

A light blue map of Argentina is positioned on the left side of the page, showing the country's outline and internal provincial boundaries. The text is overlaid on the right side of the map.

AUDITORIAS
FONAVI
y
PROGRAMAS FEDERALES
2008
INFORME SINTESIS



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



FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA

Y

PROGRAMAS FEDERALES

2008

CONCLUSIONES GENERALES

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

**Dra. Cristina Fernández de Kirchner
Arq. Julio De Vido
Ing. José Francisco López
Arq. Luis Alberto Bontempo**

Diciembre 2009



INDICE TEMATICO

INTRODUCCION

CAPITULO I

1. RECURSOS DEL SISTEMA EN EL EJERCICIO 2008

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 FONAVI

1.2. PROGRAMAS FEDERALES

1.2.1. Ingresos Programas Federales

1.2.2. Inversión total en Obras Programas Federales

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 31/12/08

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 2008

2.1.1.2. Viviendas y Soluciones Habitacionales en ejecución al 31/12/08

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 Nexo y Complementarias

2.2. PROGRAMAS FEDERALES

2.2.1. Síntesis de los Programas Federales desarrollados en el ejercicio

2.2.2. Producción Física de Viviendas y Soluciones Habitacionales

2.2.2.1. Viviendas y Soluciones Habitacionales terminadas durante 2008

2.2.2.2. Viviendas y Soluciones Habitacionales en ejecución al 31/12/2008

2.2.2.3. Viviendas terminadas durante el ejercicio según tamaño de conjunto

2.2.3. Obras de Nexo de Infraestructura y Complementarias

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

2.3.1. Total de Viviendas terminadas durante 2007 y 2008.

2.3.2. Total de Viviendas en Ejecución al 31/12/07 y 31/12/08.



3. ASPECTOS TECNOLOGICOS Y URBANOS
 - 3.1. SÍNTESIS DE LA EVALUACIÓN TECNOLÓGICA
 - 3.2. DEFICIENCIAS Y PATOLOGÍAS
 - 3.3. INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO
 - 3.4. CARACTERÍSTICAS DE LOS PROYECTOS
 - 3.5. CONCLUSIONES

4. ASPECTOS SOCIALES
 - 4.1. CRITERIOS DE SELECCIÓN DE BENEFICIARIOS
 - 4.2. CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS DE LOS BENEFICIARIOS
 - 4.3. CLASIFICACION SEGÚN EL MONTO DE LOS INGRESOS FAMILIARES MINIMO PROMEDIO REQUERIDO PARA ACCEDER A VIVIENDAS DE DOS DORMITORIOS EN CADA OPERATORIA
 - 4.4. PORCENTAJE DE RECUPERO DE CUOTAS DE AMORTIZACION COMPARADOS ENTRE LOS EJERCICIOS 2002/03/04/05/06/07/08
 - 4.5. ESCRITURACIONES

CAPITULO II

SOBRE EL PERIODO SETIEMBRE 1992 – DICIEMBRE 2008

1. EVOLUCION FINANCIERA DEL SISTEMA (FO.NA.VI + PROGRAMAS FEDERALES)
 - 1.1. TOTAL DE RECURSOS DISPONIBLES
 - 1.2. UTILIZACION DE LOS RECURSOS
 - 1.3. SITUACION FINANCIERA DEL SISTEMA AL 31/12/08

2. EVOLUCION DE LA PRODUCCION DE VIVIENDAS Y SOLUCIONES HABITACIONALES FO.NA.VI DESDE 09/92 AL 31/12/08
 - 2.1. VIVIENDAS Y SOLUCIONES HABITACIONALES TERMINADAS POR EJERCICIO
 - 2.2. VIVIENDAS Y SOLUCIONES HABITACIONALES EN EJECUCION A FIN DE CADA EJERCICIO

3. EVOLUCION DE LA PRODUCCION DE VIVIENDAS Y SOLUCIONES HABITACIONALES TOTALES DESDE 09/92 AL 31/12/08 (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 2008, y es el resultado de las Auditorias 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 2007 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 2008, 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.

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 2008.

Para el desarrollo de las Auditorias se han integrado equipos interdisciplinarios, bajo la coordinación de la Dirección de Control de Gestión del FONAVI, con la participación además del personal de la Dirección de Tecnología e Industrialización y de la Dirección de Desarrollo Socioeconómico para el análisis de los temas inherentes a sus competencias específicas, todas ellas dependientes de la Dirección Nacional de Políticas Habitacionales.

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 Auditorias, lo que ha permitido, dentro de los términos generales y tiempos disponibles, arribar a los resultados síntesis expuestos en el presente Informe, el cual será remitido para conocimiento y consideración del Consejo Nacional de la Vivienda.



CAPITULO I

1. RECURSOS DEL SISTEMA EN EL EJERCICIO 2008

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 3° de la Ley N° 24.464.

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

Las Transferencias Automáticas totales remitidas a las jurisdicciones durante el ejercicio 2008 alcanzaron la suma de \$ 1.172.623.803,12 según el siguiente detalle:

Concepto	Monto \$
Transferencias Automáticas FONAVI	1.164.871.582,71
Comisión Banco Hipotecario S.A.	6.406.793,71
IVA sobre Comisión	1.345.426,70
Total:	1.172.623.803,12

Estos resultados implican que, durante 2008, las Transferencias Automáticas remitidas a los Organismos Jurisdiccionales se han incrementado un 37,97 % respecto a las del ejercicio 2007 (\$849.931.583,41)

Por otra parte y sobre las Transferencias Automáticas, cabe señalar que la diferencia que surge entre los montos transferidos (\$ 1.172.623.803,12) y los efectivamente percibidos y acreditados en la cuentas de los Organismos Jurisdiccionales (\$ 1.236.379.530) (**PLANILLA N° 1**) obedece a que las últimas transferencias del año 2007 fueron acreditadas en enero de 2008 así como algunas de las últimas de 2008 lo han sido en enero de 2009.

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

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

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



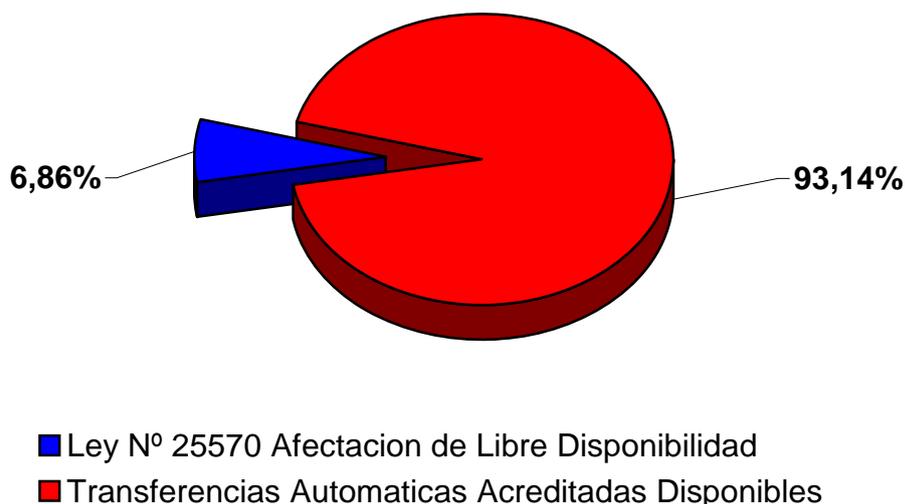
Al respecto, por la aplicación de la norma citada precedentemente, sólo dos jurisdicciones han hecho uso de ésta facultad. Debido a ello, las Transferencias Automáticas acreditadas entre el 01/01/08 y el 31/12/08 en los Organismos Ejecutores, se han visto reducidas en la suma de \$ 84.838.928 por los fondos transferidos por los mismos a los Ejecutivos Provinciales.

La aplicación de la Libre Disponibilidad tuvo como consecuencia que el 6,86 % 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 45,60 % y 6,41 % 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 esta disposición los montos disponibles sobre las Transferencias Automáticas acreditadas se vieron reducidos a la suma de \$ 1.151.540.601, 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 2008 (Ver punto Total de Recursos Disponibles) se ha tomado este valor, el cual se detalla por Jurisdicción en **PLANILLA Nº 1**.

1.1.1.3. Recupero de Inversiones

Durante el ejercicio 2008, los montos netos ingresados a las cuentas de los Organismos Ejecutores por Recupero de inversiones ascendieron a \$ 565.557.715 (**PLANILLA Nº 2**), lo cual representa un incremento del 12,52 % con relación al ejercicio 2007 (\$ 502.642.487) en valores absolutos.

Estos valores son los considerados por las Auditorías financieras contables a los efectos de la verificación de la posición financiera del Organismo al cierre del ejercicio.



Asimismo la Dirección de Desarrollo Socioeconómico, recaba de las direcciones y/o departamentos encargados de las cobranzas de los recuperos de inversiones, la información correspondiente a los fondos ingresados a las cuentas individuales de los adjudicatarios.

Según el sistema implementado en cada uno de ellos es que existen diferencias debido al método de acreditación y la fecha de la misma, por esta situación el Total acreditado a los efectos de la consideración de la morosidad anual asciende a la suma de \$ 557.570.156 (**PLANILLA N° 4**)

Por otra parte la Facturación total registrada, la cual ascendió a la suma de \$ 813.144.749 (**PLANILLA N° 3**) en el periodo considerado, ha registrado una variación positiva con respecto al ejercicio anterior del 7,06 %.

El nivel Total de cumplimiento en el Recupero de inversiones alcanzado en el ejercicio, respecto de la Facturación, fue del 68,57 % (**PLANILLA N° 4**), manteniéndose prácticamente en el mismo nivel que en el ejercicio anterior (66,15%).

De los niveles de cumplimiento alcanzados en el ejercicio (**PLANILLA N° 4**) surge la siguiente conclusión:

Provincias con cumplimiento superior al Promedio General (68,57%).	Catamarca, Córdoba, Chubut, Jujuy, Mendoza, Misiones, Río Negro, Salta, San Juan, San Luís, Santa Cruz, Tierra del Fuego, Tucumán.
Provincias con cumplimiento entre el 50% y el Promedio General.	Buenos Aires, Corrientes, Chaco, Entre Ríos, La Pampa, Neuquén, Santa Fe, Ciudad A. de Bs. As.
Provincias con cumplimiento inferior al 50%	Formosa, La Rioja, Santiago del Estero.

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 \$ 1.715.041.082. La composición de la misma según el tipo de obra es la siguiente, adjuntándose el detalle por jurisdicción al presente como **PLANILLA N° 5**:

Tipo de Obra	Monto Invertido \$	%
Viviendas e Infraestructura Propia	1.143.746.727	66,69
Créditos individuales y/o mancomunados	79.386.120	4,63
Infraestructura y Obras Complementarias	215.760.066	12,58
Equipamiento	276.148.169	16,10
Total (*)	1.715.041.082	100,00

(*) Dentro de los montos invertidos se encuentran incluidos los correspondientes a obras del Programa de Mejoramiento de Barrios – PRO.ME.BA.-.

La inversión registrada en Obras FONAVI durante 2008 ha registrado un incremento del 6,94% con relación al ejercicio anterior.

Cabe señalar que la diferencia existente entre la inversión total consignada y las Transferencias Automáticas acreditadas Disponibles fue absorbida por otros recursos del Sistema Federal (Recuperos, aportes de organismos internacionales, recursos provinciales, etc.).



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 más 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 Vivienda, 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 2008. (PLANILLA N° 6)

Programa Federal	Monto \$
Reactivación de Obras FONAVI Etapa II	14.349
Emergencia Habitacional	104.793.692
Solidaridad Habitacional	145.853.936
Mejoramiento de Viviendas	171.737.143
Construcción de Viviendas	617.766.521
Subprograma de Mejoramiento del Hábitat Urbano, Infraestructura y Obras complementarias. (PFCV y Plurianual)	111.298.054
Subprograma Erradicación de Villas	14.463.072
Subprograma de Pavimentos	74.337.461
Construcción de Viviendas Plurianual	866.630.045
PROPASA	1.110.834
Total	2.108.005.107

Con relación al ejercicio 2007 (\$ 2.040.432.893) se registra un incremento en los fondos acreditados para el desarrollo de estos Programas el cual alcanzó el 3,31%.

Como ya fuera explicitado, estos recursos no incluyen 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 \$ 2.987.030.268 La composición global de la misma es la que se consigna a continuación. En la PLANILLA N° 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	3.176.028
Emergencia Habitacional	100.792.800
Solidaridad Habitacional	149.107.766
Mejoramiento de Viviendas	221.019.030
Construcción de Viviendas	1.287.365.709
Subprograma de Mejoramiento del Hábitat Urbano, Infraestructura y Obras complementarias. (PFCV y Plurianual)	131.205.688
PROPASA	1.040.462
Subprograma Urbanización de Villas	4.781.926
Subprograma de Pavimentos	27.402.068
Construcción de Viviendas Plurianual	1.061.138.791
Total	2.987.030.268

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 (\$ 2.987.030.268), y los montos transferidos y acreditados (\$2.108.005.107) se observa que existe una diferencia de \$ 879.025.161, 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 2008 con la correspondiente al año anterior (\$3.093.506.089) se observa una disminución del 3,44%.

1.3. OTROS RECURSOS (FONAVI y PROGRAMAS FEDERALES).

Durante el 2008, 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 \$ 2.162.693.461 (PLANILLA N° 8 y sus desagregados por rubro y Jurisdicción detallados en PLANILLA N° 9).

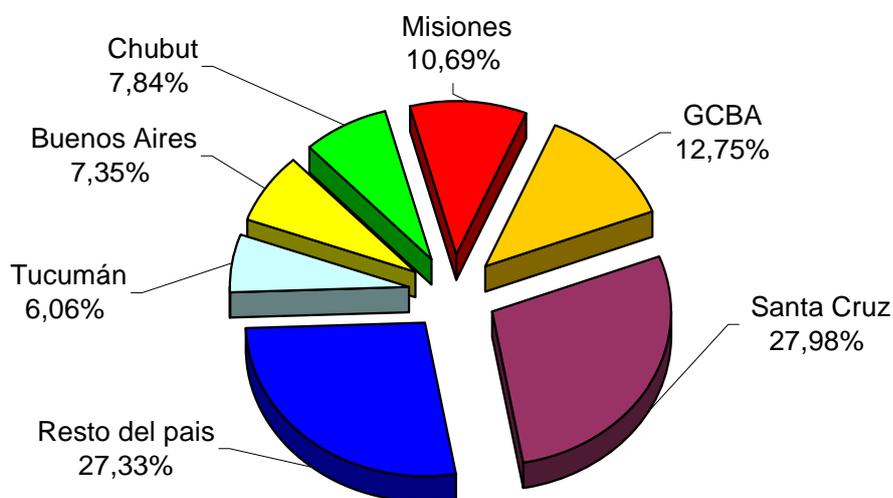
Con relación al ejercicio 2007 (\$ 2.255.864.559) estos recursos complementarios disminuyeron en un 4,13 %.

Estos ingresos, durante 2008 han sido significativos (más de \$ 100.000.000) en las jurisdicciones que se detallan a continuación:

Jurisdicción	Monto \$
Santa Cruz	605.229.415
GCBA	275.645.944
Misiones	231.173.084
Chubut	169.502.942
Buenos Aires	158.955.018
Tucumán	131.088.663



La suma de los ingresos en estas Jurisdicciones representa el 72,67 % de todos los recursos adicionados al Sistema, correspondiendo el 27,33 % 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 \$ 1.020.286.296 para su funcionamiento y otros gastos no afectados a obras, los cuales comparados con el ejercicio anterior, se incrementaron un 24,66%.

