



MINISTERIO DE PLANIFICACION FEDERAL,
INVERSION PUBLICA Y SERVICIOS
SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS
SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
DIRECCIÓN NACIONAL DE POLÍTICAS HABITACIONALES
DIRECCIÓN DE CONTROL Y GESTIÓN DEL FONAVI

Auditorías FONAVI y Programas Federales

Informe Síntesis

2007



Fondo Nacional de la Vivienda y Programas Federales

Conclusiones Generales 2007

Diciembre de 2008

PRESIDENTE DE LA NACIÓN
Dra Cristina Fernandez de Kirchner

MINISTRO DE PLANIFICACIÓN FEDERAL,
INVERSIÓN PÚBLICA Y SERVICIOS
Arq. Julio De Vido

SECRETARIO DE OBRAS PÚBLICAS
Ing. José Francisco López

SUBSECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA
Arq. Luis Alberto Bontempo



Subsecretaría de
Desarrollo Urbano
y Vivienda

Palacio de Correos: Av.L.N. Alem 339 5° (C1003ADD)
Buenos Aires | Argentina
vivienda@minplan.gov.ar | www.vivienda.gov.ar

Fondo Nacional de la Vivienda y Programas Federales

Conclusiones Generales 2007

Diciembre de 2008

PRESIDENTE DE LA NACIÓN

Dra Cristina Fernandez de Kirchner

MINISTRO DE PLANIFICACIÓN FEDERAL,
INVERSIÓN PÚBLICA Y SERVICIOS

Arq. Julio De Vido

SECRETARIO DE OBRAS PÚBLICAS

Ing. José Francisco López

SUBSECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA

Arq. Luis Alberto Bontempo



Subsecretaría de
Desarrollo Urbano
y Vivienda

Palacio de Correos: Av.L.N. Alem 339 5° (C1003ADD)
Buenos Aires | Argentina
vivienda@minplan.gov.ar | www.vivienda.gov.ar

INDICE TEMATICO

INTODUCCION

CAPITULO I

1. RECURSOS DEL SISTEMA EN EL EJERCICIO 2007

1.1. PROGRAMA FO.NA.VI

1.1.1. Ingresos

1.1.1.1. Transferencias Automáticas del FO.NA.VI.

1.1.1.2. Utilización por parte de las Jurisdicciones Provinciales de la Libre Disponibilidad

1.1.1.3. Recupero de Inversiones

1.1.2. Egresos

1.1.2.1. Inversión total en Obras

1.2. PROGRAMAS FEDERALES

1.2.1. Ingresos Programas Federales

1.2.2. Inversión total en Obras

1.3. OTROS RECURSOS (FO.NA.VI y PROGRAMAS FEDERALES)

1.4. OTROS EGRESOS NO AFECTADOS A OBRAS (FO.NA.VI y PROGRAMAS FEDERALES)

1.5. TOTAL DE RECURSOS DISPONIBLES (FO.NA.VI y PROGRAMAS FEDERALES)

1.6. UTILIZACION DE RECURSOS DISPONIBLES (FO.NA.VI y PROGRAMAS FEDERALES)

1.6.1. Utilización de los Recursos Totales por Jurisdicción

1.7. SITUACION FINANCIERA AL 31/12/07

2. EJECUCION DE OBRAS

2.1. PROGRAMA FO.NA.VI.

2.1.1. Producción Física de Viviendas y Soluciones Habitacionales

2.1.1.1. Viviendas y Soluciones Habitacionales terminadas durante 2007

2.1.1.2. Viviendas y Soluciones Habitacionales en ejecución al 31/12/07

2.1.1.3. Viviendas terminadas durante el ejercicio según tamaño de conjunto

2.1.2. Créditos individuales y/o mancomunados

2.1.3. Obras de Equipamiento Comunitario e Infraestructura

2.1.3.1. Obras de Equipamiento Comunitario

2.1.3.2. Obras de Infraestructura de Nexos y Complementarias

2.2. PROGRAMAS FEDERALES

2.2.1. Síntesis de los Programas Federales desarrollados en el ejercicio

2.2.1.1. Programa Federal de Solidaridad Habitacional.

2.2.1.2. Programa Federal de Emergencia Habitacional.

2.2.1.3. Programa Federal de Construcción de Viviendas.

2.2.1.4. Programa Federal de Mejoramiento de Viviendas.

2.2.1.5. Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas.

- 2.2.2. Producción Física de Viviendas y Soluciones Habitacionales
 - 2.2.2.1. Viviendas y Soluciones Habitacionales terminadas durante 2007
 - 2.2.2.2. Viviendas y Soluciones Habitacionales en ejecución al 31/12/2007
 - 2.2.2.3. Viviendas terminadas durante el ejercicio según tamaño de conjunto
 - 2.2.2.4. Evolución de las Viviendas y Soluciones Hab. terminadas durante 2007 y al 31/12/07 por Programa.

2.3. PRODUCCION FISICA TOTAL ANUAL (FO.NA.VI y PROGRAMAS FEDERALES)

- 2.3.1. Total de Viviendas terminadas durante 2006 y 2007.
- 2.3.2. Total de Viviendas en Ejecución al 31/12/06 y 31/12/07.

3. ASPECTOS TECNOLOGICOS Y URBANOS

- 3.1. SÍNTESIS DE LA EVALUACIÓN TECNOLÓGICA
- 3.2. DEFICIENCIAS Y PATOLOGÍAS
- 3.3. INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO
- 3.4. CARACTERISTICAS DEL PROYECTO
- 3.5. CONCLUSIONES

4. ASPECTOS SOCIALES

- 4.1. CRITERIOS DE SELECCIÓN DE BENEFICIARIOS
- 4.2. CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS DE LOS BENEFICIARIOS
- 4.3. CLASIFICACION DE LOS MONTOS DE LOS INGRESOS FAMILIARES PARA ACCEDER A VIVIENDAS DE DOS DORMITORIOS EN CADA OPERATORIA
- 4.4. PORCENTAJE DE RECUPERO DE CUOTAS DE AMORTIZACION EN LOS EJERCICIOS 2002/03/04/05/06/07
- 4.5. ESCRITURACIONES

CAPITULO II

SOBRE EL PERIODO SETIEMBRE 1992 – DICIEMBRE 2007

1. EVOLUCION FINANCIERA DEL SISTEMA (FO.NA.VI y PROGRAMAS FEDERALES)

- 1.1. TOTAL DE RECURSOS DISPONIBLES
- 1.2. UTILIZACION DE LOS RECURSOS
- 1.3. SITUACION FINANCIERA DEL SISTEMA AL 31/12/07

2. EVOLUCION DE LA PRODUCCION DE VIVIENDAS Y SOLUCIONES HABITACIONALES FO.NA.VI DESDE 09/92 AL 31/12/07

2.1. VIVIENDAS Y SOLUCIONES HABITACIONALES TERMINADAS

- 2.1.1. Viviendas terminadas por ejercicio
- 2.1.2. Soluciones Habitacionales terminadas por ejercicio

2.2. VIVIENDAS Y SOLUCIONES HABITACIONALES EN EJECUCION A FIN DE CADA EJERCICIO

- 2.2.1. Viviendas en ejecución a fin de cada ejercicio
- 2.2.2. Soluciones Habitacionales en ejecución a fin de cada ejercicio

**3. EVOLUCION DE LA PRODUCCION DE VIVIENDAS Y SOLUCIONES HABITACIONALES
TOTALES DESDE 09/92 AL 31/12/07 (FONAVI y PROGRAMAS FEDERALES).**

3.1. VIVIENDAS TERMINADAS POR EJERCICIO.

3.2. VIVIENDAS EN EJECUCIÓN A FIN DE CADA EJERCICIO.

INTRODUCCION

Este documento resume la evolución del Fondo Nacional de la Vivienda -FO.NA.VI.- y de los Programas Federales durante el ejercicio 2007, 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.

El presente informe es la continuación de los Informes Síntesis correspondientes a los ejercicios 1993 a 2006 publicados oportunamente por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

En el Capítulo I se sintetiza la información financiera y de producción del Sistema Federal de la Vivienda -FO.NA.VI.- para el año 2007, según el destino dado, por las diferentes jurisdicciones, a los recursos remitidos por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda por Transferencias Automáticas, así como los correspondientes a los Programas Federales desarrollados durante el ejercicio; 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.

Asimismo, en el Capítulo II explicita la Evolución Financiera y de Producción del FONAVI y Programas Federales en el período comprendido desde Septiembre de 1992, fecha de la descentralización de las acciones del Fondo establecida por la Ley N° 24.130, hasta el 31 de Diciembre de 2007.

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 además 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 análisis 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, para 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 2007

1.1. PROGRAMA FONAVI

1.1.1. Ingresos.

1.1.1.1. Transferencias Automáticas del FONAVI.

El Fondo Nacional de la Vivienda se integra, entre otros, con un porcentaje proveniente de la recaudación del Impuesto a los Combustibles, de acuerdo a lo establecido por el artículo 3º de la Ley Nº 24.464.

Estos recursos son transferidos Automáticamente a las Jurisdicciones de acuerdo a los coeficientes de distribución consignados en el artículo 5º de la Ley Nº 24.464.

Las Transferencias Automáticas totales remitidas a las jurisdicciones durante el ejercicio 2007 alcanzaron la suma de \$ 849.931.583,41 según el siguiente detalle:

Concepto	Monto \$
Transferencias Automáticas FONAVI	844.312.679,55
Comisión Banco Hipotecario S.A.	4.643.719,72
IVA sobre Comisión	975.184,14
Total	849.931.583,41

Estos resultados implican que, durante 2007, las Transferencias Automáticas remitidas a los Organismos Jurisdiccionales se han incrementado un 25,13 % respecto a las del ejercicio 2006 (\$679.258.305,60)

Por otra parte y sobre las Transferencias Automáticas, cabe señalar que la diferencia que surge entre los montos transferidos (\$ 849.931.583,41) y los efectivamente percibidos y acreditados en la cuentas de los Organismos Jurisdiccionales (\$ 801.733.977) (**PLANILLA Nº 1**) obedece a que las últimas transferencias del año 2006 fueron acreditadas en enero de 2007 así como algunas de las últimas de 2007 lo han sido en enero de 2008.

1.1.1.2. Utilización por parte de las Jurisdicciones Provinciales de la Libre disponibilidad sobre Transferencias Automáticas FONAVI. Ley Nº 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 Nº 25570, sancionada el 10 de Abril de 2002 y Promulgada de Hecho el 3 de Mayo de 2002.

El mencionado Acuerdo en su Art. 2º 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....".

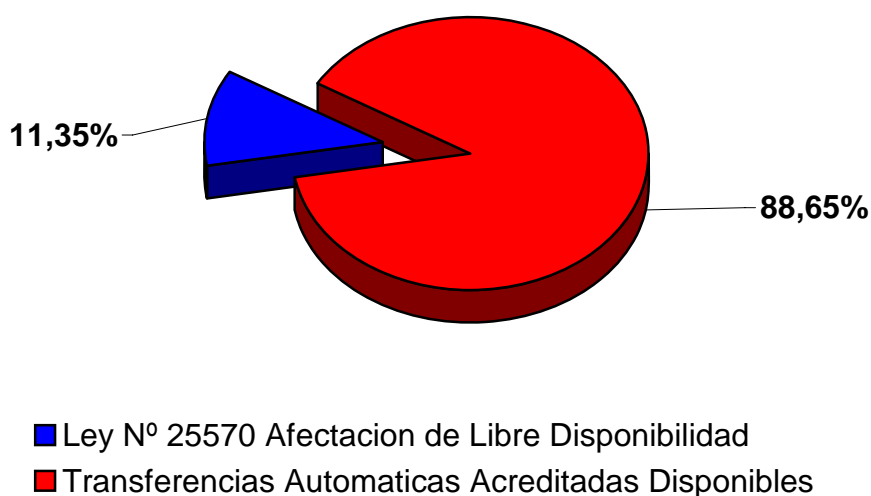
Al respecto, por la aplicación de la norma citada precedentemente, sólo dos jurisdicciones han hecho uso de ésta facultad. Debido a ello, las Transferencias Automáticas acreditadas entre el 01/01/07 y el 31/12/07 en los Organismos Ejecutores, se han visto reducidas en la suma de \$ 90.998.933 por los fondos transferidos por los mismos a los Ejecutivos Provinciales.

La aplicación de la Libre Disponibilidad tuvo como consecuencia que el 11,35 % de las Transferencias Automáticas Acreditadas no fueran afectadas al Sistema. Sólo las jurisdicciones de Buenos Aires y Formosa han hecho uso de esta facultad, cuyas incidencias sobre los ingresos registrados por Transferencias Automáticas alcanzaron el 59,18 % y 100 % respectivamente.

En el caso específico de la Provincia de Formosa para las retenciones efectuadas por este concepto por la Tesorería General de la jurisdicción no existe trámite administrativo que avalase las mismas como aplicación de Libre Disponibilidad, tal la interpretación dada por el Departamento de Administración del Organismo Ejecutor.

Por aplicación de ésta disposición los montos disponibles sobre las Transferencias Automáticas acreditadas se vieron reducidos a la suma de \$ 710.735.044, a la que llamaremos de aquí en adelante 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 para el ejercicio 2007 (Ver punto Total de Recursos Disponibles) se ha tomado este valor, el cual se detalla por Jurisdicción en **PLANILLA N° 1**.

1.1.1.3. Recupero de Inversiones

Durante el ejercicio 2007, los montos ingresados a las cuentas de los Organismos Ejecutores por Recupero de inversiones ascendieron a \$ 502.642.487 (**PLANILLA Nº 2**), lo cual representa un incremento del 18,57 % con relación al ejercicio 2006 (\$ 423.927.579) en valores absolutos.

En particular, diecisiete jurisdicciones han incrementado su recaudación con respecto al ejercicio anterior, observándose los incrementos superiores al 10,00 % en las siguientes:

Jurisdicción	%	Jurisdicción	%
Formosa	97,61	Stgo.del Estero	30,13
Catamarca	66,60	Tucumán	25,86
Buenos Aires	60,94	Santa Cruz	22,66
Salta	44,54	Misiones	19,53
Chubut	42,32	La Pampa	15,99
Mendoza	42,08	San Juan	15,12
Neuquén	33,47	La Rioja	13,24
Corrientes	31,41	San Luis	10,27
Santa Fe	31,00		

Las Jurisdicciones de Chaco, Río Negro y CGBA también han incrementado su recaudación en porcentajes que varían del 4 % al 8%.

Asimismo las Jurisdicciones de Entre Ríos, Córdoba, Jujuy y Tierra del Fuego han visto disminuido su recaudación en un 7,24%, 11,54%, 17,71% y 22,38% respectivamente.

Por otra parte la Facturación total registrada, la cual ascendió a la suma de \$ 759.455.332 (**PLANILLA Nº 3**) en el periodo considerado, ha registrado una variación positiva con respecto al ejercicio anterior del 8,89 %.

El nivel Total de cumplimiento en el Recupero de inversiones alcanzado en el ejercicio, respecto de la Facturación, fue del 66,18 % (**PLANILLA Nº 4**), lo que implica un incremento relativo del 5,40 % con relación al nivel alcanzado en el ejercicio anterior (60,78%).

De los niveles de cumplimiento alcanzados en el ejercicio (PLANILLA Nº 4) cabe consignar:

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

1.1.2. Egresos.

1.1.2.1. Inversión Total en Obras FO.NA.VI.

Con relación a la Inversión en Obras registradas en el Programa FO.NA.VI se señala que la misma alcanzó la suma de \$ 1.603.960.634. La composición de la misma según el tipo de obra es la siguiente, adjuntándose el detalle por jurisdicción al presente como **PLANILLA Nº 5**:

Tipo de Obra	Monto Invertido	%
Viviendas e Infraestructura Propia	1.154.170.588	71,96
Créditos individuales y/o mancomunados	66.863.338	4,17
Infraestructura y Obras Complementarias	246.224.470	15,35
Equipamiento	136.702.239	8,52
TOTAL	1.603.960.634	100,00

La inversión registrada en Obras FONAVI durante 2007 ha registrado un incremento del 27,55% con relación al ejercicio anterior.

1.2. PROGRAMAS FEDERALES

1.2.1. Ingresos Programas Federales

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

Cabe aclarar que de los desembolsos destinados a la financiación de estos Programas, tanto los anticipos financieros que fueron realizados directamente a las Empresas Contratistas como los pagos efectuados a los Municipios para la ejecución de las Obras a su cargo no han podido ser auditados ya que los mismos no ingresaron a las cuentas verificadas de los Institutos de Viviendas, sino sólo a las habilitadas por aquellos para tal fin.

De acuerdo a lo expuesto, y con esa salvedad, en la siguiente tabla se informan los montos acreditados en las cuentas de los Organismo Ejecutores, destinados a Obras, durante el transcurso del ejercicio 2007. (**PLANILLA Nº 6**)

Programa Federal	Monto
Reactivación de Obras FONAVI Etapa II	13.763.194
Emergencia Habitacional	153.944.373
Solidaridad Habitacional	68.863.069
Mejoramiento de Viviendas	225.641.718
Construcción de Viviendas	951.895.629
Subprograma de Mejoramiento del Hábitat Urbano, Infraestructura y Obras complementarias	138.644.827
Subprograma de Pavimentos	55.114.210
Construcción de Viviendas Plurianual	432.565.873
TOTAL	2.040.432.893

Con relación al ejercicio 2006 (\$ 2.309.615.784) se registra una disminución en los fondos acreditados para el desarrollo de estos Programas la cual alcanzó el 11,65%.

Como ya fuera explicitado ésta disminución no comprende la transferencia de recursos a municipios, fundamentalmente de la Provincia de Buenos Aires, como así tampoco los desembolsos efectuados por anticipo financiero en forma directa a las Empresas Contratistas.

1.2.2. Inversión Total en Obras de Programas Federales.

La inversión registrada por este concepto en el ejercicio auditado alcanzó la suma de \$ 3.093.506.089. La composición global de la misma es la que se consigna a continuación. En la **PLANILLA Nº 7**, se detallan las erogaciones discriminadas en las jurisdicciones que han adherido a los diferentes Programas.

Programa Federal	Monto
Reactivación de Obras FONAVI Etapa II	6.192.620
Emergencia Habitacional	163.248.973
Solidaridad Habitacional	112.814.859
Mejoramiento de Viviendas	352.043.336
Construcción de Viviendas	1.805.878.546
Subprograma de Mejoramiento del Hábitat Urbano, Infraestructura y Obras complementarias	145.537.320
Subprograma de Pavimentos	160.995.475
Construcción de Viviendas Plurianual	346.794.962
TOTAL	3.093.506.089

Cabe señalar que al comparar la inversión realizada por los Organismos Ejecutores en lo que respecta a los Programas Federales para la ejecución de obras (\$ 3.093.506.089), y los montos transferidos y acreditados (\$2.040.432.893) se observa que existe una diferencia de \$ 1.053.073.196, correspondiendo esta inversión a fondos provenientes del Sistema Federal y a Otros Recursos, que fueron canalizados por los Organismos a fin de complementar el aporte del Estado Nacional.

De la comparación de la inversión total del ejercicio 2007 con la correspondiente al año anterior (\$2.927.138.995) se observa un incremento del 5,68%.

