

AUDITORIAS

FONAVI 2003

INFORME SINTESIS

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

FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA

2003

CONCLUSIONES GENERALES

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

**Dr. Nestor Kirchner
Arq. Julio De Vido
Ing. José Francisco López
Arq. Luis Bontempo**

Diciembre 2004

INDICE TEMATICO

INTRODUCCION

CAPITULO I

1. RECURSOS DEL SISTEMA EN EL EJERCICIO 2003

1.1. INGRESOS

1.1.1 Transferencias Automáticas del FONAVI

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

1.1.3 Transferencias de Fondos del Estado Nacional para Programas Federales

1.1.3.1. Programa Federal de Reactivación para Obras del FO.NA.VI.

1.1.3.2. Programa Federal de Emergencia Habitacional

1.1.4 Recupero de Inversiones

1.1.5 Otros Recursos

1.1.6 Total de Recursos Disponibles del Sistema en el 2003

1.1.7 Total de Recursos Disponibles por Jurisdicción en el 2003

1.2. EGRESOS

1.2.1. Utilización de los Recursos del Sistema durante 2003

1.2.2. Utilización de los recursos del Sistema por Jurisdicción durante 2003

1.3. SITUACIÓN FINANCIERA DEL SISTEMA AL 31/12/03

2. EJECUCIÓN DE OBRAS

2.1. VIVIENDAS Y SOLUCIONES HABITACIONALES

2.1.1. Viviendas y Soluciones Habitacionales terminadas

2.1.2. Viviendas y Soluciones Habitacionales en ejecución

2.1.3. Viviendas del Programa Federal de Emergencia Habitacional

2.1.4. Viviendas terminadas durante el ejercicio según tamaño de conjunto

2.1.5. Viviendas terminadas durante el ejercicio por cantidad de dormitorios

2.1.6. Promedio de superficie de vivienda terminada según la cantidad de dormitorios

2.2. CREDITOS INDIVIDUALES Y/O MANCOMUNADOS

2.3. OBRAS DE EQUIPAMIENTO e INFRAESTRUCTURA

2.3.1. Obras de Equipamiento Comunitario

2.3.2. Obras de Infraestructura de Nexo

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

3. ASPECTOS TECNOLOGICOS

3.1. SINTESIS DE LA EVALUACION TECNOLOGICA

3.2. DEFICIENCIAS Y PATOLOGIAS

4. ASPECTOS SOCIALES

4.1. CRITERIOS DE SELECCIÓN DE BENEFICIARIOS

4.2. CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS DE LOS BENEFICIARIOS

4.3. ESCRITURACIONES

5. ASPECTOS URBANISTICOS

5.1.LOCALIZACION

5.2.INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO

5.3.CARACTERISTICAS DEL PROYECTO

5.4.CONCLUSIONES

CAPITULO II

SOBRE EL PERIODO 09/1992 – 12/2003

1. EVOLUCION FINANCIERA DEL SISTEMA

1.1. TOTAL DE RECURSOS DISPONIBLES DEL SISTEMA

1.2. UTILIZACIÓN DE LOS RECURSOS DEL SISTEMA

1.3. SITUACIÓN FINANCIERA DEL SISTEMA AL 31/12/03

2. EVOLUCION DE LA PRODUCCIÓN DE VIVIENDAS y SOLUCIONES HABITACIONALES

2.1. VIVIENDAS Y SOLUCIONES HABITACIONALES TERMINADAS

2.1.1. Viviendas Terminadas

2.1.2. Soluciones Habitacionales Terminadas

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

2.2.1. Viviendas en ejecución

2.2.2. Soluciones Habitacionales en ejecución

3. RELACION ENTRE VIVIENDAS EN EJECUCIÓN Y VIVIENDAS TERMINADAS

INTRODUCCION

Este documento resume la situación del Fondo Nacional de la Vivienda durante el ejercicio 2003, y es el resultado de las Auditorías anuales a ejercicio vencido realizadas a los organismos ejecutores integrantes del Sistema Federal de la Vivienda, en cumplimiento de lo establecido en el Art. 9° de la Ley N° 24.464.

El presente informe es la continuación de los Informes Síntesis del FO.NA.VI correspondientes a los ejercicios 1993 a 2002 publicados oportunamente por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

El Capítulo I sintetiza la información financiera y de producción del Sistema para el año 2003, según el destino dado a los fondos remitidos por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda por Transferencias Automáticas, así como los correspondientes a los Programas Federales de Reactivación para Obras del Fondo Nacional de la Vivienda y de Emergencia Habitacional; la gestión del recupero de las inversiones efectuadas, el ingreso al Sistema de otros recursos de orden Nacional, Provincial y de otras entidades financieras, la utilización del total de los recursos disponibles, la gestión en la ejecución de las obras en función de la cantidad y calidad de los productos terminados y en ejecución, como así el estado de gestión de la regularización dominial del parque de viviendas existente.