La composición de estos egresos es la siguiente:

Gastos de Funcionamiento	510.228.961	49,96
Amortización de Créditos	27.793.979	2,72
Otros Egresos	482.263.356	47,32
Total:	1.020.286.296	100,00

El detalle de las erogaciones consignadas precedentemente se adjunta al presente como **PLANILLA N° 10** y su desagregado por rubro y jurisdicción detallados en **PLANILLA N° 11**.

Las Jurisdicciones que superaron el 10% en Gastos de Funcionamiento con relación al Total utilizado en el ejercicio fueron: Entre Ríos, Tierra del Fuego, Corrientes; GCBA, Santa Fe, Jujuy, Chaco y Catamarca con el 45,03%, 37,65%, 19,52%, 18,82%, 15,62%, 13,81%, 10,91% y 10,06% respectivamente.

Cabe señalar que el incremento observado en los Gastos de Funcionamiento (22,98%) y Otros Egresos (27,01%), con relación al ejercicio 2007, 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, como así también en el incremento de de insumos y actualizaciones en los haberes del personal.

Por otra parte con relación la Amortización de los Créditos se señala que la variación registrada fue negativa (28,15%) con respecto del Ejercicio anterior (\$ 38.681.757). (**PLANILLA N° 10** y sus desagregados por rubro y Jurisdicción detallados en **PLANILLA N° 11**).



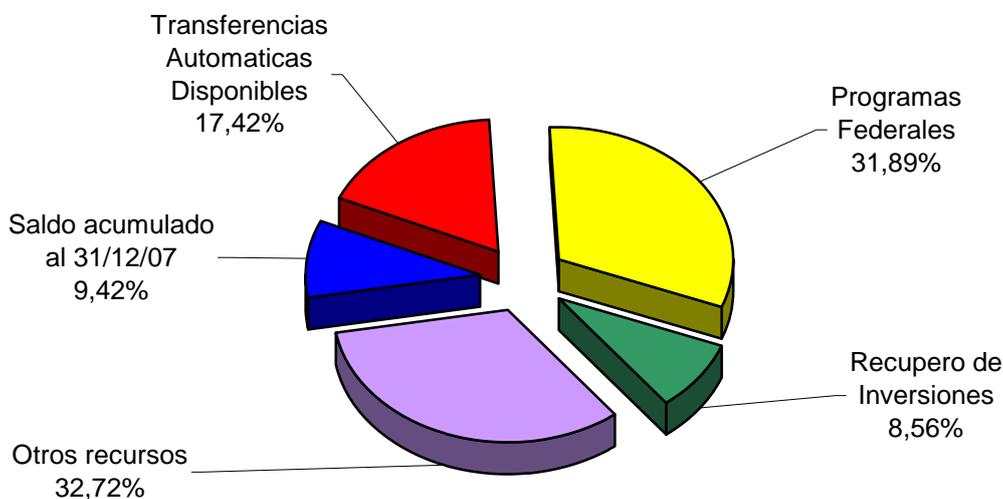
1.5. TOTAL DE RECURSOS DISPONIBLES (FONAVI Y PROGRAMAS FEDERALES).

A efectos de determinar la totalidad de recursos disponibles, a los recursos registrados durante el ejercicio 2008 consignados anteriormente, se le debe adicionar el Saldo remanente correspondiente al cierre del ejercicio 2007 (\$ 622.663.754).

Esta sumatoria de recursos disponibles arroja un total de \$ 6.610.460.638, lo cual representa un incremento del orden del 7,67 % con relación al ejercicio anterior, y cuya composición por concepto se detalla a continuación:

CONCEPTO	MONTO \$	%	TOTAL \$	%
Saldo Acumulado al 31/12/07 (Planilla N° 12)			622.663.754	9,42
Transferencias Automáticas Acreditadas disponibles (Planilla N° 1)	1.151.540.601	19,23	5.987.796.884	90,58
Programas Federales (Planilla N° 6)	2.108.005.107	35,21		
Recupero de Inversiones (Planilla N° 2)	565.557.715	9,45		
Otros Recursos (Planillas N° 8 y 9)	2.162.693.461	36,12		
Total de Recursos Disponibles			6.610.460.638	100,00

En el siguiente gráfico se visualiza la composición del Total de Recursos Disponibles durante el ejercicio 2008 desagregados por fuentes de ingresos, y a los que se le han incorporado el saldo remanente del ejercicio 2007.



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

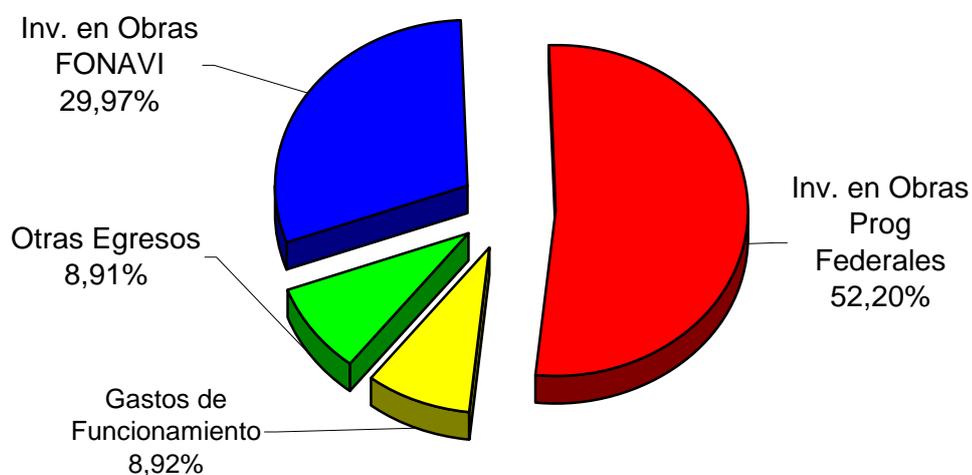
Del Total de los Recursos Disponibles durante el ejercicio 2008 (\$ 6.610.460.638) se ha utilizado la suma de \$ 5.722.357.647, según los conceptos que se consignan a continuación, correspondiendo el complemento de \$ 888.102.991 al Saldo remanente al cierre del ejercicio 2008.

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	1.143.746.727	1.223.132.847	71,32	1.715.041.082	29,97
Créditos individuales y/o mancomunados	79.386.120				
Infraestructura de nexos y obras complementarias		215.760.066	12,58		
Equipamiento		276.148.169	16,10		
INVERSIONES EN OBRAS PROGRAMAS FEDERALES					
Viviendas y Soluciones Habitacionales		2.823.640.586	94,53	2.987.030.268	52,20
Infraestructura de nexos y obras complementarias		163.389.682	5,47		
OTROS EGRESOS					
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO		510.228.961	50,01	1.020.286.296	17,83
OTRAS EROGACIONES		510.057.335	49,99		
Amortización de créditos	27.793.979				
Otros Egresos	482.263.356				
TOTAL RECURSOS UTILIZADOS				5.722.357.646	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 2008 (\$ 5.722.357.646) se incrementaron un 3,75% con relación a la utilización en el periodo anterior (\$ 5.515.954.235).

En el Cuadro siguiente se visualiza la composición de la utilización porcentual dada a los recursos disponibles por los Organismos Jurisdiccionales para el ejercicio 2008.



Jurisdiccion	Inversion en Obras	%	Gastos de funcionamiento	%	Otros Egresos	%	TOTAL Utilizado
Buenos Aires	392.416.202	74,46%	40.596.509	7,70%	94.038.060	17,84%	527.050.771
Catamarca	97.179.856	87,54%	11.165.350	10,06%	2.661.191	2,40%	111.006.397
Córdoba	139.721.520	88,06%	11.236.391	7,08%	7.706.964	4,86%	158.664.876
Corrientes	88.301.841	79,65%	21.646.325	19,52%	918.858	0,83%	110.867.024
Chaco	268.528.107	83,57%	35.060.598	10,91%	17.714.982	5,51%	321.303.688
Chubut	305.191.846	92,91%	22.907.499	6,97%	376.147	0,11%	328.475.492
Entre Ríos	30.403.250	54,97%	24.908.654	45,03%	0	0,00%	55.311.904
Formosa	89.507.552	90,10%	8.309.292	8,36%	1.528.624	1,54%	99.345.468
Jujuy	120.345.379	82,25%	20.213.272	13,81%	5.763.893	3,94%	146.322.544
La Pampa	149.961.861	85,05%	11.950.380	6,78%	14.401.460	8,17%	176.313.701
La Rioja	112.861.428	89,33%	12.590.366	9,96%	896.761	0,71%	126.348.555
Mendoza	197.788.642	85,23%	21.868.904	9,42%	12.417.877	5,35%	232.075.423
Misiones	408.829.479	92,12%	28.219.996	6,36%	6.766.882	1,52%	443.816.357
Neuquen	76.527.282	42,25%	15.000.662	8,28%	89.589.457	49,46%	181.117.401
Río Negro	90.207.593	71,05%	6.913.392	5,44%	29.851.204	23,51%	126.972.189
Salta	214.674.079	94,10%	12.694.379	5,56%	770.909	0,34%	228.139.367
San Juan	206.596.573	92,72%	13.820.030	6,20%	2.408.022	1,08%	222.824.625
San Luis	19.872.219	96,83%	650.863	3,17%	0	0,00%	20.523.082
Santa Cruz	616.962.236	82,83%	21.601.760	2,90%	106.328.340	14,27%	744.892.336
Santa Fe	118.518.955	61,11%	30.302.506	15,62%	45.122.429	23,27%	193.943.890
Sgo.Estero	207.943.904	88,59%	17.362.069	7,40%	9.425.111	4,02%	234.731.084
Tucumán	452.417.021	85,60%	33.673.193	6,37%	42.424.973	8,03%	528.515.186
T.del Fuego	37.697.072	61,88%	23.008.537	37,77%	218.772	0,36%	60.924.381
GCBA	259.617.456	75,72%	64.528.032	18,82%	18.726.420	5,46%	342.871.908
TOTAL	4.702.071.350	82,17%	510.228.961	8,92%	510.057.335	8,91%	5.722.357.646

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

Con relación a la Inversión en Obras se puede observar en el Cuadro precedente que las jurisdicciones de Neuquén, Entre Ríos, Santa Fe, Tierra del Fuego y Río Negro con un porcentaje de incidencia del 42,25, 54,97, 61,11, 61,99 y 71,05 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	Jujuy, Santa Fe, GCBA, Corrientes, Tierra del Fuego y Entre Ríos
--------------------------------------	--

El resto de las Jurisdicciones se encuentran dentro de la media o por debajo de la misma.

Con relación a la incidencia de los Otros Egresos a nivel jurisdicción se señala que las únicas que se encontraban por sobre la media (+10% -10%) son las provincias de Santa Cruz, Buenos Aires, Santa Fe, Río Negro y Neuquén.



1.7. SITUACIÓN FINANCIERA AL 31/12/08

Como se informara anteriormente, para el ejercicio 2008, el Total de Recursos Disponibles alcanzó la suma de \$ 6.610.460.638, cuya composición fue detallada en el **Punto 1.5**.

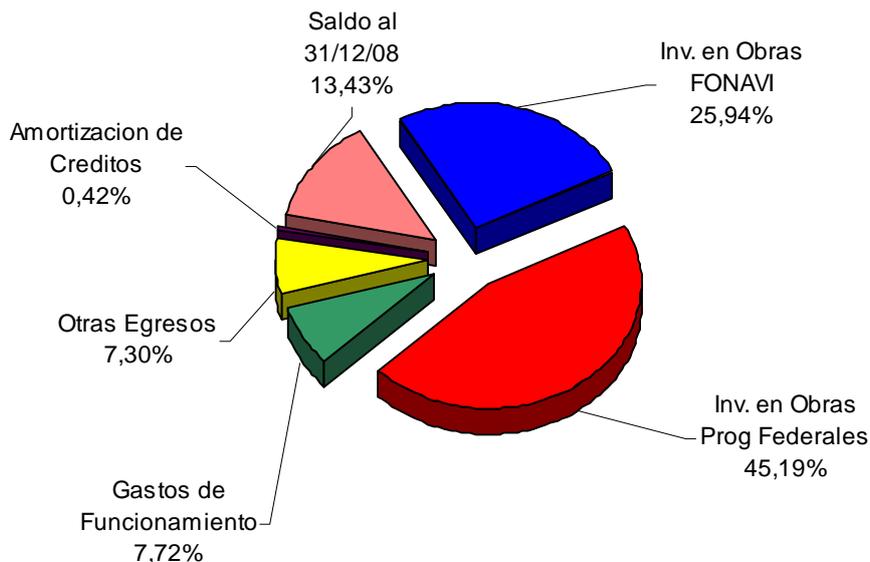
Asimismo durante este período se han utilizado \$ 5.722.357.646, según lo detallado en el **Punto 1.6**. En el siguiente cuadro síntesis se observa la evolución financiera durante el ejercicio 2008.

CONCEPTO	MONTO \$	%	SUBTOTAL	%	TOTAL \$
Saldo Acumulado al 31/12/07			622.663.754	9,42	6.610.460.638
1.- INGRESOS			5.987.796.884	90,58	
Transf. Autom. Acreditadas disponibles	1.151.540.601	19,23			
Recupero de Inversiones	565.557.715	9,45			
Programas Federales	2.108.005.107	35,21			
Otros Recursos	2.162.693.461	36,12			
TOTAL DISPONIBILIDAD			100,00	6.610.460.638	
2.- EGRESOS			5.722.357.646	100,00	5.722.357.646
Inversiones en Obras FONAVI	1.715.041.082	25,94			
Inversiones en Obras Prog. Federales	2.987.030.268	45,19			
Gastos de Funcionamiento	510.228.961	7,72			
Amortización de créditos	27.793.979	0,42			
Otros Egresos	482.263.356	7,30			
TOTAL UTILIZACION DE RECURSOS			86,57	5.722.357.646	
Saldo Acumulado al 31/12/08 (PLANILLA N° 12)			13,43	888.102.991	
TOTAL EGRESOS + SALDO AL 31/12/08			100,00	6.610.460.638	

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 N° 8 y N° 10** respectivamente.

La distribución porcentual de los Recursos Totales Disponibles en el ejercicio 2008 (\$ 6.610.460.638) (**Punto 1.5**) relacionada con las afectaciones y el saldo remanente al cierre del mismo se indica en el siguiente gráfico.



El saldo acumulado al 31/12/08 (\$ 888.102.991) se incrementó en la cantidad de \$ 265.439.237, representando ello una suba del 42,63 % con respecto al saldo del cierre del ejercicio anterior. (PLANILLA N° 12).

Los saldos correspondientes a cada una de las Jurisdicciones y su estado de disponibilidad se encuentran detallados en la PLANILLA N° 12.

La composición del Saldo Total al 31/12/08 (\$ 888.102.991) estaba integrado por:

Recursos de disponibilidad inmediata: (91,30 %)

El monto de \$ 810.854.588 en Cuentas Corrientes y Cajas de Ahorro de disponibilidad inmediata por parte de los Organismos Jurisdiccionales.