1.3. OTROS RECURSOS (FONAVI y PROGRAMAS FEDERALES).

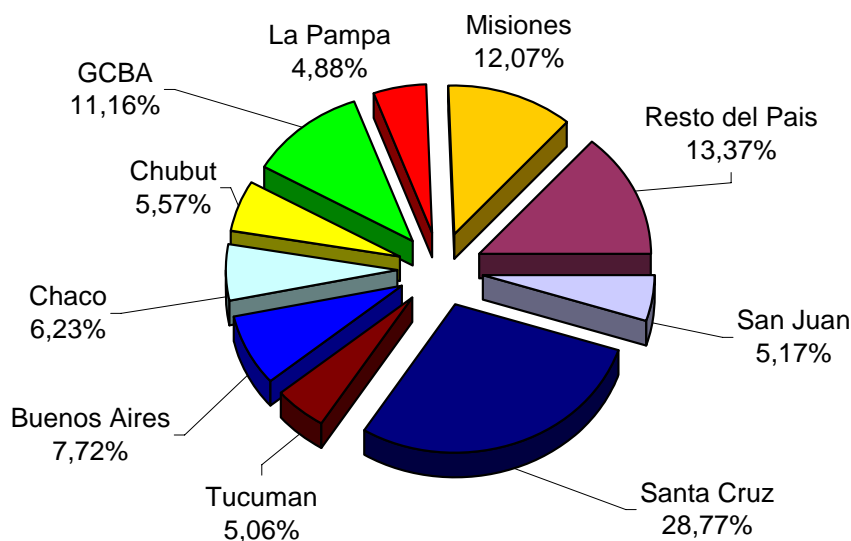
Durante el 2007, incrementando las disponibilidades que se adicionan a las Transferencias Automáticas Acreditadas disponibles, al recupero de inversiones y a los desembolsos Nacionales destinados a la financiación de los Programas Federales, se han incorporado al Sistema otros recursos (de origen Nacional, Provincial y/o Prestamos de Entidades Financieras), destinados a potenciar los programas en desarrollo por parte de los Organismos Jurisdiccionales, por un valor de \$ 2.255.864.559 (**PLANILLA Nº 8** y sus desagregados por rubro y Jurisdicción detallados en **PLANILLA Nº 9**).

Con relación al ejercicio 2006 (\$1.523.546.668) estos recursos complementarios se incrementaron en un 48,07 %.

Estos ingresos, durante 2007 han sido significativos (más de \$ 100.000.000) en las jurisdicciones que se detallan a continuación:

Santa Cruz	\$ 649.030.101	Chubut	\$ 125.693.616
Misiones	\$ 272.284.110	San Juan	\$ 116.662.909
GCBA	\$ 251.824.305	Tucumán	\$ 114.047.170
Buenos Aires	\$ 174.134.495	La Pampa	\$ 109.995.185
Chaco	\$ 140.508.240		

La suma de los ingresos en estas Jurisdicciones representa el 86,62% de todos los recursos adicionados al Sistema, correspondiendo el 13,38 % restante al resto de las jurisdicciones tal como puede observarse en el siguiente gráfico:



1.4. OTROS EGRESOS NO AFECTADOS A OBRAS. (FONAVI y PROGRAMAS FEDERALES)

Los Organismos Jurisdiccionales han aplicado la suma de \$ 818.487.512 para su funcionamiento y otros gastos no afectados a obras, los cuales comparados con el ejercicio anterior, se incrementaron un 41,83%.

La composición de estos egresos es la siguiente:

Gastos de Funcionamiento	414.888.099	50,69
Amortización de Créditos	38.681.757	4,73
Otros Egresos	364.917.656	44,58
TOTAL	818.487.512	100,00

El detalle de las erogaciones consignadas precedentemente se adjunta al presente como **PLANILLA Nº 10** y su desagregado por rubro y jurisdicción detallados en **PLANILLA Nº 11**.

Las Jurisdicciones que superaron el 10% en Gastos de Funcionamiento con relación al Total utilizado en el ejercicio fueron: La Rioja, Formosa, Corrientes, CGBA, Tierra del Fuego, Entre Rios, Neuquén, con el 10,29%, 11,70%, 12,07%, 18,73%, 21,96%, 25,37% y 28,30% respectivamente.

Cabe señalar que el incremento observado en los Gastos de Funcionamiento (25,98%) y Otros Egresos (77,66%), con relación al ejercicio 2006, obedece a que los Organismo Ejecutores debieron ampliar su capacidad estructural a fin de hacer frente a la incorporación de los Programas Federales tanto en el rubro personal como en el de equipamiento.

Por otra parte con relación la Amortización de los Créditos se señala que la variación registrada fue negativa (8,70%) con respecto del Ejercicio anterior (\$ 42.383.181). (**PLANILLA Nº 10** y sus desagregados por rubro y Jurisdicción detallados en **PLANILLA Nº 11**).

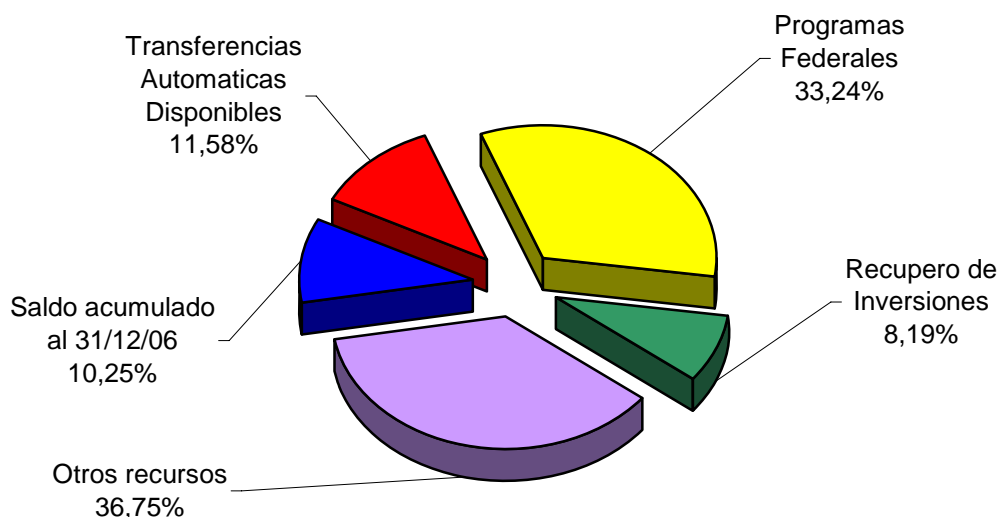
1.5. TOTAL DE RECURSOS DISPONIBLES (FONAVI Y PROGRAMAS FEDERALES).

A efectos de determinar la totalidad de recursos disponibles, a los recursos registrados durante el ejercicio 2007 consignados anteriormente, se le debe adicionar el Saldo remanente correspondiente al cierre del ejercicio 2006 (\$ 628.943.006).

Esta sumatoria de recursos disponibles arroja un total de \$ 6.138.617.989, lo cual representa un incremento del orden del 13,87 % con relación al ejercicio anterior, y cuya composición por concepto se detalla a continuación:

CONCEPTO	IMPORTE	%	TOTAL	%
Saldo Acumulado al 31/12/06 (Planilla Nº 10)			628.943.006	10,25
Transferencias Automáticas Acreditadas disponibles (Planilla Nº 1)	710.735.044	11,58	5.509.674.983	89,75
Programas Federales (Planilla Nº 6)	2.040.432.893	33,24		
Recupero de Inversiones (Planilla Nº 2)	502.642.487	8,19		
Otros Recursos (Planillas Nº 8 y 9)	2.255.864.559	36,75		
TOTAL DE RECURSOS DISPONIBLES			6.138.617.989	100,00

En el siguiente gráfico se visualiza la composición del Total de Recursos Disponibles durante el ejercicio 2007 desagregados por fuentes de ingresos, y a los que se le han incorporado el saldo remanente del ejercicio 2006.



1.6. UTILIZACIÓN DE LOS RECURSOS DISPONIBLES (FONAVI Y PROGRAMAS FEDERALES).

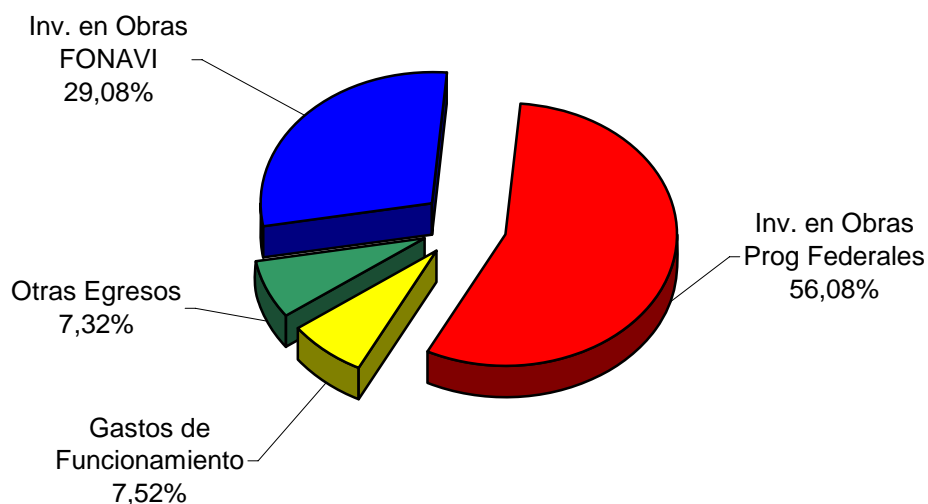
Del Total de los Recursos Disponibles durante el ejercicio 2007 (\$ 6.138.617.989) se ha utilizado la suma de \$ 5.515.954.235, según los conceptos que se consignan a continuación, correspondiendo el complemento de \$ **622.663.754** al Saldo remanente al cierre del ejercicio 2007.

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

CONCEPTO	Monto Invertido	Subtotal	%	Monto Total	%
INVERSIONES EN OBRAS FONAVI					
Viviendas y Soluciones Habitacionales	1.154.170.588	1.221.033.926	76,13	1.603.960.634	29,08
Créditos individuales y/o mancomunados	66.863.338				
Infraestructura de nexos y obras complementarias		246.224.470	15,35		
Equipamiento		136.702.238	8,52		

CONCEPTO	Monto Invertido	Subtotal	%	Monto Total	%
INVERSIONES EN OBRAS PROGRAMAS FEDERALES					
Viviendas y Soluciones Habitacionales		2.786.973.296	90,09	3.093.506.089	56,08
Infraestructura de nexos y obras complementarias		306.532.793	9,91		
OTROS EGRESOS					
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO		414.888.099	50,69	818.487.512	14,84
OTRAS EROGACIONES		403.599.413	49,31		
Amortización de créditos	36.681.757				
Otros Egresos	364.917.656				
TOTAL RECURSOS UTILIZADOS				5.515.954.235	100,00

Gráficamente, esta utilización de Recursos Disponibles se distribuye en la siguiente forma:



1.6.1. Utilización de los Recursos Totales por jurisdicción

Los recursos totales invertidos en el ejercicio 2007 (\$ 5.515.954.235) se incrementaron un 2,32% con relación a la utilización en el periodo anterior (\$5.390.693.663).

En el Cuadro siguiente se visualiza la composición de la utilización porcentual dada a los recursos disponibles por los Organismos Jurisdiccionales para el ejercicio 2007.

Jurisdiccion	Inversion en Obras	%	Gastos de funcionamiento	%	Otros Egresos	%	TOTAL Utilizado
Buenos Aires	536.582.219	81,99%	33.884.728	5,18%	83.978.609	12,83%	654.445.556
Catamarca	93.977.099	89,50%	9.375.517	8,93%	1.645.497	1,57%	104.998.113
Córdoba	135.108.489	94,14%	6.874.677	4,79%	1.537.292	1,07%	143.520.458
Corrientes	121.774.266	87,75%	16.755.467	12,07%	249.140	0,18%	138.778.873
Chaco	271.224.006	87,21%	22.684.937	7,29%	17.099.206	5,50%	311.008.149
Chubut	235.959.344	91,37%	19.495.649	7,55%	2.788.430	1,08%	258.243.424
Entre Ríos	56.669.143	73,73%	19.502.672	25,37%	687.456	0,89%	76.859.271
Formosa	53.940.843	80,06%	7.881.193	11,70%	5.553.520	8,24%	67.375.555
Jujuy	117.275.886	79,26%	13.666.272	9,24%	17.023.820	11,51%	147.965.978
La Pampa	149.174.155	84,64%	9.741.352	5,53%	17.333.186	9,83%	176.248.693
La Rioja	82.638.725	87,72%	9.694.826	10,29%	1.876.645	1,99%	94.210.195
Mendoza	196.292.128	85,60%	17.615.642	7,68%	15.412.680	6,72%	229.320.450
Misiones	425.997.372	92,45%	21.722.131	4,71%	13.076.916	2,84%	460.796.419
Neuquen	34.695.019	66,41%	14.783.034	28,30%	2.763.840	5,29%	52.241.893
Río Negro	77.617.569	78,50%	5.560.731	5,62%	15.698.344	15,88%	98.876.644
Salta	150.233.604	92,56%	11.329.491	6,98%	750.303	0,46%	162.313.399
San Juan	206.535.785	94,60%	11.266.632	5,16%	521.979	0,24%	218.324.396
San Luis	31.600.680	73,06%	985.952	2,28%	10.664.186	24,66%	43.250.818
Santa Cruz	720.281.040	88,70%	14.331.066	1,76%	77.410.977	9,53%	812.023.084
Santa Fe	255.335.417	88,12%	24.475.131	8,45%	9.954.240	3,44%	289.764.788
Sgo.Estero	129.492.893	64,25%	12.581.700	6,24%	59.459.343	29,50%	201.533.936
Tucumán	269.390.368	79,27%	26.229.356	7,72%	44.211.388	13,01%	339.831.112
T.del Fuego	73.968.085	75,68%	21.467.148	21,96%	2.301.330	2,35%	97.736.562
GCBA	271.702.588	80,79%	62.982.794	18,73%	1.601.088	0,48%	336.286.470
TOTAL	4.697.466.723	85,16%	414.888.099	7,52%	403.599.413	7,32%	5.515.954.235

Comparando los valores totales a nivel país con los resultados obtenidos en el ejercicio anterior se observa que no existieron variaciones significativas con relación al ejercicio anterior

Con relación a la Inversión en Obras se puede observar en el Cuadro precedente que las jurisdicciones de Santiago del Estero, Neuquén, San Luis y Entre Ríos con un porcentaje de incidencia del 64,25, 66,41, 73,06 y 73,73% respectivamente se encuentran por debajo de la media país, encontrándose el resto de las Jurisdicciones alrededor de la media (+10% - 10%).

Con relación a los Gastos de Funcionamiento en el cuadro que se detalla a continuación se desagregan las jurisdicciones según el porcentaje de incidencia sobre el Total Utilizado con respecto al promedio país.

Provincias por sobre la media	CGBA, Tierra del Fuego, Entre Ríos y Neuquén
Provincias dentro de la media (+10% - 10%)	Buenos Aires, Catamarca, Córdoba, Corrientes, Chaco, Chubut, Formosa, Jujuy, La Pampa, La Rioja, Mendoza, Misiones, Río Negro, Salta, Santa Cruz, San Juan, San Luis, Santa Fe, Santiago del Estero, Tucumán

Con relación a la incidencia de los Otros Egresos a nivel jurisdicción se señala que las únicas que se encontraba por sobre la media (+10% -10%) son las provincias de Santiago del Estero y San Luis.

1.7. SITUACIÓN FINANCIERA AL 31/12/07

Como se informara anteriormente, para el ejercicio 2007, el Total de Recursos Disponibles alcanzó la suma de \$ 6.138.617.989, cuya composición fue detallada en el **Punto 1.5**.

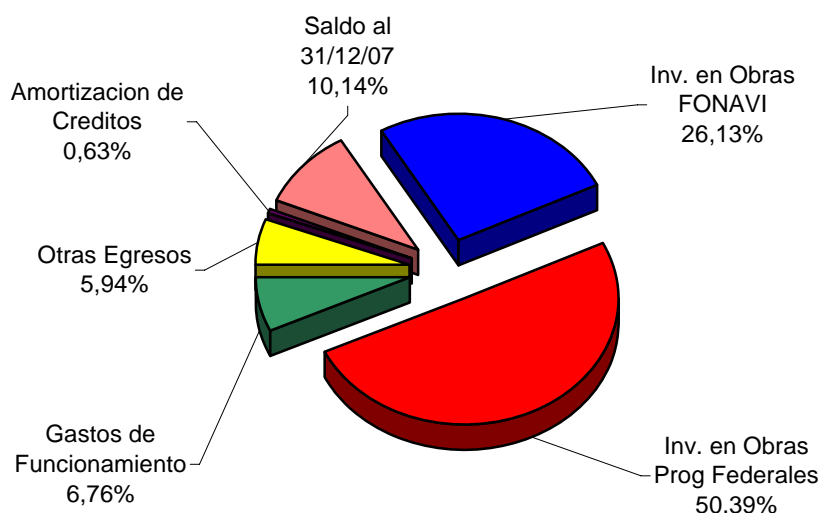
Asimismo durante este período se han utilizado \$ 5.515.954.235, según lo detallado en el **Punto 1.6**. En el siguiente cuadro síntesis se observa la evolución financiera durante el ejercicio 2007.

CONCEPTO	IMPORTE	%	SUBTOTAL	%	TOTAL
Saldo Acumulado al 31/12/06			628.943.006	10,25	6.138.617.989
1.- INGRESOS			5.509.674.983	89,75	
Transf. Autom. Acreditadas disponibles	710.735.044	12,90			
Recupero de Inversiones	502.642.487	9,12			
Programas Federales	2.040.432.893	37,03			
Otros Recursos	2.255.864.559	40,95			
TOTAL DISPONIBILIDAD				100,00	6.138.617.989
2.- EGRESOS			5.515.954.235		5.515.954.235
Inversiones en Obras FONAVI	1.603.960.634	29,08			
Inversiones en Obras Prog. Federales	3.093.506.089	56,08			
Gastos de Funcionamiento	414.888.099	7,52			
Amortización de créditos	38.681.757	0,70			
Otros Egresos	364.917.656	6,62			
TOTAL UTILIZACION DE RECURSOS				89,86	5.515.954.235
Saldo Acumulado al 31/12/07 (PLANILLA Nº 12)				10,14	622.663.754
TOTAL EGRESOS + SALDO AL 31/12/07				100,00	6.138.617.989

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 Totales, se encuentra consignado en **PLANILLAS Nº 8 y Nº 10** respectivamente.

La distribución porcentual de los Recursos Totales Disponibles en el ejercicio 2007 (\$ 6.138.617.989) (**Punto 1.5**) relacionada con las afectaciones y el saldo remanente al cierre del mismo se indica en el siguiente grafico.



El saldo acumulado al 31/12/07 (\$ 622.663.754) disminuyó en \$ 6.212.119, representando ello una disminución del 0,99. % con respecto al saldo del cierre del ejercicio anterior. (**PLANILLA Nº 12**).

Los saldos correspondientes a cada una de las Jurisdicciones y su estado de disponibilidad se encuentran detallados en la **PLANILLA Nº 12**.

La composición del Saldo Total al 31/12/07 (\$ 622.663.754) estaba integrado por:

Recursos de disponibilidad inmediata: (91,35 %)

El monto de \$ 568.831.454 en Cuentas Corrientes y Cajas de Ahorro de disponibilidad inmediata por parte de los Organismos Jurisdiccionales.

Recursos indisponibles: (8,65 %)

El monto de \$ 53.832.300. retenidos en los Entes Residuales continuadores de los ex - Bancos Provinciales privatizados depositados en Cuentas Corrientes, Cajas de Ahorro, Plazos Fijos y/o Títulos.

En el Cuadro que se acompaña a continuación se detallan los **Saldos Disponibles** al cierre de los Ejercicios 2006 y 2007 y la variación registrada entre los mismos en valores absolutos y porcentualmente.

