es del 12% y los conjuntos de más de 150 viviendas ésta es del 15%.

Los valores referenciales se adjuntan en Tabla anexa en Planilla N° 19.

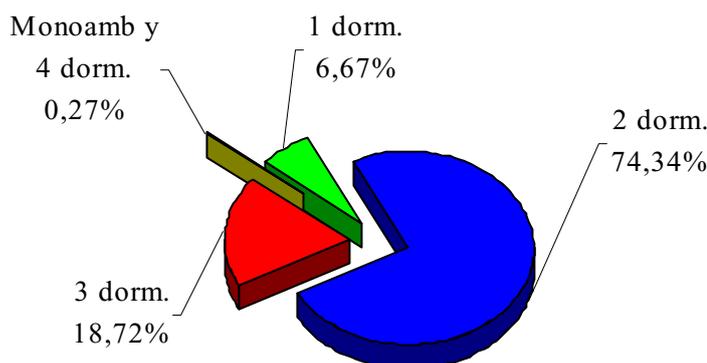




2.1.4. Viviendas terminadas durante el ejercicio por cantidad de dormitorios.

El 74,34% de las viviendas terminadas corresponde a viviendas de 2 dormitorios, el 18,72% a viviendas de 3 dormitorios y el 6,67% a viviendas de 1 dormitorio.

La sumatoria de los monoambientes y las viviendas de 4 dormitorios alcanzan un porcentaje de incidencia inferior al 1%, no habiendo registrado variaciones significativas estas relaciones con respecto al ejercicio anterior.



2.2. CRÉDITOS INDIVIDUALES Y/O MANCOMUNADOS

La evolución de las operatorias de créditos individuales y/o mancomunados durante el periodo 2003/2004, se observa en el siguiente Cuadro resumen a nivel país: (PLANILLAS N° 12 y 13)

Tipo de Crédito	Créditos Terminados			Créditos en Ejecución		
	2003	2004	%	2003	2004	%
Construcción o Compra	1.079	1.551	+43,74	2.504	2.435	-2,75
Terminación o Ampliación	1.787	1.375	-23,05	2.403	2.017	-16,06

Como se ha considerado en puntos anteriores la disminución en la producción se vio reflejada también en esta operatoria.

En el ejercicio considerado en este informe, la inversión en créditos individuales y/o mancomunados (\$80.861.275) alcanzó el 6,08% de las inversiones totales destinadas solamente al financiamiento de viviendas (\$1.328.957.133) (PLANILLA N° 7).

Cabe señalar que la inversión efectuada por los Organismo Ejecutores a través de los ejercicios no ha alcanzado lo establecido en el Artículo 8° de la Ley N° 24.464, el cual preveía una aplicación paulatina y creciente de las inversiones a estos fines.

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 2004 se han invertido \$ 46.922.516 en obras de equipamiento comunitario en 8 de las jurisdicciones del país, lo que representa un 9,83% sobre las Transferencias Automáticas Acreditadas en el ejercicio. (PLANILLA N° 7).

2.3.2. Obras de Infraestructura de Nexos y complementarias.

Durante el ejercicio 2004 se han invertido \$ 85.049.269 en obras de nexos de infraestructura y complementarias para provisión de agua, energía, alumbrado y gas natural, desagües cloacales, pavimentos y pluviales, en 6 de las jurisdicciones del país, (PLANILLA N° 7) lo cual representa una inversión del 17,82% con relación a las Transferencias Automáticas Acreditadas.

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 %		Total
	Equipamiento	Infraestructura	Total		Equipamiento	Infraestructura	
Corrientes	3.342.731	0	3.342.731	27.215.937	12,28%	0,00%	12,28%
Chubut	6.020.202	0	6.020.202	16.539.537	36,40%	0,00%	36,40%
Formosa	1.289.163	8.577.911	9.867.074	21.992.676	5,86%	39,00%	44,87%
Jujuy	1.983.844	0	1.983.844	16.983.023	11,68%	0,00%	11,68%
Río Negro	3.509.397	1.664.345	5.173.742	25.475.035	13,78%	6,53%	20,31%
Salta	1.450.058	1.382.273	2.832.332	21.783.421	6,66%	6,35%	13,00%
Santa Cruz	29.164.028	51.989.171	81.153.199	17.426.817	167,35%	298,33%	465,68%
T.del Fuego	163.092	1.492.782	1.655.874	14.431.583	1,13%	10,34%	11,47%
G.C.B.A.	0	19.942.787	19.942.787	7.359.310	0,00%	270,99%	270,99%
TOTAL	46.922.516	85.049.269	131.971.785	169.207.339			

Del Cuadro precedente se desprende que las Jurisdicciones de Chubut, Formosa, Río Negro, Santa Cruz y C.G.B.A. superan el porcentaje máximo establecido en la citada 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 \$ 184.253.968, 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 (\$ 169.207.339.) respecto del total de las Transferencias Automáticas Acreditadas a nivel país (\$ 477.152.277) se observa una afectación del 35,46 %, la cual supera globalmente el porcentaje fijado por la Ley N° 24.464, con las aclaraciones efectuadas precedentemente.



2.4. PROGRAMAS FEDERALES DE SOLIDARIDAD HABITACIONAL Y DE EMERGENCIA HABITACIONAL.

2.4.1. Programa Federal de Solidaridad Habitacional.

El Programa Federal de Solidaridad Habitacional es una iniciativa del Gobierno Nacional destinada a paliar las consecuencias del proceso de pauperización que han sufrido muchas de las áreas urbanas del país mediante la construcción de viviendas con infraestructura de servicios a fin de generar una política que resuelva simultáneamente los problemas habitacionales, de empleo y producción.

Ello se realiza mediante la acción coordinada de los distintos organismos intervinientes de nivel nacional, provincial, municipal y de la sociedad civil, incorporando asimismo, para cubrir el 50% de la mano de obra necesaria para la ejecución de las unidades, a los beneficiarios de los planes de Jefes y Jefas de Hogar o mano de obra actualmente desocupada no beneficiaria de planes asistenciales, posibilitando su inserción como trabajadores formales de las empresas que ejecutan las obras.

A través del financiamiento, con recursos nacionales y con carácter de subsidio no reintegrable, de proyectos que permitan mejorar las condiciones del hábitat se tiende a lograr asimismo una reactivación productiva a partir de la generación de empleo, dadas las características dinamizadoras del sector de la construcción.

El Programa se implementó de acuerdo a lo establecido en el Convenio Marco de adhesión suscripto el 01 de octubre de 2003 entre el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios y las jurisdicciones provinciales participantes, donde se establece la cantidad de viviendas en cada localidad de la provincia y el monto de financiamiento nacional para cada jurisdicción con un valor fijo por unidad, no reconociéndose sobre el mismo reajustes posteriores.

Basado en la premisa que las provincias del Norte del país son las que presentan la situación más desfavorable en cuanto a población con alto nivel de necesidades básicas insatisfechas (NBI) se han incluido en este Programa las jurisdicciones de: Catamarca, Córdoba, Corrientes, Chaco, Entre Ríos, Formosa, Jujuy, Misiones, Salta y Tucumán.

Durante el ejercicio 2004 se ha relevado la terminación de 856 viviendas, según surge de lo consignado en la Planilla N° 12 FED., encontrándose en ejecución al 31/12/04 la cantidad de 15.188 unidades, de acuerdo al detalle por jurisdicción que se detalla en la Planilla N° 13 FED.

2.4.2. Programa Federal de Emergencia Habitacional.

Este Programa tiene por finalidad tender a solucionar la Emergencia Habitacional y Laboral, utilizando a los beneficiarios de los planes Jefes y Jefas de Hogar organizados en forma de Cooperativas de Trabajo para la construcción de viviendas a fin de generar una política que simultáneamente resuelva los problemas habitacionales y de pleno empleo y producción, permitiendo aplicar fondos que actualmente están destinados a subsidios por desempleo en la emergencia a la generación de un proceso productivo que permita la reinserción social y laboral.

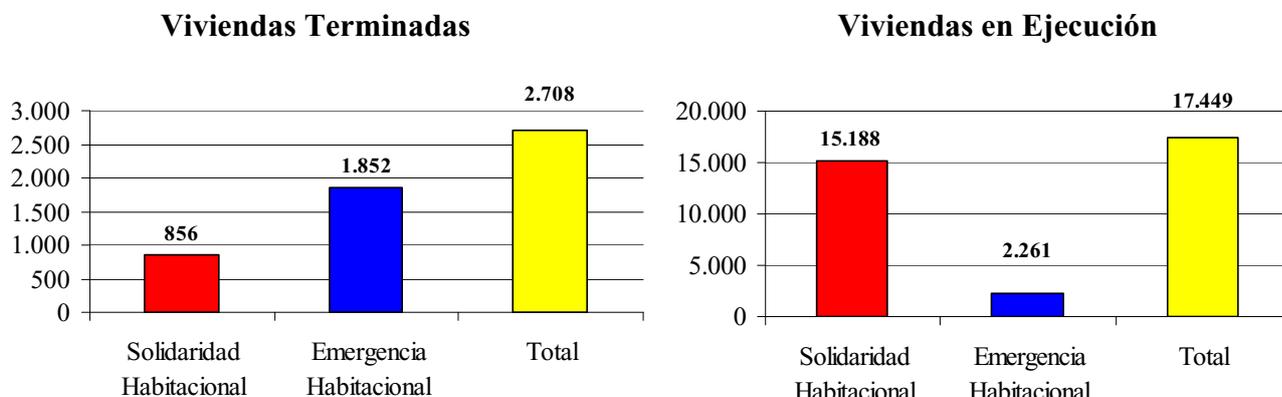
Se desarrolla a través de la acción coordinada de distintos organismos intervinientes a nivel nacional, provincial y municipal y se implementa conforme lo establecido en el Convenio Marco firmado entre el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, el Ministerio de Desarrollo Social, el Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social, y las Provincias de Buenos Aires, Corrientes, Chaco, Entre Ríos, Jujuy, Misiones, San Juan, Santa Fé, Tierra del Fuego y Tucumán.

Durante el ejercicio 2004 se ha relevado la terminación de 1.852 viviendas, según surge de lo consignado en la Planilla N° 12 FED., encontrándose en ejecución al 31/12/04 la cantidad de 856 unidades, de acuerdo al detalle por jurisdicción que se detalla en la Planilla N° 13 FED.



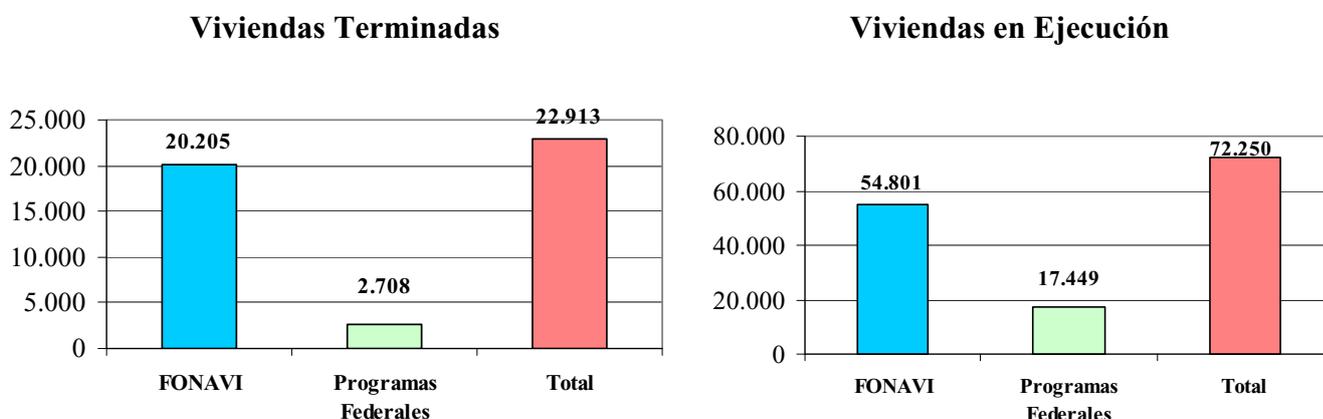
2.4.3. Producción física de los Programas Federales durante 2004.