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

Por otra parte, el Capítulo II explicita la Evolución Financiera y de Producción del Sistema en el período comprendido desde Setiembre de 1992, fecha de la descentralización de las acciones del Fondo establecida por la Ley N° 24.130, hasta el 31 de Diciembre de 2003.

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

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

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

CAPITULO I

1. RECURSOS DEL SISTEMA EN EL EJERCICIO 2003

1.1. INGRESOS

1.1.1. Transferencias Automáticas del FONAVI.

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

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

Las Transferencias Automáticas totales remitidas a las jurisdicciones durante el ejercicio 2003 alcanzaron la suma de \$ 548.146.242,69 según el siguiente detalle:

Concepto	Monto	
Transferencias Automáticas FONAVI Banco Hipotecario S.A.	448.098.052,09	544.522.448 ,09
Transferencias Automáticas FONAVI Banco de la Nación Argentina	96.424.396,00	
Comisión Banco Hipotecario S.A.		3.623.794,60
Total		548.146.242,69

Estos resultados implican que durante 2003, las Transferencias Automáticas remitidas a los Organismos Jurisdiccionales se han incrementado un 5,86 % respecto a las del ejercicio 2002.

Por otra parte y sobre las Transferencias Automáticas, cabe señalar que la diferencia que surge entre los montos transferidos (\$548.146.242) y los efectivamente percibidos y acreditados en la cuentas de los Organismos Jurisdiccionales (\$536.955.673) (PLANILLA N° 1) obedece a que las últimas transferencias del año 2002 fueron acreditadas en enero de 2003 así como algunas de las últimas de 2003 lo han sido en enero de 2004. Comparada esta cifra con la registrada en el Ejercicio anterior se observa un incremento de un 8.03%.

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

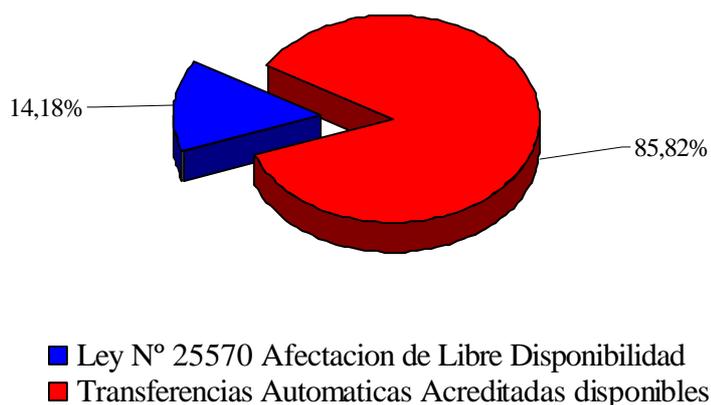
Como se explicitara en el anterior informe, para el ejercicio 2002 el Gobierno Nacional, las Provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires firmaron el 27/02/02, el “ACUERDO NACION-PROVINCIAS SOBRE RELACION FINANCIERA Y BASES DE UN REGIMEN DE COPARTICIPACION FEDERAL DE IMPUESTOS”, que fuera ratificado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

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

Al respecto, por la aplicación de las normas citadas precedentemente, diversas jurisdicciones han hecho uso de ésta facultad. Debido a ello, las Transferencias Automáticas acreditadas entre el 01/01/03 y el 31/12/03 en los Organismos Ejecutores, se han visto reducidas en la suma de \$76.158.105 (14,18 %) por los fondos transferidos a los Ejecutivos Provinciales por la aplicación de las normas consignadas.

Por tal motivo los montos disponibles sobre las Transferencias Automáticas acreditadas se vieron reducidos a la suma de \$460.797.568, a las cuales llamaremos de aquí en más Transferencias Automáticas Acreditadas Disponibles.

En el siguiente gráfico se visualiza esta relación:



En consecuencia, a los efectos de la determinación de la Disponibilidad Total de Recursos del Sistema para el ejercicio 2003 (Ver punto Total de Recursos Disponibles del Sistema) se ha tomado este valor, el cual se detalla por Jurisdicción en PLANILLA N° 1.

La aplicación de la Libre Disponibilidad tuvo como consecuencia que el 14,18% de los recursos específicos no fueran afectados al Sistema. Solo cinco jurisdicciones han hecho uso de esta facultad, consignándose a continuación las mismas y los porcentajes de incidencia sobre las Transferencias Automáticas Acreditadas.

- ✚ Buenos Aires, Tierra del Fuego, Chaco, Santa Fe y Salta alcanzaron las siguientes incidencias sobre los ingresos registrados por Transferencias Automáticas 57,83%, 42,58%, 36,51%, 32,21% y 26,78% respectivamente.