Jurisdicción	Saldos Disponibles			
	2006	2007	Variacion	Variacion 2006/2007
Buenos Aires	44.271.019	71.743.205	27.472.186	62,05%
Catamarca	7.636.109	2.598.213	-5.037.896	-65,97%
Córdoba	52.694.029	45.566.217	-7.127.813	-13,53%
Corrientes	4.968.250	4.754.596	-213.655	-4,30%
Chaco	18.051.023	36.652.328	18.601.305	103,05%
Chubut	3.404.141	9.694.321	6.290.181	184,78%
Entre Ríos	27.394.357	28.581.275	1.186.918	4,33%
Formosa	17.567.443	7.949.853	-9.617.590	-54,75%
Jujuy	7.266.013	-10.266.688	-17.532.702	-241,30%
La Pampa	23.359.016	37.260.322	13.901.306	59,51%
La Rioja	8.416.393	1.694.247	-6.722.146	-79,87%
Mendoza	24.568.619	16.741.270	-7.827.349	-31,86%
Misiones	12.711.165	5.308.330	-7.402.834	-58,24%
Neuquen	12.474.644	64.275.401	51.800.757	415,25%
Río Negro	5.160.339	5.114.674	-45.665	-0,88%
Salta	8.847.346	20.508.776	11.661.429	131,81%
San Juan	28.595.048	35.692.978	7.097.929	24,82%
San Luis	82.703.261	93.140.182	10.436.921	12,62%
Santa Cruz	23.132.777	17.791.364	-5.341.413	-23,09%
Santa Fe	27.447.330	43.087.579	15.640.249	56,98%
Sgo.Estero	66.598.209	4.243.661	-62.354.548	-93,63%
Tucumán	7.647.992	11.366.959	3.718.968	48,63%
T.del Fuego	16.281.691	4.098.856	-12.182.834	-74,83%
GCBA	43.847.358	11.233.528	-32.613.830	-74,38%
TOTAL	575.043.573	568.831.454	-6.212.127	-1,08%

2. EJECUCION DE OBRAS.

2.1. PROGRAMA FO.NA.VI.

Del análisis sobre la evolución de la producción física de las obras correspondientes al Programa FONAVI durante el ejercicio auditado y su comparación con los valores del ejercicio anterior, se observa que ha continuado disminuyendo el ritmo de las viviendas iniciadas (5.093), habiéndose mantenido prácticamente constante con una disminución del 6,79 % la cantidad de viviendas terminadas (11.545), con una disminución del 16,57 % en la cantidad de viviendas en ejecución (32.489), en relación al ejercicio 2006.

Esta situación obedece en parte a que, si bien las Transferencias Automáticas han registrado un incremento del 25,13 % respecto del año anterior, los organismos provinciales han afrontado con los Recursos Disponibles del Sistema el financiamiento de la terminación e inicio de obras propias del Programa cuyos montos se han visto incrementados por la redeterminación de precios y/o por la actualización de los mismos en las nuevas licitaciones.

Por otra parte, en aquellas jurisdicciones en las cuales se han implementado Programas Federales 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 la ejecución de mejoras y obras complementarias necesarias para la adecuación a sus fines, han sido solventadas del mismo modo con recursos propios de las jurisdicciones.

Asimismo, y con relación al desarrollo de éstos Programas Federales, en algunos casos, las jurisdicciones han debido absorber las diferencias entre las redeterminaciones de precios reconocidas por la Nación y las normadas por las leyes provinciales.

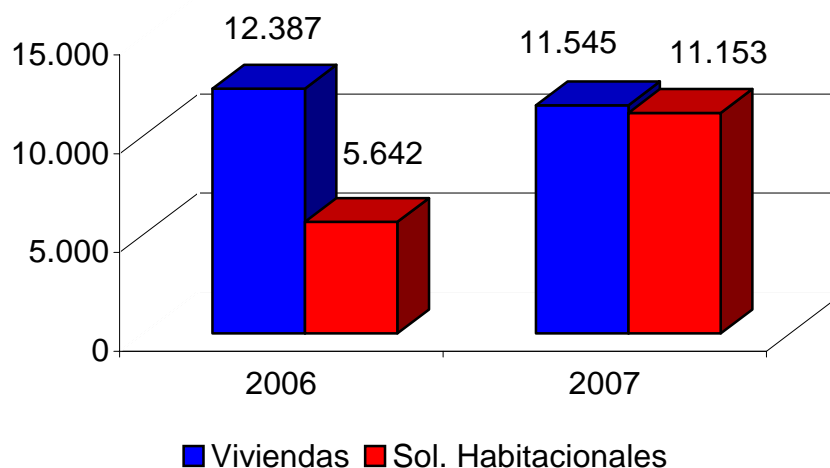
Otra de las causales que inciden sobre la disminución observada de la producción física es que los organismos ejecutores, a fin de afrontar la evolución de las obras de los Programas Federales implementados en su jurisdicción, han debido incrementar las erogaciones correspondientes a gastos de funcionamiento y haberes de personal tendientes a la atención de la gestión de ambos programas mediante la incorporación de recursos físicos y humanos, las cuales se han visto incrementadas por razones de mercado.

En los gráficos correspondientes a los puntos 2.1.1.1. y 2.1.1.2 se consignan las cantidades totales de viviendas en Ejecución y Terminadas durante el ejercicio 2007. Cabe señalar que tanto las viviendas terminadas como las que se encontraban en ejecución al 31/12/07, correspondientes a los Programas de Reactivación I y II se encuentran incluidas dentro de los valores de las **PLANILLAS Nº 13 Y Nº 15** obrantes en el Anexo.

2.1.1. Producción física de Viviendas y Soluciones Habitacionales.

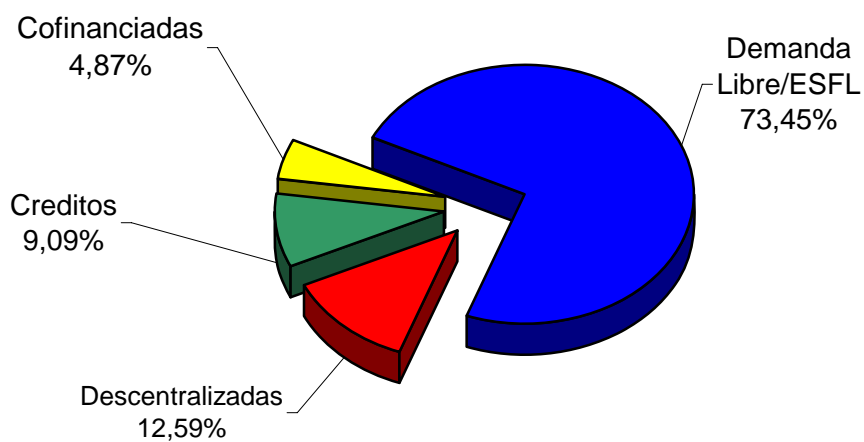
2.1.1.1. Viviendas y Soluciones Habitacionales terminadas durante 2007.

La producción del ejercicio alcanzó la cantidad de 11.545 unidades de viviendas y 11.153 soluciones habitacionales terminadas, registrándose una disminución del 6,79 % en unidades de viviendas y un incremento del 97,68.% en soluciones habitacionales, con relación al ejercicio 2006. En el siguiente gráfico se observa la evolución de la producción respecto del ejercicio anterior.



Del total de las 11.545 viviendas terminadas, 10.495 unidades (90,91%) fueron ejecutadas por los Organismos Jurisdiccionales en forma centralizada o descentralizada (financiadas total o parcialmente) y otras 1.050 unidades (9,09 %) en forma de créditos individuales para construcción o compra de vivienda. **(PLANILLA Nº 13).**

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



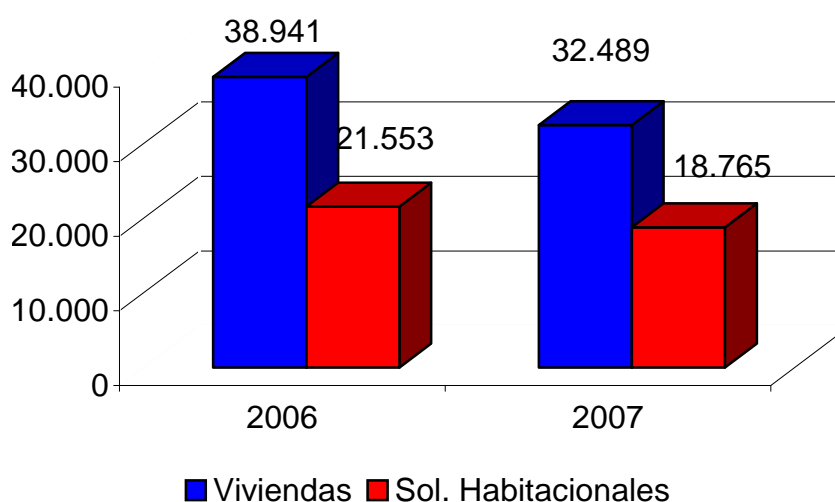
Los costos y superficie promedio de las viviendas terminadas durante el 2007 se adjuntan como **PLANILLA Nº 14** por tipo de Operatoria.

Cabe señalar que se han considerado “Viviendas Terminadas” aquellas que han contado con recepción provisoria durante el ejercicio o bien las que, no contando con ésta por diferentes circunstancias, se han liberado al uso de los beneficiarios.

2.1.1.2. Viviendas y Soluciones Habitacionales en ejecución al 31/12/07.

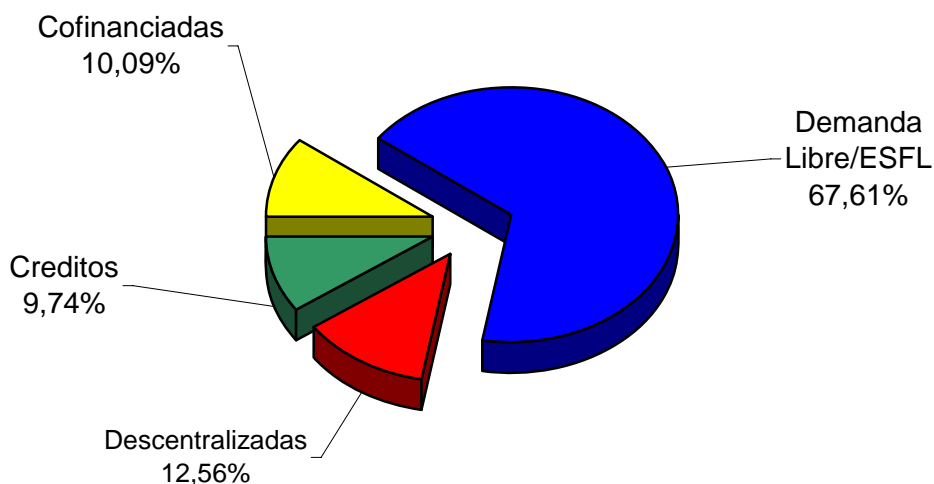
Al cierre del ejercicio 2007 se encontraban en ejecución 32.489 unidades de vivienda y 18.765 soluciones habitacionales. Las viviendas y soluciones habitacionales en ejecución sufrieron una disminución del 16,57% y del 12,93 %, respectivamente comparando con el ejercicio 2006.

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



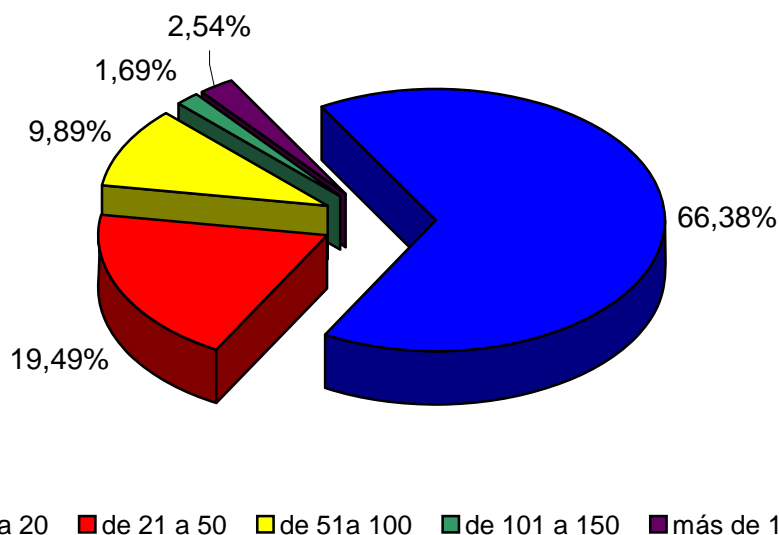
Del total de las 32.489 viviendas en ejecución, 29.323 unidades (90,26%) son ejecutadas por los Organismos Jurisdiccionales en forma centralizada o descentralizada (financiadas total o parcialmente) y otras 3.166 unidades (9,74%) en forma de créditos individuales para construcción o compra de vivienda. **(PLANILLA Nº 15)**

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



2.1.1.3. Viviendas terminadas durante el ejercicio según tamaño de conjunto.

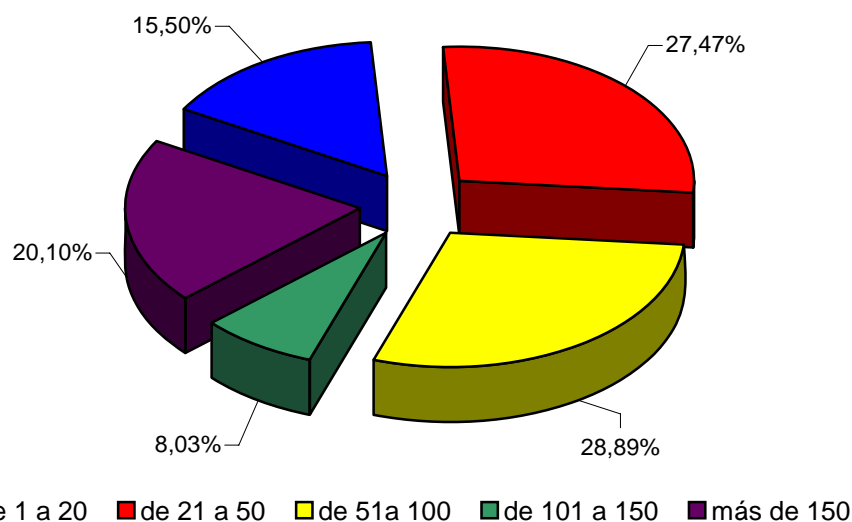
Del total de conjuntos de viviendas terminados durante el ejercicio, el 66,38% corresponde a conjuntos entre 1 y 20 viviendas, el 19,49 % a conjuntos entre 21 y 50, el 9,89% a conjuntos entre 51 y 100 y sólo el 4,23% a conjuntos mayores de 100 viviendas.



Los valores referenciales se adjuntan en Tabla anexa en **PLANILLA Nº 16**

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 15,50%, para los conjuntos de 21 a 50 la incidencia es del 27,47%, los conjuntos de 51 a 100 viviendas el porcentaje de incidencia alcanza el 28,89%, para los conjuntos de 101 a 150 viviendas la incidencia es del 8,03% y los conjuntos de más de 150 viviendas ésta es del 20,10%.



Los valores referenciales se adjuntan en Tabla anexa en **PLANILLA Nº 17**.

2.1.2. Créditos Individuales y/o Mancomunados.

La evolución de las operatorias de créditos individuales y/o mancomunados durante el periodo 2006/2007 se observa en el siguiente Cuadro Resumen a nivel país: **(PLANILLAS Nº 13 Y 15)**

Tipo de Crédito	Créditos Terminados			Créditos en Ejecución		
	2006	2007	%	2006	2007	%
Construcción o Compra	1.533	1.050	- 31,51	2.586	3.166	22,43
Terminación o Ampliación	290	1.072	269,65	1.714	1.978	15,40

De acuerdo a los datos consignados, en relación al ejercicio 2007 puede advertirse que se han incrementado los créditos para construcción o compra que se encontraban en ejecución al cierre del ejercicio, habiendo disminuido los finalizados en el mismo.

Por otra parte aquellos destinados a Terminación y/o ampliación se han incrementado en el periodo auditado.

En el ejercicio considerado en este informe, la inversión en créditos individuales y/o mancomunados (\$66.863.338) alcanzó el 5,47.% de las inversiones totales destinadas solamente al financiamiento de viviendas (\$ 1.221.033.926) **(PLANILLA Nº 5)**.

2.1.3. 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 Nº 18**.

2.1.3.1. Obras de Equipamiento Comunitario

Durante el ejercicio 2007 se han invertido \$ 136.702.238 en Obras de Equipamiento Comunitario en 6 de las jurisdicciones del país, lo que representa un 19,23 % sobre las Transferencias Automáticas Acreditadas en el ejercicio. **(PLANILLA Nº 5)**.

2.1.3.2. Obras de Infraestructura de Nexo y Complementarias.

Durante el ejercicio 2007 se han invertido \$ 246.224.470 en Obras de Nexo de Infraestructura y Complementarias para provisión de agua, energía, alumbrado y gas natural, desagües cloacales, pavimentos y pluviales, en 9 de las jurisdicciones del país, **(PLANILLA Nº 5)** lo cual representa una inversión del 34,64. % con relación a las Transferencias Automáticas Acreditadas.

2.2. PROGRAMAS FEDERALES

2.2.1. Síntesis de los Programas Federales desarrollados en el ejercicio.

Durante el ejercicio 2007 en las diferentes jurisdicciones se han llevado a cabo obras correspondientes a los siguientes Programas Federales que se consignan a continuación:

2.2.1.1. 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), en una primera etapa se han incluido en este Programa las jurisdicciones de: Catamarca, Córdoba, Corrientes, Chaco, Entre Ríos, Formosa, Jujuy, Misiones, Salta, San Juan, La Rioja, Santiago del Estero y Tucumán.

Posteriormente se incorporaron al desarrollo de este Programa las jurisdicciones de Chubut, Neuquén y Río Negro.

Cabe señalar que dentro de este Programa se incluyen los Subprogramas de: Viviendas para Aborígenes, Emergencia Hídrica, Emergencia Sísmica y Emergencia Social.

Durante el ejercicio 2007 se ha relevado la terminación de 2.105 viviendas y 602 soluciones habitacionales, según surge de lo consignado en la **PLANILLA Nº 19**, encontrándose en ejecución al 31/12/07 la cantidad de 4.513 viviendas y 5.526 soluciones habitacionales, de acuerdo al detalle por jurisdicción que se detalla en la **PLANILLA Nº 21**.

2.2.1.2. Programa Federal de Emergencia Habitacional.

La finalidad de este Programa es 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, Tucumán, Mendoza, Río Negro, Salta y Santiago del Estero.

Durante el ejercicio 2007 se ha relevado la terminación de 1.461 viviendas, según surge de lo consignado en la **PLANILLA Nº 19**, encontrándose en ejecución al 31/12/07 la cantidad de 5.361 viviendas, de acuerdo al detalle por jurisdicción que se detalla en la **PLANILLA Nº 21**.

2.2.1.3. Programa Federal de Construcción de Viviendas.

Este Programa tiene por finalidad dar solución al problema habitacional a los sectores desprotegidos de la sociedad en los centros poblacionales con más fuerte déficit de viviendas. La Nación a través del Ministerio de Planificación Federal y por intermedio de la SSDUV, dentro del Convenio Marco de fecha 21 de julio de 2004, se compromete a otorgar a las jurisdicciones un financiamiento no reintegrable, destinado a la construcción de 120.000 unidades de vivienda en todo el país, pudiendo existir un financiamiento complementario a cargo de las jurisdicciones para la adquisición de terrenos, ejecución de obras complementarias y/o la incorporación de mejoras en los proyectos, de carácter imprescindible.

Este Programa incluye los siguientes Subprogramas: Viviendas con Municipios, Urbanización de Villas y Asentamientos Precarios y Terminación de Viviendas.

Durante el ejercicio 2007 se ha verificado la terminación de 36.005 viviendas, según surge de lo consignado en la **PLANILLA Nº 19**, encontrándose en ejecución al 31/12/07 la cantidad de 59.049 viviendas, de acuerdo al detalle por jurisdicción que se detalla en la **PLANILLA Nº 21**.