En los siguientes gráficos se observa la evolución de la producción de las unidades Terminadas y en Ejecución correspondientes a estos programas durante el ejercicio 2004 según la información relevada en las diferentes jurisdicciones:



2.5. Producción Total Global. (FONAVI + Programas Federales).

Si se considera además de la producción total FONAVI del ejercicio 2004 la incorporación de las unidades Terminadas y en Ejecución al 31/12/04 correspondientes a los Programas Federales implementados por los Organismos Ejecutores, se arriba a los siguientes resultados de la Producción Total Global:



El incremento que se observa en la Producción Bruta obedece fundamentalmente a la financiación del Tesoro Nacional de los Programas Federales. No obstante se ha observado una participación dentro del mismo de los fondos correspondientes al Sistema Federal, dado que los Organismo Ejecutores han debido hacer frente a los incrementos de precios surgidos como consecuencia, en algunos casos, de las redeterminaciones de precios y, en otros por las mejoras introducidas a las unidades ejecutadas y/o a ejecutarse, tal lo ya señalado en el principio del presente Punto.



3. ASPECTOS TECNOLÓGICOS

3.1. SÍNTESIS DE LA EVALUACIÓN 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 44.201 viviendas, dejando constancia que el relevamiento fue realizado sobre un 5% como mínimo del total de viviendas de cada conjunto, porcentaje este que se cumplió 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 68,48% superior a los totales del año anterior en que se auditaron 30.273 unidades. Este significativo incremento se debió a la ejecución de las nuevas operatorias Reactivación I y II, Solidaridad y los Programas Federales de Construcción de Viviendas y Mejoramiento de Viviendas.

En los primeros dos casos y como su nombre lo indica, se pusieron en marcha viviendas que estaban paralizadas, mientras que en los otros casos se trató de un fuerte impulso a la construcción de viviendas nuevas.

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

CALIFICACION POR OPERATORIA A NIVEL PAIS									
OPERATORIA	Cant. de viv.	C A L I F I C A C I O N							
		MUY BUENA		B U E N A		R E G U L A R		M A L A	
		Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%
DEMANDA LIBRE	36020	685	2	28304	79	7031	19	--	--
DESCENTRALIZADAS	6898	239	3	5069	74	1530	22	60	1
COFINANCIADAS	1145	242	21	903	79	--	--	--	--
CREDITOS	7	--	--	7	100	--	--	--	--
AUTOCONSTRUCCION	131	--	--	104	79	27	21	--	--
TOTALES	44201	1166	3	36149	82	6826	15	60	--

Cabe advertir que se ha producido una diferencia con los porcentajes registrados en la auditoria del ejercicio anterior que consignaban un 3% para las calificadas como muy buenas, un 69,5% para las buenas, un 27% para las regulares y un 0,5% para las malas.

En esta oportunidad han aumentado las calificadas como buenas (82%) en detrimento de las regulares (15%) y de las malas cuyo valor es insignificante, manteniéndose las muy buenas en un 3%

Es evidente que con la incorporación con carácter de cumplimiento obligatorio de los "Estándares Mínimos de Calidad para Viviendas de Interés Social" en las nuevas operatorias (Solidaridad, Programa Federal de Construcción de Viviendas y Programa Federal de Mejoramiento de Viviendas), se está mejorando paulatinamente la calidad de las viviendas.

Dicha mejora se evidencia notablemente en el aspecto de la habitabilidad de las mismas, donde la buena aislación térmica de muros y techos sin riesgos de condensación mejora el confort habitable.



Por otro lado la aplicación correcta de las barreras hidráulicas tanto de muros o techos especificados en los nombrados “Estándares”, contribuye en lograr mayor calidad.

En la planilla 14 anexo A adjunta, se encuentra la misma desagregación por niveles de calidad referida a cada una de las veinticuatro jurisdicciones. Tomando con referencia la suma de las unidades consideradas muy buena y buenas en el total país (esto es el 85% de las inspeccionadas), cabe realizar el siguiente análisis:

Provincias con menos del 85%	Catamarca, Córdoba, La Pampa, Mendoza, Río Negro Salta, San Luis
Provincias con el 85% aproximadamente	Chaco, Jujuy
Provincias con más del 85%	Buenos Aires, Corrientes, Chubut, E. Ríos, Formosa La Rioja, Misiones, Neuquén, San Juan, Santa Fe Santiago del Estero, Tucumán , Tierra del Fuego GCBA

(*) No se tienen datos de Santa Cruz por no haberse realizado la Auditoría

Las obras de “Demanda Libre”, generalmente ejecutadas por contrato con empresas representan el 81,49% del total de viviendas inspeccionadas (en el año anterior era del 62,84%)

En esta operatoria la suma de buenas y muy buenas asciende al 81%, estando en un 0,49% debajo de la media país (en la auditoría anterior estaba debajo de la media en un 2,54%). Es decir que ha habido un mejoramiento de la calidad en esta operatoria, básicamente por la exigencia del cumplimiento obligatorio de los “Estándares Mínimos de Calidad de las Viviendas de Interés Social”, especialmente en lo relacionado a la habitabilidad higrotérmica, en las nuevas operatorias (Solidaridad, Programas Federales de Construcción y Mejoramiento de Viviendas)

La planilla 14 anexo B del presente informe contiene la desagregación por provincia de esta operatoria.

En relación a las viviendas “Cofinanciadas” que representan un 2,6% del total inspeccionado es inferior al año anterior que era de un 7,27%. La suma de buenas y muy buenas es del 100%, superior a la media del país en un 15% y superior al 83,5% que representaba anteriormente.

En cuanto a las viviendas construidas mediante la operatoria “Descentralizada”, ejecutada básicamente por municipios y entidades intermedias, constituye en 15,55% del total inspeccionado (el año anterior era un 28,90%).

En esta oportunidad la calificación se encuentra debajo de la media país, situándose en un 77% para buenas y muy buenas contra un 74% del año anterior.

Este año se manifiesta nuevamente una declinación de la calidad de esta operatoria como tradicionalmente ha sido a lo largo de varios años, exceptuando solamente el año anterior que fue levemente superior a la media país.

Los Organismos Provinciales deben ejercer un mayor contralor sobre esta operatoria a los efectos de revertir la tendencia declinante. La desagregación de esta información por provincia se encuentra en la planilla Nro. 14 Anexo D.

La operatoria “Créditos” resulta en esta oportunidad insignificante (ver planilla Nro. 14 anexo E) al igual que la de “Autoconstrucción” cuyo análisis puede considerarse relativo dado que se llega a un 79% entre buenas y muy buenas con tres conjuntos que suman 131 viviendas (ver planilla Nro. 14, anexo F)

3.2. DEFICIENCIAS Y PATOLOGÍAS

Divididas en patologías “poco frecuentes”, “frecuentes” y “generalizadas”, es posible establecer que las terceras constituyen un 50%, las segundas un 38% y las primeras representan un 12%. Es decir que aquí se han producido significativas variantes respecto al año anterior que fueron un 70%, un 25% y un 5% respectivamente.



Las patologías generalizadas han sufrido una notable disminución, lo que constituye también una mejora en la calidad constructiva de acuerdo a lo ya expresado en párrafos anteriores por la aplicación de los mencionados “Estándares Mínimos de Calidad para Viviendas de Interés Social”

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	5150	4	500	4646
2	Mal diseño de la carpintería	3807	--	638	3169
3	Deficiencia en la capa aisladora vertical	1438	34	250	1154
4	Deficiente diseño funcional	1295	25	1270	--
5	Revoques con ondulaciones excesivas	908	--	908	--
6	Aleros insuficientes	805	--	--	805
7	Alabeos y deformaciones de la estructura de madera	680	--	680	--
8	Deficiente aislación térmica de techos	582	--	--	582
9	Deficiente ejecución de terminaciones y mochetas	570	8	562	--
10	Puentes térmicos en techos	516	--	--	516

La falta de aislamiento térmica tanto de muros como de techos sigue siendo una patología recurrente, aunque se nota año a año una paulatina disminución.

Entre ambas representan un 13,02% de las obras visitadas (anteriormente era el 28%), correspondiéndole un 11,69% para muros (anteriormente era un 24,80%) ubicados en el primer lugar de la tabla y el 1,33% (antes era el 3,2%) para los techos ubicados en el octavo lugar de la tabla.

La continua mejora en ambos rubros se manifiesta como consecuencia de la disminución del uso de bloques de H° de dos agujeros, el aumento de los espesores de los muros exteriores entre otras cosas, y en el caso de los techos por la incorporación de materiales aislantes de espesores adecuados con barrera de vapor y el desuso de membranas de polietileno deficientes térmicamente.

En todos los casos se reitera lo expresado en oportunidades anteriores en el sentido que es necesario realizar el correspondiente cálculo de transmitancia térmica y riesgo de condensación para techos, y el riesgo de condensación para muros exteriores de las soluciones adoptadas.

El segundo lugar igual que el año anterior lo ocupa “mal diseño de la carpintería” que representa un 8,6% de las obras visitadas contra un 12,59% del año anterior.

Se ha comprobado en forma casi generalizada el empleo de carpintería sin doble contacto que permite la penetración de aire y tierra al interior de la vivienda, la carencia de canales de desagote al exterior que impidan la penetración de agua de lluvia a los locales interiores, y el uso de espesores de chapa menores a BWG 18 para marcos y BWG 20 para hojas requeridos por los “Estándares”.

El tercer lugar de la tabla lo ocupa “deficiencias en la capa aisladora vertical” con un 3,2% sobre el total de viviendas visitadas. Esta patología no figuraba en el análisis anterior y está basada en la ausencia total de la aplicación de una capa de aislamiento hidrófuga en los muros exteriores de varias provincias que anteriormente poseían clima seco, y en la actualidad los cambios climáticos acaecidos



las han convertido en más húmedas. También esta patología se manifiesta por el empleo de una única capa de azotado hidrófugo sin otro revoque que la proteja al exterior, hecho que permite que se produzca cualquier fisura que permita la penetración de agua al interior de las viviendas.

El “deficiente diseño funcional” que ocupa el cuarto lugar en la tabla con un 2,92% y que no figuraba anteriormente, está basado fundamentalmente en el diseño de locales de dimensiones muy reducidas, especialmente dormitorios que impiden la colocación adecuada del mobiliario en el local, y también en el acceso a la zona privada a través del estar – cocina - comedor.

En el quinto lugar está “revoques con ondulaciones excesivas” con un 2,05% que ha sufrido una leve desmejora dado que el año anterior ocupaba el séptimo lugar en la tabla con un 1,72%.

Los “aleros insuficientes” que representan un 1,82% del total de viviendas visitadas ocupan en esta oportunidad el sexto lugar, mientras que anteriormente ocupaban el cuarto lugar con un 3,55%.

Le corresponde un 1,53% a “alabeos y deformaciones de la estructura de madera”, un 1,31% a “deficiente aislamiento térmica de techos”, un 1,28% a la deficiente ejecución de terminaciones y mochetas” y un 1,16% a “puentes térmicos de techos”.

Resulta auspiciosa la disminución de las patologías en relación al aislamiento térmica de techos que en otra oportunidad representaban valores importantes. En la actualidad también aquí la obligatoriedad de la aplicación de los mencionados “Estándares” da como resultado esta mejora en la calidad.

Si efectuamos 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	--	--	--	--
Estructura	2139	131	1888	120
Muros	8765	634	1842	6289
Revoques	2497	343	2154	--
Techos y cielorrasos	3338	948	375	2015
Pisos	838	70	331	437
Carpintería	4197	260	768	3169
Instalaciones y artefactos	928	373	407	148
Revestimientos	--	--	--	--
Pintura	225	28	197	--
Diseño de la vivienda	1295	25	1270	--

Continúan siendo los “muros” los que encabezan los defectos con un 19,82% de las viviendas visitadas, a pesar de que vienen produciéndose disminuciones desde tiempo atrás (el año anterior era del 33,42%).

De todas formas a la aislación térmica que continúa siendo una asignatura pendiente, se han agregado deficiencias en la capa aisladora vertical, desprolijidades en la ejecución de la mampostería, deficiente ejecución de terminaciones y mochetas, etc., elementos estos producto del empleo de mano de obra deficiente.

El tema de la “carpintería” (9,49%) que ha sufrido una mejora respecto del año anterior (15,36%), continua con los problemas de diseño de la misma (falta de doble contacto, carencia de canales de desagote, puentes térmicos, etc.), y también se advierte el uso de espesores de chapa menores a los requeridos por los “Estándares”

En relación a los “techos y cielorrasos” (7,55%) sigue produciéndose una mejoría respecto de auditorías anteriores (en la última representaba un 10,53%), producto como manifestamos precedentemente, del empleo de materiales aislantes probados, en espesores adecuados y del desuso de membranas de polietileno deficientes térmicamente.