1.1.3. Transferencias de Fondos del Estado Nacional para Programas Federales

1.1.3.1. Programa Federal de Reactivación para obras del FONAVI

El Programa Federal de Reactivación de las Obras FONAVI procura la reactivación de los planes de vivienda financiados con los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda y ejecutados por los Organismos Provinciales a través del aporte de un financiamiento no reintegrable del Gobierno Nacional.

Al respecto, el mismo se financió en dos Etapas. La primera de ellas corresponde un financiamiento total por la suma de \$232.099.354, siendo el aporte del Estado Nacional de hasta el 30% (\$69.629.806) de los montos de los saldos faltantes de certificar sobre los proyectos incluidos por las jurisdicciones.

Asimismo y con el objeto de incrementar las unidades que se encontraban paralizadas, con atrasos y/o a iniciar, se implementó la segunda etapa, la cual contempla un financiamiento total por la suma de \$ 602.589.066, siendo el aporte del Estado Nacional en esta Etapa de hasta el 50% (\$ 301.294.533) de los montos de los saldos faltantes de certificar sobre los proyectos incluidos por las jurisdicciones.

Los montos totales a financiar por el Programa según las jurisdicciones que adhirieron al mismo se detallan en el cuadro siguiente:

Jurisdicción	Montos Previstos Originales según Convenio	
	Etapas I	Etapas II
Buenos Aires	18.169.499	184.481.952
Catamarca	5.037.982	3.878.301
Corrientes	11.659.606	36.152.980
Chaco	17.236.194	9.703.490
Chubut	12.316.621	55.390.356
Entre Ríos	3.793.585	12.003.737
Formosa		59.130.157
Jujuy	9.523.222	5.078.746
La Pampa	9.651.203	11.753.746
La Rioja	7.002.403	11.186.448
Mendoza	12.043.059	33.433.594
Misiones	25.776.404	38.342.616
Neuquén	17.915.047	6.231.263
Río Negro	6.230.741	5.766.563
Salta	9.050.417	7.420.934
San Juan	11.523.797	19.734.635
Santa Cruz	37.562.151	16.080.742
Santa Fe		37.291.716
Santiago del Estero		9.197.505
Tucumán	17.607.423	5.242.479
Tierra del Fuego		6.817.224
GCBA		28.269.882
Total:	232.099.354	602.589.066
Aporte Nación:	69.629.806	301.294.533

En relación a los montos convenidos, los recursos transferidos por el Estado Nacional a las jurisdicciones durante el ejercicio 2003 alcanzaron la suma de \$ 84.645.081,08 correspondiendo la cantidad de \$47.409.174,11 y \$ 37.235.906,97 para las Etapas I y II respectivamente.

No obstante, los montos transferidos y los efectivamente percibidos y acreditados en la cuentas de los Organismos Jurisdiccionales alcanzaron \$ 80.762.910, correspondiendo las sumas de \$ 47.059.119 y \$33.703.791 para las Etapas I y II respectivamente (PLANILLA N° 1bis), obedeciendo la diferencia a fondos remitidos en el ejercicio 2003 y acreditados en enero de 2004.

Estos fondos acreditados han sido invertidos en su totalidad por las jurisdicciones, conjuntamente con el aporte complementario que a cada una de las Etapas le corresponde por el Convenio Marco del Programa, según rendiciones remitidas por los organismos ejecutores.

1.1.3.2. Programa Federal de Emergencia Habitacional.

Durante el transcurso del ejercicio 2003 se implemento el Programa Federal de Emergencia Habitacional, financiado con recursos del Tesoro Nacional, destinado a desarrollar emprendimientos habitacionales promovidos por municipios y cooperativas a través de los Institutos de Vivienda.

Las jurisdicciones que al 31/12/2003 adhirieron al Programa son: Buenos Aires, Corrientes, Chaco, Jujuy, Misiones y Tucumán habiéndose transferido la suma de \$ 11.188.375. No obstante los montos acreditados en las cuentas de los Organismos ascendieron a \$ 10.831.375, correspondiendo la diferencia de \$ 357.000 a fondos de la Provincia de Chaco los cuales se acreditaron en la cuenta del Organismo en Enero de 2004. El detalle de los montos acreditados se consignan en la Planilla N° 1bis.

1.1.4. Recupero de Inversiones

Durante el ejercicio 2003, los montos ingresados a las cuentas de los Organismos Ejecutores por recuperos de inversiones ascendieron a \$ 251.689.162 (PLANILLA N° 2), lo cual representa un incremento del 24,32 % con relación al ejercicio 2002 (\$202.452.185) en valores absolutos.

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

Jurisdicción	%	Jurisdicción	%
Misiones	103,49	Chubut	34,21
Santiago del Estero	103,17	Chaco	31,55
Mendoza	95,09	Catamarca	28,62
Formosa	73,32	La Pampa	28,15
Buenos Aires	67,76	Jujuy	18,45
La Rioja	44,64	Tucumán	13,60
San Juan	37,97	Santa Fe	12,73
Córdoba	36,80	Salta	11,25

Las Jurisdicciones de Entre Ríos, Neuquén y San Luis, también han incrementado su recaudación en porcentajes que varían del 4% al 6%.