Recursos indisponibles: (8,70 %)

El monto de \$ 77.248.403 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 2007 y 2008 y la variación registrada entre los mismos en valores absolutos y porcentualmente.



Jurisdicción	Saldos Disponibles			
	2007	2008	Variación	Variación 2007/2008
Buenos Aires	71.743.205	96.975.316	25.232.111	35,17%
Catamarca	2.598.213	5.466.709	2.868.496	110,40%
Córdoba	45.566.217	25.873.490	-19.692.727	-43,22%
Corrientes	4.754.596	3.230.282	-1.524.314	-32,06%
Chaco	36.652.328	51.477.431	14.825.103	40,45%
Chubut	9.694.321	7.384.319	-2.310.002	-23,83%
Entre Ríos	28.581.275	66.198.944	37.617.669	131,62%
Formosa	7.949.853	9.222.264	1.272.411	16,01%
Jujuy	-10.266.688	-1.721.476	8.545.213	-83,23%
La Pampa	37.260.322	13.310.998	-23.949.323	-64,28%
La Rioja	1.694.247	4.575.754	2.881.507	170,08%
Mendoza	16.741.270	34.842.665	18.101.395	108,12%
Misiones	5.308.330	6.379.241	1.070.911	20,17%
Neuquen	64.275.401	848.085	-63.427.316	-98,68%
Río Negro	5.114.674	9.690.159	4.575.485	89,46%
Salta	20.508.776	43.311.740	22.802.965	111,19%
San Juan	35.692.978	79.159.326	43.466.349	121,78%
San Luis	93.140.182	145.640.768	52.500.586	56,37%
Santa Cruz	17.791.364	63.213.706	45.422.341	255,31%
Santa Fe	43.087.579	48.930.702	5.843.123	13,56%
Sgo.Estero	4.243.661	21.397.444	17.153.783	404,22%
Tucumán	11.366.959	28.972.941	17.605.981	154,89%
T.del Fuego	4.098.856	21.567.245	17.468.389	426,18%
GCBA	11.233.528	24.906.526	13.672.998	121,72%
TOTAL	568.831.446	810.854.588	242.023.134	42,55%



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 nuevamente disminuido en un 21% las viviendas iniciadas (4.030), habiéndose producido además una disminución del 22% la cantidad de viviendas terminadas (9.015), y del 15% la cantidad de viviendas en ejecución (27.504).

Esta situación obedece en parte a que, si bien las Transferencias Automáticas han registrado un incremento del 37,97 % 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 las 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, de precio y de superficie mínima, de acuerdo a la normativa vigente, por lo que toda variación por ampliación, ejecución de mejores y obras complementarias 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 además las diferencias entre las redeterminaciones de precios reconocidas por la Nación y las normadas por las leyes provinciales.

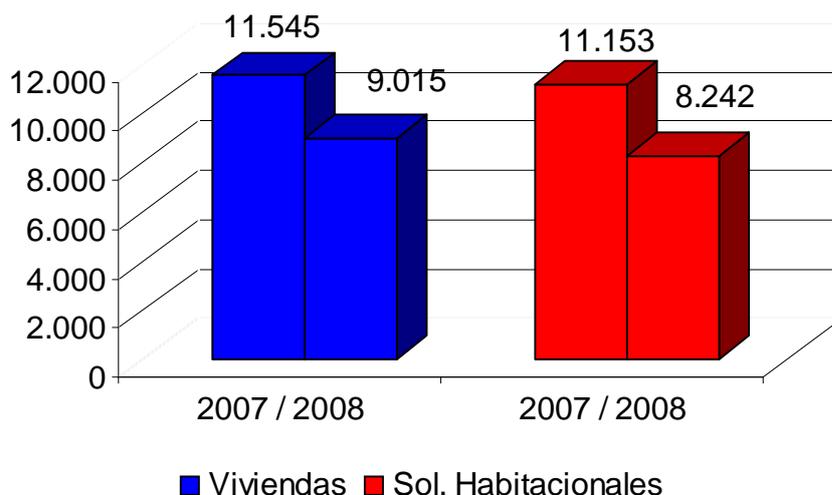
Otra de las causales que inciden sobre la disminución observada de la producción física es que los organismos ejecutores, a fin de afrontar la evolución de las obras de los Programas Federales implementados en su jurisdicción, han debido incrementar las erogaciones correspondientes a gastos de funcionamiento y haberes de personal, para la atención de ambos Programas, 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 Terminadas y en Ejecución durante el ejercicio 2008. Cabe señalar que tanto las viviendas terminadas como las que se encontraban en ejecución al 31/12/08, correspondientes a los Programas de Reactivación I y II se encuentran incluidas dentro de los valores de las **PLANILLAS N° 13 Y N° 15** obrantes en el Anexo.

2.1.1. Producción física de Viviendas y Soluciones Habitacionales.

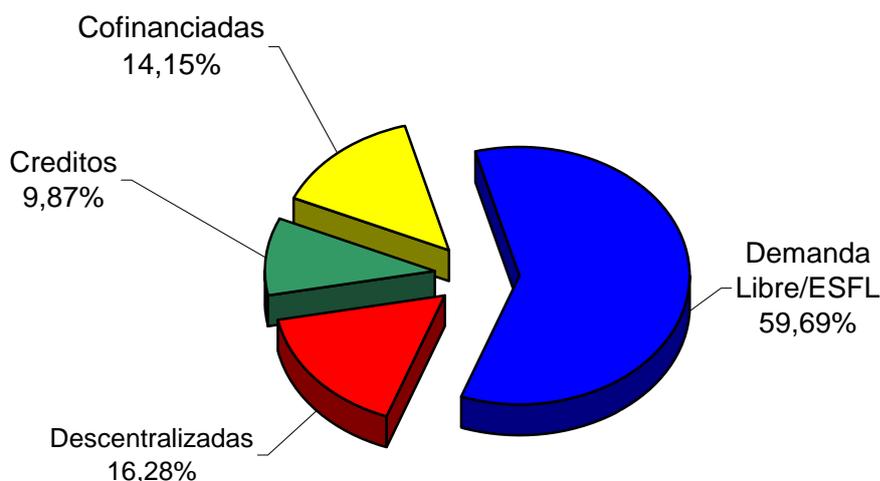
2.1.1.1. Viviendas y Soluciones Habitacionales terminadas durante 2008.

La producción del ejercicio alcanzó la cantidad de 9.015 unidades de viviendas y 8.242. soluciones habitacionales terminadas, registrándose una disminución del 22% en unidades de viviendas y del 26% en soluciones habitacionales, con relación al ejercicio 2007. En el siguiente gráfico se observa la evolución de la producción respecto del ejercicio anterior.



Del total de las 9.015 viviendas terminadas, 8.125 unidades (90,13%) fueron ejecutadas por los Organismos Jurisdiccionales en forma centralizada o descentralizada (financiadas total o parcialmente) y otras 890 unidades (9,87 %) en forma de créditos individuales para construcción o compra de vivienda. (PLANILLA N° 13).

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



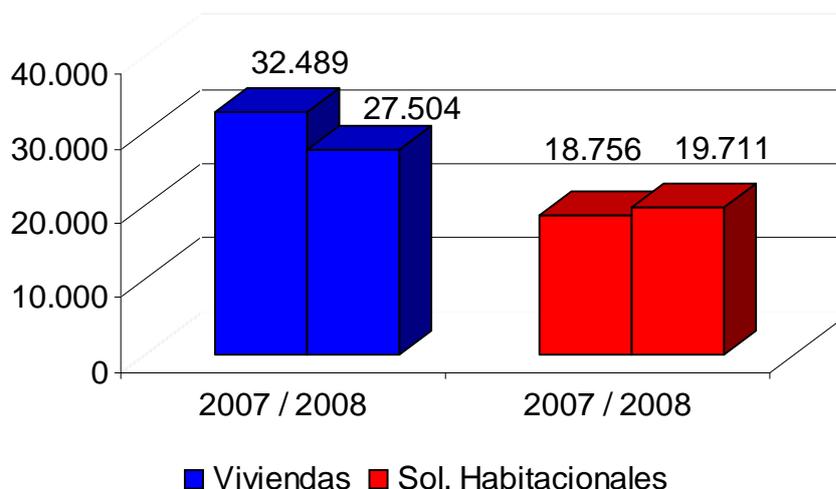
Los costos y superficie promedio de las viviendas terminadas durante el 2008 se adjuntan como PLANILLA N° 14 por tipo de Operatoria.

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 31/12/08.

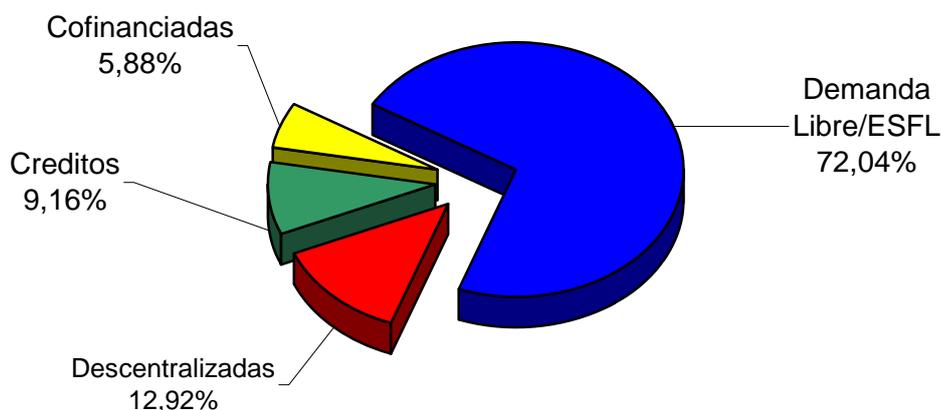
Al cierre del ejercicio 2008 se encontraban en ejecución 27.504 unidades de vivienda y 19.711 soluciones habitacionales. Las viviendas en ejecución sufrieron una disminución del 15,34% y las soluciones habitacionales un incremento de solo el 5,04% comparando con el ejercicio 2007.

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



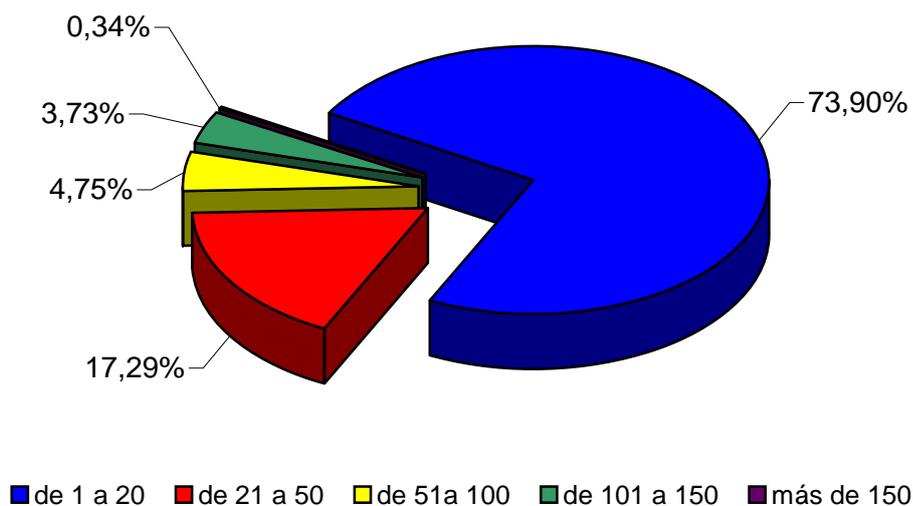
Del total de las 27.504 viviendas en ejecución, 24.984 unidades (90,83%) son ejecutadas por los Organismos Jurisdiccionales en forma centralizada o descentralizada (financiadas total o parcialmente) y otras 2.520 unidades (9,16%) en forma de créditos individuales para construcción o compra de vivienda. **(PLANILLA N° 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.

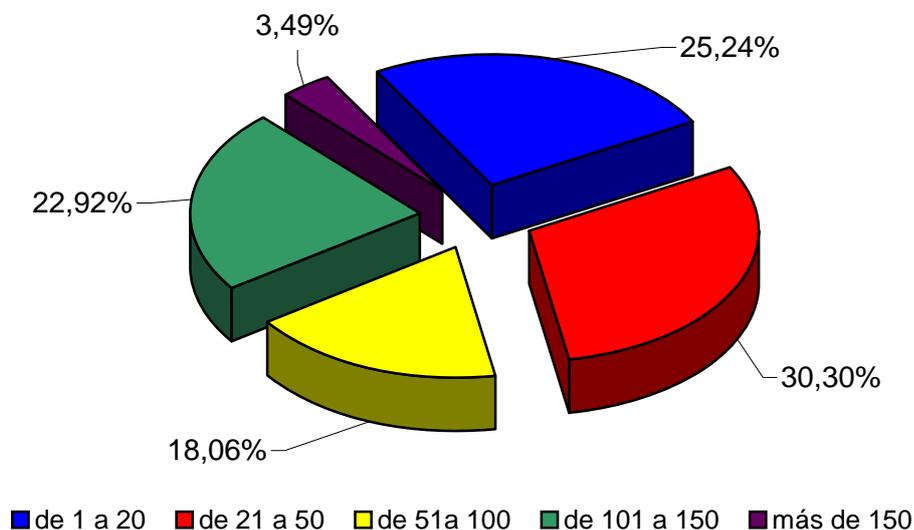
Del total de conjuntos de viviendas FONAVI terminados durante el ejercicio el 73,90% corresponde a conjuntos entre 1 y 20 viviendas, el 17,29% a conjuntos entre 21 y 50, el 4,75% a conjuntos entre 51 y 100, el 3,73% a conjuntos entre 101 y 150 viviendas y solo el 0,34% a conjuntos mayores de 150 viviendas



Los valores referenciales se adjuntan en Tabla anexa en **PLANILLA N° 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 al 25,24%, para los conjuntos de 21 a 50 la incidencia es del 30,30%, los conjuntos de 51 a 100 viviendas el porcentaje de incidencia alcanza el 18,06%, para los conjuntos de 101 a 150 viviendas la incidencia es del 22,92% y los conjuntos de más de 150 viviendas ésta es del 3,49%.



Los valores referenciales se adjuntan en Tabla anexa en **PLANILLA N° 17**.

2.1.2. Créditos Individuales y/o Mancomunados.

La evolución de las operatorias de créditos individuales y/o mancomunados durante el periodo 2007/2008 se observa en el siguiente Cuadro Resumen a nivel país: **(PLANILLAS N° 13 Y 15)**



Tipo de Crédito	Créditos Terminados			Créditos en Ejecución		
	2007	2008	%	2007	2008	%
Construcción o Compra	1.050	890	-15,24	3.166	2.520	-20.40
Terminación o Ampliación	1.072	868	-19,02	1.978	1942	-1,82

De acuerdo a los datos consignados, en relación al ejercicio 2007 puede advertirse que han disminuido los créditos en todos sus estados y variantes

En el ejercicio considerado en este informe, la inversión en créditos individuales y/o mancomunados (\$79.386.120) alcanzó el 6,49% de las inversiones totales destinadas solamente al financiamiento de viviendas (\$ 1.223.132.847) (**PLANILLA N° 5**).