2.2.1.4. Programa Federal de Mejoramiento de Viviendas "Mejor Vivir".

Este Programa tiene por objeto contribuir a la resolución del déficit habitacional originado en el parque de viviendas que si bien esta construido con materiales no precarios carece de baño, no cuenta con instalación interna de agua o sus dimensiones no son adecuadas para el tamaño del grupo familiar que la habita. La Nación a través del Ministerio de Planificación Federal y por intermedio de la SSDUV, dentro del Convenio Marco de fecha 29 de julio de 2004, se compromete a otorgar a las jurisdicciones un financiamiento no reintegrable, destinado a obras de refacción, completamiento y/o ampliación, en 140.000 unidades de vivienda actualmente deficitarias en todo el país.

Este Programa incluye el Subprograma de Mejoramiento de Viviendas con Municipios.

Durante el ejercicio 2007 se ha relevado la terminación de 18.339 mejoramientos, según surge de lo consignado en la **PLANILLA Nº 19**, encontrándose en ejecución al 31/12/07 la cantidad de 26.737 emprendimientos, de acuerdo al detalle por jurisdicción que se detalla en la **PLANILLA Nº 21**.

2.2.1.5. Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas.

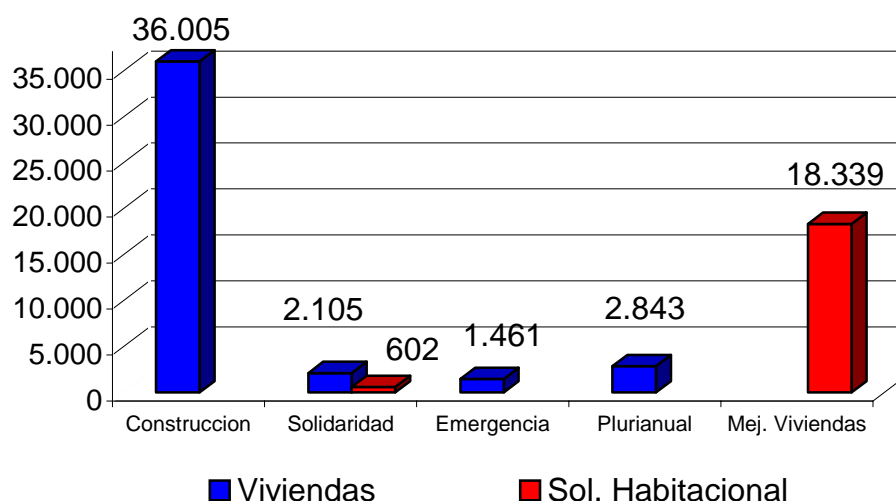
Este Programa tiene por objeto proseguir con la política nacional destinada a dar solución al problema habitacional de sectores desprotegidos de la sociedad en los centros poblacionales con más fuerte déficit de viviendas, con especial énfasis en la población con necesidades básicas insatisfechas (NBI). La Nación a través del Ministerio de Planificación Federal y por intermedio de la SSDUV, dentro del Convenio Marco de fecha 11 de Agosto de 2005, se compromete a otorgar a las jurisdicciones un financiamiento plurianual no reintegrable, destinado a la construcción en todo el país de 300.000 unidades de vivienda, pudiendo existir un financiamiento complementario a cargo de las jurisdicciones para la adquisición de terrenos, ejecución de obras complementarias y/o la incorporación de mejoras en los proyectos, de carácter imprescindible.

Durante el ejercicio, al 31/12/07 se ha relevado la cantidad de 20.093 viviendas en ejecución, de acuerdo al detalle por jurisdicción que se detalla en la **PLANILLA Nº 21**, registrándose 2.843 unidades terminadas **PLANILLA Nº 19**.

2.2.2. Producción Física de Viviendas y Soluciones Habitacionales.

2.2.2.1. Viviendas y Soluciones Habitacionales terminadas durante 2007

En los siguientes gráficos se observa la evolución de la producción física de las unidades Terminadas correspondientes a cada uno de los Programas Federales desarrollados durante el ejercicio 2007, según la información relevada en las diferentes jurisdicciones:



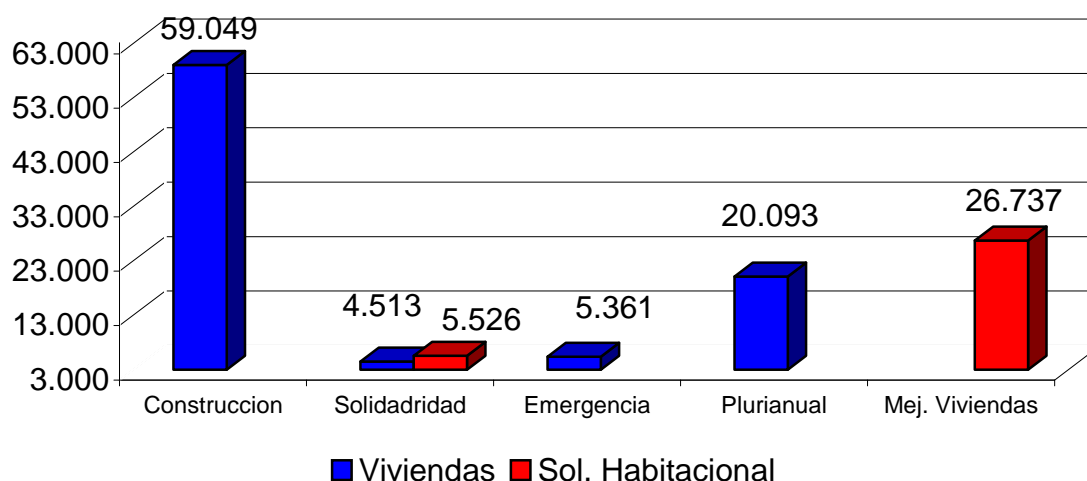
Considerando en el conjunto de todos los Programas la cantidad de viviendas terminadas (42.414) y su relación con las terminadas del ejercicio anterior (32.571) se observa un incremento del 30,22%.

Cabe señalar que se han considerado "Viviendas Terminadas" aquellas que han contado con recepción provisoria durante el ejercicio o bien las que, no contando con ésta por diferentes circunstancias, se han liberado al uso de los beneficiarios.

Los costos y superficie promedio de las viviendas terminadas durante el 2007 se adjuntan como **PLANILLA Nº 20** por cada Programa Federal.

2.2.2.2. Viviendas y Soluciones Habitacionales en ejecución al 31/12/07.

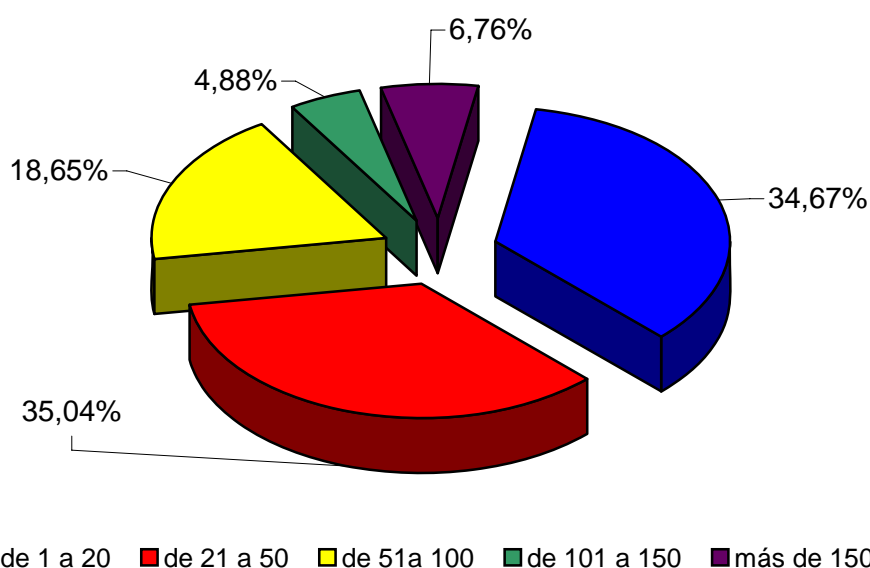
En los siguientes gráficos se observa la producción física de las unidades en Ejecución correspondientes a cada uno de los Programas Federales desarrollados durante el ejercicio 2007, según la información relevada en las diferentes jurisdicciones: **(PLANILLA Nº 21)**



Considerando en el conjunto de todos los Programas la cantidad de viviendas en ejecución (89.016) y su relación con las del ejercicio anterior (99.253) se observa una disminución del 10,31 %.

2.2.2.3. Viviendas terminadas durante el ejercicio según tamaño de conjunto.

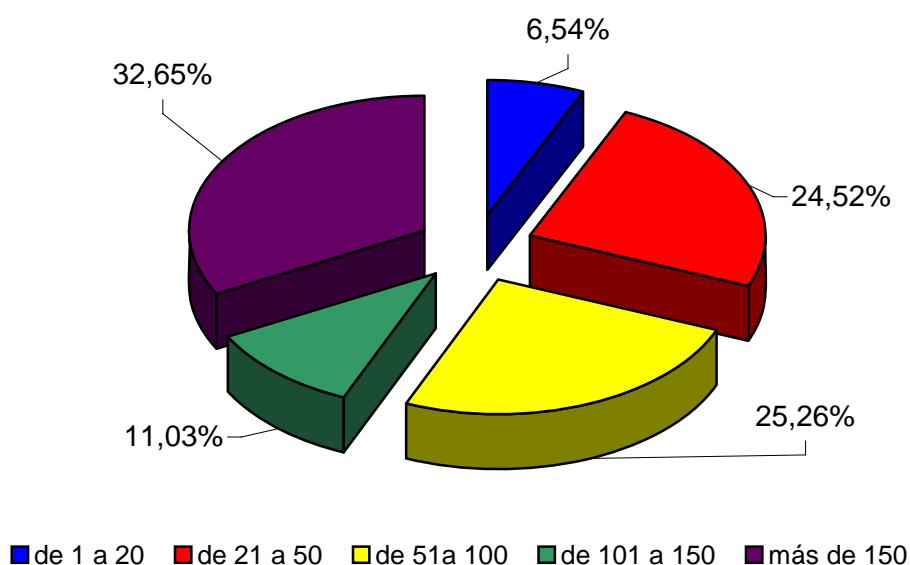
Del total de conjuntos de viviendas terminados durante el ejercicio el 34,67% corresponde a conjuntos entre 1 y 20 viviendas, el 35,04% a conjuntos entre 21 y 50, el 18,65% a conjuntos entre 51 y 100 y el 11,64% a conjuntos mayores de 100 viviendas.



Los valores referenciales se adjuntan en Tabla anexa en **PLANILLA Nº 22**

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 6,54%, para los conjuntos de 21 a 50 la incidencia es del 24,52%, los conjuntos de 51 a 100 viviendas el porcentaje de incidencia alcanza el 25,26%, para los conjuntos de 101 a 150 viviendas la incidencia es del 11,03% y los conjuntos de más de 150 viviendas ésta es del 32,65%.



Los valores referenciales se adjuntan en Tabla anexa en **PLANILLA N° 23**.

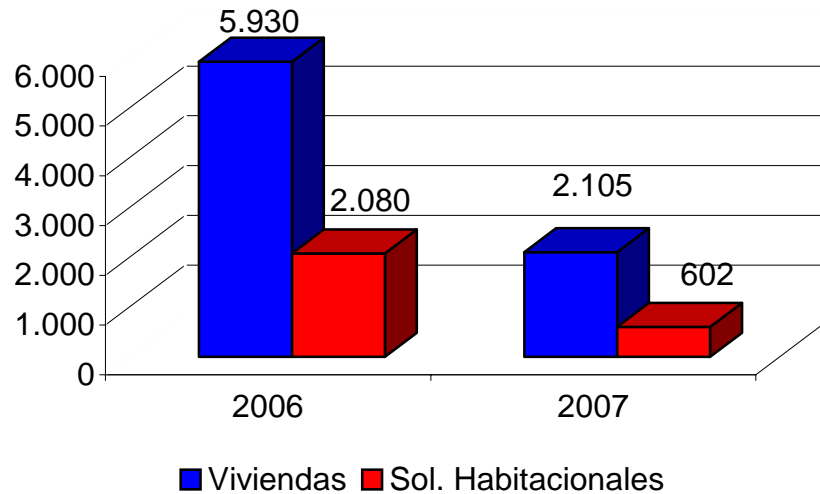
2.2.2.4. Evolución de las Viviendas y Soluciones Habitacionales terminadas durante el 2007 y al 31/12/07 por Programa.

En los siguientes gráficos se expresa la evolución anual de viviendas y soluciones habitacionales terminadas por Programa al cierre de los ejercicios 2006 y 2007.

Cabe señalar que se han considerado “Viviendas Terminadas” aquellas que han contado con recepción provisoria durante el ejercicio o bien las que, no contando con ésta por diferentes circunstancias, se han liberado al uso de los beneficiarios.

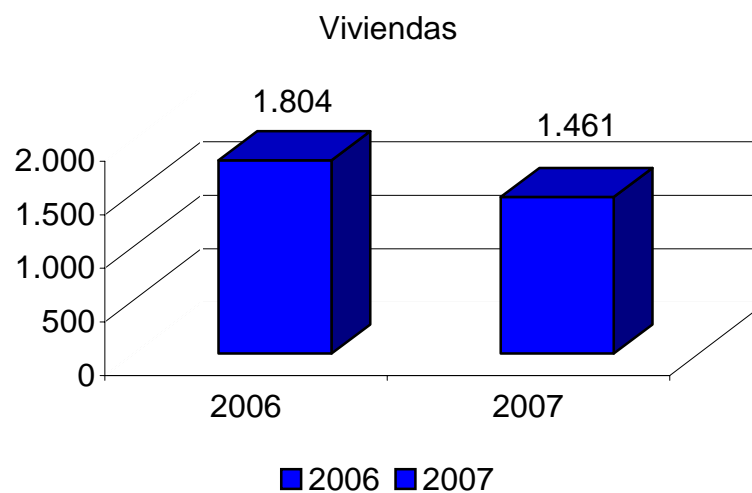
a. Programa Federal de Solidaridad Habitacional.

Durante el ejercicio 2007 se ha relevado la terminación de 2.105 viviendas y 602 soluciones habitacionales, según surge de lo consignado en la **PLANILLA Nº 19**



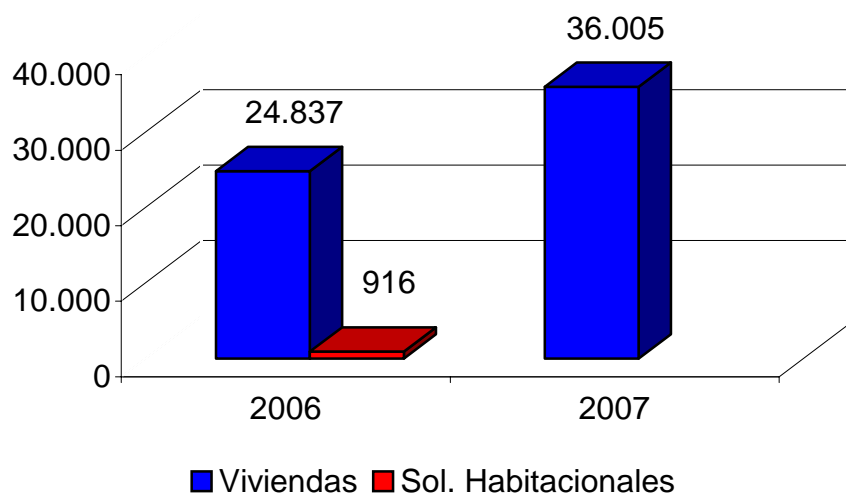
b. Programa Federal de Emergencia Habitacional.

Durante el ejercicio 2007 se ha relevado la terminación de 1.461 viviendas, según surge de lo consignado en la **PLANILLA Nº 19**.



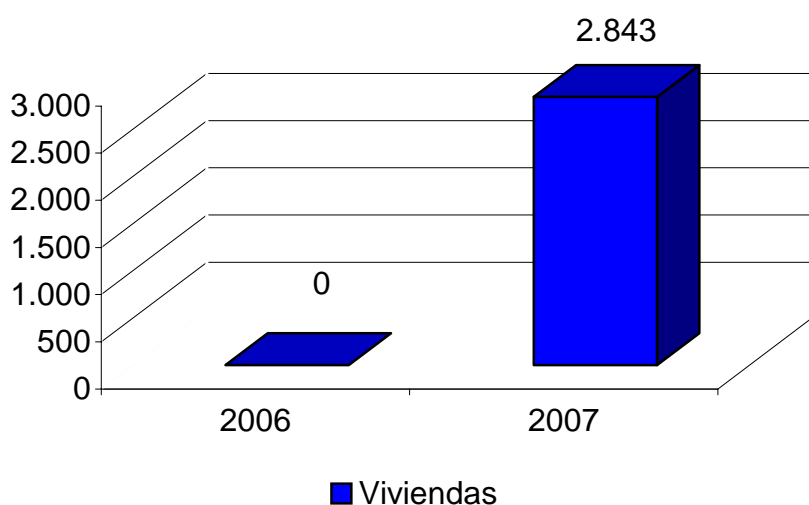
c. Programa Federal de Construcción de Viviendas.

Durante el ejercicio 2007 se ha verificado la terminación de 36.005 viviendas, según surge de lo consignado en la **PLANILLA Nº 19**.



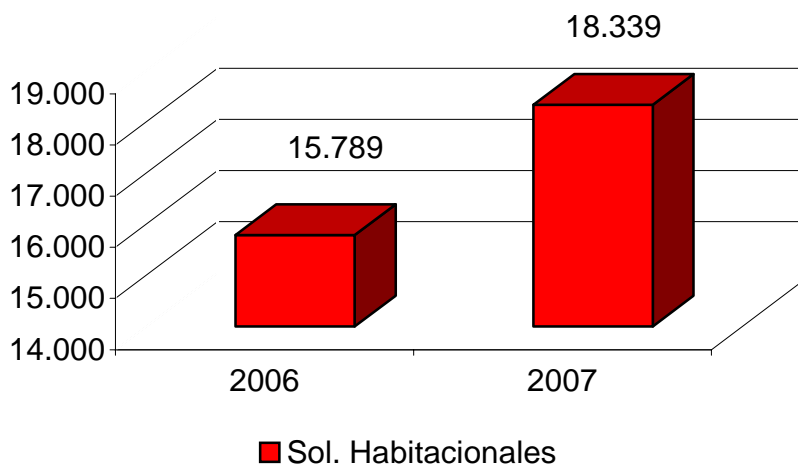
d: Programa Plurianual de Construcción de viviendas

Durante el ejercicio 2007 se han verificado la culminación de 2.843 unidades habitacionales, según se desprende la **PLANILLA Nº 19**.



e. Programa Federal de Mejoramiento de Viviendas.