De todas formas se sigue manifestando la carencia de aislación térmica en techos, alabeos y deformaciones de la estructura de madera, puentes térmicos en techos, falta de barrera de vapor, etc.



En el rubro “revoques” con una incidencia de 5,6% respecto al total de viviendas visitadas, se produce un incremento de patologías dado que la incidencia anterior era del 3,42%. Esto se debe a la verificación de revoques con ondulaciones excesivas, deficiente ejecución de terminaciones y mochetas, revoques cuarteados, revoques con espesores excesivos, etc.

Respecto al tema “estructura” (4,88%) que presenta también un aumento respecto de la última auditoría que era del 3,36%, está relacionado con la utilización de muros no portantes como estructurales, alabeos y deformaciones de la estructura de madera, desprolijidades en la ejecución de encadenados y/o columnas de hormigón, deficiente estructura antisísmica, etc. De todas maneras no se registran problemas de estabilidad.

El rubro “diseño de la vivienda” (2,92%) ha manifestado un incremento de incidencia respecto del último informe (1,89%). Al respecto continua manifestándose las dimensiones reducidas de locales (especialmente dormitorios), deficiente diseño funcional (desarrollo y ubicación de circulaciones por ejemplo), etc.

En el tema “instalaciones y artefactos” (2,10%) se ha aumentado el porcentaje respecto al año anterior que era del 0,862%, básicamente por deficiente funcionamiento de la instalación de agua fría, pérdidas en artefactos, pérdidas en el tanque de agua elevado, falta de presión de la red de agua, etc.

En relación al rubro “pisos” (1,89%) se ha manifestado una declinación de la incidencia que era del 6,13%, aunque persisten patologías como rajaduras en pisos de alisado de cemento, deficiente colocación, veredas insuficientes, etc.

Los ítems “pinturas”, “revestimientos” y “suelos y fundaciones” continúan mostrando totales irrelevantes como en el año anterior.



4. ASPECTOS SOCIALES

4.1. CRITERIOS DE SELECCIÓN DE BENEFICIARIOS.

Hasta la descentralización de los recursos FONAVI, operada por el Pacto Fiscal en Agosto de 1992, la metodología de adjudicación de viviendas estaba normada por Resoluciones Reglamentarias N° 42,73, Y 132, dictadas por la ex Secretaría de Vivienda, en el marco de la Ley N° 21.581. Las mismas promovían la constitución Registros Permanentes de Demanda como base de datos primaria, para caracterizar el déficit habitacional.

Por Ley N° 24.464 sancionada el 8/03/1995, se crea el Sistema Federal de Vivienda, en cuyo Artículo 6° se promulga que, "... quedan facultados los organismos ejecutores en materia de vivienda de cada Jurisdicción, para el dictado de normas, tendientes al cumplimiento del destino impuesto." (Artículo 1° "... Facilitar las condiciones necesarias para posibilitar a la población de recursos insuficientes, en forma rápida y eficiente, el acceso a la vivienda digna").

Se transcribe a continuación, el cuadro con las diferentes metodologías utilizadas para la selección de aspirantes y la adjudicación de viviendas, sistematizando la información proveniente de las Auditorías realizadas por la Subsecretaría de Vivienda al Ejercicio 2004, en cada Jurisdicción:

Jurisdicción	Registro de demanda	Número de Inscriptos	Alcance del Registro	Selección de Adjudicatarios	Observaciones
Buenos Aires	Sí	35.206 (Inscriptos en 2004: 2008).	Parcial Permanente, Informatizado.	Descentralizada en Municipios.	No estuvo abierta la inscripción en La Plata y 79 Municipios. En Mar del Plata, Bahía Blanca y otros 54 municipios estuvo abierta.
Catamarca	Sí	19.695	Parcial, permanente, informatizado.	Sistema de Puntaje	Se inició el Registro en marzo de 2.004. La Demanda depende de la Secretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano de la Provincia, separada del IPV lo que crea dificultades en la captación y selección de postulantes.
Córdoba	No	Sin datos.	Cerrado desde 1997.	Descentralizada en Municipios, Comunas y Entidades Intermedias.	Area social acéfala: no se constataron actividades de evaluación sistematizadas ni aplicación centralizada de los criterios de selección.
Corrientes	Sí	25.004	Total, permanente, informatizado.	Descentralizada en Municipios Y comunas.	Se dictó la resolución N°1015/04, ampliatoria de la N° 1620/98 para que en las localidades del interior procedan a inscribir y reinscribir a postulantes.
Chaco	Sí	30.970	Parcial Permanente Informatizado	Sorteo Público.	Salvo excepciones las inscripciones se realizan en la Capital.
Chubut	Sí	12.384	Total Permanente Informatizado	Sistema de puntaje	Inscripción en sedes municipales. Adjudicación con contrato de comodato, con pagos a cuenta del precio de venta.
Ente Ríos	Sí (Por Resol. N° 807 de 2004, se habilitó nuevo sistema).	15.479	Total Permanente Informatizado	En etapa de delimitación de funciones.	Antes, las inscripciones se realizaban en los municipios y juntas de gobierno ante un conjunto a construir, pero no se volcaba en una base de datos única.
Formosa	Sí	5.151	Parcial, Permanente, Informatizado.	Sistema de Puntaje y sorteo de las ubicaciones en el predio.	Opera en Capital, y en las Delegaciones de Clorinda y Laguna Blanca. En las localidades del interior se llama a inscripción por proyecto.
Jujuy	Sí	30.007	Total, pero no está abierto en forma Permanente. Informatizado.	Por Resol. N° 62/04 se aprobaron normas generales para la inscripción y adjudicación de viviendas del Prog.Fed. de Emerg. Habitac.	No se abrió en 2.004. (Sólo se abre con autorización del Directorio.)
La Pampa	Sí	7.871	Parcial, , está abierto en forma Permanente, Informatizado.	Sistema de puntaje. (No entran los discapacitados ni los combatientes de Malvinas).	Se actualiza diariamente en en las delegaciones de Sta. Rosa, Gral. Pico y Gral. Acha. En el resto de la provincia, la inscripción depende de cada municipio y de la regularidad con que envían la información.
La Rioja	Sí	7806 (3706 fichas cargadas y 4.100 inscriptos).	Total, permanente, informatizado.	Sistema de puntaje.	Por Resol. N° 471/04 se implementó el Registro Unico de Inscripción Prov.
Mendoza	Sí	33.079	Total	Descentralizada, abierta	Se habilitó en 2004 el Sistema Re.Nhabit. Registro de



			Permanente Informatizado	en 17 Municipios.	Necesidades Habitacionales. De implementación obligatoria para el Plan Federal II.
Misiones	Sí	34.255 (No actualizado en el ejercicio 2004).	Total Permanente Informatizado.	Sistema de ahorro previo.	Por Resol. N°045/04 se modificaron los requisitos de inscripción para los postulantes al Prog. Fed. De Mejoramiento de Vivienda: "Mejor Vivir".
Neuquén	Sí	Sin datos.	Parcial. Abierto, en forma permanente, informatizado.	Nuevo instructivo - Resol. N° 0434/2004 - para inscripción de postulantes con Sistema de Puntaje.	Abierto en Neuquén Capital. Esporádicamente en Zapala y San Martín de los Andes. En 2.005 se suspendió, canalizándose a través de la Agencia de Desarrollo Urbano Sustentable. (ADUS).
Río Negro	No	Sin datos.	Sin datos.	Siguen vigentes requisitos y Sistema de Puntaje establecidos en la Resolución N° 245/96.	Registro cerrado desde 2001. En 2005 se ha comenzado a realizar un relevamiento sistemático de aspirantes a inscripción a partir del Prog. Fed.de Viviendas.
Salta	Sí	22.588	Total, abierto en forma Permanente en Capital e Informatizado.	Sistema de Puntaje y sorteo.	Por Resol. N°94/2004 se estableció que los postulantes no deben ser titulares de bienes inmuebles situados en territorio de la provincia En el interior se actualiza el Registro en ocasión de realizar un sorteo.
San Juan	Sí	36.057	Total, Permanente, informatizado.	" Durante 2.004 se trabajó con criterio social."	El registro incluye la demanda de las entidades Intermedias, supervisadas por la misma entidad y el IPV El PROMEBA lleva su registro independiente.
San Luis	Sí.(No hubo llamados a inscripción en 2003/04).	11.368 (No variaron con respecto a 2003).	Parcial, no permanente, informatizado.	Según requisitos para acceder a ahorro previo.	Se han modificado las prioridades de adjudicación según el grupo familiar: Numerosa con más de 3 hijos, con discapacitados y solteros y matrimonio sin hijos.
Santa Cruz				Sin Datos	
Santa Fe	Sí	44.053	Total, Permanente, informatizado.	Sorteo Público.	A partir de 2002 se estableció una metodología de sorteo para la readjudicación de viviendas recuperadas.
Santiago del Estero	Sí	22.430	Parcial Permanente en Capital y La Banda. Informatizado.	Se reemplazó el sistema de sorteo por el de puntaje, teniendo en cuenta la capacidad de pago del grupo familiar.	En Interior funciona periódicamente. En el ejercicio se dispuso la validez de la inscripción hasta 5 años, después caduca automáticamente.
Tierra del Fuego	Sí(Por Resolución N° 603/06/04/.	8.856	Parcial Permanente. NoInformatizado por reformulación.	Modificadas las normas por Resols. N° 108/ y 109/110/04 incluyen certificación de Ingresos.	Actualización de la Demanda General Pendiente.
Tucumán	No Cerrado desde el año 2.000	46.073	-----	-----	En 2004 se abrió la inscripción en las localidades del interior donde se inició la construcción de un conjunto habitacional.
CGBA	Sí	50.162	Total, permanente informatizado.	Sorteo Público. No se aplicó sistema de puntaje en ninguna operatoria.	En base a planes cerrados se realizaron censos y sortearon los inscriptos en villas.En 2005 se mantuvo cerrado por saneamiento.

Tuvieron cerrado el Registro de la Demanda: Río Negro, Córdoba, Tucumán, Tierra del Fuego, (por reformulación), y Santa Cruz que no fue relevada. Las 19 Jurisdicciones restantes del total de 24, cuentan con sistemas informatizados.

Con relación a las metodologías utilizadas para el **Registro de la Demanda** de viviendas en cada Jurisdicción, se analizó el cuadro que antecede siguiendo los mismos criterios y clasificación utilizados en el Informe Síntesis de Auditorías del año anterior:

Registro Total y Permanente en 10 Jurisdicciones: Corrientes, Chubut, Entre Ríos, La Rioja, Mendoza, Misiones, Salta, San Juan, Santa Fe, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Registro Parcial y Permanente en 8 Jurisdicciones: Buenos Aires, Catamarca, Chaco, Formosa, La Pampa, Neuquén, Santiago del Estero, y Tierra del Fuego.

Registro Parcial y No Permanente: San Luis.

Cerrado en cuatro Jurisdicciones: Córdoba, Jujuy, Río Negro y Tucumán.



Con relación a los Procedimientos para la Selección de Adjudicatarios, las Jurisdicciones se distribuyen como sigue:

Sistema de Puntaje: Catamarca, Chubut, La Pampa, La Rioja, Neuquén, Río Negro.

Sistema de sorteo Público: Chaco, Santa Fe.

Sistemas de Puntaje y Sorteo: Formosa, Salta.

Capacidad económica probada- Ahorro previo: Misiones, San Luis, Santiago del Estero, Tierra el Fuego.

Sin criterios uniformes: Entre Ríos.

Descentralización en Municipios: Buenos Aires, Córdoba, Mendoza,

Situaciones anómalas: Jujuy, San Juan.

Sin relevar: Santa Cruz.