2.1.3. Obras de Equipamiento Comunitario e Infraestructura

La cantidad de obras iniciadas, terminadas y las que se encontraban en ejecución al cierre del ejercicio auditado se detallan en la **PLANILLA N° 18**.

2.1.3.1. Obras de Equipamiento Comunitario

Durante el ejercicio 2008 se han invertido \$ 276.148.169 en Obras de Equipamiento Comunitario, lo cual representa un 16,10 % sobre la Inversión Total en Obras FONAVI (\$1.715.041.083) del ejercicio (**PLANILLA N° 5**).

2.1.3.2. Obras de Infraestructura de Nexo y Complementarias.

Durante el ejercicio 2008 se han invertido \$ 215.760.066 en Obras de Nexo de Infraestructura y Complementarias para provisión de agua, energía, alumbrado y gas natural, desagües cloacales, pavimentos y pluviales, (**PLANILLA N° 5**) lo cual representa el 12,58% en relación a la inversión Total en Obras FONAVI del Ejercicio (\$1.715.041.083)



2.2. PROGRAMAS FEDERALES

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

Durante el ejercicio 2008 en las diferentes jurisdicciones, además de los emprendimientos financiados con recursos del FONAVI, se ha continuado con la ejecución de obras correspondientes a los diferentes Programas Federales implementados por la Nación, los cuales comprenden la ejecución de viviendas nuevas, mejoramiento de las existentes (Soluciones Habitacionales), obras de infraestructura de nexo y complementarias así como también obras de equipamiento social.

Las intervenciones señaladas se desarrollan a través de diferentes modalidades de los programas y subprogramas vigentes, los que a efectos de realizar la cuantificación de la producción anual se han resumido en los que a continuación se detallan.

No obstante, cabe señalar que en los informes particulares de las auditorías realizadas a cada jurisdicción se ha consignado la desagregación de las obras según al programa o subprograma al cual corresponden.

- 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.

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

- 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 participantes.

Dentro de este Programa se incluyen Centros de Integración Comunitaria destinados a las comunidades que necesiten generar espacios para el desarrollo de actividades integradoras en temas de salud, capacitación así como atención y contención de casos de asistencia social.



Su ejecución se realiza a través de de Cooperativas de Trabajo, integradas por beneficiarios del Programa Jefes y Jefas de Hogar Desocupados y comprenden la ejecución de edificios en planta baja de hasta 827 m². de superficie cubierta con disposición interna que permita el desarrollo de las actividades propuestas, además del financiamiento del equipamiento interno y el mobiliario correspondiente. Los terrenos son aportados por la Provincia o Municipio, siendo este último y/o los Institutos de Vivienda los que deben contribuir con los recursos para la ejecución de las obras básicas de infraestructura.

- Programa Federal de Construcción de Viviendas I.

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 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.

Involucra además el Subprograma Federal de Mejoramiento del Hábitat Urbano – Obras de nexo de Infraestructura y Complementarias donde la Nación financia la ejecución de aquellas obras de nexo de infraestructura y/o complementarias necesarias e imprescindibles para la habilitación de los conjuntos de vivienda en ejecución y/o a realizarse, las que por su envergadura y costo no puedan ser afrontadas por los organismos ejecutores de las mismas.

- 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, con Entidades Intermedias, en Villas y a través de cooperativas de Trabajo.

- 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 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.

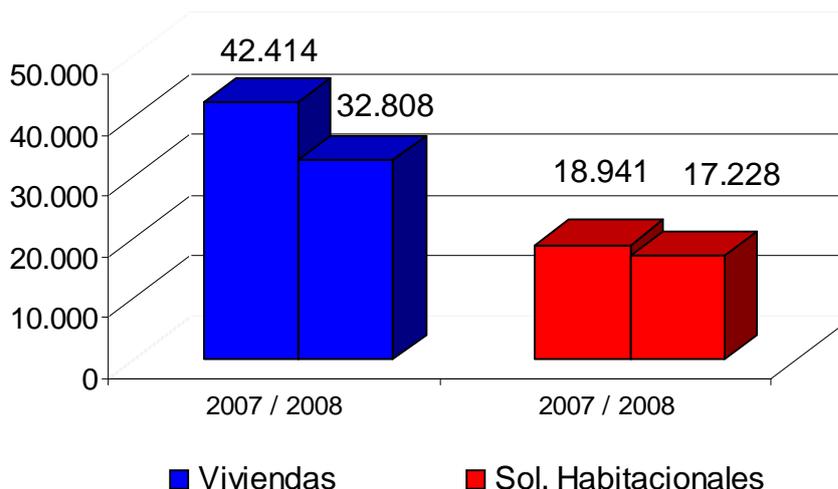
Dentro de este Programa se incluyen los Subprogramas de Construcción de Viviendas con Municipios, en Villas y el destinado a Sectores Medios de la población demandante.



2.2.2. Producción Física de Viviendas y Soluciones Habitacionales.

2.2.2.1. Viviendas y Soluciones Habitacionales terminadas durante el 2008

En el siguiente gráfico se observa la evolución global de la producción física de las unidades Terminadas correspondientes a los Programas Federales desarrollados durante el ejercicio 2008 y su relación con el ejercicio anterior, según la información relevada en las diferentes jurisdicciones, desagregada en Viviendas y Soluciones Habitacionales:



Considerando en el conjunto de todos los Programas Federales, la cantidad de viviendas terminadas (32.808) y su relación con las terminadas del ejercicio anterior (42.414) se observa una disminución del 22,65 %.

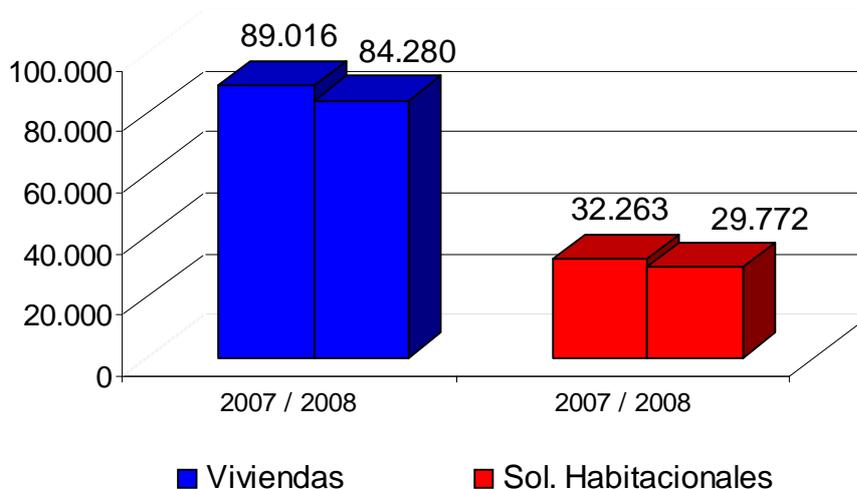
Respeto de las Soluciones Habitacionales esta disminución ha sido del 9,04%.

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, según detalle desagregado en **PLANILLA N° 19**

Los costos y superficie promedio de las viviendas terminadas durante el 2008 se adjuntan como **PLANILLA N° 20** por cada Programa Federal.

2.2.2.2. Viviendas y Soluciones Habitacionales en ejecución al 31/12/08.

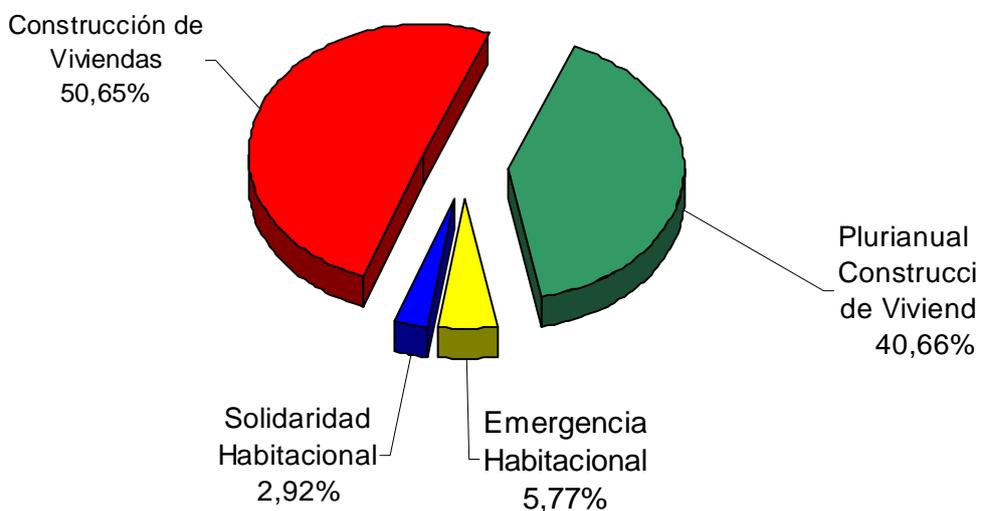
En el siguiente gráfico se observan el total de las unidades en Ejecución correspondientes a los Programas Federales, al 31/12/08, y su relación con el cierre del ejercicio anterior según la información relevada en las diferentes jurisdicciones, desagregada en Viviendas y Soluciones Habitacionales. (**PLANILLA N° 21**).



Considerando en el conjunto de todos los Programas Federales la cantidad de viviendas en ejecución al 31/12/08, (84.280) y su relación con las del ejercicio anterior (89.016) se observa una disminución del 5,32 %.

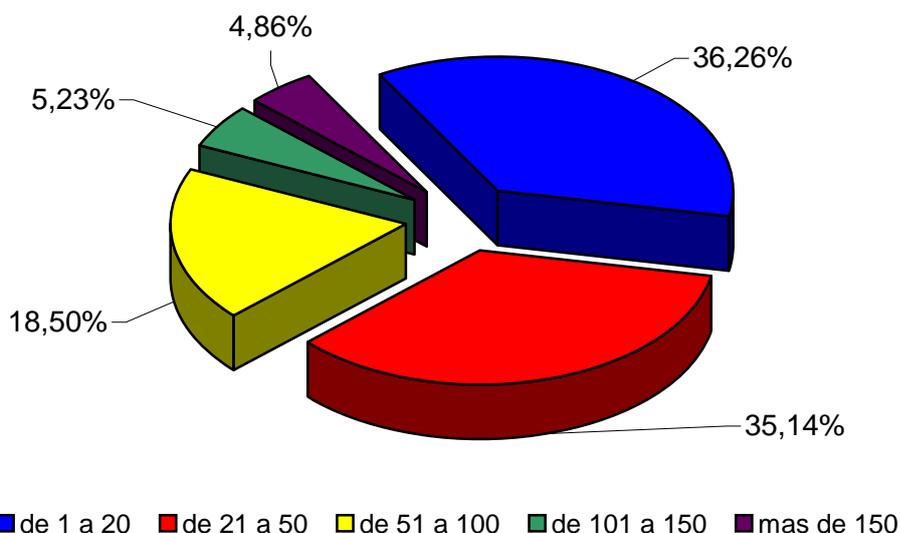
Respecto de las Soluciones Habitacionales esta disminución ha sido del 7,72%.

Por otra parte, la distribución de las unidades en Ejecución al 31/12/08 por tipo de Programa se visualiza en el siguiente gráfico:



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

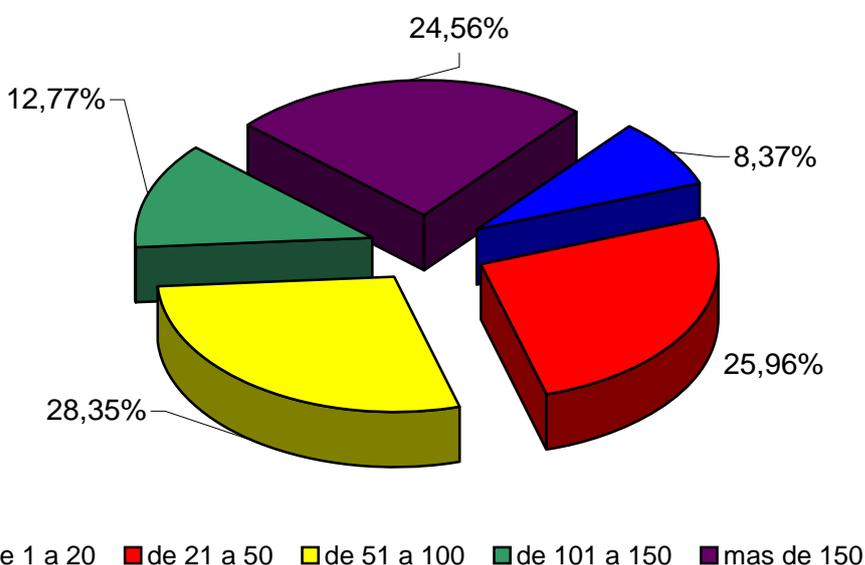
Del total de conjuntos de viviendas de Programas Federales terminados durante el ejercicio, el 36,26% corresponde a conjuntos entre 1 y 20 viviendas, el 35,14% a conjuntos entre 21 y 50, el 18,50% a conjuntos entre 51 y 100, el 5,23% a conjuntos entre 101 y 150 y el 4,86% a conjuntos mayores de 150 viviendas.



Los valores referenciales se adjuntan en Tabla anexa en **PLANILLA N° 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 8,37, para los conjuntos de 21 a 50 la incidencia es del 25,96%, los conjuntos de 51 a 100 viviendas el porcentaje de incidencia alcanzó el 28,35%, para los conjuntos de 101 a 150 viviendas la incidencia es del 12,77% y los conjuntos de más de 150 viviendas ésta es del 24,56%.



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

2.2.3. Obras de Infraestructura de Nexo y Complementarias.

Durante el ejercicio 2008 a través de los diferentes Subprogramas destinados a financiar este tipo de Obras, se han ejecutado intervenciones destinadas a la provisión de agua, energía, alumbrado y gas natural, desagües cloacales, pavimentos y pluviales, etc. (**PLANILLA N° 24**).

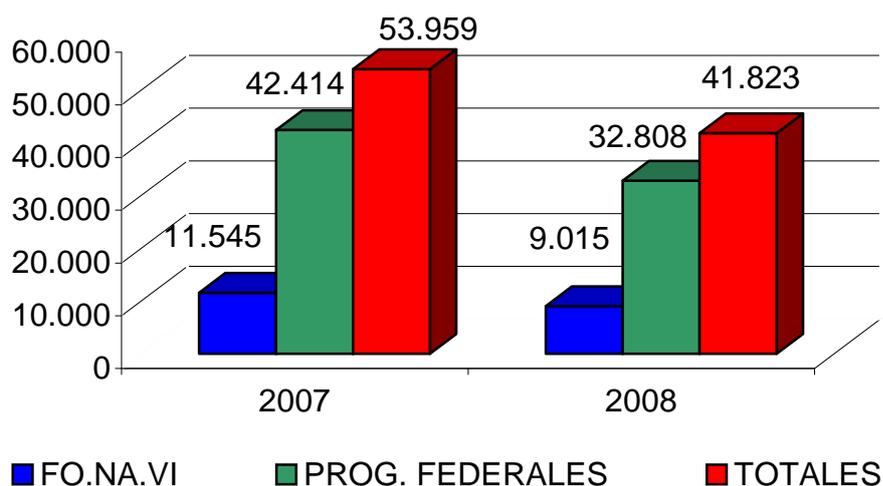
Durante el ejercicio 2008 se ha verificado la terminación de 188 proyectos, encontrándose en ejecución al cierre del mismo la cantidad de 227 en estado de ejecución.