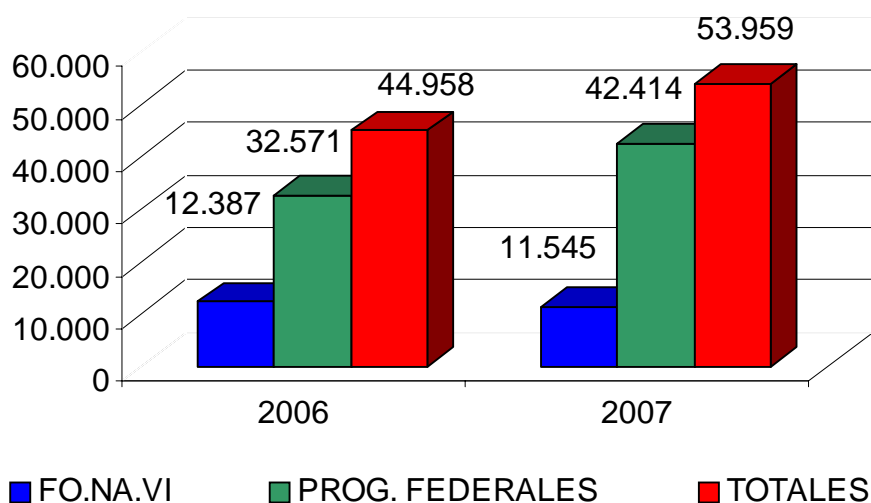
Durante el ejercicio 2007 se ha relevado la terminación de 18.339 mejoramientos, según surge de lo consignado en la **PLANILLA Nº 19**



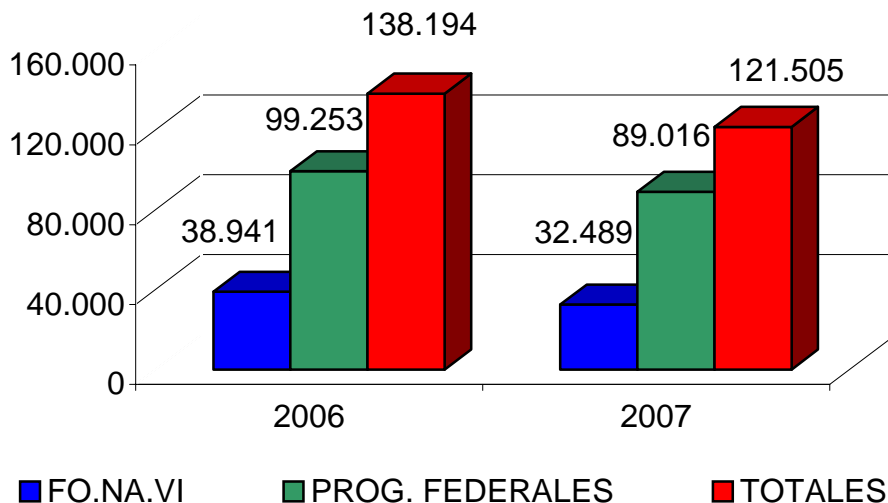
2.3. PRODUCCIÓN FÍSICA TOTAL ANUAL (FONAVI y PROGRAMAS FEDERALES).

Si se considera además de la producción total FONAVI del ejercicio 2007 la incorporación de las unidades Terminadas y en Ejecución al 31/12/07 correspondientes a los Programas Federales implementados por los Organismos Ejecutores, se arriba a los siguientes resultados de la Producción Física Total Anual:

2.3.1. Total de viviendas terminadas durante 2006 y 2007.



2.3.2. Total de viviendas en ejecución al 31/12/06 y al 31/12/07.



Si bien se observa una disminución en la producción bruta total durante el ejercicio 2007 respecto al ejercicio anterior, no obstante el incremento de los ingresos totales disponibles, como así también las inversiones en obras, la misma obedecería a las razones dominantes del mercado, las que han producido aumentos significativos en los precios de los insumos para la ejecución de las obras, como así también en los gastos de funcionamiento y otros egresos que los Organismos han debido afrontar, tal como se ha consignado en los alcances correspondiente al Punto 1 del presente.

3. ASPECTOS TECNOLOGICOS Y URBANOS

3.1. SÍNTESIS DE LA EVALUACIÓN TECNOLÓGICA

En el presente informe se utilizó 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 total de viviendas inspeccionadas en todas las operatorias fue de 43526 unidades, correspondiendo 40065 viviendas y 817 mejoramientos a las operatorias de Programas Federales y 2644 viviendas a las operatorias FO.NA.VI., dejando constancia que el relevamiento fue realizado sobre un 5% como mínimo del total de viviendas de cada conjunto, porcentaje éste que se amplió a criterio del Auditor en aquellas obras donde se detectaron patologías de importancia en la etapa de ejecución.

El total de viviendas inspeccionadas a que se hace referencia resultó ser un 12 % superior a los totales del año anterior en que se auditaron 39126 unidades. Esto se debe a que se ha podido cumplir con el total de las inspecciones previstas, inclusive con la provincia de San Luís que ha incorporado obras del Programa Federal de Construcción de Viviendas, las que al momento de la

inspección se encontraban ejecutando con recursos de la jurisdicción. Estas inspecciones incluyen las Provincias de Santa Fe, Jujuy y Río Negro que no habían sido auditados el año anterior por no contar con el personal técnico necesario.

El siguiente cuadro resume la evaluación a nivel país según el tipo de operatoria, expresado en cuatro niveles de calidad, tal como se realizara anteriormente.

CALIFICACION POR OPERATORIA A NIVEL PAIS

Se debe indicar que se ha producido una diferencia con los porcentajes registrados en la Auditoria del ejercicio anterior, que señalaban un 5% para las viviendas calificadas como muy buenas, un 81% para las buenas, un 14% para las regulares y no se consignaban porcentajes para las malas.

En esta oportunidad, han disminuidos las calificadas como muy buenas, (4,8%), aumentaron las buenas (87,6%) y disminuyó el porcentaje de las regulares (7,6%). Se mantienen sin porcentajes las calificadas como malas. Esto se debe sobretodo a la incidencia del cumplimiento de los Estándares Mínimos de Calidad para Viviendas de Interés Social, en las viviendas de los Programas Federales.

En la **Planilla 24 Anexo A** adjunta, se encuentra la misma desagregación por niveles de calidad referida a cada una de las veinticuatro jurisdicciones para los Programas FONAVI y FEDERALES.

Tomando como referencia la suma de unidades consideradas “muy buenas” y “buenas” en el total del país (esto es el 92,4% de las inspeccionadas), cabe realizar el siguiente análisis:

Provincias con niveles de calidad menores del 87,6%: Capital Federal, Córdoba, Corrientes, Chaco,

OPERATORIA		CANT. DE VIV.	CALIFICACION							
			MUY BUENA		BUENA		REGULAR		MALA	
			CANT.	%	CANT.	%	CANT.	%	CANT	%
FONAVI	Demanda Libre	877	--	--	877	100	--	--	--	--
	Descentralizadas	--	--	--	--	--	--	--	--	--
	Cofinanciadas	1682	1313	78	369	22	--	--	--	--
	Créditos	85	--	--	85	100	--	--	--	--
PROGRAMAS FEDERALES	Programa Plurianual	13891	504	3,6	12714	91,6	673	4,8	--	--
	Const. de Viviendas	23980	292	1,3	21725	90,6	1963	8,1	--	--
	Mejoramiento de Viv.	817	--	--	717	84,5	100	15,5	--	--
	Solidaridad Habitac.	1136	--	--	691	61	445	39	--	--
	Varios ¹	1058	1	0,9	963	91	94	8,1	--	--
TOTALES		43526	2110	4,8	38141	87,6	3275	7,6	--	--

Formosa, Jujuy y Neuquén.

Provincias con más del 87,6%: Buenos Aires, Catamarca, Chubut, Entre Ríos, La Pampa, La Rioja, Mendoza, Misiones, Río Negro, Salta, San Juan, San Luis, Santa Cruz, Santa Fe, Stgo. Del Estero, Tucumán y Tierra del Fuego.

En la **PLANILLA Nº 24 –Anexo B** adjunta se indica el total de viviendas inspeccionadas construidas a través de Programas Federales, las que representan el 94% del total general.

De la misma se desprende que la sumatoria de viviendas calificadas como “muy buenas” y “buenas” están ubicadas exactamente en la media del país (87,6%).

Con relación a las obras del Programa Federal Plurianual (**PLANILLA Nº 24 – Anexo C**) las mismas se ubican por encima de la media país con un 95,2%, al igual que las pertenecientes al Programa Federal de Construcción (**PLANILLA Nº 24 – Anexo D**), con un 90,2%.

Las intervenciones del Programa Federal de Solidaridad Habitacional (**PLANILLA Nº 24 – Anexo E**) se encuentran por debajo de la media país al alcanzar el 61% en la sumatoria de ambas calificaciones.

El Programa Federal Mejor Vivir (**PLANILLA Nº 24 - Anexo F**) ha mejorado sustancialmente con respecto al año anterior que registraba un 33% de viviendas buenas y muy buenas, mientras que este año el porcentaje asciende a 84,5%.

En cuanto a los Programas Federales con “Municipios”, “Emergencia Hídrica”, “Emergencia Sísmica”, “Rurales”, “Aborígenes”, “Urb. de Villas”, con un 91% de “muy buenas” y “buenas”, ha mantenido el nivel alcanzado en el período anterior (**PLANILLA Nº 24 Anexo – G**)

En la **PLANILLA Nº 24 - Anexo H** se detalla el total de viviendas inspeccionadas construidas con las operatorias FO.NA.VI. que representan solo el 6 % del total general.

Analizando dicha planilla se determina que el total de viviendas calificadas como muy buenas y buenas están ubicadas por encima de la media del país (100 %).

En la Operatoria de Demanda Libre (**PLANILLA Nº 24 - Anexo I**) se establece que la calidad de las mismas supera la media país (100 %), al igual que las cofinanciadas (**PLANILLA Nº 24 – Anexo J**).

Los datos correspondientes a la Operatoria Créditos (**PLANILLA Nº 24 - Anexo K**) son considerados irrelevantes.

3.2. DEFICIENCIAS Y PATOLOGÍAS

Divididas en patologías “poco frecuentes”, “frecuentes” y “generalizadas”, es posible establecer que las terceras constituyen un 70,5%, las segundas un 8,5% y las primeras representan un 21%.

Si bien se ha podido observar que las patologías poco frecuentes, han duplicado el valor con respecto al año anterior (12%), el porcentaje de las generalizadas no ha sufrido variaciones significativas (72%).

Del análisis realizado se desprende que el nivel de calidad constructivo mantiene los parámetros observados en el ejercicio anterior.

Analizadas las 10 patologías más frecuentes respecto de todas las obras visitadas (43526 unidades), la síntesis se ha volcado en el siguiente cuadro:

¹ Municipios, Emergencias Hídrica y Sísmica, Aborígenes, Urbanización de Villas, etc.

N o	PATOLOGIAS	Viviendas Totales	FRECUENCIA		
			Poco Frecuente	Frecuente	Generalizada
1	Mal diseño de la carpintería	11934	2794	1243	7897
2	Deficiente aislación térmica de muros exteriores	6235	1469	--	4766
3	Desprolijidades en la ejecución de la mampostería	4062	1362	--	2700
4	Deficiente ubicación del tanque de agua	3828	--	--	3828
5	Veredas con ancho insuficiente	1568	--	--	1568
6	Deficiente diseño estructural	1399	30	428	941
7	Deficiente diseño funcional de futuras ampliaciones	1359	32	--	1327
8	Deficiente aislación térmica de techos	990	--	990	--
9	Deficiencias en capas aisladoras	654	654	--	--
10	Revoques con ondulaciones excesivas	638	508	130	--

- El deficiente diseño de las carpinterías, es la patología que se ha repetido con mayor frecuencia constituyendo el 27,41% del total de las obras visitadas (el año anterior constituía el 32,65%). Se ha comprobado en forma casi generalizada el empleo de carpintería sin doble contacto, lo cual no cumple con los ensayos de infiltración de agua, aire, etc. La carencia de canales de desagote al exterior que impidan la penetración del agua de lluvia a los canales interiores, y el uso de espesores de chapa menores a BWG 18 para marcos y BWG 20 para hojas requeridos por los “Estándares Mínimos de Calidad para Viviendas de Interés Social”. Por otro lado, se debe indicar que la utilización de hojas de aluminio con marcos de chapa de acero doblada aumenta el proceso de corrosión, por la diferencia electromotriz de los metales conocida como “Par Galvanico”.
- En segundo término se ubica la deficiencia en el aislamiento térmico de los muros con una incidencia del 14,32%. En general, esta situación se produce a partir de la utilización de ladrillo macizo común como único elemento de cerramiento exterior, cuyo espesor no verifica el índice de aislamiento mínimo requerido por los Estándares Mínimos de Calidad para Viviendas de Interés Social. En menor proporción se ha verificado esta deficiencia en lo que respecta a los techos. En el caso de las cubiertas de techos, el principal factor es el empleo de membranas de polietileno no aptas como aislante térmico.

Cabe destacar que, al igual que se indicara en anteriores informes, será necesario que los organismos competentes realicen los cálculos correspondientes de Transmitancia Térmica y Riesgo de Condensación para las diferentes soluciones adoptadas para muros y techos.

- En tercer lugar se ubican las desprolijidades en la ejecución de la mampostería con un 9,33% respecto del total, claramente relacionado con la falta de mano de obra calificada y en algunos casos con la falta y/o escaso seguimiento por parte de técnicos.
- Dos patologías detectadas que resultan preocupantes son por un lado, la deficiente ubicación de los tanques de agua con una incidencia de 8,8% y por otro aun más grave el diseño estructural con un 3,21%. En ambos casos, estos se encuentran relacionados con la falta de estudios de los prototipos adoptados, los cuales presentan también deficiencias funcionales. En el primer caso, si bien el número de casos es menor al del año anterior (4607 unidades), este año son en su totalidad generalizados. Con respecto a las deficiencias en el diseño estructural, este punto no ha sido relevante en el informe anterior, esto preocupa dada la gravedad del mismo. En general los problemas estructurales surgen del incumplimiento de lo establecido en los Estándares Mínimos de Calidad en cuanto a la ejecución de refuerzos verticales de hormigón armado cuando se emplean ladrillos cerámicos huecos no portantes como elemento de cerramiento exterior.

Se reitera lo observado en anteriores informes con respecto a la escasez de personal especializado en obra y sobre todo del equipamiento técnico e infraestructura necesaria para dar respuesta a la gran cantidad de obras en ejecución que se implementan a través de los Programas Federales.

Si efectuamos un análisis de las patologías sobre las 43.526 unidades auditadas, tomando como base los principales ítems de las obras donde se producen, el panorama es el siguiente:

Patologías en	Viv. Total	FRECUENCIA		
		Poco frecuente	Frecuente	Generalizada
Suelos y fundaciones (11)	30	30	--	--
Estructuras (5)	5816	104	--	5712
Muros (1)	17099	3471	120	13508
Revoques (6)	2789	2659	130	--
Techos y ciellorrasos (3)	11929	833	3249	7847
Pisos (7)	2634	782	284	1568
Carpintería (2)	11934	2794	1243	7897
Instalaciones y artefactos (4)	8699	1566	1590	5543
Revestimientos (10)	407	407	--	--
Pintura (8)	2461	131	150	2180
Diseño de la vivienda (9)	1359	32	--	1327

En este cuadro se puede ver claramente que al igual que en años anteriores, las patologías en el rubro de **muros**, siguen siendo las mas recurrentes. Los porcentajes ascienden al 39%, superando ampliamente los registrados en anteriores informes (30,9% en 2005 y 19,82% en 2006). Por lo general las patologías son desprolijidades en la ejecución, deficiente aislación térmica, muros en falsa escuadra y fuera de plomos, etc., todos relacionados con la escasez de mano de obra calificada y en algunos casos con falta de seguimiento por parte del personal técnico de inspección.

En el caso particular de las **carpinterías**, si bien en este cuadro ocupa el segundo lugar, no deja de ser una de las patologías más preocupantes con un porcentaje de 27,41% de incidencia. Como se aclarara anteriormente están relacionadas con problemas de diseño, falta de dobles contactos,

carencia de canales de desagote, etc. y principalmente el empleo de carpinterías combinadas con marcos de chapa de acero doblada y hojas de aluminio que aceleran el proceso corrosivo a causa del efecto conocido como "Par Galvanico".

Otro de los rubros que se ha incrementado con respecto a los registrados en años anteriores es el de **techos y cielorrasos** con un 27,4%, lo cual representa un incremento del 20% aproximadamente. Las deficiencias que más se repiten tienen que ver con filtraciones por las cargas y las zonas de apoyo de los tanques de reserva, deficiencias en las aislaciones térmicas y en las fijaciones de las cubiertas livianas, los aleros con dimensiones insuficientes, etc. Se reitera el empleo de membranas de polietileno que no cumplen con las normativas vigentes.

En cuarto lugar se ubica el rubro de **instalaciones y artefactos** el cual se ha aumentado en un 12% aproximadamente con respecto del año anterior, es decir que se registraron un 20% de patologías relacionadas con este aspecto. Entre las deficiencias observadas figuran perdidas en los artefactos, en los tanques de reserva, falta de protección de las cañerías, deficiencias en el funcionamiento de las diferentes instalaciones, etc.

Después de instalaciones y artefactos se consigna en quinto lugar el rubro **estructuras** con un 13,36% de incidencia dentro de los diferentes ítems considerados. Respecto al año anterior se mantiene en los mismos porcentajes (13,13%) Entre las patologías detectadas se pueden citar: deficiente diseño estructural, ausencia de refuerzos verticales, deficiente ubicación del tanque de agua, fisuras y rajaduras en muros por empuje de la estructura de techos, deficiente fijación de la estructura de techos, etc.

En sexto lugar se ubica el rubro **revoques**, el cual resulta con un 6,40% de incidencia. Respecto al año anterior se registra una leve disminución de este rubro cuyo porcentaje fue del 7,19%. Entre las patologías detectadas se encuentran, revoques fuera de plomo, revoques fisurados con posible afectación de la aislación hidrófuga, ampollamiento y desprendimiento del revoque exterior, etc.

En séptimo lugar se encuentra el rubro **pisos** el cual registra un 6% de incidencia respecto al total de viviendas visitadas. En relación al año anterior, este ítem verifico una disminución la cual fue del 11,9%. Las deficiencias mas frecuentes son rajaduras en pisos de alisado de cemento, manchas en pisos por humedad ascendente, humedad por capilaridad por falta de corte entre el revoque y el contrapiso, etc.

El rubro **pintura** se ubica en octavo lugar con un 5,65% de incidencia la cual registra una disminución con respecto al año anterior que fue del 7,95%. Las deficiencias más frecuentes son, ausencia de pintura interior, deficiente mano de obra, decoloración de pintura en muros exteriores, etc.

A continuación se ubica el rubro **Diseño de la vivienda**, en el noveno lugar con un 3,12% de incidencia y registrando una disminución con respecto del año anterior que fue de 7,94%. Entre las patologías registradas se encuentran el deficiente diseño funcional y el diseño en función de futuras ampliaciones.

En el décimo lugar se encuentra el rubro **revestimientos** con un 1% de incidencia respecto a los diferentes ítems considerados. No se han registrado valores relacionados con este rubro el año anterior motivo por el cual no se puede establecer una comparación. Entre las deficiencias detectadas se pueden citar: mala ejecución del revestimiento, desprendimiento de cerámicos, etc.

El último rubro considerado es el correspondiente a **Suelos y fundaciones** el cual se ubica en el lugar decimoprimer con un 0,07% de incidencia. Comparado con el año anterior cuya incidencia fue del 3,70%, se verifica una disminución de esta patología. En este rubro solo se ha verificado la deficiencia relacionada con la posibilidad de descalce de las fundaciones.

3.3. INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO

Servicios Básicos de Infraestructura, Nexos y Obras Complementarias:

De la misma manera que se informara en años anteriores, las obras de infraestructura básicas para el normal funcionamiento de los barrios carecen de planificación integral, previsión y coordinación entre los organismos que intervienen.

En numerosos casos los predios destinados a los futuros barrios no cuentan con los servicios básicos antes de ser iniciadas las obras de viviendas, por lo que se generan importantes atrasos en las entregas y en los casos en que se requieren de obras de nexo este valor se incrementa, siendo los destinatarios quienes pagan los mayores costos.

Será conveniente para evitar las falencias anteriormente descritas implementar las medidas necesarias y en los casos que corresponda, realizar convenios con los entes prestarios de los servicios a fin de coordinar la ejecución, inversión y concreción de las obras.

Equipamiento:

Con la provisión del equipamiento comunitario se da la misma situación que con las obras de infraestructura, es decir que en la mayoría de las provincias no existe una planificación integral ni una coordinación entre los organismos competentes.

En general, si bien se verifica la reserva de espacios para la futura ejecución de las obras de equipamiento, estas no acompañan el desarrollo de las viviendas. Esto trae aparejado que esos espacios sean utilizados para otros fines como por ejemplo el depósito de desperdicios. Por otra parte la falta de equipamiento comunitario al momento de la adjudicación de las viviendas genera desequilibrios en la demanda de los centros de salud y de educación periféricos y/o cercanos a los conjuntos.