Por el contrario, el resto de las jurisdicciones han visto significativamente reducida su recaudación con respecto a los montos ingresados por este concepto en el ejercicio 2002. En particular se pueden destacar:

Jurisdicción	%
Río Negro	(97,72%)
GCBA	(21,44%)
Tierra del Fuego	(13,41%)

El resto de las jurisdicciones presentaron variaciones negativas en los recuperos de inversiones por debajo del 5%.

Asimismo la facturación total registrada, la cual ascendió a la suma de \$585.448.420 (PLANILLA N° 3), en el periodo considerado, no ha registrado una variación significativa con respecto al ejercicio anterior.

El nivel de cumplimiento en el recupero de inversiones alcanzado en el ejercicio, respecto de la facturación, fue del 42,91% (PLANILLA N° 4), lo que implica un incremento relativo del 7,82% con relación al nivel alcanzado en el ejercicio anterior (35,09%).

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

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

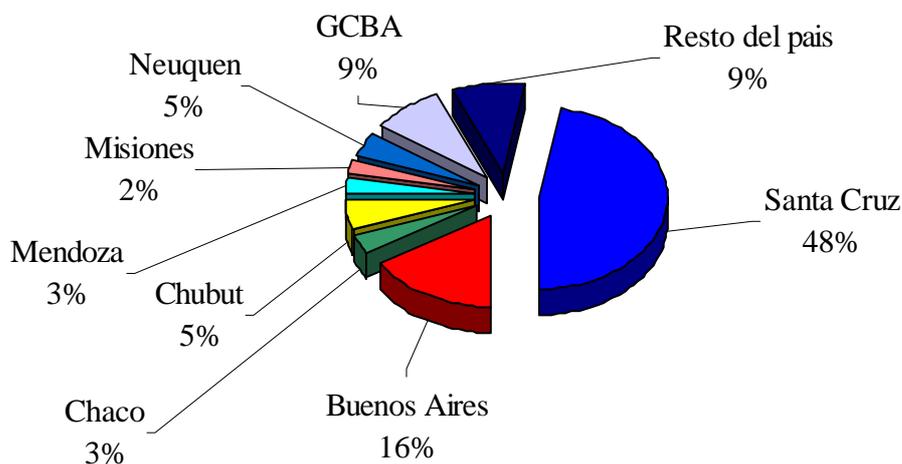
1.1.5. Otros Recursos

Durante el 2003, incrementando las disponibilidades que se adicionan a las Transferencias Automáticas Acreditadas disponibles y al recupero de inversiones, se han incorporado al Sistema otros recursos: nacionales, provinciales, o préstamos de entidades financieras, destinados a potenciar los programas en desarrollo por parte de los Organismos Jurisdiccionales, por un valor de \$ 454.734.155 (PLANILLA N° 5 y sus desagregados por rubro y Jurisdicción detallados en PLANILLA N° 6).

Con relación al ejercicio 2002 (\$257.925.842) estos recursos complementarios se incrementaron en un 76,30 %. Estos ingresos, durante 2003 han sido significativos (más de \$ 10.000.000) en:

- Santa Cruz \$ 215.353.161
- Buenos Aires \$ 74.456.335
- GCBA \$ 39.427.023
- Chubut \$ 23.650.327
- Neuquen \$ 20.812.280
- Chaco \$ 14.681.889
- Mendoza \$ 12.806.156
- Misiones \$ 11.336.384

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



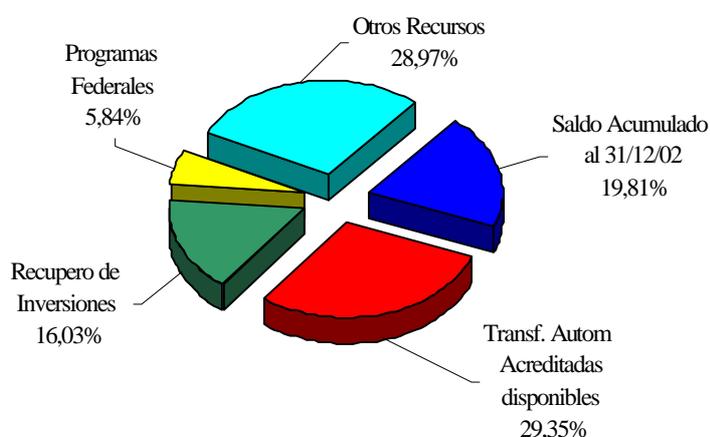
1.1.6. Total de Recursos Disponibles del Sistema en 2003

Al total de los recursos registrados durante el ejercicio 2003, consignados anteriormente, se le debe adicionar el saldo remanente correspondiente al cierre del ejercicio 2002.