4.2. CARACTERISTICAS SOCIO ECONOMICAS DE LOS BENEFICIARIOS

A partir del monto de las cuotas de amortización de viviendas de cada Operatoria ¹, suponiendo que no debe exceder el 20% de los ingresos totales del grupo familiar, se ha calculado el ingreso mínimo para acceder a la compra de dichas viviendas. Se presenta en el cuadro siguiente el perfil socioeconómico de los adjudicatarios de las viviendas financiadas con recursos FONAVI :

Jurisdicción	Demanda libre		Cofinanciadas		Descentralizadas		Créditos Manc/Indiv	
	2 d.	3 d.	2 d.	3 d.	2 d.	3 d.	Compra	Term.
Buenos Aires	725	1035			50/100			
Catamarca	450	515	395					
Córdoba	850	1030	710	900	225			
Corrientes	610	730	225	245	240			
Chaco ²							500/1500	250/500
Chubut	1525	1720					423	248
Entre Ríos	250		510					
Formosa	115	310						
Jujuy	475		1390	1555	615		270	
La Pampa ³	715	805						
La Rioja			320	990	150		960	
Mendoza ⁴		2000/2500		1330		400		1500
Misiones	555	578	1000	1100	102			
Neuquen	166				⁵		1170	440
Río Negro	620						340	
Salta		595			250	435		
San Juan	430	630	645 ⁶	490			820	1260
San Luis	375							
Santa Cruz ⁷	Sin Datos							
Santa Fe	935	1085	370	455	370	455	465/535	525
S del Estero	532							
T del Fuego	875	1080			475			
GCBA	1111 ⁸	1650	2050		375	420		
Total	640	1005	731	883	290	427	706	725

¹ **Demanda Libre:** participa el IPV financiando, administrando, construyendo y adjudicando con su Registro de Inscripción de aspirantes.

Cofinanciadas: Los IPV participan junto a entidades Sin Fines de Lucro, Cooperativas y/o Mutuales.

Descentralizadas: Los IPV delega la administración, ejecución y adjudicación al Municipio.

Créditos Individuales: Otorgados a un titular o mancomunados.

² **Chaco:** No están definidos monto, tasa y número de cuotas.

³ **La Pampa:** Demanda Libre 1 dorm. \$ 520 y Descentralizada 1 dorm. \$ 375.

⁴ **Mendoza:** Solo se adjudicaron créditos mancomunados, no pudiéndose discriminar número de dormitorios.

⁵ **Neuquen:** Las viviendas de ésta Operatoria aún no tiene cuota.

⁶ **San Juan:** Op. Asist. financiera Parcial o total 1 / 2 dorm. (3 dorm. Colectiva \$ 570 y Otra Operatoria \$ 960)

⁷ **Santa Cruz:** No se realizo la Auditoria

⁸ **GCBA:** La Operatoria AU3 fue promediada en Demanda Libre.



En Oct. 2005, según datos de INDEC, la **Canasta Básica de alimentos** para no ser indigente requería \$ 373. de ingreso familiar. La **Canasta Básica Familiar** en cambio requería \$ 809 para superar línea de pobreza. Observamos que el promedio general de ingresos requerido durante 2004 para acceder a viviendas de dos dormitorios es de- \$590,25-. Es decir que con respecto al promedio general del período 2003, decreció significativamente en un 40%.

El cuadro precedente nos indica que el nivel de ingreso familiar mínimo para acceder a una vivienda FONAVI de 2 dormitorios, durante el período 2004 según el tipo de Operatoria, fue para las/los:

- **Operatorias descentralizadas en Municipios o Entidades sin fines de lucro:** \$ 290.-
- **Demanda Libre**, el promedio de ingreso familiar requerido para comprar viviendas de 2 dormitorios fue de \$ 640.-
- **Créditos individuales**, el promedio fue de \$ 706.-
- **Créditos individuales o mancomunados**, para unidades de 2 dormitorios presentaron el promedio más alto de ingresos \$725.-

En el cuadro siguiente se han agrupado las 24 Jurisdicciones provinciales dentro de rangos de ingresos familiares mínimos promedio, para cada una de las Operatorias.

4.3. PROVINCIAS CLASIFICADAS SEGÚN EL MONTO DE LOS INGRESOS FAMILIARES MÍNIMOS PROMEDIO REQUERIDOS PARA ACCEDER A VIVIENDAS DE 2 DORMITORIOS EN CADA OPERATORIA.

Demanda Libre		Cofinanciadas		Descentralizadas		Créditos Mancomunados Individuales, Construcción		Créditos Mancomunados Individuales, Terminación	
Ing. fam Min	Jurd.	Ing. fam Min	Jurd.	Ing. fam Min	Jurd.	Ing. fam Min	Jurd.	Ing. fam Min	Jurd.
Más de \$ 640	Bs.As, Córdoba, Chubut, La Pampa, Santa Fe, T del Fuego, Tucumán, GCBA	Más de \$ 731	Jujuy, misiones, GCBA	Más de \$ 290	Jujuy, Santa Fe, Tucumán, GCBA	Más de \$ 706	Chaco, La Rioja, Neuquen, San Juan, T del Fuego	Más \$ 725	Mendoza, San Juan
De \$ 350 a \$ 639	Catamarca, Corrientes, Jujuy, Misiones, Río Negro, San Juan, San Luis, Sdel Estero	De \$ 350 a \$ 730	Catamarca, Córdoba, Entre Ríos, Santa Fe	De \$ 150 a \$ 289	Córdoba, Corrientes, La Rioja, Salta	De \$ 500 a \$ 705	La Rioja, Santa Fe	De \$ 350 a \$ 724	Neuquen, Santa Fe, Chaco
Menos de \$ 349	Entre Ríos, Formosa, Neuquen	Menos de \$ 349	Corrientes, La Rioja, San Juan	Menos de \$ 149	Buenos Aires, Misiones	Menos de \$ 499	Jujuy, Río Negro, Chubut	Menos de \$ 349	Chubut

- **Operatoria Demanda Libre:** En Chaco no están definidos los precios. En la Rioja, Mendoza y Salta, no se adjudicaron viviendas.
- **Operatoria Cofinanciadas:** Buenos Aires, Chaco, Chubut, Formosa, La Pampa, Mendoza, Neuquén, Río Negro, Salta, San Luis, Santiago del Estero, Tierra del Fuego y Tucumán, no se adjudicaron viviendas.
- **Descentralizadas:** En Catamarca, Chaco, Chubut, Entre Ríos, Formosa, La Pampa, Mendoza, Neuquén, Río Negro, San Juan, San Luis, Santiago del Estero, Tierra del Fuego, Tucumán, no se adjudicaron viviendas.
- **Créditos individuales/mancomunados para la construcción:** En Buenos Aires, Catamarca, Córdoba, Corrientes, Entre Ríos, Formosa, La Pampa, Mendoza, Misiones, Río Negro, San Luis, Santiago del Estero, Tucumán, Tierra del Fuego, no se adjudicaron viviendas.



En Santa Cruz no se relevaron datos.

4.4 PORCENTAJE DE RECUPERO DE CUOTAS DE AMORTIZACIÓN COMPARADO ENTRE LOS EJERCICIOS 2002-2003-2004

Jurisdicción	2002	2003	2004
Buenos Aires	26,4	39,4	44,8
Catamarca	67,7	59,3	66,7
Córdoba	24,1	33,9	55,9
Corrientes	49,5	57,9	57,8
Chaco	35,2	42,7	54,4
Chubut	34,8	41,9	51,0
Entre Ríos	26,6	29,8	36,4
Formosa	27,5	18,7	25,9
Jujuy	42,6	62,7	61,5
La Pampa	28,2	34,2	35,4
La Rioja	36,0	76,4	57,0
Mendoza	43,9	61,9	48,1
Misiones	50,2	55,5	69,0
Neuquén	28,0	40,6	40,6
Río Negro	48,0	63,7	56,9
Salta	31,5	36,1	43,8
San Juan	42,3	57,7	56,9
Santa Cruz	56,1	69,7	64,0
Santa Fe	35,2	39,6	47,1
Stgo. del Estero	43,3	56,9	55,7
Tucumán	40,4	41,0	78,8
Tierra del Fuego	63,7	76,3	54,7
GCBA	42,2	36,1	42,2
Total	36,8	46,4	51,9

Fuente: Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Del cuadro anterior puede concluirse que el porcentaje medio de Recupero de Cuotas de amortización de Obras FONAVI comparado entre los ejercicios 2002,2003 y 2004, sobre la facturación emitida por el organismo durante los respectivos ejercicios, aumentó notablemente pasando del 40,1% en 2002, al 49,2% en 2003 y en 2004 al **52,4%**. Estaban por debajo de ese promedio de Recupero de Cuotas de Amortización en el año 2004 las Jurisdicciones siguientes

Buenos Aires, Chubut, Entre Ríos y Formosa. La Pampa, Mendoza, Neuquén, Salta, Santa Fe y Ciudad de Buenos Aires. Las restantes: Catamarca, Córdoba, Corrientes, Chaco, Jujuy, La Rioja, Misiones, Río Negro, San Juan, Santa Cruz, Santiago del Estero, Tucumán, y Tierra del Fuego superaron el promedio de 52,4%

4.5. ESCRITURACIONES

En lo referente al proceso de escrituración de las viviendas adjudicadas y escrituradas en el ejercicio auditado (14,34%) se observa una importante disminución respecto a al ejercicio anterior (27,4%), la cual se origina en que 9 jurisdicciones no han escriturado ninguna viviendas de las adjudicadas en el periodo.



Jurisdicción	En el ejercicio 2.004			Acumuladas al 31/12/04		
	Adjudicadas	Adjudicadas y Escrituradas	% Adjudicadas y Escr./Adju.	Adjudicadas	Escrituradas	% Escr./Adju.
Buenos Aires	1.008	0	0	111.926	58.928	52,6
Catamarca	682	0	0	15.996	6.025	37,7
Córdoba	863	0	0	50.455	16.371	32,3
Corrientes	940	152	16,17	46.988	16.139	34,3
Chaco	1.084	0.	0	46.413	30.657	66,05
Chubut	472	130	27,5	24.408	17.177	70,3
Entre Ríos	668	468	70,05	30.286	16.251	53,7
Formosa	100	0	0	18.730	1.716	9,2
Jujuy	586	Sin datos	---	25.918	14.279	51,7
La Pampa	366	0	0	25.753	13.703	53
La Rioja	269	128	47,58	16.288	7.078	43,45
Mendoza	2.702	680	25,16	45.790	35.004	76,4
Misiones	755	20	2,64	37.981	11.200	29,5
Neuquen	344	99	28,78	28.616	13.732	47,9
Río Negro	553	0	0	32.941	6.733	20,0
Salta	1.132	110	9,7	39.390	20.841	52,9
San Juan	1.162	0	0	32.858	13.449	40,9
San Luis	2.429	188	7,74	50.247	17.295	34,4
Santa Cruz	Sin Datos	Sin Datos	Sin Datos	Sin Datos	Sin Datos	Sin Datos
Santa Fe	670	128	19,10	57.470	11.291	19,6
S el Estero	660	Sin datos	---	37.854	10.789	28,5
T del Fuego	224	0	0	10.127	2.369	23,4
Tucumán	535	209	39,06	30.410	6.620	21,8
GCBA	428	182	42,5	21.612	10.497	48,6
Totales	18.632	2.494	(*) 14,34	838.457	358.144	42,71

(*) Este porcentaje esta referida exclusivamente a aquellas jurisdicciones en las cuales se contó con la información correspondiente a unidades adjudicadas y escrituradas en el ejercicio 2004.

Del cuadro anterior se desprenden las siguientes relaciones entre las viviendas escrituradas sobre las adjudicadas en el ejercicio 2004:

Provincias donde el % de viviendas escrituradas representan menos del 20% de las viviendas adjudicadas (*)	Buenos Aires, Catamarca, Córdoba, Corrientes, Chaco, Formosa, Jujuy, La Pampa, Misiones, Río Negro, Salta, san Juan, San Luis, Santa Fe, Santiago del Estero, Tierra del fuego
Provincias donde el % de viviendas escrituradas representan entre el 21% y el 50% de las viviendas adjudicadas.	Chubut, La Rioja, Mendoza, Neuquen, Tucumán, GCBA
Provincias donde el % de viviendas escrituradas representan más del 51% de las viviendas adjudicadas.	Entre Ríos

(*) Se incluyen aquellas jurisdicciones en la que no se obtuvo la información necesaria requerida por la Auditoría.

Santa Cruz: No se realizo la Auditoria.

Respecto del porcentaje de las viviendas escrituradas acumuladas al 31/12/04 (42,71%) se observa que no hubo variación de importancia con respecto al anterior periodo (40%).