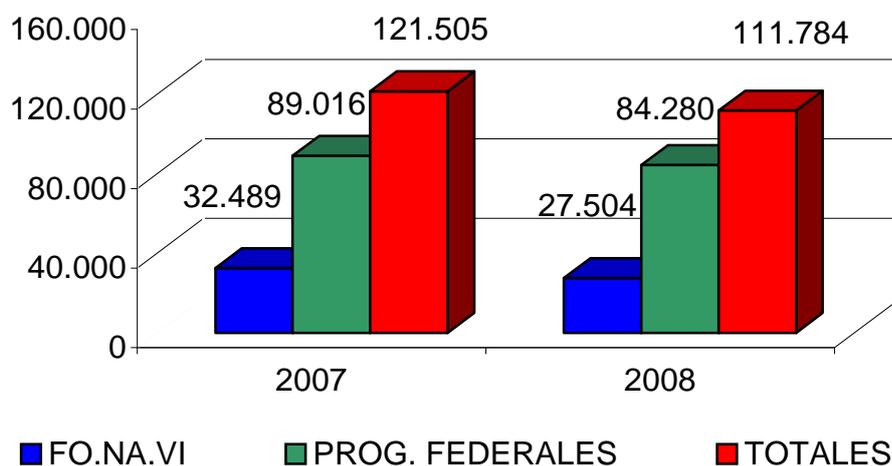
2.3. PRODUCCIÓN FÍSICA TOTAL ANUAL (FONAVI y PROGRAMAS FEDERALES).

Si se considera además de la producción total FONAVI del ejercicio 2008 la incorporación de las unidades Terminadas y en Ejecución al 31/12/08 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 2007 y 2008.



2.3.2. Total de viviendas en ejecución al 31/12/07 y al 31/12/08.



Si bien se observa una disminución en la producción bruta total durante el ejercicio 2008 respecto al ejercicio anterior, no obstante el incremento de los ingresos totales disponibles, la misma obedecería a que las inversiones en obras han sido afectadas por razones dominantes del mercado, las cuales han producido aumentos significativos en los precios de los insumos para la ejecución de las mismas, como así también influido en los gastos de funcionamiento y otros egresos que los organismos ejecutores han debido afrontar, tal como se ha consignado en los alcances correspondiente al Punto 1 del presente. A todo ello debe sumarse además un incremento significativo en el Saldo Acumulado al cierre del ejercicio auditado en relación con el existente a fin del ejercicio anterior 2007.



3. ASPECTOS TECNOLÓGICOS

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 **47408** unidades, correspondiendo **45912** viviendas y **1276** mejoramientos a las operatorias de Programas Federales y **1496** 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 8.5 % superior a los totales del año anterior en que se auditaron 43526 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.

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

OPERATORIA		CANT. DE VIV.	CALIFICACION							
			MUY BUENA		BUENA		REGULAR		MALA	
			CANT.	%	CANT.	%	CANT.	%	CANT.	%
FONAVI	Demanda Libre	876	520	60	356	40	--	--	--	--
	Descentralizadas	253	--	--	253	100	--	--	--	--
	Cofinanciadas	362	--	--	362	100	--	--	--	--
	Créditos	5	--	--	5	100	--	--	--	--
PROGRAMAS FEDERALES	Programa Plurianual	22557	--	--	22137	98.1	420	1.9	--	--
	Const. de Viviendas	17954	--	--	17954	100	--	--	--	--
	Mejoramiento de Viv.	1276	--	--	1076	84.5	200	15.5	--	--
	Solidaridad Habitac.	1271	--	--	983	61	288	39	--	--
	Varios ¹	2854	424	15	2168	76	142	5	120	4
TOTALES		47408	944	1.99	45294	95.54	1050	2.21	120	0.25

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



Se debe indicar que se ha producido una diferencia con los porcentajes registrados en la Auditoría del ejercicio anterior, que señalaban un 4.8% para las viviendas calificadas como muy buenas, un 87.6% para las buenas, un 7.6% para las regulares y no se consignaban porcentajes para las malas.

En esta oportunidad y de igual modo que en el ejercicio anterior, han disminuido significativamente las obras calificadas como muy buenas, (1,99%), aumentaron las buenas (95.54%), disminuyó el porcentaje de las regulares (2.21%) y a diferencia de años anteriores, se han registrado viviendas con evaluación mala (0.25%). El aumento de viviendas con calificación buena, se debe principalmente al cumplimiento de lo establecido en los Estándares Mínimos de Calidad para Viviendas de Interés Social que dicta esta SSDUyV.

En la **Planilla 25 Anexo A** se encuentra la misma desagregación, del total de viviendas inspeccionadas a **Nivel País**, por niveles de calidad, pero referida a cada una de las veinticuatro jurisdicciones.

Si tomamos como base de análisis el porcentaje promedio país de las viviendas calificadas como buenas (95,54%) se observa que las provincias de Corrientes, Chubut, Formosa y Jujuy no alcanzan a cumplimentar esta media al contar con algunos proyectos calificados como “regulares”, no representando éstos una cantidad significativa de unidades en relación con la cantidad de viviendas inspeccionadas, encontrándose el resto de las provincias con obras con una calificación igual o superior a este parámetro.

En la **Planilla 25 Anexo B** adjunta se indica el total de viviendas inspeccionadas ejecutadas sólo a través de **Programas Federales**, las que representan un 96.85% del total general verificado.

La sumatoria de los porcentajes totales de las viviendas calificadas como “buenas” y “muy buenas” se encuentran prácticamente dentro de la media del total país con un 97,4%.

Se observa asimismo que sólo las provincias de Corrientes, Chubut, Formosa y Jujuy presentan algunas obras calificados como “regulares”, no representando éstos una cantidad significativa de unidades en relación con la cantidad de viviendas inspeccionadas, encontrándose el resto de las provincias con obras con una calificación igual o superior a este parámetro, incluso la provincia de Santiago del Estero que ha registrado un total de 120 viviendas calificadas como “malas”, correspondiendo éstas al Programa Federal de Emergencia Habitacional.

Las **Planillas 25 de los Anexos C a G** contienen la evaluación de las obras de cada Programa Federal inspeccionado para cada Jurisdicción, siendo el resultado de la sumatoria de las mismas el consignado en la Planilla 25 del Anexo B.

En la **Planilla 25 Anexo H** se detalla el total de viviendas inspeccionadas construidas a través de las operatorias **FO.NA.VI.**, las que representan el 3.15 % del total general verificado.

Del análisis de la misma se observa que la totalidad de las viviendas han sido calificadas como “muy buenas” y/o “buenas”, encontrándose de este modo por encima de la media a nivel país consignado en el Anexo A.

En las **Planillas 25 de los Anexos I a L** se explicita la evaluación de las obras correspondientes a las diferentes operatorias que conforman las obras FO.NA.VI. para cada Jurisdicción, siendo el resultado de la sumatoria de las mismas el consignado en la Planilla 25 del Anexo H.

3.2. DEFICIENCIAS Y PATOLOGÍAS.

Divididas en patologías “poco frecuentes”, “frecuentes” y “generalizadas”, es posible establecer que las terceras constituyen un 52.1%, las segundas un 15.6% y las primeras representan un 22.3%.

En esta oportunidad las patologías “poco frecuentes” han aumentado significativamente con respecto al ejercicio anterior donde se registro un 21% al igual que las “frecuentes” que registraban un 8.5%. Por otro lado las patologías “generalizadas” han disminuido significativamente teniendo en cuenta el registro anterior del 70.5%.



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 (47408 unidades), la síntesis se ha volcado en el siguiente cuadro:

El 42 % de las viviendas inspeccionadas cuentan con alguna patología de las que se consignan a continuación.

N°	PATOLOGIAS	Viviendas Totales	FRECUENCIA		
			Poco Frecuente	Frecuente	Generalizada
1	Aleros insuficientes.	5351	--	1373	3978
2	Deficiente aislación térmica de muros exteriores.	3990	689	451	2850
3	Deficiente diseño funcional de futuras ampliaciones.	2632	--	451	2181
4	Desprolijidades en la ejecución de la mampostería.	2135	773	244	1118
5	Mal diseño de la carpintería (Par Galvanico).	1771	532	--	1239
6	Falta de protección de la cañería del tanque.	1665	288	1377	--
7	Veredas insuficientes.	780	--	--	780
8	Deficiente resolución del encuentro techos inclinado – muro vertical.	624	22	602	--
9	Humedad a nivel de zócalo por falla en la capa aisladora.	536	536	--	--
10	Humedad por filtración zona de bajada de cañería tanque elevado.	506	506	--	--

- Los aleros insuficientes ha sido en esta oportunidad la patología que se ha detectado con mayor frecuencia donde la incidencia sobre el total de viviendas visitadas fue de un 11.24%. Cabe señalar que gran parte de los casos detectados se dan en las regiones climáticas más desfavorables donde estos elementos resultan indispensables para garantizar los parámetros normales de confort.
- En segundo término se ubica al igual que en el ejercicio anterior la deficiencia en el aislamiento térmico de los muros con una incidencia del 8.38%. Cabe destacar que ha disminuido significativamente con respecto al año anterior en el cual la incidencia fue del 14.32%, esto se debe principalmente a que se ha dado cumplimiento a lo establecido en los Estándares Mínimos de Calidad para Viviendas de Interés Social que dicta esta SSDUV. Como se indicara en el informe anterior, esta situación se produce a partir de la utilización de ladrillos cerámicos macizos comunes como único elemento de cerramiento exterior. El espesor no verifica el índice de aislamiento térmico 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.

- El deficiente diseño en función de futuras ampliaciones que el año anterior se ubicaba en el séptimo lugar en cuanto a incidencia, asciende al tercer lugar con un 5.5% lo cual resulta preocupante ya que se limita la posibilidad de crecimiento de las viviendas de manera correcta y sin afectar la construcción existente.
- Se repite como en el año anterior con gran incidencia las desprolijidades en la ejecución de la mampostería con un 4.5% respecto del total. Se ha producido un importante descenso en este ítem que registraba un 9.336% debido seguramente a la continuidad en la ejecución de obras. No obstante esto como se indicara anteriormente el problema surge de la falta de mano de obra calificada y en algunos casos con la falta y/o escaso seguimiento por parte de técnicos.
- El deficiente diseño de las carpinterías ha disminuido sustancialmente con respecto a los años anteriores con una incidencia del 3.72% siendo el anterior del 27,41% del total de las obras visitadas. Se reitera que en general las deficiencias se deben al 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”.
- La falta de protección y la humedad por filtración en la zona de bajada de la cañería de tanque elevado, reflejan que no se ha dado solución de lo informado anteriormente con respecto a la ubicación de los tanques. Si bien la incidencia no es de las más importantes resulta ser un problema recurrente en los últimos años.

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 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 (10)	2	2	--	--
Estructuras (8)	346	294	--	52
Muros (2)	6175	2874	451	2850
Revoques (6)	1383	1109	24	250
Techos y cielorrasos (1)	8061	1358	1975	4728
Pisos (7)	1045	235	30	780
Carpintería (4)	3389	1706	--	1683
Instalaciones y artefactos (5)	2826	368	1377	1081
Revestimientos (11)	--	--	--	--
Pintura (9)	218	168	50	--
Diseño de la vivienda (3)	3893	180	451	3262

Del análisis de este cuadro surge claramente que las patologías detectadas en el rubro de **techos y cielorrasos** resulta ser las más recurrentes con una incidencia del 17%, sin embargo han disminuido con relación a lo registrado en el año anterior. 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.

Las patologías en el rubro de **muros**, siguen siendo una de las más recurrentes con una incidencia 13%, no obstante se verifica una importante disminución con relación al año anterior que registraba un 39%. 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.

Luego se ubica el rubro referido al **diseño de la vivienda** el cual ha sufrido un incremento, siendo el anterior de 7.94% y el del actual periodo del 8.2%. Si bien la incidencia no ha sido significativa, resulta preocupante ya que como se indicara anteriormente entre las patologías registradas se encuentran el deficiente diseño funcional y el diseño en función de futuras ampliaciones, lo cual impide la correcta ampliación de las viviendas y el riesgo de que se vea afectada la obra existente.

Con respecto a las patologías relacionadas con las **carpinterías**, se observa una disminución, pasando de una incidencia del 27.41% a un 7.1%. Se reitera que el cumplimiento de lo establecido en los Estándares Mínimos de Calidad para Viviendas de Interés Social principalmente en las obras llevadas a cabo a través de Los Programas Federales y particularmente el Programa Plurianual a determinado una importante mejora en la calidad de ejecución. Como se aclarara anteriormente las patologías detectadas 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”.

En el quinto lugar aparece el rubro de **instalaciones y artefactos** el cual ha disminuido de un 20% aproximadamente registrado el año anterior, a un 6% de incidencia en este periodo. 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.

En sexto lugar y de la misma forma que se informara anteriormente, se ubica el rubro **revoques**, el cual ha disminuido de un 6,40% del periodo anterior a un 3% del actual. Cabe señalar que se repite la tendencia a disminuir registrada anteriormente. 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** que al igual que con el rubro de revoques se registra una disminución, pasando de tener una incidencia del 6% a una de 2.2% respecto al total de viviendas visitadas. La deficiencia mas frecuente dentro de este rubro es la ausencia del material exigido por la normativa vigente para su terminación (baldosas calcáreas, graníticas o piezas cerámicas) y su reemplazo por alisados de cemento, presentando éstos habitualmente además de fisuras, manchas por humedad ascendente, humedad por capilaridad por falta de corte entre el revoque y el contrapiso, etc.

El resto de los ítems reflejados en el cuadro correspondientes a **suelos y fundaciones, revestimientos y pintura** resultan ser poco significativos.

3.3 INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO

Servicios Básicos de Infraestructura, Nexos y Obras Complementarias:

Si bien se registra una disminución de problemas con relación a lo informado en los 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.



Un importante número de predios destinados para la construcción de los barrios no cuentan con los servicios básicos antes de ser iniciadas las obras de viviendas o bien las mismas no se ejecutan al ritmo de las unidades, 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.

Esta situación se ha detectado en distintas provincias, siendo la de Buenos Aires y particularmente el sector del Conurbano Bonaerense el más significativo con obras de viviendas que llevan más de 1 año sin poder ser entregadas a sus adjudicatarios.

Por lo anteriormente mencionado, se reitera la necesidad de que los predios en cuestión cuenten con la totalidad de los servicios básicos antes de la terminación de las obras de viviendas, por lo cual se deberán tomar los recaudos necesarios 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:

No se registran cambios sustanciales con respecto a lo informado anteriormente en cuanto a la provisión del equipamiento comunitario donde 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.

De la misma manera en que se informara en el ejercicio anterior, en la mayoría de las provincias se ha podido verificar la reserva de espacios para la futura ejecución de las obras de equipamiento, pero 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, asentamientos de viviendas irregulares, etc. 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.

Por otro lado la falta de planificación en sectores donde se implantan numerosos conjuntos y en los cuales el equipamiento comunitario no se ubica de forma estratégica y equidistante de las numerosas manzanas, obliga a los habitantes a recorrer importantes distancias para acceder a los mismos con lo que esto trae aparejado.

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.