En relación a los espacios destinados al equipamiento se observa, en general, una falta de planificación en cuanto a su localización dentro del barrio el cual no se implanta en forma equidistante respecto al total del conjunto. Esta situación resulta grave cuando se trata de numerosos conjuntos agrupados los cuales constituyen sectores urbanos de cierta magnitud, obligando a sus habitantes a recorrer importantes distancias para acceder al mencionado equipamiento.

En otros casos, el equipamiento necesario para el normal funcionamiento del barrio no se construye, esto es, no ha sido planificado en función del nuevo asentamiento por lo que la demanda no queda cubierta.

Por lo expuesto, se considera conveniente la realización de convenios con los distintos sectores involucrados en la planificación, desarrollo y concreción de estas obras a fin de coordinar las tareas específicas de cada uno para la concreción de las mismas.

3.4. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

Desde el punto de vista urbanístico los nuevos barrios que se generan a través de los diferentes programas en desarrollo se caracterizan, en general, por constituir una yuxtaposición de conjuntos, muchas veces desvinculados o con escasa conexión al tejido urbano consolidado, situación que supone la ausencia de una elaborada planificación urbana que tenga en cuenta el impacto resultante y las condiciones emergentes de la nueva intervención como por ejemplo, conexión con el transporte público, servicio de recolección de basura, integración social, acceso a la salud y educación entre otros.

En cuanto a las condiciones de accesibilidad a los mencionados sectores urbanos, en muchos casos, se ha observado que estos no cuentan con los mínimos requerimientos para el tránsito vehicular lo cual hace prever circunstancias de total intransitabilidad en épocas de lluvias.

En la mayoría de los casos las calles internas de los barrios cuentan con cordón cuneta y con algún tratamiento superficial, pero sin pavimento. Si bien estas calles en condiciones climáticas normales funcionan correctamente, en algunas provincias, en temporadas de lluvias intensas, se tornan intransitables dificultando la accesibilidad al barrio.

Respecto al diseño urbano y de acuerdo a lo observado, no se consideran factores tales como orientación, mínimo asoleamiento, topografía y condiciones de futura ampliación de las viviendas. Estas condiciones se reflejan en un diseño totalmente homogéneo y en una disposición monótona de las unidades.

Por lo general se emplean modelo de manzanas que permiten trabajar con lotes en espejo de dimensiones tales que generan terrenos que varían entre 200 y 300 m². de superficie. Estos se repiten casi sin grandes variaciones y sin tener en cuenta por lo general la topografía, orientación, asoleamiento, ambiente social y estética, etc., Estas situaciones sumadas a que en algunos casos no se continúan con la trama existente, generen una incidencia importante en las redes de infraestructura y su mantenimiento.

Los prototipos empleados por lo general en planta baja apareados y en algunos casos en tiras, se implantan en forma indiscriminada en el terreno, incluso en las esquinas de manzanas dando por un lado lugar a problemas de medianería y por otro generando monotonía y falta de identidad a los barrios.

Será conveniente combinar tipologías de viviendas agrupadas de media densidad y baja altura que permitan procurar el uso racional y lógico del terreno. Resulta tan perjudicial dilapidar el uso de las tierras como ajustar excesivamente provocando problemas de hacinamiento.

3.5. CONCLUSIONES

Aspectos urbanísticos

Se evidencia la necesidad de efectuar estudios previos de impacto urbano-ambiental que contemplen adecuadas regulaciones del uso del suelo como así mismo una planificación de crecimiento y desarrollo en áreas de futuros asentamientos y que por la importancia de su extensión se constituirán en nuevos sectores urbanos.

Asimismo será necesario que esta planificación prevea el equipamiento necesario que debe acompañar las obras de viviendas a los fines del normal funcionamiento de los barrios, esto es, centros de salud, educación, seguridad, etc., como así también de espacios verdes y sectores comerciales. Se advierte esta situación ya que se han observado sectores con importantes número de viviendas entregadas que carecían de los mismos.

Se deberá en futuras intervenciones, sanear los predios destinados a viviendas antes de dar inicio a la construcción de las mismas a fin de permitir las entregas de estas en tiempo y forma.

Se recomienda estudiar la posibilidad de implementar para futuras intervenciones el empleo de distintos prototipos en respuesta a las diferentes situaciones de implantación y orientación.

Aspectos tecnológicos

En cuanto a los prototipos empleados, en todos los casos, se deberá estudiar su flexibilidad y prever la posibilidad de realizar futuras ampliaciones. Respecto a este punto sería conveniente que las áreas correspondientes de los Institutos y los Municipios informaran a los futuros adjudicatarios sobre las posibilidades de dichas ampliaciones y controlara el diseño de los mismos a fin de que el barrio conserve una identidad propia.

Se informa que esta SSDUV en la revisión de los Estándares Mínimos de Calidad para Viviendas de Interés Social realizada en el año 2006, no permite la utilización de carpinterías combinadas con marco de chapa de acero doblada y hojas de aluminio debido al efecto conocido como par galvánico que aumenta el riesgo de corrosión entre los distintos metales.

Asimismo y por tratarse de una deficiencia que se reitera, se informa que los mencionados Estándares contemplan el empleo de refuerzos verticales en aquellas estructuras que utilicen ladrillos cerámicos huecos no portantes.

Muchas de las fallencias detectadas se originan por una baja calidad de mano de obra por lo que se recomienda que los Institutos y/o Municipios efectúen un seguimiento pormenorizado de las diferentes tareas, sobre todo de aquellas que comprometan la calidad final de las viviendas. Asimismo, sería aconsejable la implementación por parte de los Institutos de cursos de capacitación como una manera de revertir esta situación.

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 las 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 de Registros Permanentes de Demanda como base de datos primaria, para caracterizar el déficit habitacional.

Por Ley N° 24.464 sancionada el 8 de marzo de 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 Desarrollo Urbano y Vivienda al Ejercicio 2007, en cada Jurisdicción:

Jurisdicción	Registro de demanda	Número de Inscriptos	Alcance del Registro	Selección de Adjudicatarios	Observaciones
Buenos Aires	Sí	3.896	Parcial, permanente, informatizado.	Descentralizada en Municipios.	El IVBA instala el software para el registro de demanda de cada Municipio para unificar las bases. La cantidad de inscriptos surge de la demanda ingresada en los siguientes Municipios: Guaminí, Tres Arroyos, General Lamadrid, La Plata, Roque Pérez, Las Flores, Olavarría, General Belgrano, San Nicolás, General Rodríguez, Lobería y Necochea.
Catamarca	Sí	10.187	Parcial, permanente, informatizado.	A partir de una evaluación socioeconómica.	La cantidad de viviendas asignadas a la provincia por el Plan Federal tiende a cubrir casi en su totalidad, el déficit de vivienda.

Jurisdicción	Registro de demanda	Número de Inscriptos	Alcance del Registro	Selección de Adjudicatarios	Observaciones
Córdoba	Sí	Sin datos.	Cerrado desde el año 1997.	Sorteo Público en Capital. Descentralizado en Municipios en el interior.	En el interior de la provincia, la selección y adjudicación está a cargo de los Municipios y Comunas.
Corrientes	Sí	6.912	Total, permanente, informatizado.	Sorteo público.	Según lo dispuesto mediante Resol. N° 1.015/04, en el año 2007 se inscribieron o actualizaron sus datos 6.912 familias.
Chaco	Sí	43.886	Total, permanente, informatizado	Sorteo Público.	En el interior de la provincia, se llamó a inscripción en aquellas localidades en las cuales se realizaron adjudicaciones.
Chubut	Sí	24.437	Total, permanente, informatizado	Sistema de puntaje	El Área Social, por Resolución N° 597/06 no interviene más en la adjudicación de viviendas, correspondientes a operatoria de Obras delegadas del Plan Federal.
Entre Ríos	Sí	29.800	Total, permanente, informatizado	Descentralizada en Municipios y ESFL.	La información es centralizada en la sede del IAPV, en Paraná.
Formosa	Sí	4.486	Parcial, permanente, informatizado.	Sistema de Puntaje	El Registro de Demanda se abrió en las localidades de Las Lomitas, Laguna Blanca y Clorinda; en las demás localidades del interior se llamó a inscripción por proyecto.
Jujuy	Sí	7.667	Total, no permanente. Informatizado.	Sistema de puntaje.	El registro de postulantes solo incluye a quienes presenten recibo de sueldo.
La Pampa	Sí	2.002	Total, permanente, informatizado.	Sistema de puntaje.	Los datos del Registro no están actualizados.
La Rioja	Sí	32.330	Total, permanente, informatizado	Sistema de sorteo.	Se prevé la apertura de nuevos centros de atención.
Mendoza	Sí	51.751	Total, permanente, informatizado	Descentralizada, abierta en 17 Municipios.	La demanda habitacional nueva interesada en programas descentralizados se inscribe en el Re.N. Habit. (Registro de Necesidades Habitacionales).

Jurisdicción	Registro de demanda	Número de Inscriptos	Alcance del Registro	Selección de Adjudicatarios	Observaciones
Misiones	Sí	17.856	Total, permanente, informatizado.	Se elabora una tabla de valores para cada operatoria en base a canasta básica de subsistencia, al tamaño del grupo familiar y al valor de la cuota.	Se completó la informatización del RUIP en todas las delegaciones y subdelegaciones.
Neuquén	No	26.109	Parcial., informatizado. (cerrado desde junio de 2005)	La selección se realiza entre los inscriptos al relevamiento, a través de evaluaciones socioeconómicas.	No se cuenta con un registro de demanda insatisfecha de la Provincia desde 2005; el dato de total de inscriptos corresponde a un relevamiento realizado en 2005.
Río Negro	No	2.894	Cerrado	Siguen vigentes requisitos y sistema de puntaje establecidos en la Resolución N° 245/96.	A partir de la ejecución de las 3000 viviendas del Plan Federal, en el año 2005 se optó por una inscripción única, a partir de la cual surge el número de inscriptos indicado.
Salta	Sí	8.344	Total, permanente e informatizado.	Sistema de Puntaje y sorteo.	El registro se cierra únicamente en caso de sorteo, para hacer un corte de la demanda implicada en el mismo.
San Juan	Sí	57.965	Total, permanente, informatizado.	Los beneficiarios del plan de erradicación son seleccionados a partir de un censo realizado en las villas, en las cuales se realiza la erradicación. Para las otras operatorias se utilizó un sistema de puntaje, a partir de los postulantes del registro de demanda.	A partir del año 2004 el registro cuenta con la información de los beneficiarios del PROMESA y de la operatoria Asistencia Financiera Parcial Individual para construcción, terminación, ampliación, refacción y rehabilitación y compra de viviendas (Res. Reg. 081).

Jurisdicción	Registro de demanda	Número de Inscriptos	Alcance del Registro	Selección de Adjudicatarios	Observaciones
San Luis	Sí	999	Parcial, no permanente, informatizado.	Según requisitos para acceder a ahorro previo.	Durante los meses de julio y agosto del 2007 se realizó un censo de la demanda únicamente en la capital de la provincia, a fin de conocer la necesidad habitacional existente. El total de inscriptos en dicho censo fue de 12.958; el dato no ha sido incorporado al Registro de Demanda.
Santa Cruz	Sí	7.718	Total, permanente, informatizado	Sistema de puntaje.	Se realizan convocatorias anuales obligatorias para la Actualización de Datos y Ratificación de Demanda en toda la provincia, de acuerdo a lo establecido por Resolución IDUV N° 518/05.
Santa Fe	Sí	22.897 /10.708 ²	Total, permanente, informatizado.	Sorteo Público.	Previo a los sorteos se realizó un análisis social pormenorizado, evaluando y determinando los grupos familiares según la condición de postulante "apto": inscriptos desde 1995 que actualizaran en 2007.
Santiago del Estero	Sí	18.394	Total, permanente e informatizado.	Sorteo Público.	La inscripción al registro de demanda fue suspendida entre el 2 de febrero al 31 de marzo en La Banda y Capital, hasta tanto se termine con las tareas relativas a los sorteos.
Tierra del Fuego	Sí	7.144	Total, permanente, informatizado	Sorteo público.	La Dirección Social del IPV realizó el proceso de inscripción, en el marco de la Resolución Reglamentaria N° 122/2007, unificando la multiplicidad de normativas existentes en materia de inscripción y adjudicación.
Tucumán	Sí.	48.579	Abierto entre agosto y octubre de 2007 para el proyecto Lomas de Tafí.	Durante 2007 no hubo selección de adjudicatarios para demanda libre.	Es requisito para la inscripción al Proyecto Lomas de Tafí, percibir un ingreso de \$1.500.

² Se cuenta con información de inscriptos totales del ejercicio y los inscriptos controlados.

Jurisdicción	Registro de demanda	Número de Inscriptos	Alcance del Registro	Selección de Adjudicatarios	Observaciones
GCBA	Sí	64.464	Cerrado desde el año 2.004	Sorteo público	La única operatoria vigente, la Ley 341, cuyos requisitos fueron: pérdida de vivienda a causa de siniestro, desalojos judiciales, problemas de salud, discapacidad, violencia familiar, habitan inmuebles afectados a obras públicas, grupo familiar monoparental con hijos menores de edad, parejas jóvenes menores de 30 años, Ex Combatientes de Malvinas, Bomberos Voluntarios.

De las provincias auditadas, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Córdoba, Río Negro, Tucumán y Neuquén mantuvieron el Registro de Demanda cerrado. Por otro lado, si bien Río Negro no cuenta con un Registro de Demanda, a partir de la ejecución de las 3000 viviendas del Plan Federal de Construcción I, en el año 2005 se optó por una inscripción única.

Con relación a las metodologías utilizadas para el **Registro de la Demanda** 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 14 Jurisdicciones: Corrientes, Chaco, Chubut, Entre Ríos, La Pampa, La Rioja, Mendoza, Misiones, Salta, San Juan, Santa Cruz, Santa Fe, Santiago del Estero y Tierra del Fuego.

Registro Parcial y Permanente en 3 Jurisdicciones: Buenos Aires, Catamarca, Formosa.

Registro Parcial y No Permanente en 1 jurisdicción: San Luis.

Registro Total y No Permanente en 1 jurisdicción: Jujuy.

Asimismo, con relación a los Procedimientos para la Selección de Adjudicatarios, las Jurisdicciones se distribuyen de la siguiente manera:

Sistema de Puntaje: Chubut, Formosa, Jujuy, La Pampa, Río Negro y Santa Cruz.

Sistema de Sorteo Público: Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Córdoba, Corrientes, Chaco, La Rioja, Santa Fe, Santiago del Estero, Tierra del Fuego.

Sistemas de Puntaje y Sorteo: Salta.

Sistema de Ahorro previo: San Luis.

Descentralización en Municipios: Buenos Aires, Córdoba, Entre Ríos y Mendoza.

Situaciones sin definición uniforme para las operatorias: San Juan.

Según evaluación socioeconómica: Catamarca, Misiones, Neuquén.

No se realizó selección de adjudicatarios durante 2007: Tucumán.

4.2. CARACTERISTICAS SOCIO ECONOMICAS DE LOS BENEFICIARIOS

A partir del monto de las cuotas de amortización de viviendas de cada Operatoria³, 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:

Ingresos Mínimos requeridos para acceder a viviendas FONAVI

Jurisdicción	Demanda libre		Cofinanciadas		Descentralizadas		Créditos Manc./Indiv.	
	2 d.	3 d.	2 d.	3 d.	2 d.	3 d.	2 d.	3 d.
Buenos Aires	660	192	---	---	---	---	---	---
GCBA.	---	---	s/d	s/d	---	---	---	---
Catamarca	730	1.255	---	---	---	---	---	---
Córdoba	---	---	---	---	---	---	2.685	---
Corrientes	308	---	---	---	---	---	---	---
Chaco	680	---	---	---	---	---	---	---
Chubut	---	---	---	---	---	---	500	---
Entre Ríos	738	---	---	---	195	---	---	---
Formosa	---	---	---	---	---	---	---	---
Jujuy	---	---	790	---	530	---	---	---
La Pampa (1)	---	---	---	---	---	---	---	---
La Rioja	---	---	---	---	---	---	1125	---
Mendoza	---	---	---	---	---	---	1.992	---
Misiones	973	1.116	---	---	363	---	---	---
Neuquén	620	765	---	---	720	---	s/d	s/d
Río Negro	345	---	---	---	---	---	---	---
Salta	---	---	---	---	396	---	---	---
San Juan	---	---	810	---	---	---	1.500	---
San Luis	375	---	1.250	---	---	---	---	---
Santa Cruz	2.110	2.860	---	---	1.380	1.525	---	---
Santa Fe	s/d	---	---	---	---	---	Ingresos variables	631
S del Estero	695	---	---	---	---	---	---	---
T del Fuego	---	---	---	---	---	---	---	---
Tucumán	---	---	---	---	---	---	---	---
TOTAL	749	1.547	950	0	597	1.525	1.560	631

Fuente: PLANILLAS Nº 25

C.A.B.A: Resolución Nº 1162/05. La cuota de amortización se define de acuerdo al plan elegido.

³ **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 delegan la administración, ejecución y adjudicación al Municipio.

Créditos Individuales: Otorgados a un titular o mancomunados.

En el cuadro siguiente se presenta el perfil socioeconómico de los adjudicatarios de las viviendas financiadas por medio de los Programas Federales.

Ingresos Mínimos requeridos para acceder a viviendas de los Programas Federales

Jurisdicción	Solidaridad		P. F. Construcción I		P. F. Construcción II		Emergencia Hab .	
	2 d.	3 d.	2 d.	3 d.	2 d.	3 d.	2 d.	3 d.
GCBA.	---	---	---	---	---	---	---	---
Catamarca	---	---	---	---	---	---	---	---
Córdoba	---	---	625	---	---	---	---	---
Corrientes	305	---	360	---	---	---	200	---
Chaco	665	---	805	---	---	---	---	---
Chubut	---	---	1.200	---	---	---	---	---
Entre Ríos	565	---	660	---	---	---	125	---
Formosa	618	---	959	---	---	---	---	---
Jujuy	---	---	---	---	---	---	---	---
La Pampa (1)	---	---	---	---	---	---	---	---
La Rioja	345	---	438	---	---	---	---	---
Mendoza	---	---	870	---	---	---	---	---
Misiones	401	---	784	---	---	---	292	---
Neuquén	---	---	250	---	---	---	---	---
Río Negro	---	---	1.420	---	---	---	205	---
Salta	712	---	923	---	1.226	---	---	---
San Juan	---	---	440	---	---	---	330	---
San Luis	---	---	---	---	---	---	---	---
Santa Cruz	---	---	3.450	3.870	---	---	---	---
Santa Fe	---	---	1.933	---	---	---	---	---
S del Estero	---	---	880	---	---	---	---	---
T del Fuego	---	---	3.680	---	---	---	---	---
Tucumán	715	545	780	670	---	---	400	---
TOTAL	541	545	1.137	2.270	1.226	---	259	---

Fuente: PLANILLAS Nº 25

(1) La Pampa: No fueron calculados debido a que están esperando las redeterminaciones de precios para poder calcular el monto de las cuotas.

El cuadro siguiente indica que el nivel de ingreso familiar mínimo promedio para acceder a una vivienda FONAVI de **2 dormitorios**, durante el período 2007, según el tipo de Operatoria, fue:

- **Demanda Libre:** \$749
- **Cofinanciadas:** \$950
- **Operatorias descentralizadas en Municipios o ESFL:** \$597
- **Créditos individuales o mancomunados:** \$1.560

A su vez, para acceder a una vivienda de 2 dormitorios de los Programas Federales, el nivel de ingreso familiar mínimo, durante 2007, según el tipo de Operatoria fue:

- **Programa Federal de Solidaridad Habitacional:** \$ 541
- **Programa Federal de Construcción de Viviendas I:** \$1.137

- Programa Federal de Construcción de Viviendas II: 1.226
- Programa Federal de Emergencia Habitacional: \$ 259

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.