Analizando el cuadro anterior, de el nivel de escrituración según porcentajes acumulados alcanzados por cada una de las jurisdicciones al 31/12/2.004, se desprenden tres situaciones diferenciadas :

Provincias con un % de viviendas escrituradas inferior al 30%	Formosa, Río Negro, Santa Fe, Stgo. Del Estero, Tierra Del Fuego, Tucumán, Misiones.
Provincias con un % de viviendas escrituradas entre el 31% y el 50%	Catamarca, Córdoba, Corrientes, La Rioja, Neuquén, San Juan- San Luis- GCBA
Provincias con un % de viviendas escrituradas superior al 51%	Buenos Aires, Chaco, Chubut, Entre Ríos- Jujuy- La Pampa, Mendoza, Salta.

Santa Cruz:: No se realizo la Auditoria.

4.5.1. Escrituradas sobre adjudicadas 2004. Porcentajes.

El siguiente cuadro, nos permite observar la situación de cada Jurisdicción relacionada con las viviendas escrituradas en el 2004 (sin considerar la fecha de adjudicación de las mismas), respecto a las adjudicadas propias del ejercicio.

Jurisdicción	Viviendas entregadas	Viviendas Escrituradas	% Escrituradas/ Adjudicadas
Buenos Aires	1008	1851	183,63
Catamarca	682	226	33,14
Córdoba	863	365	42,29
Corrientes	940	1466	155,96
Chaco	1.084	1075	99,17
Chubut	472	173	36,65
Entre Ríos	668	668	100,00
Formosa	100	18	18,00
Jujuy	586	312	53,24
La Pampa	366	107	29,23
La Rioja	269	802	298,14
Mendoza	2702	2954	109,33
Misiones	755	153	20,26
Neuquen	344	225	65,41
Río Negro	553	30	5,42
Salta	1132	294	25,97
San Juan	1162	272	23,41
San Luis	2429	188	7,74
Santa Cruz	Sin Datos	Sin Datos	Sin Datos
Santa Fe	670	387	57,76
Sgo. del Estero	660.	241	36,52
T del Fuego	224	323	144,20
Tucumán	535	269	50,28
GCBA	428	598	139,72
Totales	18632	12997	69,76

En el cuadro precedente se observa que las unidades escrituradas superaron el 100% de las adjudicadas en las jurisdicciones de: Mendoza (109,33) , GCBA (139,72), Tierra del Fuego (144,20), Corrientes (155,96) Buenos Aires (188,63) , La Rioja (298,14) y Entre Ríos (100%).

Tomando en consideración el porcentaje de escrituración que surge del cuadro anterior y su comparación con el de viviendas escrituras/adjudicadas en el periodo 2004, se desprende que los



organismos se encuentran priorizando la regularización dominial de viviendas adjudicadas en ejercicios anteriores.

Sobre lo expuesto cabe señalar fundamentalmente que en muchos casos no se han obtenido los datos exactos referentes a la cantidad de escrituradas realizadas durante el ejercicio 2004 sobre las viviendas adjudicadas en ese mismo período. Siendo los porcentajes obtenidos una aproximación a la realidad. La precisión en esta información se logrará mediante la aplicación de las planillas 4.0.a,b y c que se han incorporado recientemente en la Auditoría correspondiente al ejercicio 2004.



5. ASPECTOS URBANISTICOS

Las provincias auditadas con relación a los aspectos urbanísticos, en este ejercicio, sobre obras terminadas a fines de 2004, son las siguientes:

Buenos Aires, Catamarca, Chaco, Formosa, Mendoza, Salta, Tierra del Fuego.

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, debido al crecimiento y expansión que generan estas nuevas urbanizaciones.

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 algunos 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, financistas, 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.

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.

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.

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 sistematizados 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 provisiones 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	Aptitud del Terreno	Normativa Urbana	Emplazamiento	Observaciones
Buenos Aires	Los terrenos de las obras visitadas en general son aptos. En los expedientes consta la aptitud hidráulica de los mismos. El conjunto de Spegazzini consta de un estudio de Impacto Ambiental. Las viviendas de Lomas de Zamora están ubicadas en el predio de un antiguo basural razón por la cual se necesitó desmontar el mismo. El mismo predio se encuentra además en una zona cerca de la laguna por lo cual se realizaron trabajos de relleno de hasta 3 metros y compactación de l suelo.	Los conjuntos cumplen con la aprobación que fijan las normas del Código Urbano Municipal de cada municipio o partido. Por otra se cumple con los requisitos de la Provincia de Buenos Aires, la Ley Provincial de Uso del Suelo N°8912.	Todos los conjuntos visitados en el conurbano y en las ciudades de Campana y San Nicolás se localizan en áreas consolidadas con buena accesibilidad. En el caso de los conjuntos de Campana y de Lomas de Zamora, se trata de operatorias de erradicación de villas de emergencia próximas a los nuevos conjuntos.	De los municipios visitados; San Nicolás posee un Instituto de Planeamiento Urbano que posee una información muy actualizada sobre diversos aspectos de la ciudad, permitiendo un adecuado planeamiento. Tienen además un Plan Estratégico del año 2002 <i>PLESAN</i> y en la actualidad están realizando las acciones contenidas en los Programas del Plan URBANO AMBIENTAL del año 2004. Campana tiene también su Plan Estratégico, que data del año 2004.
Catamarca	Los terrenos adjudicados en la ciudad de Catamarca para la localización de los proyectos registran cotas de nivel pareja es decir en zonas no inundables y con buena situación de tipos suelo.	Cumplen con el código: lotes de 30 m X 10m. Viviendas apareadas, quedando el lateral para entrada de vehículos y espacio verde. Se observó a las autoridades del IPV, la falta de delimitación de los lotes, provocándose en algunos conjuntos terminados, pulmones de manzanas donde no se encontraba definida la situación dominial, provocándose espacios no claros para los beneficiarios.	Los conjuntos visitados en la ciudad de San Fernando del Valle de Catamarca, en el Norte y en el Sur, se encuentran ubicados en los bordes del ejido de la ciudad. La accesibilidad es contemplada en base a la cuadrícula urbana y según las vías estructurantes. En el área sur deberá solucionarse las vinculaciones con la ciudad dando más alternativas.	



• **Localización**

Provincia	Aptitud del Terreno	Normativa Urbana	Emplazamiento	Observaciones
Chaco	<p>Conjunto 444 viviendas: Fue necesario realizar relleno de un sector del barrio por ser terrenos bajos.</p> <p>300 viviendas: Se encuentra emplazado en un terreno bajo, donde se realizaron canalizaciones y rellenos.</p> <p>40 Viviendas: Se realizó acondicionamiento y relleno de terreno.</p> <p>54 Viviendas: Se realizó acondicionamiento y relleno de terreno.</p> <p>Barrio Nazareno: Se hicieron movimientos de tierra para rellenar un sector que comprende 4 manzanas donde se localizaba, originariamente un bañado.</p> <p>Barrio Jesús de Nazareth: No se realizaron movimientos de tierra ni rellenos.</p>	<p>La Gerencia de Desarrollo Urbano se encuentra trabajando en el Programa de Regularización Dominial y saneamiento integral del área. Uno de los problemas más acuciantes en la provincia de Chaco es el recrudescimiento de la pobreza (que aquejó a todo el país en los últimos 20 años), y la consecuencia directa que desemboca en el aumento caótico de los Asentamientos Espontáneos.</p> <p>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 las</p>	<p>El conjunto, 444 Viviendas, perteneciente a Fontana, se encuentra en un área urbana a consolidar. Presenta dificultades en la conexión a vías públicas de circulación. Dicha conexión se encuentra dada a través de una calle que aún no está aprobada por el Municipio.</p> <p>300 viviendas Están emplazadas en un área consolidada, y con buena comunicación con la red principal de circulación, insertos en el ejido urbano.</p> <p>40 Viviendas y 54 viviendas. Emplazadas en un área consolidada, sobre la Av. Soberanía Nacional.</p> <p>Asentamientos precarios: Barrios Nazareno y, Jesús de Nazareth, Encarnación, Se encuentra ubicado en un área consolidada vinculada directamente con la red principal de circulación</p>	<p>Este modelo de gestión surge en el año 2002, (Departamento de Planificación de los Asentamientos Humanos) de la necesidad de dar una respuesta integral a la problemática de la demanda creciente de los asentamientos humanos espontáneos, que de forma irregular, se generan con la ocupación de terrenos privados o públicos.</p>
Formosa	<p>Excepto en la localidad de La Herradura, donde hubo de hacerse relleno de terreno en una zona baja e inundable, en el resto no fue necesario realizar movimiento de tierras.</p>	<p>La ciudad de Formosa carece, actualmente, de un Plan Regulador en vigencia.</p> <p>La red vial principal que estructura la ciudad, se organiza en función de la Ruta Nacional 11, que la atraviesa en casi toda su extensión. Dicha ruta es el acceso desde y hasta Paraguay, corredor de vital importancia para camiones de carga.</p> <p>Personal del IPV refiere que a la fecha, se encuentra próxima a ejecutarse la construcción de una ruta de circunvalación, empalme de las Rutas 11 y 85, no existiendo aún, planeamiento previo que regule el impacto de dicha obra.</p>	<p>Todos los Barrios visitados, El Porvenir, 8 de Octubre e Itatí II, se encuentran ubicados en el casco urbano de la ciudad capital de Formosa. proporcionándole fácil accesibilidad y comunicación con la red vial principal.</p> <p>En el caso del barrio Itatí (512 viviendas), el emplazamiento está dado en un área consolidada, el Barrio El Barrio 8 de Octubre, se ubica en el borde E, como continuación o completamiento de la trama, previamente consolidada por el Barrio Simón Bolívar</p>	<p>El Porvenir (600 viviendas) se encuentra localizado en uno de los bordes, al NO, apareciendo espacios intersticiales carentes de urbanización entre éste y la trama preexistente.</p>



• Localización

Provincia	Aptitud del Terreno	Normativa Urbana	Emplazamiento	Observaciones
Mendoza	En algunos casos como en ciertos barrios en la zona oeste de Godoy Cruz se debieron realizar importantes obras de nivelación y relleno, como en el caso del B° Villa Marini. Por otra parte en tanto no se realicen las obras de defensa aluvional, los terrenos ubicados en el pedemonte no resultan aconsejables para construir viviendas	El inicio de la planificación urbana, tarea que está realizando la flamante CAHV conjuntamente con las áreas de planeamiento de los diferentes municipios es un importante comienzo para una lógica localización de los conjuntos.	En general todos los conjuntos están visitados en áreas consolidadas o a consolidar con buena accesibilidad. Existe la política de aprovechar los vacíos urbanos, completando de esta manera la trama y utilizando de forma racional la infraestructura existente, evitando de esta manera mayores costos. En el caso del barrio Sol y Tierra en la zona oeste de Godoy Cruz en la última etapa se completó la urbanización.	En el caso del barrio Sol y Tierra en la zona oeste de Godoy Cruz en la última etapa se completó la urbanización, pero en el futuro se desaconseja continuar construyendo en ese sector por dos razones: En primer lugar no están realizadas las defensas aluvionales, determinando un serio peligro ambiental para los residentes de estos conjuntos.
Salta	Barrios Grand bourg: El conjunto se encuentra emplazado en un terreno apto. Se realizó el relleno y nivelado (Mediante muros de contención) del mismo. Los lapachos: Emplazado en un terreno bajo, y se realizó el relleno del mismo La Loma Universidad Católica, Santa Ana, Sanidad, La Ciénaga, María Esther: Se encuentran emplazados en terrenos aptos. No se realizaron trabajos complementarios	La ciudad de Salta tuvo un crecimiento demográfico del 25% en los últimos 10 años según datos del censo 2001), consecuencia de los procesos migratorios tanto desde el interior, (del campo a la ciudad), como del exterior (países limítrofes: Chile, Bolivia y Paraguay). <i>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.</i> Los procesos anteriores de Planeamiento Urbano para la ciudad no llegaron a implementarse.	Los conjuntos habitacionales se encuentran emplazados dentro de la trama y en relación directa a vías de comunicación donde circula transporte público con buena periodicidad	Este crecimiento demográfico trajo como consecuencia un aumento del déficit habitacional, generando la expansión de la ciudad sin un criterio de planificación previa.
Tierra del Fuego	En Río Pipo se realizaron costosos trabajos de preparación del terreno. Se trata de una zona de turbales, que obligó a realizar grandes excavaciones de hasta 5m de profundidad, realizar drenajes y rellenar con tierra apta.. Por otra parte el relieve natural de la ciudad obliga a la construcción aterrazada y a realizar muros de contención.	En Ushuaia está para la aprobación del Consejo Deliberante el Plan Estratégico de la ciudad. En Tolhuin se realizó un estudio de zonificación en donde se determinó el área para construir viviendas de interés social y el área con destino turístico.	En Ushuaia, la urbanización Río Pipo se encuentra en uno de los extremos de la ciudad, expandiendo la trama existente. Ushuaia tiene el problema de la falta de tierras vacantes, y solo se puede extender longitudinalmente hacia el oeste, ya que hacia el norte por encima de la cota 100 hay serias dificultades para dotar el sector de la infraestructura necesaria.	