Del mismo modo que ocurre con las obras de infraestructura anteriormente descriptas, la Provincia de Buenos Aires es en la que más se repite esta situación, siendo aun más grave el impacto en el conurbano donde los barrios en muchos casos superan las 500 viviendas en ejecución.

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

No se observan modificaciones significativas con relación a lo informado en el ejercicio anterior por lo cual se reitera que 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, cabe señalar que si bien se ha dado mayor atención que en ejercicios anteriores, se sigue observado que numerosos casos



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.

En pocas provincias se da respuesta al diseño urbano de los barrios 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 lugar a problemas de medianería y a generar 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.

Con relación a los prototipos de viviendas para familias con miembros discapacitados se deberá adaptar su diseño y superficie a la normativa vigente, fundamentalmente a anchos y altos de aberturas (0.80 m y 2.00 m respectivamente como mínimo), de circulaciones (1.10 m como ancho mínimo), de dimensiones de baños (1.50 m x 2.20 m) con las adaptaciones correspondientes a lavabo, bañera o ducha al inodoro, así como también garantizar las condiciones mínimas de accesibilidad a las unidades en las áreas exteriores a las mismas. (Rampas en accesos, en veredas municipales, etc.) en cumplimiento de Dec. 914/97.

En todos los casos se deberá analizar la discapacidad del futuro adjudicatario y adaptar los prototipos de acuerdo a las necesidades particulares.

Se deberá dar cumplimiento a lo establecido sobre las alturas de aberturas para iluminación y ventilación que indican que todo herraje de accionamiento que corresponda a puertas, ventanas o cualquier tipo de aberturas que proporcionen iluminación y ventilación natural a los locales de cualquier clase y destino se deberá ubicar en una zona de alcance comprendida entre 0.80 m y 1.30 m respecto del nivel del solado del local.

Se ha detectado en algunas viviendas la adaptación de las dimensiones de baños y aberturas sin aumentar la superficie de los prototipos de las unidades tradicionales, no resultando, de este modo, funcionales a las necesidades de los miembros con algún tipo de discapacidad.

Si bien esta situación se ha dado en distintas provincias, el caso más relevante es el detectado en la de Neuquén y principalmente en la Localidad de Confluencia - Barrio denominado Z1, ya que no se previeron los prototipos para discapacitados, decidiendo realizar la mencionada adaptación sobre las viviendas convencionales ya ejecutadas con la aprobación del ADUS. Si bien con esta adaptación se cumple con el cupo del 5% de unidades destinadas para discapacitados de acuerdo a lo establecido en el Programa Federal Construcción de Viviendas Plurianual, los prototipos no cumplen con los requisitos establecidos en la normativa especial de viviendas para discapacitados.

Se ha podido verificar que las dimensiones de los baños no permitirían un adecuado desplazamiento en el caso de adjudicatarios que utilicen sillas de ruedas, asimismo las puertas de las cocinas no tiene las dimensiones necesarias como así tampoco las mesadas de cocina. Por otro lado los accesos a las viviendas no cuentan con las rampas correspondientes.



3.5. CONCLUSIONES

Aspectos urbanísticos

Se reitera 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.

Dado que se siguen detectando barrios entregados los cuales no cuentan con equipamiento de escuelas, centros de salud, educación, etc., como así también de espacios verdes y sectores comerciales, 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.

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

Si bien en general se observa que las patologías relacionadas con los rubros de techos, cielorrasos y muros han disminuido con relación a los años anteriores, se siguen registrando inconvenientes importantes dado por el incumplimiento de lo establecido en los Estándares Mínimos de Calidad para Viviendas de Interés Social. Tal es el caso del empleo de aislantes térmicos no normalizados, aleros insuficientes, Deficiente aislación térmica de muros exteriores, etc.

Dado que una de las patologías con mayor incidencia es la relacionada con el diseño de los prototipos, será necesario estudiar todos los aspectos relacionados, es decir la flexibilidad de los mismos que permitan realizar ampliaciones futuras sin afectar la existente, optimizar el uso de los distintos locales, su funcionalidad, etc. Respecto a este punto sería conveniente que las áreas correspondientes de los Institutos y/o 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 su fisonomía.

Se reitera lo informado anteriormente con respecto al empleo 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. 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 el empleo de este tipo de carpinterías.

Se deberá verificar en cumplimiento de lo establecido en los Estándares Mínimos anteriormente mencionados, la resistencia estructural a solicitaciones verticales y horizontales en aquellos conjuntos de viviendas donde se hayan utilizado ladrillos cerámicos huecos no portantes.



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 2008, en cada Jurisdicción:

Jurisdicción	Registro de demanda	Número de Inscriptos	Alcance del Registro	Selección de Adjudicatarios	Observaciones
Buenos Aires	Sí	4.289	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: Castelli, Chascomús, General Rodríguez, General Las Heras, Guamini, La Plata, Lujan, Monte y Rivadavia.
Catamarca	Sí	11.022	Parcial, permanente, informatizado.	A partir de una evaluación socioeconómica.	En capital la inscripción se realiza en la Dir. de Adjudicaciones y Control de Viviendas del IPV; para las localidades del interior se envían comisiones de trabajo previo a la entrega de los barrios, a los fines de realizar tareas de inscripción y actualización de datos.
Córdoba	Si	22.300	Cerrado desde el año 1997.	En la Capital se realiza a partir de una evaluación socioeconómica. Descentralizado en Municipios en el interior.	No hay datos de cantidad de inscriptos en el interior de la provincia. Para el Programa Federal de Construcción de Viviendas I, la selección está a cargo del Ministerio del Desarrollo Social.
Corrientes	Sí	4.120	Total, permanente, informatizado.	Sorteo público	La selección es realizada por sorteo teniendo en cuenta los ingresos del grupo familiar y la antigüedad en el registro de demanda.
Chaco	Sí	50.208	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	27.507	Total, permanente, informatizado	Cambio en la selección: en base a prioridades.	En el año auditado se han modificado el software y la Ficha de Inscripción que el Instituto utilizaba para la carga del padrón de inscriptos.
Ente Ríos	Sí	28.669	Total, permanente, informatizado	Descentralizada en Municipios y ESFL.	La información es centralizada en la sede del IAPV, en Paraná.
Formosa	Sí	6.262	Parcial, permanente, informatizado.	Sistema de Puntaje	El Registro de Demanda se mantuvo abierto en las localidades Laguna Blanca y Clorinda; en las demás localidades del interior se llamó a inscripción por proyecto. Se implemento un censo sociohabitacional para medir la calidad del parque habitacional de la provincia y la demanda potencial para cada tipo de programa vigente.



Jujuy	Sí	6.697	Total, no permanente. Informatizado.	Sistema de puntaje.	La convocatoria para inscripción en el registro de demanda se realiza sólo en aquellas localidades que tienen programas para adjudicar.
La Pampa	Sí	10.315	Total, permanente, informatizado.	Sistema de puntaje.	Las inscripciones se realizan en la sede central, en las delegaciones de General Acha y General Pico, y en todos los municipios de la provincia.
La Rioja	Sí	35.983	Total, permanente, informatizado	A partir de una evaluación socioeconómica	Las familias del interior pueden inscribirse en los municipios y en las delegaciones: Chilcico, Chepes, Chamental y Villa Unión.
Mendoza	Sí	20.235	Total, permanente, informatizado	Descentralizada, abierta en Municipios.	La demanda habitacional se inscribe en el Re.N. Habit. (Registro de Necesidades Habitacionales) mediante inscripciones espontáneas.
Misiones	Sí	23.520	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.	En las delegaciones y subdelegaciones las inscripciones y actualizaciones de datos se cargan a la base informatizada local, y luego se envían a la sede central.
Neuquén	No	Sin datos	-	-	El Registro de demanda está en vías de implementación.
Río Negro	Sí	2.578	Total, permanente e informatizado	Siguen vigentes requisitos y sistema de puntaje establecidos por las Resoluciones N° 245/96 y 1140/00	A partir de 2008, se han habilitado dieciséis bocas de captación de datos en diez delegaciones del Instituto. Todas las representaciones informatizadas del Interior se hallan en red y habilitadas para el ingreso permanente.
Salta	Sí	27.629	Total, permanente e informatizado.	Sistema de Puntaje y sorteo.	Durante el ejercicio 2008 aumentaron las inscripciones y actualizaciones de datos.
San Juan	Sí	59.800	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 PROMEBA y de la operatoria Asistencia Financiera Parcial Individual para construcción, terminación, ampliación, refacción y rehabilitación y compra de viviendas (Res. Reg. 081).
San Luis	Sí	12.638	Parcial, no permanente, informatizado.	Sistema de puntaje y un Equipo Evaluador.	En el interior se hallan en proceso de carga de datos, dado que no se realizaron nuevas inscripciones hasta el año 2009. A partir marzo de ese año se realizó un llamado a inscripción en toda la provincia a través de internet, mediante el cual se obtiene un turno para presentarse al Área de Demanda de acceso a la vivienda, con la documentación solicitada
Santa Cruz	Sí	7.757	Total, permanente, informatizado	Sistema de puntaje.	El Registro de Demanda de la provincia se mantuvo abierto de manera permanente en la localidad capital de Río Gallegos. En las localidades del interior de la provincia, durante 2008, no fueron realizados llamados a inscripción.



Santa Fe	Sí	21.161	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".
Santiago del Estero	Sí	17.558	Total, permanente e informatizado.	Sorteo Público.	La inscripción al registro de demanda fue suspendida entre enero y febrero a fin de modificar los requisitos de inscripción.
Tierra del Fuego	Sí	5.448	Total, permanente, informatizado	Sorteo público.	El Gobierno de la provincia sancionó la Ley N° 746 que declara la emergencia habitacional y urbano ambiental y crea en el ámbito de la Legislatura, la Mesa Institucional por la Emergencia Habitacional.
Tucumán	Sí	43.914	Cerrado desde el año 2007.	Durante 2008 no hubo selección de adjudicatarios para demanda libre.	La situación de la demanda se encuentra desactualizada.
CABA	Sí	68.017	Cerrado desde el año 2.004	Censo de población	Actualmente todos los registros por operatoria se encuentran congelados; la única operatoria para la cual está abierta la inscripción es la correspondiente a la Ley 341 – Créditos Individuales, utilizando las listas cerradas. Durante el ejercicio 2008 se implementó el Subprograma de Urbanización de Villas y Asentamientos precarios, para el cual no se realizó selección sino que se trabajó a partir de censos realizados en los barrios a urbanizar.

De las provincias auditadas, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Córdoba, Tucumán mantuvieron el Registro de Demanda cerrado y en Neuquén ha dejado de implementarse.

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 15 Jurisdicciones: Corrientes, Chaco, Chubut, Entre Ríos, La Pampa, La Rioja, Mendoza, Misiones, Río Negro, 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: Formosa, Jujuy, La Pampa, Río Negro y Santa Cruz.

Sistema de Sorteo Público: Corrientes, Chaco, Santa Fe, Santiago del Estero, Tierra del Fuego.

Sistemas de Puntaje y Sorteo: Salta.

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

Situaciones sin definición uniforme para las operatorias: San Juan.



A partir de una evaluación socioeconómica: Catamarca, Córdoba, Chubut, La Rioja, Misiones, y San Luis.

Censo de población: Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

No se realizó selección de adjudicatarios durante 2008: Neuquén y Tucumán.

4.2. CARACTERÍSTICAS SOCIO ECONOMICAS DE LOS BENEFICIARIOS

A partir del monto de las cuotas de amortización de viviendas de cada Operatoria², suponiendo que no debe exceder el 20% de los ingresos totales del grupo familiar, se ha calculado el ingreso mínimo para acceder a la compra de dichas viviendas. Se presenta en el cuadro siguiente el perfil socioeconómico de los adjudicatarios de las viviendas financiadas con recursos FONAVI:

Jurisdicción	Demanda libre		Cofinanciadas		Descentralizadas		Créditos Manc./Indiv.	
	2 d.	3 d.	2 d.	3 d.	2 d.	3 d.	2 d.	3 d.
Buenos Aires	1.591	---	---	---	---	---	---	---
C.A.B.A.	---	---	---	---	---	---	---	---
Catamarca	1.715	---	505	---	---	---	---	---
Córdoba	---	---	2.705	2.378	---	---	2.080	---
Corrientes	410	---	---	---	---	---	---	---
Chaco	---	---	---	---	---	---	---	---
Chubut	2.090	---	---	---	---	---	S/D	---
Entre Ríos	565	---	1.085	---	640	---	---	---
Formosa	---	816	---	---	---	---	---	---
Jujuy	---	---	---	---	---	---	---	---
La Pampa	---	---	---	---	670	---	1.625	---
La Rioja	---	---	---	---	---	---	1.015	---
Mendoza	2.460	---	490	---	---	---	1.160	---
Misiones	1.080	1.265	---	---	295	---	---	---
Neuquén	---	---	1.273	---	---	---	---	---
Río Negro	---	---	---	---	1.165	---	---	---
Salta	---	---	---	---	291	---	---	---
San Juan	---	---	1.590	---	545	495	2.075	---
San Luis	1.725	---	---	---	---	---	---	---
Santa Cruz	2.960	4.410	---	---	2.115	1.365	---	---
Santa Fe	---	---	---	---	465	665	755	845
S del Estero	---	---	---	---	---	---	---	---
T del Fuego	---	---	---	---	---	---	7.000	---
Tucumán	---	---	---	---	---	---	---	---
Total	1.622	2.164	1.275	2.378	773	842	2.244	845

Fuente: Planillas N° 15

²**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:

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.
Buenos Aires	---	---	---	---	---	---	---	---
C.A.B.A.	---	---	690	1.020	---	---	---	---
Catamarca	---	---	---	---	---	---	205	---
Córdoba	---	---	---	---	---	---	---	---
Corrientes	---	---	---	---	---	---	650	---
Chaco	---	---	695	---	---	---	---	---
Chubut	---	---	2.360	---	---	---	---	---
Entre Ríos	480	---	---	---	815	---	555	---
Formosa	620	---	591	---	1.057	---	---	---
Jujuy	---	---	1.045	---	---	---	500	---
La Pampa	---	---	---	---	1.265	---	---	---
La Rioja	360	---	465	---	---	---	---	---
Mendoza	---	---	1.915	1.075	5.000	---	---	---
Misiones	405	---	770	---	---	---	290	---
Neuquén	---	---	---	---	---	---	---	---
Río Negro	---	---	1.725	---	---	---	220	---
Salta	998	---	1.263	---	1.641	---	292	---
San Juan	---	---	395	750	---	---	270	---
San Luis	---	---	---	---	---	---	---	---
Santa Cruz	---	---	4.305	4.855	---	---	---	---
Santa Fe	---	---	1.020	---	---	---	230	---
S del Estero	---	---	875	---	---	---	---	---
T del Fuego	---	---	6.750	6.500	---	---	---	---
Tucumán	480	450	715	569	---	---	200	---
Total	557	450	1.599	2.462	1.956	---	341	---

Fuente: Planillas N° 15

El cuadro precedente indica que el nivel de ingreso familiar mínimo promedio para acceder a una vivienda FONAVI de **2 dormitorios**, durante el período 2008, según el tipo de Operatoria, fue:

- **Demanda Libre:** \$1.622
- **Cofinanciadas:** \$1.275
- **Operatorias descentralizadas en Municipios o ESFL:** \$773
- **Créditos individuales o mancomunados:** \$2.244

A su vez, para acceder a una vivienda de 2 dormitorios de los Programas Federales, el nivel de ingreso familiar mínimo, durante 2008, según el tipo de Operatoria fue:

- **Programa Federal de Solidaridad Habitacional:** \$557
- **Programa Federal de Construcción de Viviendas I:** \$1.599
- **Programa Federal de Construcción de Viviendas II:** \$ 1.956
- **Programa Federal de Emergencia Habitacional:** \$341



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. CLASIFICACIÓN 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, San Luis.	Mendoza	Misiones, Salta, Santa Fe.	---
De \$ 501 a \$ 1.500	Entre Ríos, Misiones, Neuquén.	Catamarca, Entre Ríos.	Entre Ríos, La Pampa, Río Negro, San Juan.	La Rioja, Mendoza, Santa Fe.
Más de \$ 1.500	Buenos Aires, Catamarca, Chubut, Mendoza, San Luis(1), Santa Cruz.	Córdoba, San Juan.	Santa Cruz.	Córdoba, La Pampa, San Juan, Tierra del Fuego.