Esta sumatoria de recursos disponibles arroja un total de \$ 1.569.796.743,32, lo cual representa un incremento del orden del 36,86% con relación al ejercicio anterior, y cuya composición por concepto se detalla a continuación:

CONCEPTO	IMPORTE	%	TOTAL	%
Saldo Acumulado al 31/12/02 (Planilla N° 11)			310.981.574	19,81
Transferencias Automáticas Acreditadas disponibles (Planilla N° 1)	460.797.568	29,35	1.258.815.170	80,19
Programas Federales (Planilla N° 1 bis)	91.594.285	5,84		
Recupero de Inversiones (Planilla N° 2)	251.689.162	16,03		
Otros Recursos (Planillas N° 5 y 6)	454.734.155	28,97		
Total de Recursos Disponibles			1.569.796.744	100,00

En el siguiente gráfico se visualiza la composición del Total de Recursos Disponibles del Sistema durante el ejercicio 2003 desagregados por fuentes de ingresos, y a los que se le han incorporado el saldo remanente del ejercicio 2002.



1.1.7. Total de Recursos Disponibles por Jurisdicción en el 2003.

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

Jurisdicción	Saldo al 31/12/02	Transferencias Aut. Acreditadas Disponibles (*)	Programas Federales		Recupero de Inversiones	Otros Recursos	Total de Recursos disponibles
			Reactivación I y II	Emergencia Habitacional			
Buenos Aires	10.815.817	33.222.219	12.619.899	6.014.500	16.654.417	74.456.335	153.783.188
Catamarca	5.807.401	11.664.453	756.267	0	4.079.833	176.345	22.484.299
Córdoba	91.834.873	31.441.657	0	0	21.183.910	435.242	144.895.682
Corrientes	11.506.615	26.892.819	5.532.413	273.000	9.605.468	2.318.073	56.128.388
Chaco	9.956.584	15.213.585	3.947.008	0	15.910.449	14.681.889	59.709.515
Chubut	8.197.533	17.382.118	3.914.895	0	10.437.481	23.650.327	63.582.354
Entre Ríos	6.092.570	20.553.207	1.115.784	0	7.432.639	3.984.017	39.178.217
Formosa	2.029.030	21.692.068	1.769.358	0	854.557	3.944.397	30.289.409
Jujuy	37.313.169	15.993.411	2.300.190	3.696.000	10.016.185	3.412.843	72.731.797
La Pampa	5.500.315	10.865.784	2.913.101	0	7.917.110	3.135.340	30.331.651
La Rioja	4.074.192	10.540.107	1.706.833	0	7.374.474	2.257.650	25.953.257
Mendoza	6.360.680	22.036.548	6.152.197	0	17.407.559	12.806.156	64.763.140
Misiones	2.365.068	25.534.597	9.707.666	448.875	15.387.328	11.336.384	64.779.919
Neuquen	2.868.642	23.453.877	4.385.366	0	7.438.178	20.812.280	58.958.343
Río Negro	133.487	23.715.245	1.460.475	0	23.719	1.590.661	26.923.587
Salta	8.453.386	15.911.570	2.699.158	0	9.214.113	3.054.882	39.333.109
San Juan	6.934.850	19.830.058	3.549.809	0	11.005.023	794.184	42.113.923
San Luis	-2.121.552	19.830.056	0	0	19.742.126	1.898	37.452.528
Santa Cruz	8.606.395	17.385.257	7.608.224	0	8.282.903	215.353.161	257.235.940
Santa Fe	24.970.456	20.808.456	2.428.875	0	18.418.864	1.195.252	67.821.903
Sgo.Estero	27.257.998	22.661.231	380.614	0	7.893.536	8.001.716	66.195.096
Tucumán	8.797.011	19.029.502	3.625.414	399.000	7.012.457	7.907.948	46.771.332
T.del Fuego	4.978.689	8.288.673	1.443.855	0	12.057.346	151	26.768.713
GCBA	18.248.365	6.851.069	745.510	0	6.339.487	39.427.023	71.611.453
Total:	310.981.574	460.797.568	80.762.910	10.831.375	251.689.162	454.734.155	1.569.796.744

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

Como ya se señalara anteriormente, de los valores expuestos en el Cuadro precedente, surge que el Total de Recursos Disponibles del Sistema para el ejercicio 2003 se incrementó un 36,86 % con respecto al ejercicio anterior (\$1.146.971.122).

Si se analiza la incidencia porcentual de las Transferencias Automáticas Acreditadas disponibles con relación al Total de Recursos Disponibles del Sistema, la misma asciende a un 29,35 %, según lo señalado en el **Punto 1.1.6**. Esta incidencia disminuyó un 7,91 % con respecto a la misma relación correspondiente al ejercicio anterior, producido por el incremento registrado en los Otros Recursos y los aportes correspondientes al Programa Federal de Reactivación de obras del FONAVI.