Ingresos familiares mínimos	Demanda Libre	Cofinanciadas	Descentralizadas	Créditos
	Jurisdicción			
Menos de \$ 500	Corrientes, Río Negro, San Luis.	---	Entre Ríos, Misiones, Salta.	Chubut (1).
De \$ 501 a \$ 1.000	Buenos Aires, Catamarca, Chaco, Entre Ríos, Misiones, Neuquén, Stgo. del Estero.	Jujuy, San Juan.	Jujuy, Neuquén.	Salta, Santa Fe (2).
Más de \$ 1.000	Santa Cruz.	San Luis.	Santa Cruz.	Córdoba, La Rioja, Mendoza, San Juan.

(1) Cuenta con dos operatorias con importes diferentes.

(2) Corresponde a viviendas de 3 dormitorios.

Ingresos familiares mínimos	P. F. Solidaridad	P. F. Construcción de viviendas I	P. F. Emergencia Habitacional	P.F. Construcción de viviendas II
	Jurisdicción			
Menos de \$ 500	Corrientes, La Rioja, Misiones.	Corrientes, La Rioja, Neuquén, San Juan.	Córdoba, Corrientes, Entre Ríos, Misiones, Río Negro, San Juan, Tucumán.	---
De \$ 501 a \$ 1.000	Chaco, Entre Ríos, Formosa, Salta, Tucumán.	Córdoba, Chaco, Entre Ríos, Formosa, Mendoza, Misiones, Salta, Santiago del Estero, Tucumán.	---	---
Más de \$ 1.000	---	Chubut, Río Negro, Santa Cruz, Santa Fe, Tierra del Fuego.	---	Salta.

4.4 Porcentaje de Recupero de Cuotas de Amortización Comparado entre los Ejercicios 2002-2003-2004-2005-2006-2007

Jurisdicción	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Buenos Aires	26.4	39.4	44.8	61.2	45.3	54.2
Catamarca	67.7	59.3	66.7	57.3	80.3	84.1
Córdoba	24.1	33.9	54.6	85.0	76.0	66.0
Corrientes	49.5	57.9	57.8	54.0	59.3	71.4
Chaco	35.2	42.7	54.4	55.6	63.7	67.0
Chubut	34.8	41.9	51.0	58.3	64.9	68.5
Entre Ríos	26.6	29.8	36.4	43.2	39.8	49.3
Formosa	27.5	18.7	25.9	25.8	27.0	26.6
Jujuy	42.6	62.7	61.5	73.0	78.0	83.0
La Pampa	28.2	34.2	35.4	37.4	45.1	52.9
La Rioja	36.0	76.4	57.0	56.0	58.0	60.0
Mendoza	43.9	61.9	48.1	63.3	58.8	76.5
Misiones	50.2	55.5	69.0	71.0	70.0	69.8
Neuquén	28.0	40.6	40.6	42.8	44.0	43.9
Río Negro	48.0	63.7	56.9	59.0	69.0	66.0
Salta	31.5	36.1	43.8	52.3	57.9	69.4
San Juan	42.3	57.7	56.9	66.0	71.7	55.2
San Luis	70.2	86.9	88.5	92.0	91.0	95.5
Santa Cruz	56.1	69.7	64.0	49.0	68.9	77.1
Santa Fe	35.2	39.6	47.1	49.5	57.4	66.2
Stgo. del Estero	43.3	56.9	55.7	45.4	39.4	43.0
Tucumán	40.4	41.0	54.7	72.8	75.1	79.2
T del Fuego	63.7	76.3	78.8	77.3	79.1	86.4
GCBA	42.2	36.1	42.2	45.2	49.0	51.0
TOTAL	36.8	46.4	51.9	57.0	60.5	65.1

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, 2004, 2005, 2006 y 2007, sobre la facturación emitida por el organismo durante los respectivos ejercicios, aumentó notablemente pasando del 36,8 % en 2002, al 46,4% en 2003, en 2004 al 51,9%, en 2005 al 57 %, en 2006 al 61.9 y 65.1 en 2007. Estaban por debajo de ese promedio de Recupero de Cuotas de Amortización en el año 2007 las Jurisdicciones siguientes: Buenos Aires, Entre Ríos, Formosa, La Pampa, La Rioja, Neuquén, San Juan, Santiago del Estero y Ciudad de Buenos Aires.

4.5. ESCRITURACIONES

En lo referente al proceso de escrituración de las viviendas adjudicadas y escrituradas en el ejercicio auditado, el 5% de las viviendas adjudicadas fueron escrituradas. Al respecto, se observa que el porcentaje ha disminuido en relación al ejercicio anterior, el cual fue de 10.5%.

Jurisdicción	En el ejercicio 2.007			Acumuladas al 31/12/07		
	Adjudicadas	Adjudicadas y Escrituradas	% Escr./Adj.	Adjudicadas	Escrituradas	% Escr./Adj.
Buenos Aires	2.175	s/d	s/d	117.239	62.195	53.0
Catamarca	1.780	s/d	s/d	20.687	9.436	45.6
Córdoba	611	0	0	53.545	18.829	35.2
Corrientes	641	0	0	54.471	22.343	41.0
Chaco	3.203	s/d (1)	s/d	55.963	35.692	63.8
Chubut	1.994	111	5.6	29.494	19.050	64.6
Entre Ríos	1.465	256	17.5	33.191	19.090	57.5
Formosa	357	214	59.9	19.726	2.045	10.4
Jujuy	908	34	3.7	30.738	15.685	51.0
La Pampa	980	15	1.5	28.684	14.182	49.4
La Rioja	884	0	0	20.169	7.512	37.2
Mendoza	1.344	197	14.7	51.828 (2)	45.101	87.0
Misiones	2.626	170	6.5	45.530	15.163	33.3
Neuquén	132	104	78.8	29.348	16.202	55.2
Río Negro	1.516	0	0	36.323 (3)	7.946	21.9
Salta	2.885	s/d	s/d	42.802	23.391	54.6
San Juan	1.419	0	0	35.894	14.611	40.7
San Luis	704	0	0	52.308	18.699	35.7
Santa Cruz	1.490	0	0	16.339	2.487	15.2
Santa Fe	4.593	404	8.8	65.275	13.922	21.3
S el Estero	3.216	0	0	46.712 (4)	11.423	24.5
T del Fuego	138	0	0	8.546 (5)	3.047	35.7
Tucumán	1.768	165	9.3	34.565 (6)	9.285	26.9
GCBA.	65	33	50.8	21.992	11.245	51.1
Totales	36.211	1.703	4.7	951.369	418.581	44.0

Fuente: Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Dirección Nacional de Políticas Habitacionales.

(1) No se cuenta con datos debido a que hay diferentes criterios para considerar la vivienda como adjudicada, mientras que el Área Social considera adjudicada a toda vivienda entregada con cualquier tipo de documento legal que lo avale, el Área Notarial considera a las viviendas adjudicadas a aquellas que cuenten con Resolución de Adjudicación.

(2) Total en revisión por inclusión/exclusión de otras operatorias y en etapa de actualización por filtrado y saneamiento de datos de sistemas.

(3) Existe una inconsistencia de datos en el total de viviendas adjudicadas para el ejercicio 2005 y 2006. El dato de viviendas escrituradas es provisorio y se encuentre sujeto a revisión.

(4) En la Planilla Nº 4.5.a. aparece una inconsistencia de datos. Dado que la Secretaría Técnico Social no informa al Departamento de Escrituraciones acerca de las viviendas adjudicadas en el año, la cantidad de viviendas adjudicadas consignadas en el punto 1.a. no coincide con el indicado en el punto 3.d.

(5) En la auditoría del ejercicio 2006 se indicaron 8.891 viviendas adjudicadas. Esta cantidad corresponde al total de viviendas entregadas al 31/12/2006, muchas de ellas no contaban con resolución de adjudicación ni otro documento legal que avale la entrega. El total de viviendas adjudicadas, entonces, al 31/12/2006 fue de 8.408. Al sumarle a ese total, las 138 viviendas adjudicadas en el ejercicio 2007, muchas

de ellas entregadas en años anteriores, se alcanza un total de 8.546 viviendas adjudicadas desde el inicio del FONAVI.

(6) La diferencia en el dato, con respecto al total de adjudicadas en 2006, corresponde a que se incorporaron 383 viviendas de la operatoria Emergencia Habitacional, no contabilizadas en ese ejercicio.

Del cuadro anterior se desprenden las siguientes conclusiones entre la relación de las viviendas adjudicadas y escrituradas en el ejercicio 2007:

Provincias donde el % de viviendas escrituradas representan menos del 10% de las viviendas adjudicadas	Buenos Aires, Catamarca, Córdoba, Corrientes, Chubut, La Pampa, La Rioja, Misiones, Salta, San Juan, San Luis, Santa Cruz, Santa Fe, Santiago del Estero, Tierra del Fuego, Tucumán.
Provincias donde el % de viviendas escrituradas representan entre el 11% y el 30% de las viviendas adjudicadas.	Entre Ríos, Mendoza.
Provincias donde el % de viviendas escrituradas representan más del 31% de las viviendas adjudicadas.	Formosa, Jujuy, Neuquén, Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Del total de Provincias Auditadas es significativa la cantidad de las mismas (12) que no escrituraron viviendas adjudicadas durante 2007: Buenos Aires, Catamarca, Córdoba, Corrientes, La Rioja, Río Negro, Salta, San Juan, San Luis, Santa Cruz, Santiago del Estero y Tierra del Fuego.

Por lo expuesto, se puede inferir que gran parte de las Provincias no están cumpliendo con la Ley N° 24.464/95, que dice que "...las viviendas, cuya adquisición se financie a través de créditos con recursos del Fondo Nacional de la Vivienda se deberán escriturar dentro de los 60 días de la adjudicación de aquél".

Respecto del porcentaje de las viviendas escrituradas acumuladas al 31/12/07 (42%) se observa que hubo una variación del 0.5% con respecto al anterior periodo (41.5%).

Analizando el cuadro anterior, del nivel de escrituración según porcentajes acumulados alcanzados por cada una de las jurisdicciones al 31/12/2007, se desprenden tres situaciones diferenciadas:

Provincias con un % de viviendas escrituradas inferior al 30%	Formosa, Río Negro, Santa Cruz, Santa Fé, Santiago del Estero, Tucumán.
Provincias con un % de viviendas escrituradas entre el 31% y el 50%	Catamarca, Córdoba, Corrientes, La Pampa, La Rioja, Misiones, San Juan, San Luis, Tierra del Fuego.
Provincias con un % de viviendas escrituradas superior al 51%	Buenos Aires, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Chaco, Chubut, Entre Ríos, Jujuy, Mendoza, Salta.

CAPITULO II

SOBRE EL PERIODO SETIEMBRE 1992 – DICIEMBRE 2007

1. EVOLUCION FINANCIERA DEL SISTEMA (FONAVI + P. FEDERALES).

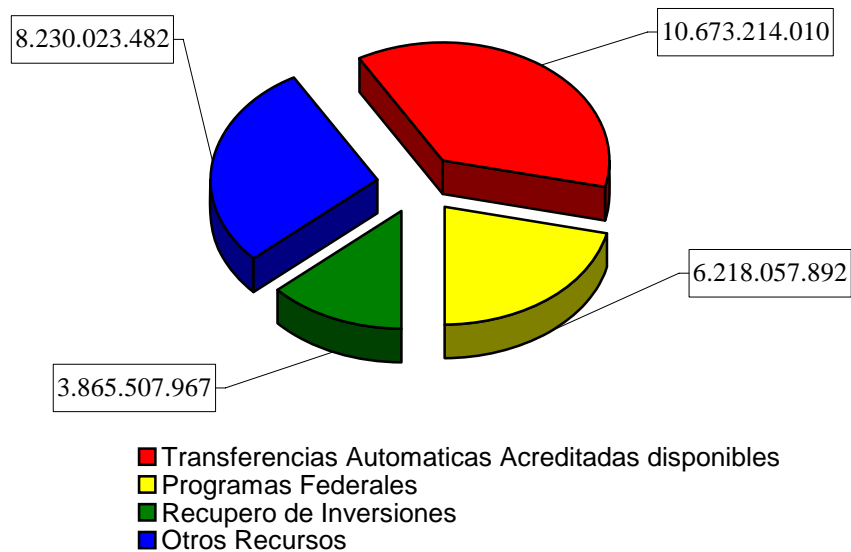
1.1. TOTAL DE RECURSOS DISPONIBLES.

Los Ingresos Totales Disponibles 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”, a los cuales se han incorporados los recursos Nacionales destinados al desarrollo de las obras de los Programas Federales hasta el 31/12/07 alcanzaron la suma de \$28.896.803.351 según el siguiente detalle:

Concepto	Monto	%
Transferencias Automáticas Acreditadas disponibles	10.673214.010	36,82
Programas Federales *	6.218.057.892	21,45
Recupero de Inversiones	3.865.507.967	13,43
Otros Recursos	8.230.023.482	28,39
TOTAL	28.986.803.351	100,00

(*) Ingresos verificados en las Cuentas e los Organismos Ejecutores. No incluye transferencias a municipios ni anticipos a empresas.

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

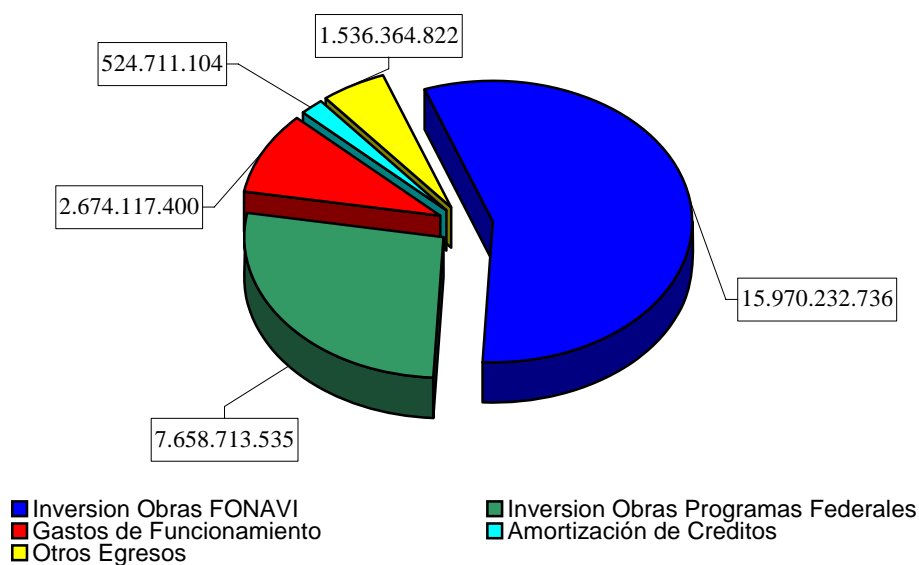


1.2. UTILIZACIÓN DE LOS RECURSOS.

Los egresos han totalizado en el mismo lapso, la suma de **\$ 28.364.139.598**, cifra que contempla tanto las inversiones directas en obras como otros egresos vinculados a las mismas, según se detalla seguidamente:

Concepto	Monto	%
Inversión Obras FONAVI	15.970.232.736	56,30
Inversión Obras Programas Federales	7.658.713.535	27,00
Gastos de Funcionamiento	2.674.117.400	9,43
Amortización de Créditos	524.711.104	1,85
Otros Egresos	1.536.364.822	5,42
TOTAL	28.364.139.598	100,00

La distribución de los montos utilizados (**\$ 28.364.139.598**) se ilustra en el siguiente gráfico:



Tales egresos, representan un 97,85% de los ingresos totales disponibles en el periodo considerado, por lo cual el saldo final al 31/12/07 representa el 2,15% restante.

1.3. SITUACIÓN FINANCIERA DEL SISTEMA AL 31/12/07

Según lo detallado anteriormente, el Sistema alcanzó una totalidad de recursos de \$28.896.803.351, los cuales fueron detallados en el **punto 1.1.**

Por otra parte durante ese período se han utilizado la suma de \$ 28.364.139.598 según lo informado en el **punto 1.2.**

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

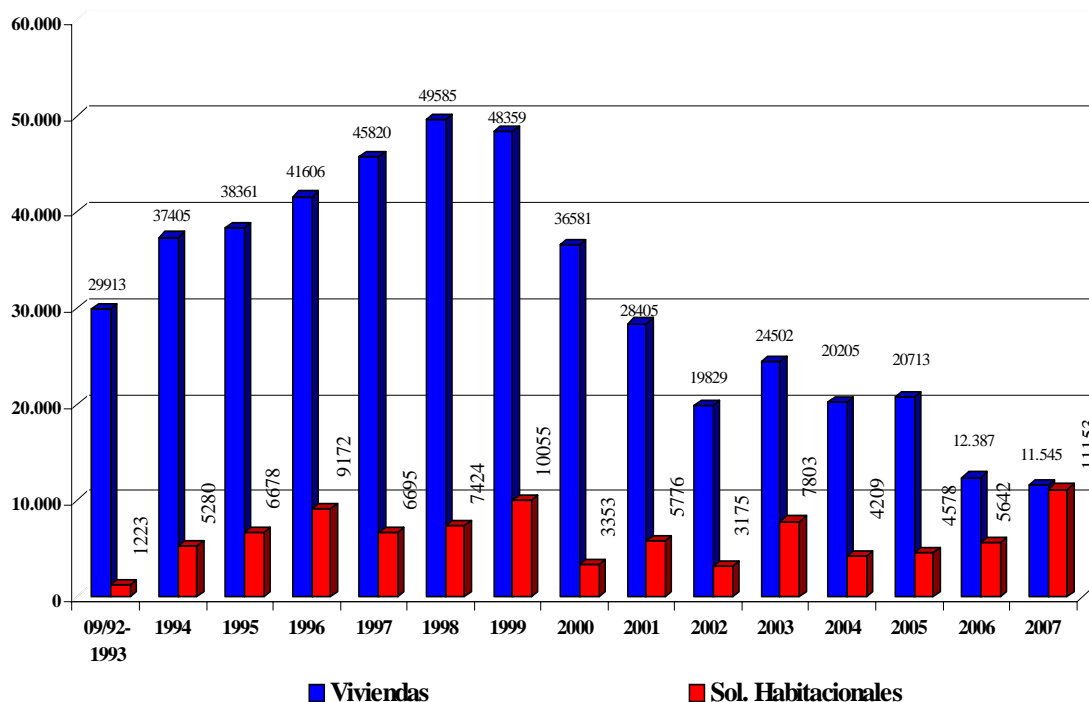
CONCEPTO	IMPORTE	%	TOTAL	%
Total Ingresos			28.986.803.351	100,00
Transf. Autom. Acredit. disponibles	10.673.214.010	36,82		
Programas Federales	6.218.057.892	21,45		
Recupero de Inversiones	3.865.507.967	13,43		
Otros Recursos	8.230.023.482	28,39		
Total Utilización de Disponibilidades			28.364.139.598	97,85
Inversión en Obras FONAVI	15.970.232.736	56,30		
Inversión en Obras Prog. Federales	7.658.713.535	27,00		
Gastos de Funcionamiento	2.674.117.400	9,43		
Amortización de Créditos	524.711.104	1,85		
Otros Egresos	1.536.364.822	5,42		
SALDO ACUMULADO AL 31/12/07			622.663.754	2,15

El detalle de la composición del saldo de cada jurisdicción se encuentra consignado en la **PLANILLA Nº 10.**

2. EVOLUCION DE LA PRODUCCION DE VIVIENDAS Y SOLUCIONES HABITACIONALES FO.NA.VI, DESDE 09/92 AL 31/12/07.

Los siguientes gráficos muestran la evolución anual de viviendas y soluciones habitacionales terminadas y en ejecución al cierre de cada ejercicio a partir de septiembre de 1992, fecha ésta consignada en la Ley Nº 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 caben las consideraciones señaladas en el último párrafo del 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 a partir de abril de 2002, debido a la eliminación de la Garantía del Tesoro Nacional, deben agregarse los aportes realizados como contrapartida que las jurisdicciones han efectuado para complementar los recursos de origen Nacional en el desarrollo de las Obras correspondientes a los Programas Federales, como así también absorber el incremento de los gastos de funcionamiento y los derivados de la incorporación de personal para la atención de los mismos.