(1) Cuenta con dos operatorias con importes diferentes.

Ingresos familiares mínimos	P. F. Solidaridad	P. F. Construcción de viviendas I	P.F. Construcción de viviendas II	P. F. Emergencia Habitacional
	Jurisdicción			
Menos de \$ 500	Entre Ríos, La Rioja, Misiones, Tucumán.	La Rioja, San Juan.	---	Catamarca, Jujuy, Misiones, Río Negro, Salta, San Juan, Santa Fe, Tucumán.
De \$ 501 a \$ 1.500	Formosa, Salta.	C.A.B.A., Formosa, Jujuy, Misiones, Salta, Santa Fe, Santiago del Estero, Tucumán.	Entre Ríos, Formosa, La Pampa	Corrientes, Entre Ríos.
Más de \$ 1.500	---	Chubut, Mendoza, Río Negro, Santa Cruz, Tierra del Fuego.	Mendoza, Salta.	---

4.4. PORCENTAJE DE RECUPERO DE CUOTAS DE AMORTIZACIÓN COMPARADO ENTRE LOS EJERCICIOS 2002-2003-2004-2005-2006-2007-2008

Jurisdicción	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008
Buenos Aires	26.4	39.4	44.8	61.2	45.3	54.2	56.2
Catamarca	67.7	59.3	66.7	57.3	80.3	84.1	78.0
Córdoba	24.1	33.9	54.6	85.0	76.0	66.0	68.0
Corrientes	49.5	57.9	57.8	54.0	59.3	71.4	61.3
Chaco	35.2	42.7	54.4	55.6	63.7	67.0	67.0
Chubut	34.8	41.9	51.0	58.3	64.9	68.5	31.3
Entre Ríos	26.6	29.8	36.4	43.2	39.8	49.3	45.3
Formosa	27.5	18.7	25.9	25.8	27.0	26.6	25.6
Jujuy	42.6	62.7	61.5	73.0	78.0	83.0	75.0
La Pampa	28.2	34.2	35.4	37.4	45.1	52.9	52.2
La Rioja	36.0	76.4	57.0	56.0	58.0	60.0	46.0
Mendoza	43.9	61.9	48.1	63.3	58.8	76.5	27.4
Misiones	50.2	55.5	69.0	71.0	70.0	69.8	81.1
Neuquén	28.0	40.6	40.6	42.8	44.0	43.9	63.9
Río Negro	48.0	63.7	56.9	59.0	69.0	66.0	71.6
Salta	31.5	36.1	43.8	52.3	57.9	69.4	69.4



San Juan	42.3	57.7	56.9	66.0	71.7	90.0 ³	89.0
San Luis	70.2	86.9	88.5	92.0	91.0	95.5	96.9
Santa Cruz	56.1	69.7	64.0	49.0	68.9	77.1	73.0
Santa Fe	35.2	39.6	47.1	49.5	57.4	66.2	67.3
Stgo. del Estero	43.3	56.9	55.7	45.4	39.4	43.0	47.0
Tucumán	40.4	41.0	54.7	72.8	75.1	79.2	81.1
Tierra del Fuego	63.7	76.3	78.8	77.3	79.1	86.4	87.5
C.A.B.A.	42.2	36.1	42.2	45.2	49.0	51.0	52.0
Total	36.8	46.4	51.9	57.0	60.5	65.1	65.6

Fuente: Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Del cuadro anterior puede concluirse que si bien 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; durante el ejercicio 2008 el aumento fue menor al 1%. Estaban por debajo del promedio de Recupero de Cuotas de Amortización en el año 2008 las Jurisdicciones siguientes: Buenos Aires, Corrientes, Chubut, Entre Ríos, Formosa, La Pampa, La Rioja, Mendoza, Neuquén, 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 5.5% de las viviendas adjudicadas fueron escrituradas. Al respecto, se observa que el porcentaje ha aumentado mínimamente en relación al ejercicio anterior, el cual fue de 5%.

Jurisdicción	En el ejercicio 2.008			Acumuladas al 31/12/08		
	Adjudicadas	Adjudicadas y Escrituradas	% Escr./Adj.	Adjudicadas	Escrituradas	% Escr./Adj.
Buenos Aires	1.217	0	0	118.456	63.437	53.5
Catamarca	506	0	0	21.193	10.439	49.0
Córdoba	964	0	0	54.509	19.793	36.3
Corrientes	953	0	0	55.424	23.541 (1)	42.5
Chaco	1.287	s/d	s/d	57.250	36.979	64.6
Chubut	895	87	9.7	30.389	19.364	64.0
Entre Ríos	1.040	656	63.0	34.231	20.048	58.6
Formosa	510	276	54.1	20.263	2.160 (2)	10.7
Jujuy	1.458	0	0	32.196	16.041	49.8
La Pampa	1.357	0	0	30.041	14.276	47.5
La Rioja	675	0	0	20.844	8.169 (3)	39.2
Mendoza	297	153	51.5	52.125	46.116 (4)	88.5
Misiones	1.931	6	0.3	47.461	16.143	34.0
Neuquén	316	0	0	29.664	16.756	56.5
Río Negro	373	0	0	36.696	8.646	23.6
Salta	1.621	132	8.1	44.111 (5)	24.165	54.8
San Juan	4.403	0	0	40.297	15.183	38.0
San Luis	339	0	0	52.647	19.255	36.6
Santa Cruz	863	0	0	17.202	2.632 (6)	15.0
Santa Fe	3.382	322	9.5	68.657	15.294	22.3
S del Estero	2.112	0	0	48.040 (7)	11.554	24.0
T del Fuego	268	8	3	8.714 (8)	3.505	40.2
Tucumán	2.290	0	0	36.805 (9)	9.580	26.0
C.A.B.A.	363	0	0	22.532 (10)	11.529	51.6
Totales	29.420	1.640	5.5	979.570	351.987	35.9

Fuente: Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Planilla N° 16

³ El Área Administración Gestión de Cartera entregó las planillas del ejercicio 2007 con los datos modificados.



- (1) Existe una diferencia de 245 viviendas escrituradas en relación a lo informado en el ejercicio 2007.
- (2) Existe una diferencia de 214 viviendas escrituradas en relación a lo informado en el ejercicio 2007.
- (3) En el informe síntesis 2007 se consignó por error un total de 7.512 viviendas escrituradas desde el inicio del FONAVI, correspondiendo al 31 de diciembre de 2007 un total de 7.916 viviendas escrituradas.
- (4) Totales en revisión por filtrado para saneamiento de datos de sistemas.
- (5) Del acumulado de viviendas adjudicadas a diciembre de 2007 se han restado 312 módulos del programa "Mejor Vivir" que fueron incluidas en ellas por lo que la cifra base que corresponde tomar es de 42.490.
- (6) Existe una diferencia de 40 viviendas escrituradas en relación a lo informado en el ejercicio 2007.
- (7) Existe una diferencia de 784 viviendas escrituradas en relación a lo informado en el ejercicio 2007, la cual corresponde a un error de conteo en la auditoría de dicho ejercicio. El total de viviendas indicado en la auditoría anterior desde el inicio del FONAVI hasta diciembre de 2007 fue de 46.712, lo cual es incorrecto, siendo el total de las viviendas adjudicado hasta dicha fecha 45.928.
- (8) Existe una diferencia de 100 viviendas adjudicadas en relación a lo informado en el ejercicio 2007.
- (9) El total de adjudicadas totales a diciembre de 2007 era 34.515 y no 35.565 dado que deben restarse 50 unidades que se incluyeron entre las adjudicadas en el ejercicio 2006 y nuevamente en el ejercicio 2007.
- (10) Existe una diferencia de 177 viviendas adjudicadas en relación a lo informado en el ejercicio 2007.

Del cuadro anterior se desprenden las siguientes conclusiones entre la relación de las viviendas adjudicadas y escrituradas en el ejercicio 2008:

Provincias donde el % de viviendas escrituradas representan menos del 5% de las viviendas adjudicadas	Buenos Aires, Catamarca, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Córdoba, Corrientes, Jujuy, La Pampa, La Rioja, Misiones, Neuquén, Río Negro, San Juan, San Luis, Santa Cruz, Santiago del Estero, Tierra del Fuego, Tucumán.
Provincias donde el % de viviendas escrituradas representan entre el 6% y el 30% de las viviendas adjudicadas.	Chubut, Salta, Santa Fe.
Provincias donde el % de viviendas escrituradas representan más del 31% de las viviendas adjudicadas.	Entre Ríos, Formosa, Mendoza.

Del total de Provincias Auditadas es significativa la cantidad de las mismas (15) que no escrituraron viviendas adjudicadas durante 2008: Buenos Aires, Catamarca, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Córdoba, Corrientes, Jujuy, La Pampa, La Rioja, Neuquén, Río Negro, San Juan, San Luis, Santa Cruz, Santiago del Estero, Tucumán..

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 31/12/08 (35.9%) se observa que hubo una disminución del 8.1% con respecto al anterior periodo (44%).

Analizando el cuadro anterior, del nivel de escrituración según porcentajes acumulados alcanzados por cada una de las jurisdicciones al 31/12/2008, 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, Jujuy, 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, Mendoza, Neuquén, Salta.



CAPITULO II

SOBRE EL PERIODO SETIEMBRE 1992 – DICIEMBRE 2008

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

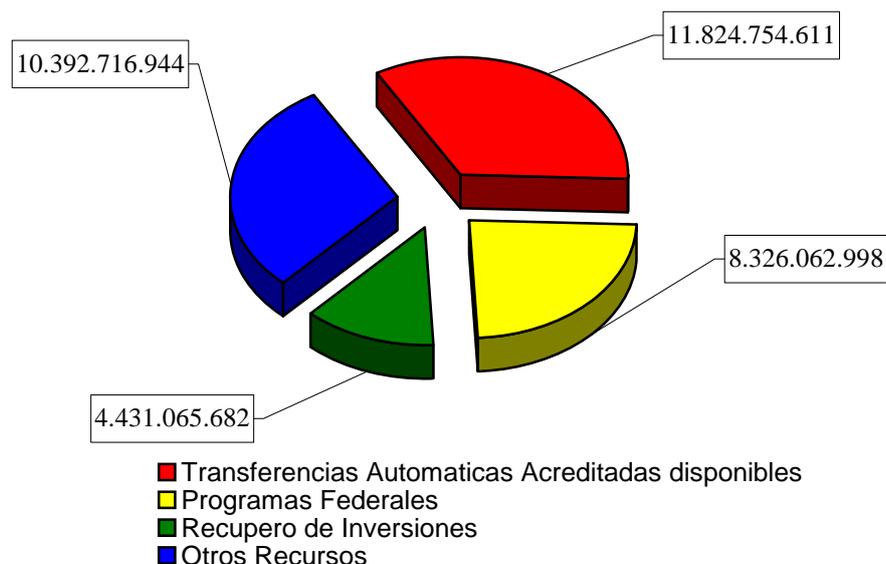
1.1. TOTAL DE RECURSOS DISPONIBLES.

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 31/12/08 alcanzaron la suma de \$34.974.600.235 según el siguiente detalle:

Concepto	Monto	%
Transferencias Automáticas Acreditadas disponibles	11.824.754.611	33,81
Programas Federales *	8.326.062.998	23,81
Recupero de Inversiones	4.431.065.682	12,67
Otros Recursos	10.392.716.944	29,72
Total:	34.974.600.235	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:



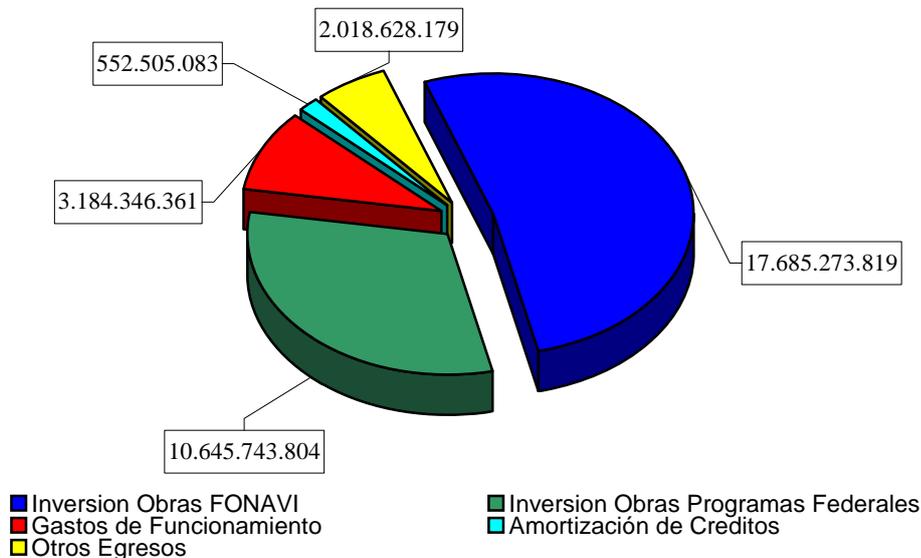


1.2. UTILIZACIÓN DE LOS RECURSOS.

Los egresos han totalizado en el mismo lapso, la suma de \$ **34.086.497.246**, 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	17.685.273.819	51,88
Inversión Obras Programas Federales	10.645.743.804	31,23
Gastos de Funcionamiento	3.184.346.361	9,34
Amortización de Créditos	552.505.083	1,62
Otros Egresos	2.018.628.179	5,92
Total:	34.086.497.246	100,00

La distribución de los montos utilizados (\$ **34.086.497.246**) se ilustra en el siguiente gráfico:



Tales egresos, representan un 97,46% de los ingresos totales disponibles en el periodo considerado, por lo cual el saldo final al 31/12/08 representa el 2,54% restante.

1.3. SITUACIÓN FINANCIERA DEL SISTEMA AL 31/12/08

Según lo detallado anteriormente, el Sistema alcanzó una totalidad de recursos de \$.34.974.600.235, los cuales fueron detallados en el **Punto 1.1.**

Por otra parte durante ese período se han utilizado la suma de \$ 34.086.497.246, según lo informado en el **punto 1.2.**



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

CONCEPTO	MONTO \$	%	TOTAL \$	%
Total Ingresos			34.974.600.235	100,00
Transf. Autom. Acredit. disponibles	11.824.754.611	33,81		
Programas Federales	8.326.062.998	23,81		
Recupero de Inversiones	4.431.065.682	12,67		
Otros Recursos	10.392.716.944	29,72		
Total Egresos			34.086.497.246	97,46
Inversión en Obras FONAVI	17.685.273.819	51,88		
Inversión en Obras Prog. Federales	10.645.743.804	31,23		
Gastos de Funcionamiento	3.184.346.361	9,34		
Amortización de Créditos	552.505.083	1,62		
Otros Egresos	2.018.628.179	5,92		
Saldo Acumulado al 31/12/08			888.102.991	2,54

El detalle de la composición del saldo de cada jurisdicción se encuentra consignado en la **PLANILLA N° 12**.