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

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

1.2. EGRESOS

1.2.1 Utilización de los Recursos del Sistema durante 2003

Del total de los Recursos Disponibles en el Sistema durante el ejercicio 2003 (\$1.569.796.744) se ha utilizado la suma de \$ 1.194.992.536 (76,12%), según los conceptos que se consignan a continuación, correspondiendo el complemento de \$ 374.804.208 (23,88 %) al saldo remanente al cierre del ejercicio 2003.

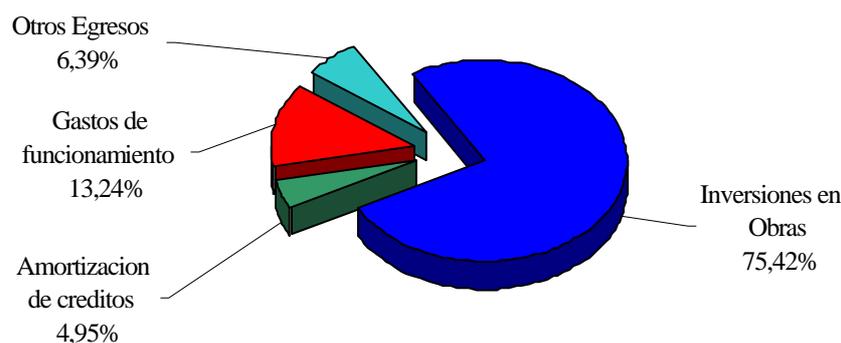
- Inversiones en viviendas, créditos (compra y/o construcción de viviendas) y soluciones habitacionales \$737.963.669 (PLANILLA N° 7). Esta inversión se incrementó con respecto al ejercicio 2002 (\$507.298.437) en un 45,47%.
- Inversiones en obras de Infraestructura de Nexos y de Equipamiento \$163.359.063 (PLANILLA N° 7), las que se han incrementado con respecto al ejercicio anterior (\$18.582.374) en un 779 %.
- Gastos de funcionamiento \$ 158.227.396 (PLANILLA N° 8 y desagregado por concepto en Planilla N° 9). Con relación al ejercicio anterior (\$137.597.153) se registró un incremento del orden del 14,99 %.
- Otras erogaciones por la suma de \$ 135.442.408 (PLANILLA N° 8 y desagregado por concepto en Planilla N° 9), lo que representa una disminución del 21,49 % con respecto al ejercicio anterior (\$172.511.584). Cabe señalar que incluido en este monto se encuentran las erogaciones registradas en lo concerniente a amortizaciones realizadas en el ejercicio, las cuales ascendieron a \$ 59.077.127, sobre créditos contraídos en ejercicios anteriores.

La inversión total registrada por el Programa Federal de Reactivación en sus dos Etapas alcanzó la suma de \$224.271.313 considerando los aportes del Tesoro y la contrapartida de las jurisdicciones. De este total corresponde la suma de \$ 216.671.007 a inversiones correspondientes al rubro Vivienda y la cantidad de \$7.600.306 a Obras de Equipamiento. Esta información surge de la sumatoria de las rendiciones efectuadas por los Organismos Ejecutores sobre los fondos transferidos para el Programa.

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

CONCEPTO	Monto Invertido	Subtotal	%	Monto Total	%
INVERSIONES EN OBRAS					
Viviendas y Soluciones Habitacionales	696.518.158	737.963.669	61,75	901.322.732	75,42
Créditos individuales y/o mancomunados	41.445.511				
Infraestructura de nexos y obras complementarias	44.103.032	163.359.063	13,67		
Equipamiento	119.256.031				
GASTOS DE FUNCIONAMIENTO		158.227.396	13,24	158.227.396	13,24
OTRAS EROGACIONES					
Amortización de créditos	59.077.127	135.442.408	11,34	135.442.408	11,34
Otros Egresos	76.365.281				
TOTAL RECURSOS UTILIZADOS			100,00	1.194.992.536	100,00

Gráficamente, esta utilización se distribuye en la siguiente forma:



1.2.2 Utilización de los Recursos del Sistema por jurisdicción durante 2003

Los recursos totales invertidos en el ejercicio 2003 (\$1.194.992.536) se incrementaron un 42,96 % con relación a la utilización en el periodo anterior (\$835.898.548).

En el Cuadro siguiente se visualiza la composición de la utilización porcentual dada a los recursos disponibles por los Organismos Jurisdiccionales para el ejercicio 2003.