• **Infraestructura y Equipamiento**

Provincia	Servicios básicos	Nexo y Obras Complementarias	Equipamiento Básico	Servicios Urbanos	Observaciones
Buenos Aires	Todas las localidades visitadas tienen servicio de provisión de agua corriente por red, provisión de red de gas y energía eléctrica. La Ley N°8912, no permite realizar urbanizaciones si los lotes no poseen la infraestructura básica de agua y electricidad. En San Nicolas las viviendas poseen pozos absorbentes. En Campana el conjunto se conectará a la red cloacal urbana, que aún no está construida. Todos las veredas tienen cordón cuneta.	En el caso de los conjuntos de Spagazzini de Villa Fiorito y de Burzaco se realizaron redes internas cloacales con su correspondientes plantas depuradoras..	Los conjuntos visitados se encuentran próximos a establecimientos educativos y sanitarios. elementos recreativos. Respecto a la forestación de las veredas, la misma queda a voluntad del municipio o de los vecinos. A 400 metros del conjunto de Lomas de Zamora está proyectado un centro cívico.	Todos los conjuntos poseen los servicios urbanos de alumbrado público y recolección de residuos. Los conjuntos se encuentran próximos a vías de comunicación donde circula transporte público con buena periodicidad.	Respecto a áreas de esparcimiento, se observaron espacios vacantes destinados a tal efecto, pero sin ningún tipo de forestación, juegos infantiles u otros
Catamarca	Se estaba completando las ampliaciones de las redes a fin de tener agua potable y cloaca. El alumbrado público en la mayoría de los barrios había sido ejecutado, solicitándose que fueran respetados los 30 m como máximo de separación entre luminarias.	No se realizaron obras complementarias.	El equipamiento existente no alcanza para satisfacer toda esta nueva demanda. Por esta razón se explicó sobre la necesidad de una nueva escuela y dispensarios médicos. Se nos informó, que a los mismos estaban por iniciar su construcción.	Se estaba completando las ampliaciones de redes y nexos a fin de tener agua potable y cloaca. Se regaban las calles.	



• **Infraestructura y Equipamiento**

Provincia	Servicios básicos	Nexo y Obras Complementarias	Equipamiento Básico	Servicios Urbanos	Observaciones
Chaco	<p>Conjunto 444 viviendas El conjunto se encuentra abastecido con redes de infraestructura básica para electricidad, agua potable, y alumbrado público. No tiene red cloacal. 300 viviendas: Se encuentra servido con redes de agua, electricidad y red cloacal. 40 viviendas: Tienen red eléctrica y de agua. No tienen cloacas. Actualmente se encuentra en ejecución el alumbrado público. 54 viviendas: Tienen red eléctrica y de agua. No tienen cloacas. Actualmente se encuentra en ejecución el alumbrado público. Barrios Jesús de Nazareth y Nazareno: Se llevaron a cabo obras de nexo para el abastecimiento de agua, electricidad y desagüe cloacal.</p>	<p>Se realizaron Obras de nexo, para el tendido de la Red cloacal, red de agua, y alumbrado público. En el Barrio Nazareno.</p>	<p>El conj. 300 viviendas en Resistencia, realizó una escuela primaria. 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).</p>	<p>Los conjuntos se encuentran 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.</p>	<p>En gral. Se observa la falta de equipamiento comercial, recreativo, etc.</p>



• **Infraestructura y Equipamiento**

Provincia	Servicios básicos	Nexo y Obras Complementarias	Equipamiento Básico	Servicios Urbanos	Observaciones
Formosa	<p>La Herradura, Laishi: Carece de red cloacal. Las viviendas tiene todas pozo absorbente y cámara séptica. Tienen Alumbrado público, red eléctrica y red de agua potable, las viviendas no tienen agua caliente, se abastecen de ésta mediante un calentador eléctrico, a cargo del usuario. El Colorado: 60 viviendas (Demanda Libre) Tienen Alumbrado público, red cloacal, red eléctrica y red de agua potable, las viviendas no tienen agua caliente, se abastecen de ésta mediante un calentador eléctrico, a cargo del usuario.</p>	<p>Las viviendas que pertenecen al Programa Solidaridad, no contemplan la realización de red cloacal en su infraestructura básica. Habiéndose hecho una excepción en la localidad de El Colorado, con las 40 viviendas del Programa Solidaridad.</p>	<p>Los conjuntos visitados se encuentran cercanos a escuelas y salas sanitarias.</p>	<p>Los conjuntos emplazados en la ciudad de Formosa, se abastecen de los servicios de transporte público. Las localidades del interior, tienen servicios de media y larga distancia.</p>	<p>Actualmente el IPV no está realizando equipamiento comunitario. Los Barrios emplazados en las distintas localidades visitadas, se sirven del equipamiento existente.</p>
Mendoza	<p>Todas las localidades visitadas tienen servicio de provisión de agua corriente por red y provisión de energía eléctrica. En general prácticamente todos los conjuntos tienen red cloacal y provisión de gas por red. La accesibilidad a los conjuntos es buena. Los accesos son por calles pavimentadas, enripiadas o tierra compactada.</p>	<p>No se realizaron obras complementarias.</p>	<p>Los conjuntos visitados se encuentran próximos a establecimientos educativos pero en muchos casos la capacidad de los mismos está colmada. En los últimos años el Instituto realizó exclusivamente viviendas, pero según informes de la Unidad de Planificación estratégica recientemente han comenzado un programa para construir equipamiento comunitario. En la actualidad tienen en proyecto y en ejecución alrededor de veinte obras pequeñas entre salas de primeros auxilios, salas comunales, etc. Respecto a áreas de esparcimiento, se observaron espacios vacantes destinados a tal efecto, pero sin ningún tipo de forestación, juegos infantiles u otros elementos recreativos</p>	<p>Todos los conjuntos poseen los servicios urbanos de alumbrado público y recolección de residuos. Los conjuntos se encuentran próximos a vías de comunicación donde circula transporte público con buena periodicidad</p>	<p>Es de destacar la nueva política del Instituto que incluye la construcción de equipamiento urbano ya que en la actualidad el equipamiento existente principalmente el educativo se encuentra saturado en su capacidad.</p>



• **Infraestructura y Equipamiento**

Provincia	Servicios básicos	Nexo y Obras Complementarias	Equipamiento Básico	Servicios Urbanos	Observaciones
Salta	Los conjuntos visitados tienen servicio de provisión de agua corriente por red, los servicios de cloaca, gas y energía eléctrica también por red, alumbrado público	No se realizaron obras complementarias.	El diseño de los conjuntos no contempla espacios destinados a equipamiento comunitario, o comercial, sirviéndose del equipamiento existente	Todos los conjuntos tienen acceso a los servicios urbanos de alumbrado público y recolección de residuos. Se encuentran localizados próximos a vías de comunicación donde circula transporte público con periodicidad	
Tierra del Fuego	Todas las localidades visitadas tienen servicio de provisión de agua corriente por red, los servicios de cloaca, gas y energía eléctrica también por red. Respecto al tratamiento de líquidos cloacales en ninguna de las localidades visitadas existe planta depuradora, vertiéndose las aguas crudas directamente a los lagos en el caso de Tolhuin y Ushuaia y al río en el caso de Río Grande.	La localidad de Tolhuin tiene inconvenientes respecto al agua potable, razón por la cual el Instituto está construyendo una Planta potabilizadora que junto a tres cisternas solucionará el suministro de agua para toda la localidad.	En Río Pipo se prevé la construcción de nuevas escuelas, pero en la actualidad para las 129 viviendas edificadas se utilizarán los establecimientos existentes que se localizan a unos 1500mts. Los conjuntos visitados en Río Grande se encuentran próximos a establecimientos educativos. La Urbanización sobre Chacra 13 prevé también la construcción de nuevas escuelas. En Tolhuin las viviendas visitadas se encuentran a unos 2000mts de las escuelas. Respecto a áreas de esparcimiento, en Río Grande se observaron espacios vacantes destinados a tal efecto, con juegos infantiles u otros elementos recreativos.	Todos los conjuntos poseen los servicios urbanos de alumbrado público y recolección de residuos. En los diferentes municipios los RSU son vertidos directamente a un basural a cielo abierto. Respecto a la conectividad, las viviendas en general se encuentran próximas a vías de comunicación donde circula transporte público.	En la urbanización Río Pipo existe en la actualidad el inconveniente por parte de la empresa proveedora de gas para alimentar el servicio, por lo cual en un primer momento, hasta la realización de nuevas inversiones en cañerías de impulsión, las viviendas estarán provistas por gas envasado.



• **Caracterización del Proyecto**

Provincia	Diseño de los Conjuntos	Subdivisión Del Suelo	Tipología de Vivienda	Observaciones
Buenos Aires	Las tiras son una respuesta apropiada en una zona de escasa disponibilidad de terrenos vacantes donde una mayor densificación es siempre recomendable. La accesibilidad a los conjuntos es buena. Los accesos son por calles pavimentadas, enripiadas o tierra compactada.	Todos los conjuntos visitados poseen su propio lote. Las medidas de las parcelas varían según los conjuntos y las localidades. El amanzanamiento mantiene la ortogonalidad en el diseño de las calles, pero el tamaño de las manzanas es irregular, utilizándose en general la media manzana.	Hay gran variedad respecto a las soluciones adoptadas según la localización de las viviendas. Las tipologías son de uno dos o tres dormitorios. No existe en ningún caso tipología de esquina. Respecto a los materiales tampoco hay uniformidad.	En las áreas comunes se percibe una falta de equipamiento recreativo y forestación en los espacios verdes
Catamarca	El diseño de los conjuntos se basa en un prototipo apareado en los Planes Solidaridad Federal. Las viviendas para familias afectadas por el Sismo son prototipos individuales con el mismo diseño.	El tamaño de los lotes es bueno, 10m X 30m. El amanzanamiento cumple con una buena disposición de las viviendas respecto a la vinculación con el resto de la zona urbana.	El prototipo de un dormitorio, cocina/comedor y baño completo. Admite la posibilidad de crecimiento desde el paso al dormitorio y baño hacia atrás. Otra ampliación sería hacia el lateral no apareado tomando parte del comedor como pared compartida.	
Chaco	La tipología utilizada es la manzana partida (en su mayoría, ya que también se aplican tipologías de densidad media) En cuanto al diseño de los conjuntos, la repetición de la tipología de manzana partida, y de una misma tipología estándar, lleva a la concreción de un barrio monótono conformado por el agrupamiento de viviendas y no por el desarrollo de un proyecto pensado para cada lugar.	En los conjuntos el lote mínimo es de 10m X 20 m. (200 m2).	Se reemplazarán las viviendas mas precarias, por viviendas sociales (Vivienda A'ipo), y se respetarán las construcciones consolidadas, realizandose mejoras que varían según las necesides, (por ej: construcción de baños.)	El diseño de los conjuntos se basa en la repetición de la tipología de manzana partida, y de una misma tipología estándar sin solución de esquina en algunos casos con muros ciegos.
Formosa		Los lotes urbanos tienen una dimensión de 10 x 20 m Mientras que los lotes rurales son mayores, aproximadamente de 10m x 30 m.	La tipología utilizada responde a los Prototipos de vivienda Programas Solidaridad y PAIPA, Programa de asistencia a pequeños agricultores agropecuarios, para áreas rurales : Vivienda unifamiliar de 3 dormitorios que posibilita la ampliación mediante un módulo que sirva a la vez de espacio de transición semicubierto. Actualmente esta tipología fue modificada mejorándose su funcionalidad.	El diseño de los conjuntos se basa en la repetición de la tipología de manzana partida, y de una misma tipología estándar sin solución de esquina en algunos casos con muros ciegos.