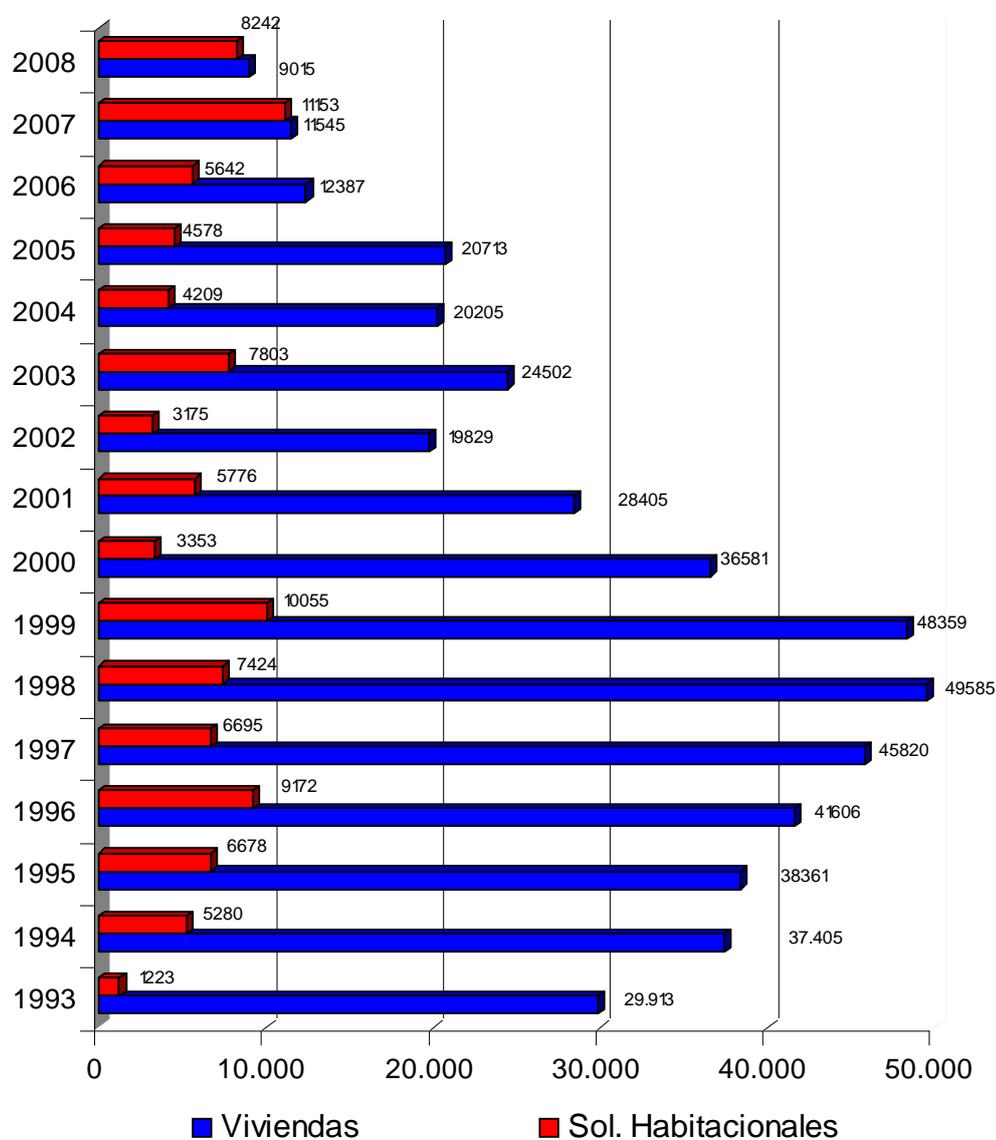
2. EVOLUCION DE LA PRODUCCION DE VIVIENDAS Y SOLUCIONES HABITACIONALES FO.NA.VI, DESDE 09/92 AL 31/12/08.

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 N° 24.130 por la que se dispusiera la descentralización en el uso de los recursos del FONAVI por parte de las distintas jurisdicciones.

Respecto de la disminución de la Producción Física observada en los últimos ejercicios caben las consideraciones señaladas en el último párrafo del Punto 2.1. del Capítulo I del presente informe "Ejecución de Obras". donde se explicita que, los Organismos Ejecutores, han hecho uso de los fondos provenientes del Sistema Federal de la Vivienda Provincial, a fin de complementar 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.

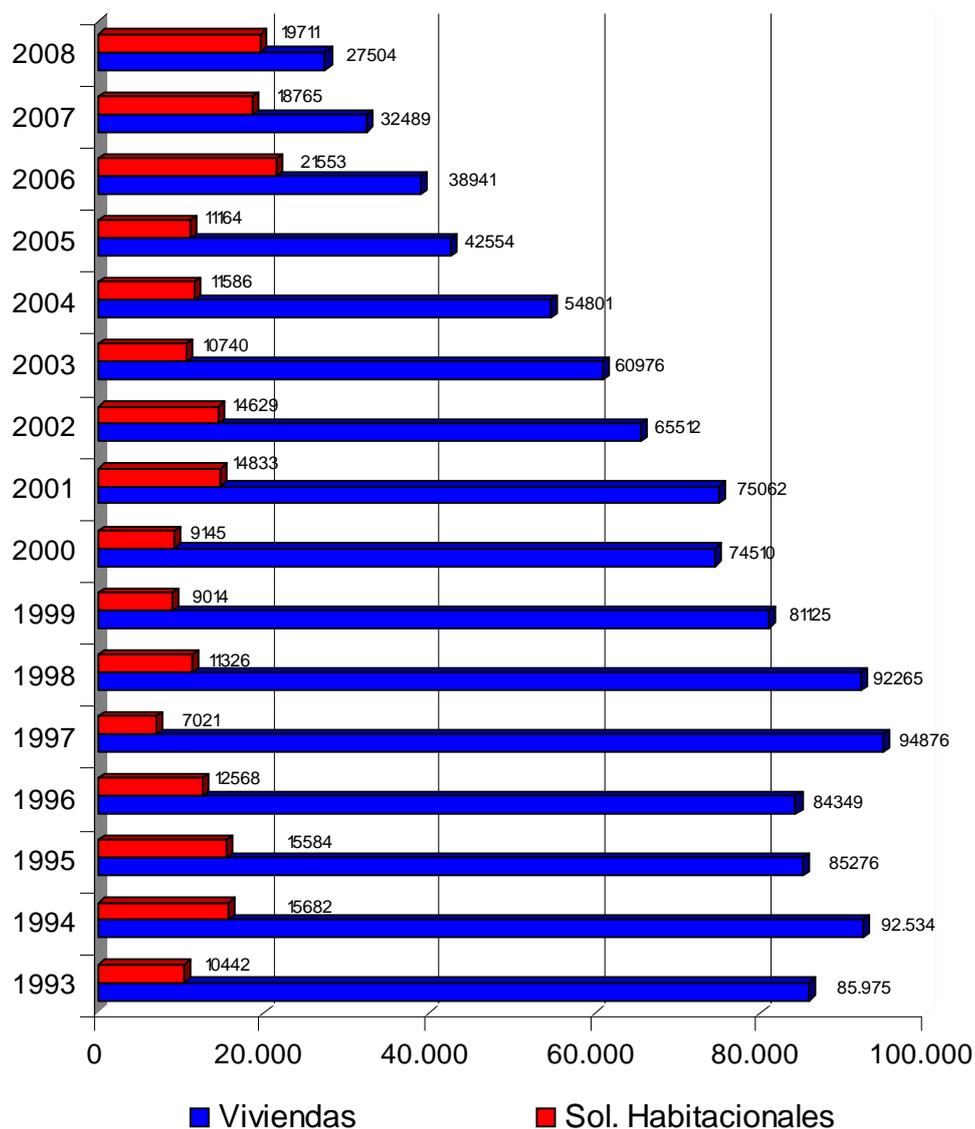
2.1. VIVIENDAS Y SOLUCIONES HABITACIONALES FO.NA.VI TERMINADAS POR EJERCICIO.

En el gráfico siguiente se observa la evolución anual de la producción de viviendas y soluciones habitacionales terminadas entre el 09/92 y el 12/08



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

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

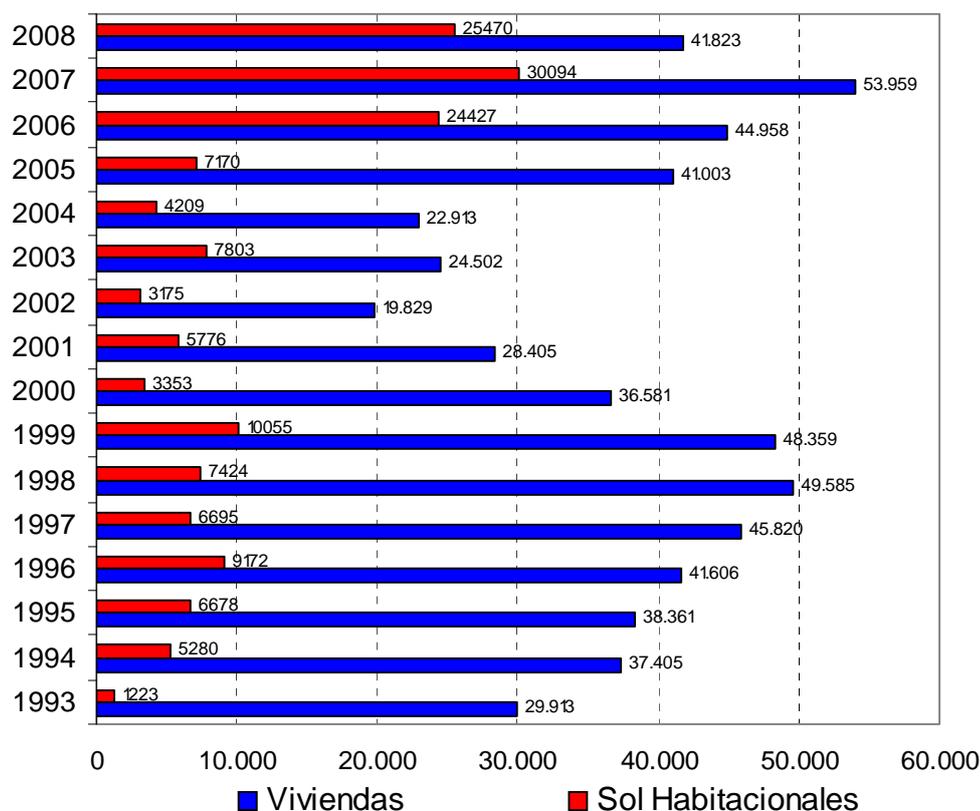


3. EVOLUCION DE LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS Y SOLUCIONES HABITACIONALES TOTALES DESDE 09/92 AL 31/12/08 (FONAVI + PROGRAMAS FEDERALES)

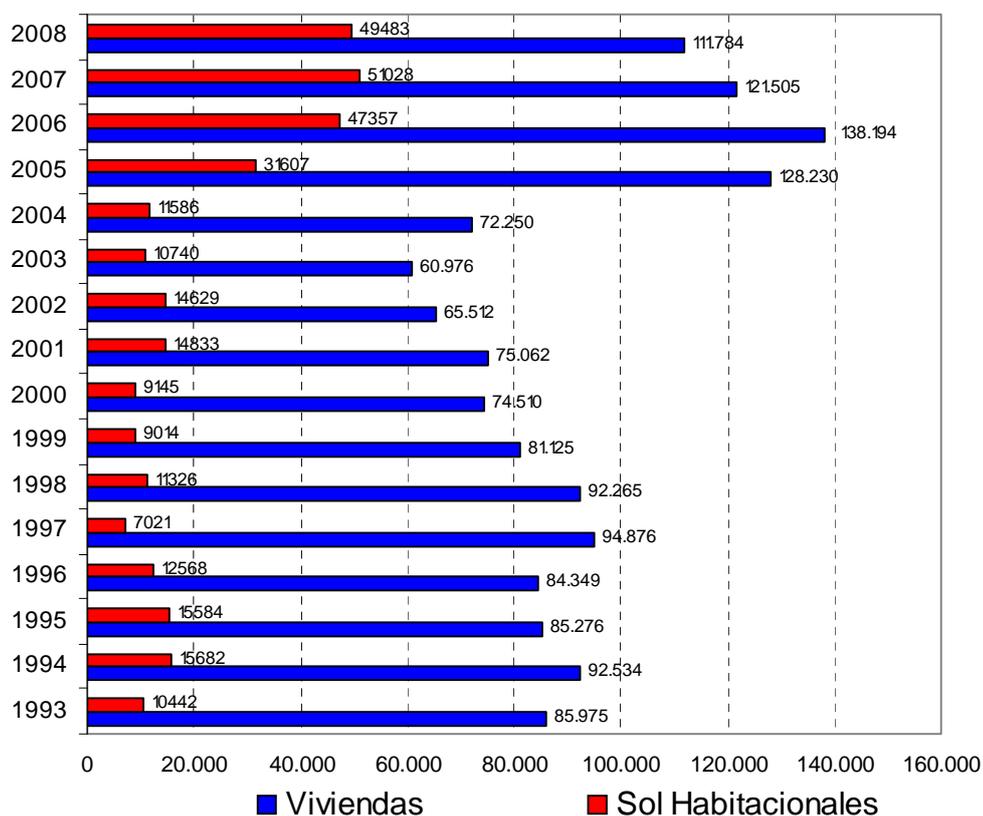
En los siguientes gráficos se observa la evolución Total de Viviendas y Soluciones Habitacionales tanto terminadas como en ejecución al cierre de cada ejercicio.



3.1. VIVIENDAS TERMINADAS POR EJERCICIO. (FO.NA.VI + PROGR. FEDERALES).



3.2. VIVIENDAS EN EJECUCIÓN A FIN DE CADA EJERCICIO. (FO.NA.VI + PROGR. FEDERALES).





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:

DIRECCION NACIONAL DE POLITICAS HABITACIONALES

Lic. Lydia Mabel Martínez de Jiménez (Directora Nacional)

Dirección de Control de Gestión del FO.NA.VI

Arq. Raúl Rodríguez (Director)

Cdor. Javier Ferrari

Cdor. Osvaldo Rico

Arq. María Elena Mazón

Arq. Haydeé Silveyra

Sr. Flavio Rubén Ibáñez

Arq. Federico Pomares

Arq. Roberto López

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

Lic. Aylin Sabsay

Lic. Sara Larralde

En la elaboración del presente informe:

Sr. Flavio Rubén Ibáñez

Cdor. Javier Ferrari

Arq. Verónica Cardinali

Arq. Raúl Rodríguez

Arq. Federico Pomares

Lic. Mercedes Mur

Srta. Daniela Parodi

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