Jurisdicción	Inversiones en Obras	%	Gastos de Funcionamiento	%	Otros Egresos	%	Total Utilizado
Buenos Aires	69.358.819	48,51%	14.389.167	10,06%	59.218.540	41,42%	142.966.526
Catamarca	11.428.534	81,16%	1.936.826	13,75%	716.628	5,09%	14.081.989
Córdoba	30.785.529	80,61%	7.399.668	19,37%	6.996	0,02%	38.192.193
Corrientes	30.342.208	73,06%	10.423.781	25,10%	763.901	1,84%	41.529.890
Chaco	44.963.319	80,63%	8.136.470	14,59%	2.663.780	4,78%	55.763.570
Chubut	49.674.747	87,65%	4.917.518	8,68%	2.078.937	3,67%	56.671.201
Entre Ríos	17.424.636	52,36%	9.577.316	28,78%	6.277.837	18,86%	33.279.788
Formosa	16.551.770	67,62%	3.442.107	14,06%	4.482.787	18,31%	24.476.665
Jujuy	19.881.477	63,86%	4.879.040	15,67%	6.374.523	20,47%	31.135.040
La Pampa	14.566.080	51,54%	4.382.949	15,51%	9.310.557	32,95%	28.259.585
La Rioja	16.391.032	78,52%	3.438.341	16,47%	1.046.383	5,01%	20.875.757
Mendoza	48.947.067	79,54%	6.204.424	10,08%	6.386.154	10,38%	61.537.645
Misiones	47.226.612	79,34%	7.404.553	12,44%	4.890.906	8,22%	59.522.071
Neuquen	44.504.423	79,97%	6.506.176	11,69%	4.643.951	8,34%	55.654.550
Río Negro	19.531.024	88,01%	2.268.374	10,22%	393.089	1,77%	22.192.486
Salta	21.773.121	83,26%	3.892.807	14,89%	483.318	1,85%	26.149.246
San Juan	31.488.474	87,34%	4.328.878	12,01%	236.682	0,66%	36.054.034
San Luis	27.416.133	95,91%	379.858	1,33%	790.232	2,76%	28.586.223
Santa Cruz	219.388.153	94,07%	4.788.988	2,05%	9.029.187	3,87%	233.206.328
Santa Fe	16.667.722	54,54%	7.632.393	24,98%	6.257.681	20,48%	30.557.797
Santiago del Estero	38.186.327	87,05%	5.329.182	12,15%	349.707	0,80%	43.865.216
Tucumán	23.035.343	61,76%	7.825.082	20,98%	6.439.004	17,26%	37.299.429
Tierra del Fuego	13.445.453	58,39%	8.426.799	36,59%	1.155.648	5,02%	23.027.899
GCBA	28.344.727	56,57%	20.316.700	40,55%	1.445.982	2,89%	50.107.409
TOTAL	901.322.732	75,42%	158.227.396	13,24%	135.442.408	11,33%	1.194.992.536

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

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

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

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

(*) En el GCBA la incidencia de los Gastos de Funcionamiento respecto del Total Utilizado, se encuentra relativizada ya que éstos son solventados en su totalidad con fondos propios y del Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, habiendo sido considerados en la determinación del Total de Recursos disponibles, al no contar el organismo con cuentas específicas de origen y aplicación de fondos.

1.3. SITUACIÓN FINANCIERA DEL SISTEMA AL 31/12/03

Como se informara anteriormente, para el ejercicio 2003, la Disponibilidad Total de Recursos del Sistema alcanzó la suma de \$ 1.569.976.745, cuya composición fue detallada en el **Punto 1.1.6.**

Asimismo durante este período se han utilizado \$ 1.194.992.536, según lo detallado en el **Punto 1.2.1.**

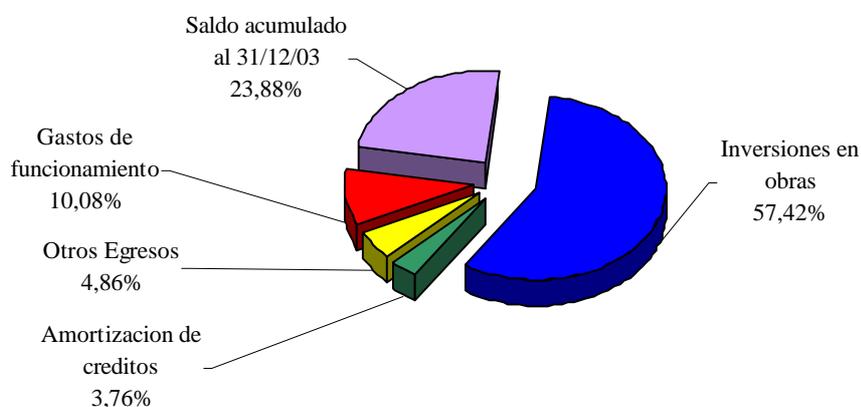
En el siguiente cuadro síntesis se observa la evolución financiera del Sistema durante el ejercicio 2003.