2.1. VIVIENDAS Y SOLUCIONES HABITACIONALES TERMINADAS POR EJERCICIO.

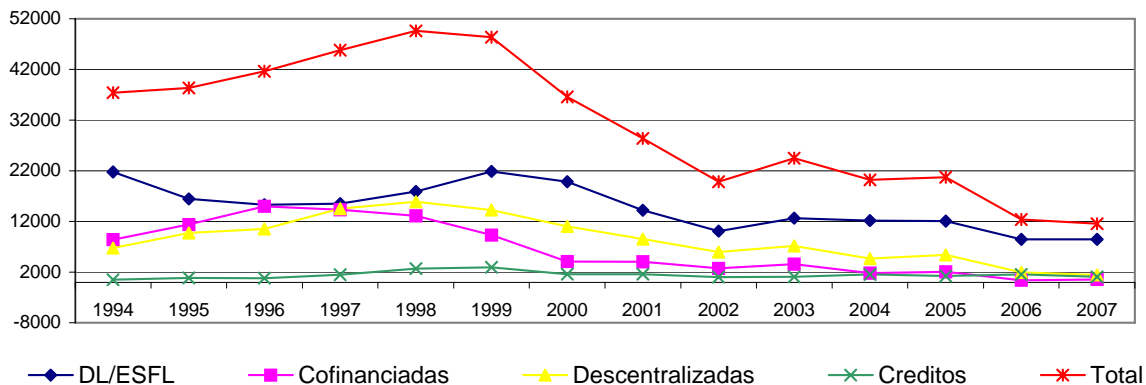
En el gráfico siguiente se observa la evolución anual de la producción de viviendas y soluciones habitacionales terminadas entre el 09/92 y el 12/07.

2.1.1. Viviendas terminadas por ejercicio

Con respecto a las 465.216 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 durante el ejercicio 2002 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.

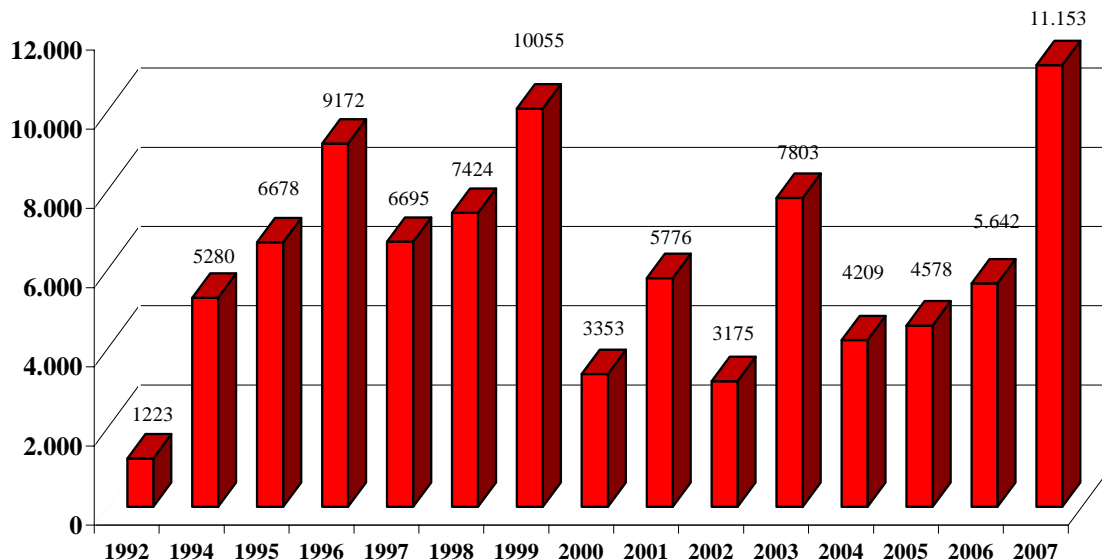
Durante el ejercicio 2007, con una producción de 11.545 unidades, se registra una reducción del 64,37 % con respecto al promedio histórico 09/92 – 12/06 que alcanzó la cantidad 32.405 viviendas anuales terminadas.

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 por ejercicio

El total de soluciones habitacionales terminadas en el periodo considerado ascendió a 92.216 emprendimientos, observándose en la terminación del ejercicio 2007 (11.153) un incremento del orden del 92,61 % respecto del promedio histórico del período 09/92 al 12/06, en el cual se arribó a las 5.790 soluciones terminadas anuales.



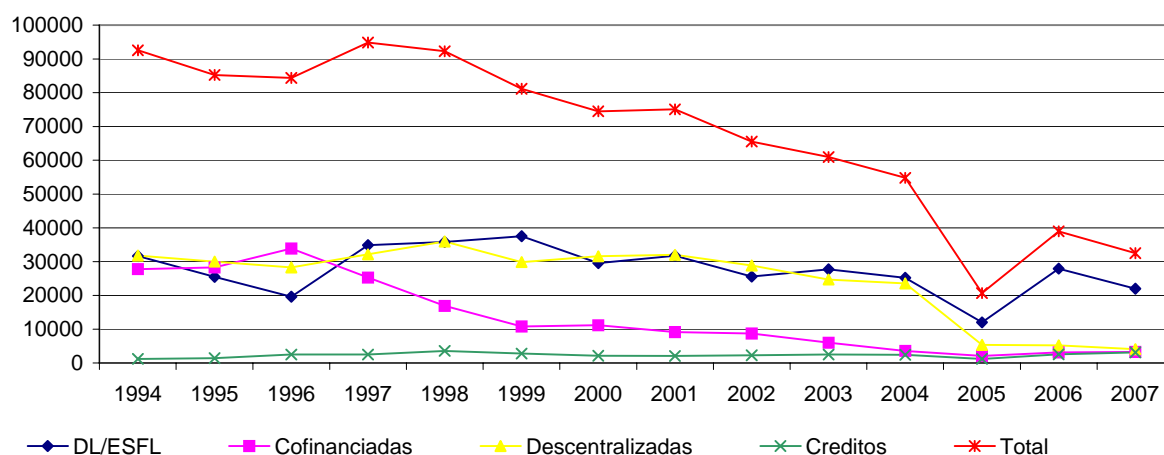
2.2. VIVIENDAS Y SOLUCIONES HABITACIONALES EN EJECUCIÓN AL FIN DE CADA EJERCICIO

En los gráficos siguientes se observa la evolución de las viviendas y soluciones habitacionales que se encontraban en ejecución a la finalización de cada ejercicio.

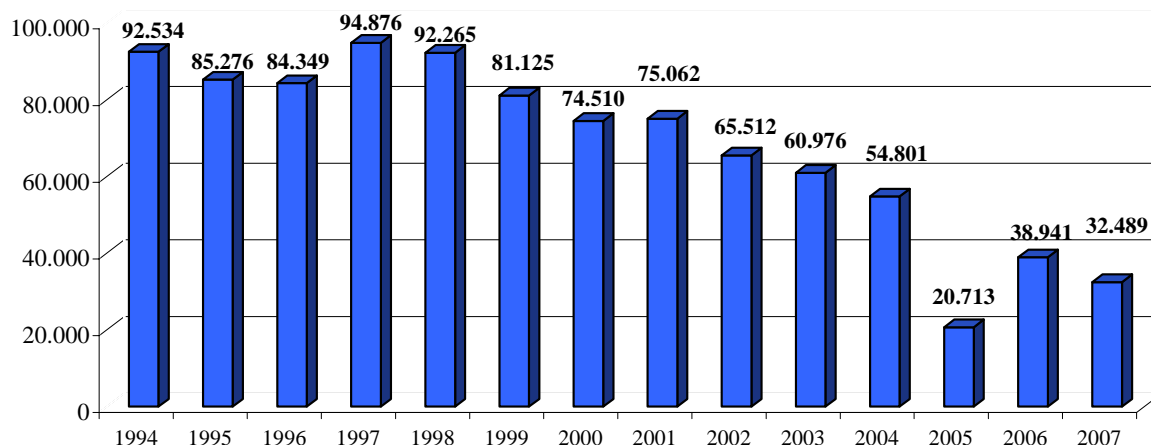
2.2.1. Viviendas en ejecución a fin de cada ejercicio

El promedio anual de viviendas en ejecución al fin de cada ejercicio del período 09/92 –12/06 ascendió a 65.320 unidades. La producción del ejercicio 2007 (32.489 viviendas) se encuentra por debajo de esta media en un 50,26 %.

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.



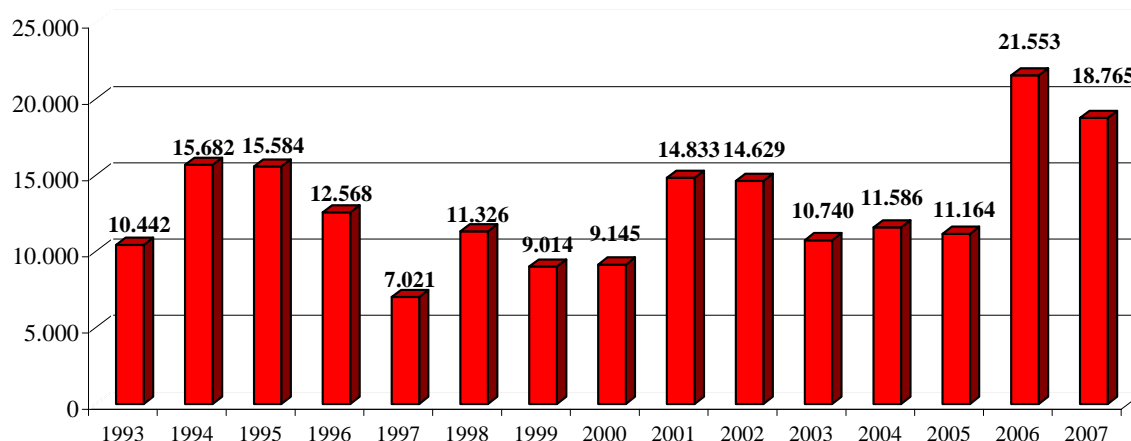
En el siguiente gráfico se observa la evolución total de las unidades que se encontraban en ejecución a la finalización de los ejercicios.



2.2.2. Soluciones Habitacionales en ejecución a fin de cada ejercicio

El promedio anual del lapso 09/92–12/06 ascendió a 12.526 soluciones habitacionales en ejecución. La producción al cierre del ejercicio 2007 (18.765) se encontraba un 49,80 % por sobre el valor promedio del período.

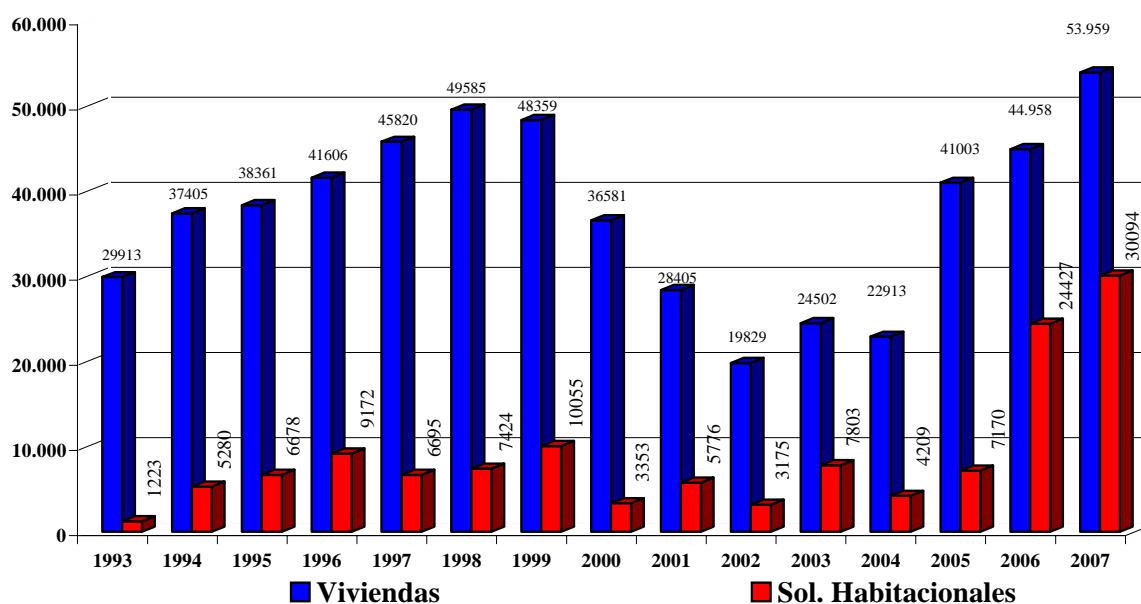
La evolución en el tiempo de esta operatoria se puede visualizar en el siguiente gráfico de barras.



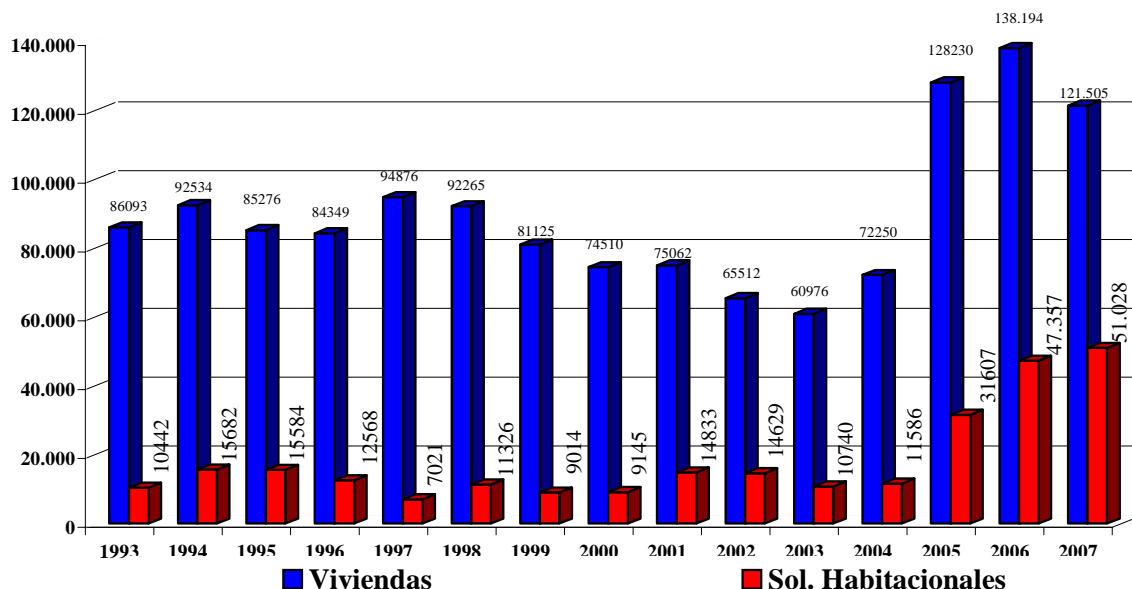
3. EVOLUCION DE LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS Y SOLUCIONES HABITACIONALES TOTALES DESDE 09/92 AL 31/12/07 (FONAVI y PROGRAMAS FEDERALES)

En los siguientes gráficos se observa la evolución Total de Viviendas y Soluciones Habitacionales tanto terminadas como en ejecución al cierre de cada ejercicio.

3.1. VIVIENDAS TERMINADAS POR EJERCICIO.



3.2. VIVIENDAS EN EJECUCIÓN A FIN DE CADA EJERCICIO.



De los gráficos anteriores se observa, a partir del ejercicio 2004, un incremento en la producción, tanto de las viviendas terminadas como en ejecución.

Esta situación es producida por el inicio de unidades correspondientes a los diferentes Programas Federales implementados por la Nación, tanto en la ejecución de viviendas nuevas como en las soluciones habitacionales a través de las intervenciones en el mejoramiento de las existentes.

Como se advierte, con la incorporación de estos Programas Federales se ha superado ampliamente, tanto en unidades terminadas como en ejecución, los valores de la media histórica anual de las intervenciones FONAVI, las cuales se han visto notablemente reducidas, tal como se explicitara en el punto 2 precedente.

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

Dirección de Control de Gestión del FO.NA.VI

Arq. Raúl Rodríguez (Director)
Cdor. Osvaldo Rico
Cdor. Javier Ferrari
Arq. María Elena Mazón
Arq. Haydeé Silveyra
Sr. Flavio Rubén Ibáñez
Arq. Federico Pomares
Arq. Roberto Lopez

Dirección de Tecnología e Industrialización

Arq. Ernesto Politi

Dirección de Desarrollo Socioeconómico

Lic. Ana Bas Cortada
Lic. Ana María Benítez
Lic. Norma Yanov
Lic. Natalia Saa
Lic. Mercedes Mur
Lic. Malka Hancevich

En la elaboración del presente informe:

Sr. Flavio Rubén Ibáñez
Cdor. Javier Ferrari
Arq. Verónica Cardinali

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

			PROGRAMA	Concepto
Pla	Nº	01	FONAVI	Ingresos por Transferencias Automáticas
Pla	Nº	02	FONAVI	Ingresos por Recupero (Cobro de cuotas de amortización, ahorro previo y otros)
Pla	Nº	03	FONAVI	Facturación por cobro de cuotas de amortización, ahorro previo y otros
Pla	Nº	04	FONAVI	Cumplimiento de Recupero por cuotas de amortización, ahorro previo y otros
Pla	Nº	05	FONAVI	Inversiones en Obras
Pla	Nº	06	PROGRAMAS FEDERALES	Ingresos por Programas Federales
Pla	Nº	07	PROGRAMAS FEDERALES	Inversiones en Obras
Pla	Nº	08	FONAVI / PROG. FEDERALES	Otros Recursos
Pla	Nº	09	FONAVI / PROG. FEDERALES	Otros Recursos (Detalle por rubros)
Pla	Nº	10	FONAVI / PROG. FEDERALES	Otros Egresos
Pla	Nº	11	FONAVI / PROG. FEDERALES	Otros Egresos (Detalle por rubros)
Pla	Nº	12	FONAVI / PROG. FEDERALES	Síntesis de Recursos, Egresos y Saldos
Pla	Nº	13	FONAVI	Obras terminadas en el Periodo
Pla	Nº	14	FONAVI	Costos y Superficies Promedio de viviendas terminadas durante 2007
Pla	Nº	15	FONAVI	Obras en ejecución al 31/12/07
Pla	Nº	16	FONAVI	Viviendas terminadas por Operatoria y tamaño de los conjuntos
Pla	Nº	17	FONAVI	Viviendas terminadas según jurisdicción y Operatoria por tamaño de los conjuntos
Pla	Nº	18	FONAVI	Producción de obras de Infraestructura y equipamiento en el período
Pla	Nº	19	PROG. FEDERALES	Obras terminadas en el Periodo
Pla	Nº	20	PROG. FEDERALES	Costos y Superficies Promedio de viviendas terminadas durante 2007
Pla	Nº	21	PROG. FEDERALES	Obras en ejecución al 31/12/07
Pla	Nº	22	PROG. FEDERALES	Viviendas terminadas por Operatoria y tamaño de los conjuntos
Pla	Nº	23	PROG. FEDERALES	Viviendas terminadas según jurisdicción y Operatoria por tamaño de los conjuntos
Pla	Nº	24	FONAVI / PROG. FEDERALES	Síntesis de Evaluación tecnológica
Pla	Nº	25	FONAVI / PROG. FEDERALES	Valores promedio de precio de venta y cuotas de amortización