• **Caracterización del Proyecto**

Provincia	Diseño de los Conjuntos	Subdivisión Del Suelo	Tipología de Vivienda	Observaciones
Mendoza	En Capital, en la Sección 4º se realizaron viviendas bajo el régimen de propiedad horizontal, con calles internas debido a la profundidad de los lotes. El conjunto Alto Portal en el Departamento de las Heras también se realizó viviendas en altura con pocos espacios comunes y áreas para estacionamiento de vehículos. En el resto de los conjuntos visitados se construyeron viviendas en lotes individuales.	Las medidas de las parcelas varían según los conjuntos y las localidades. Respecto a la tipología edilicia se percibe una diversidad en las soluciones de los conjuntos, adoptando en general una densidad media	Hay gran variedad respecto a las soluciones adoptadas según la localización de las viviendas. Las tipologías son de uno, dos o tres dormitorios. Las viviendas están resueltas en forma de tira o apareadas de a dos, en uno o dos niveles y tienen posibilidades de ampliación. No existe en ningún caso tipología de esquina. Respecto a los materiales tampoco hay uniformidad. Se utiliza para el exterior tanto el ladrillo vista como el revoque fino.	Respecto a la tipología de viviendas, se destaca la variedad en el diseño permitiendo una mayor identidad y una mejor apropiación por parte de los adjudicatarios.
Salta	Se basa en la inserción de una Se El diseño de los conjuntos se organiza espacialmente en función de la manzana partida, que admitiendo la apertura de calles, permiten una óptima conexión con la red vial existente. El diseño de la tipología de vivienda, deviene en la repetición monótona de prototipos estandarizados	Los lotes son de 12m X 25m Se observó que no existe una clara marcación de los mismos, sólo el estaqueado de la mensura, quedando a cargo del propietario la realización de la medianera.	En general se resuelven como viviendas unifamiliares individuales apareadas, con posibilidad de ampliarse, en ninguna se observa la resolución de esquina.	Se observa la falta de variedad en la aplicación de las tipologías de viviendas.
Tierra del Fuego	En Ushuaia debido a la escasez de terrenos vacantes por un lado y el costo altísimo de preparación de los suelos, por el otro lado, ya que se trata de terrenos poco aptos como en el caso de la urbanización de Río Pipo, se construirá en el futuro viviendas de mayor densidad, en forma de tira y en altura.	En general se trata de lotes individuales cuyas medidas varían según los conjuntos y las localidades. El amanzanamiento no es regular pero en general se respeta la ortogonalidad en el diseño de las calles. Respecto a la tipología edilicia se percibe una diversidad en las soluciones de los conjuntos, adoptando en general una densidad baja y media baja.	Hay variedad respecto a las soluciones adoptadas según la localización de las viviendas. En general se plantean viviendas individuales apareadas, con uno o dos niveles y con posibilidades de ampliación. Se realizaron también viviendas adosadas en triplex, con acceso individual. Esta tipología encarece mucho las unidades ya que se necesita construir una escalera por vivienda. No existe en ningún caso tipología de esquina.	Ees necesario estudiar correctamente el diseño de las viviendas para minimizar los problemas que en general padecen los conjuntos de propiedad horizontal.



CAPITULO II

SOBRE EL PERIODO SETIEMBRE/92 - DICIEMBRE/2004

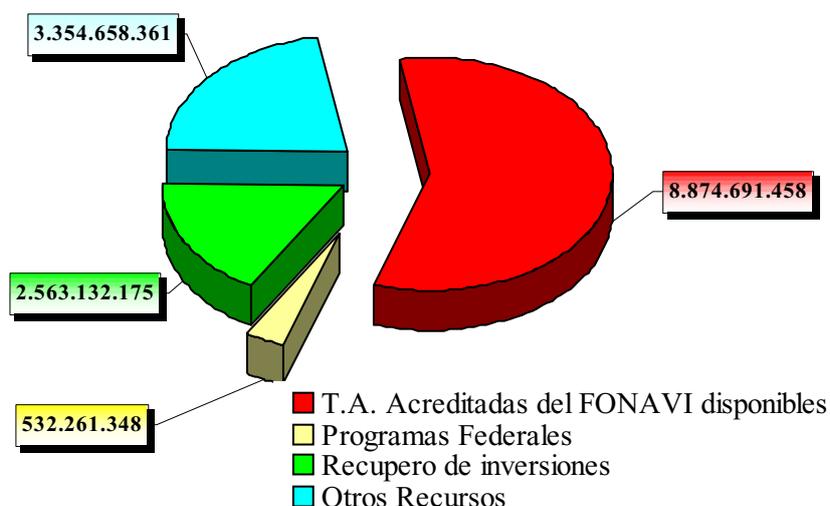
1. EVOLUCION FINANCIERA DEL SISTEMA

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 31/12/04 alcanzaron la suma de \$15.324.743.342, según el siguiente detalle:

Concepto	Monto	%
Transferencias Automáticas Acreditadas disponibles	8.874.691.458	57,91
Programas Federales	532.261.348	3,47
Recupero de Inversiones	2.563.132.175	16,73
Otros Recursos	3.354.658.361	21,89
Total:	15.324.743.342	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:



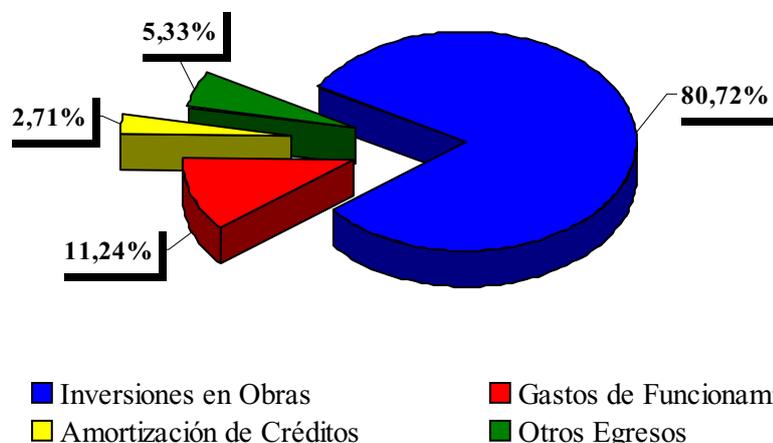
1.2. UTILIZACIÓN DE LOS RECURSOS DEL SISTEMA

Los egresos han totalizado en el mismo lapso, la suma de \$ 14.798.199.278, 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	11.027.348.947	80,72
Inversiones en Equipamiento e Infraestructura	918.208.390	
Gastos de Funcionamiento	1.663.503.986	11,24
Amortización de Créditos	401.054.564	2,71
Otros Egresos	788.083.391	5,33
Total	14.798.199.278	100,00



La relación porcentual de los montos utilizados (\$ 14.798.199.278) se ilustra en el siguiente gráfico:



Tales egresos, representan un 96,56% de los ingresos totales disponibles en el Sistema en el periodo considerado, por lo cual el saldo final al 31/12/04 representa el 3,44 % restante.

1.3. SITUACIÓN FINANCIERA DEL SISTEMA AL 31/12/04

Según lo detallado anteriormente, el Sistema alcanzó una totalidad de recursos de \$15.324.743.342, los cuales fueron detallados en el punto 1.1.

Por otra parte durante ese período se han utilizado la suma de \$ 14.798.199.278, 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			15.324.743.342	100,00
Transf. Autom. Acred. disponibles	8.874.691.458	57,91		
Programas Federales	532.261.348	3,47		
Recupero de Inversiones	2.563.132.175	16,73		
Otros Recursos	3.354.658.361	21,89		
Total Utilización de Disponibilidades			14.798.199.278	96,56
Inversión en Obras	11.945.557.337	80,72		
Gastos de Funcionamiento	1.663.503.986	11,24		
Amortización de Créditos	401.054.564	2,71		
Otros Egresos	788.083.391	5,33		
Saldo Acumulado al 31/12/04			526.544.064	3,44

En el Cuadro siguiente se consigna la relación entre el Total de Recursos del Sistema y los saldos finales acumulados al 31/12/04 por jurisdicción.



Jurisdicción	Total Recursos Disponibles	Saldo al 30/12/04	Relación
Buenos Aires	2.406.902.008	11.567.661	0,48%
Catamarca	277.354.561	16.732.479	6,03%
Córdoba	810.592.257	121.378.128	14,97%
Corrientes	649.990.557	11.388.861	1,75%
Chaco	664.606.001	15.152.093	2,28%
Chubut	588.382.113	16.024.076	2,72%
Entre Ríos	496.078.346	8.778.530	1,77%
Formosa	489.144.300	23.669.756	4,84%
Jujuy	481.920.007	41.921.896	8,70%
La Pampa	384.530.067	9.980.380	2,60%
La Rioja	293.070.309	754.014	0,26%
Mendoza	680.988.314	3.390.515	0,50%
Misiones	684.598.863	20.575.216	3,01%
Neuquen	517.667.806	4.064.634	0,79%
Río Negro	515.501.994	16.248.376	3,15%
Salta	503.114.609	14.535.635	2,89%
San Juan	463.726.269	6.480.064	1,40%
San Luis	589.449.078	33.515.205	5,69%
Santa Cruz	1.057.314.565	28.956.695	2,74%
Santa Fe	743.596.288	36.721.430	4,94%
Sgo.Estero	595.188.055	42.400.575	7,12%
Tucumán	527.980.959	9.775.711	1,85%
T.del Fuego	358.283.453	9.224.240	2,57%
G.C.B.A	544.762.559	23.307.891	4,28%
Total:	15.324.743.342	526.544.064	3,44%

Cabe destacar que sólo las Jurisdicciones de Catamarca, Córdoba, Jujuy, Santiago del Estero y Santa Fe, 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.

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 2003 ascendían a \$ 106.703.489, habiéndose incrementado en el ejercicio 2004 un 14 % con relación al ejercicio anterior.

Con relación a la Provincia de Catamarca el desvío generado corresponde a los fondos transferidos en el mes de diciembre del 2004 correspondientes a los Programas Federales, los cuales no pudieron ser ejecutados por razones de ampliaciones presupuestarias.

Con referencia a la Provincia de Santa Fe se señala que la baja registrada en la inversión en obras en los últimos ejercicios da por resultado un desvío por sobre la relación promedio del país.



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

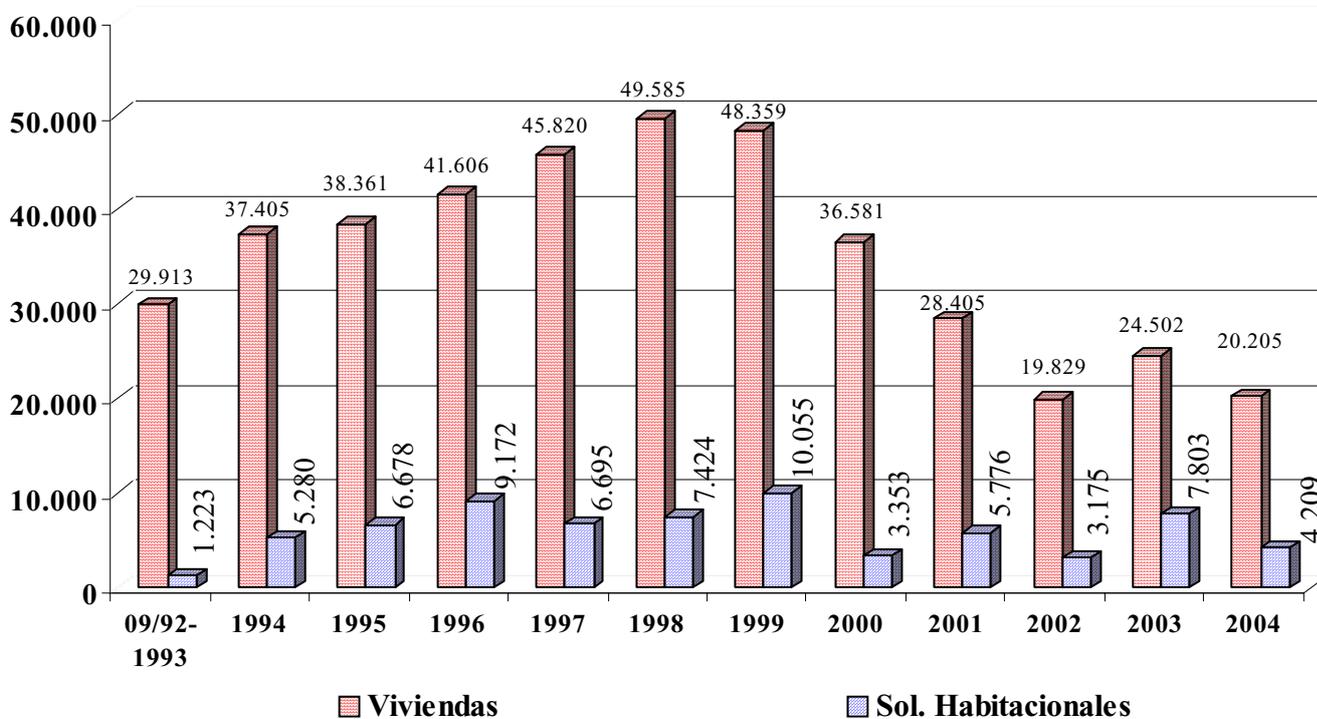
Los siguientes gráficos muestran la evolución anual de viviendas y soluciones habitacionales terminadas y en ejecución al cierre de cada ejercicio a partir de setiembre de 1992, fecha ésta consignada en la Ley N° 24.130 por la que se dispusiera la descentralización en el uso de los recursos del FONAVI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

Respecto de la disminución de la Producción Física observada en los últimos ejercicios y en particular la de 2004 con relación a la del 2003, caben las consideraciones señaladas en el Punto 2. del Capítulo I del presente informe "Ejecución de Obras" donde se explicita que a la disminución de los recursos transferidos por el Fondo debido a la eliminación de la Garantía del Tesoro Nacional, debe agregarse el aporte de contrapartida de las jurisdicciones para complementar los recursos de origen Nacional, destinados a absolver las redeterminaciones de los saldos de contrato posteriores a la fecha de aprobación de las obras incluidas en el Programa Federal de Reactivación - Etapas I y II.

Asimismo, las jurisdicciones con obras incluidas en el Programa Federal de Solidaridad Habitacional, dado que en el mismo la Nación comprometió un valor fijo por unidad, han debido afrontar con sus propios recursos tanto las actualizaciones posteriores de los saldos de contratos como el financiamiento de obras complementarias para posibilitar su habilitación, además de las mejoras introducidas relacionadas con mayor superficie y niveles de terminación.

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 12/04.



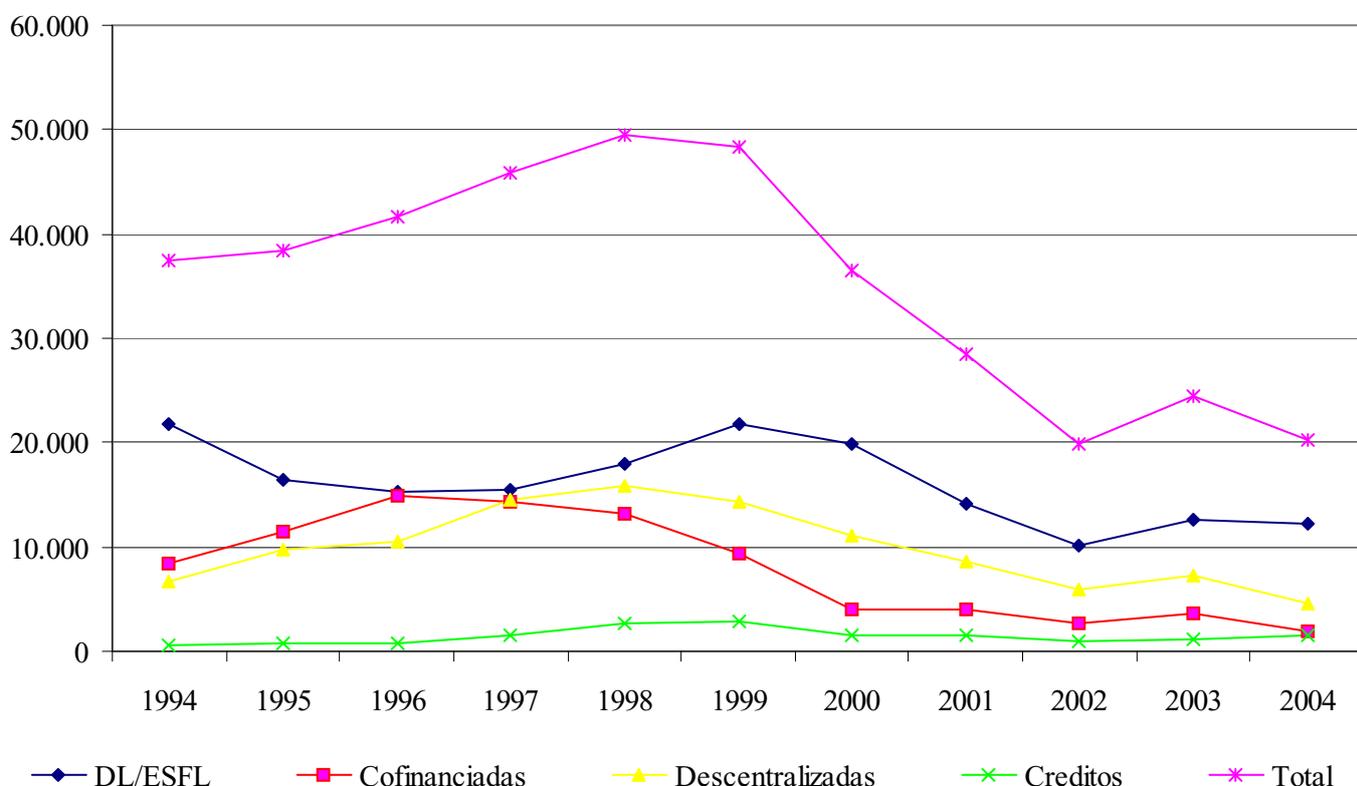


2.1.1. Viviendas terminadas

Con respecto a las 419.537 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, revirtiéndose levemente esta tendencia en el ejercicio 2003 como resultado de la vigencia del Programa Federal para Reactivación de Obras del FONAVI.

Durante el ejercicio 2004 se registra una reducción del 47,30 % con respecto al promedio histórico 09/92 – 12/03 que alcanzó la cantidad 36.937 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 70.843, observándose en la producción del ejercicio 2004 (4.209) una disminución del orden del 30,50 % respecto del promedio histórico del período 09/92 al 12/03 el cual arribo a 6.058 soluciones.



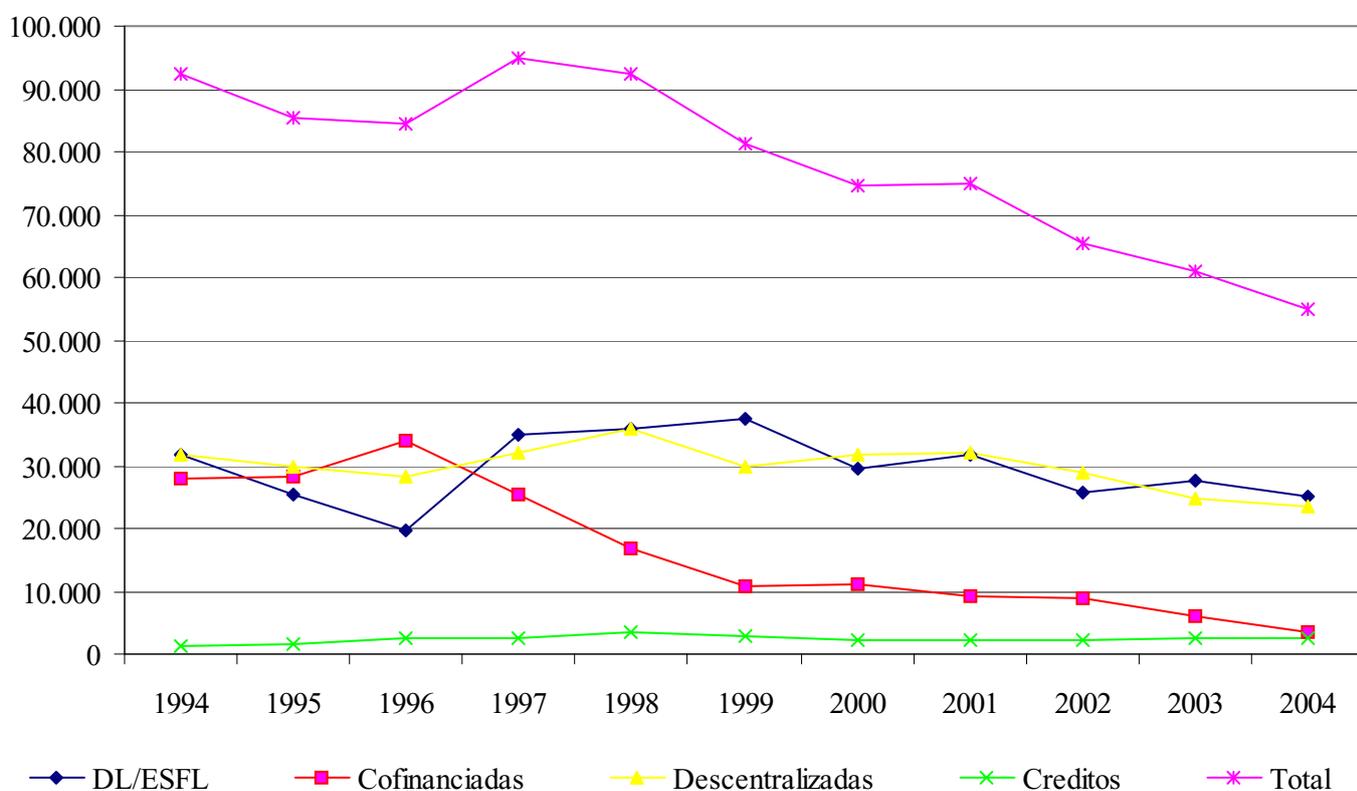
2.2. VIVIENDAS Y SOLUCIONES HABITACIONALES EN EJECUCIÓN AL FIN DE CADA EJERCICIO

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 –12/03 ascendió a 81.143 unidades. La producción del ejercicio 2004 (54.801 viviendas) se encuentra por debajo de esta media en un 32,25 %, siendo la menor del período considerado en virtud de las consideraciones consignadas en el inicio del presente Capítulo.

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 09/92–12/03, ascendió a 11.902 soluciones habitacionales en ejecución. Al cierre del ejercicio 2004 este valor (11.586) se encontraba un 2,70 % por debajo 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.



Los equipos interdisciplinarios a cargo de la realización de las Auditorías a los organismos ejecutores jurisdiccionales estuvieron integrados por:

DIRECCION NACIONAL DE DESARROLLO URBANO

Arq. Susana Foce
Arq. Patricia Scandrolí
Arq. Mariana Kossoy

Dirección de Control de Gestión del FO.NA.VI

Arq. Raúl Rodríguez (Director)
Cdor. Osvaldo Rico
Arq. María Elena Mazón
Arq. Haydeé Silveyra
Arq. Liliana Oziomek
Ing. Carlos Sosa Baigorri
Cdor. Javier Ferrari
Sr. Flavio Rubén Ibáñez

Dirección de Tecnología e Industrialización

Ing. Darío Bardi (Director)
Arq. Anselmo Kojnover
Arq. Ernesto Politi
Arq. Víctor Raúl Sirolli

Dirección de Desarrollo Socioeconómico

Lic. Ana Bas Cortada
Lic. Ana María Benítez
Lic. Norma Yanov
Lic. Natalia Saa

En la elaboración del presente informe:

Sr. Flavio Rubén Ibáñez
Cdor. Javier Ferrari

La gestión, control operativo y relaciones con el Banco Hipotecario, el Banco de la 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 Pérez
Cdor. Osvaldo Rico



Detalle de Planillas Anexas

Planilla	Nº	1	Ingresos por Transferencias Automáticas
Planilla	Nº	1bis	Ingresos por Fondos correspondientes a Programas Federales
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 31/12/04
Planilla	Nº	11	Síntesis de Recursos, Egresos y Saldos
Planilla	Nº	12	Obras terminadas durante 2004
Planilla	Nº	12 Bis	Producción de Obras de Infraestructura y Equipamiento en el Periodo
Planilla	Nº	12 Fed	Obras terminadas durante 2004 correspondiente a Programas Federales
Planilla	Nº	13	Obras en ejecución al 31/12/2004
Planilla	Nº	13 Fed	Obras en ejecución al 31/12/2004 Correspondiente a Programas Federales
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 del Instituto de Vivienda de la GCBA
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