CONCEPTO	IMPORTE	%	SUBTOTAL	%	TOTAL
Saldo Acumulado al 31/12/02			310.981.575	19,81	
1.- INGRESOS					
Transf. Autom. Acreditadas disponibles	460.797.568	29,35	1.258.815.170	80,19	
Recupero de Inversiones	251.689.162	16,03			
Programas Federales	91.594.285	5,85			
Otros Recursos	454.734.155	28,96			
TOTAL DISPONIBILIDAD DEL SISTEMA				100,00	1.569.796.745
2.- EGRESOS					
Inversiones en Obras	901.322.732	75,42	1.194.992.536	100,00	
Gastos de Funcionamiento	158.227.396	13,24			
Amortización de créditos	59.077.127	4,94			
Otros Egresos	76.365.281	6,39			
TOTAL UTILIZACION DE RECURSOS					1.194.992.536
Saldo Acumulado al 31/12/03					374.804.209

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

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

La distribución porcentual de las afectaciones de los Recursos Totales Disponibles del Sistema en el ejercicio 2003 (**Punto 1.1.6.**), se indica en el siguiente gráfico:



El saldo acumulado del sistema al 31/12/03 (\$374.804.209), aumentó en \$ 63.822.634, representando un incremento del 20,52 % con respecto al saldo del cierre del ejercicio anterior. (PLANILLA N° 11).

Cabe señalar que en las siguientes cuatro jurisdicciones el incremento es significativo (superior a \$ 10.000.000): Córdoba \$ 14.868.616, San Luis, \$ 10.987.857; Santa Cruz \$ 15.423.216 y Santa Fe \$12.293.650. La sumatoria de las mismas arroja un total de \$ 53.573.340 siendo esta cifra el 83,94 % del incremento registrado en el saldo del Sistema.

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

La composición del saldo global del Sistema al 31/12/03 (\$ 374.804.209), estaba integrada por:

a) Recursos de disponibilidad inmediata: (83,61 %)

? El monto de \$ 309.319.973 (82,53%) en Cuentas Corrientes y Cajas de Ahorro de disponibilidad inmediata por parte de los Organismos Jurisdiccionales.

? El monto de \$ 4.035.171 (1,08%) en Plazos Fijos, generados tanto con recursos nacionales como provinciales.

b) Recursos indisponibles: (16,39%)

? El monto de \$61.449.065 (16,39%) retenidos en los Entes Residuales continuadores de los ex-Bancos Provinciales privatizados depositados en Cuentas Corrientes, Cajas de Ahorro, Plazos Fijos y/o Títulos.

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

En este sentido puede preverse, durante el ejercicio 2004, una disminución de este saldo, debido a los aportes complementarios que las Jurisdicciones deberían realizar para la ejecución de las obras correspondientes a los Programas Federales en ejecución al 31/12/03 e iniciados en el transcurso del ejercicio 2004.

2. EJECUCION DE OBRAS

En el Informe Síntesis correspondiente al ejercicio 2002 se hacía referencia a la disminución observada en la producción física en relación al año anterior, ocurrida como consecuencia de diversos factores entre los cuales se encontraba la sanción de la Ley de Emergencia Pública y Reforma del Régimen Cambiario.

Se comentaba además que este acto incidió fuertemente en la paralización de una importante cantidad de obras que se encontraban ejecutando dentro del Sistema como consecuencia del incremento y desabastecimiento fundamentalmente de insumos primarios para su desarrollo, las que sólo estuvieron en condiciones de continuarse luego de un período en el cual se establecieron en cada una de las jurisdicciones las metodologías para la redeterminación del precio de las mismas.

El impacto de este incremento, las demoras en la redeterminación de los contratos, así como la merma en las disponibilidades financieras de los organismos, de lo cual se da cuenta en el anterior Informe, dio como resultado la imposibilidad de continuar financiando las obras según los cronogramas previstos originalmente ocasionando retrasos y paralizaciones de las mismas.

Ante esta situación, con fecha 23 de Enero de 2003, el Estado Nacional con el objeto de lograr rápidamente la reactivación para la terminación de obras que se encontraban en estado de paralización o con retrasos en su ejecución suscribió el Convenio Marco con 17 jurisdicciones a fin de otorgar un financiamiento complementario, no reintegrable, de hasta un 30% de los montos de los saldos faltantes de certificar sobre la base de los precios ya redeterminados de aquellos proyectos seleccionados, mediante la implementación del **“Programa Federal de Reactivación para Obras del Fondo Nacional de la Vivienda - 1ra. Etapa –“**

Asimismo, con el objeto incrementar el número de jurisdicciones beneficiarias, así como ampliar la cantidad de viviendas que se encontraban con retrasos en su ejecución, las cuales no fueron seleccionadas para ser incluidas en la Primera Etapa del Programa y dar inicio a nuevas obras de impostergable realización el Estado Nacional, con fecha 10/09/03, a través de la firma del Convenio Marco con 22 jurisdicciones implementó el **“Programa Federal de Reactivación para Obras del Fondo Nacional de la Vivienda – 2da. Etapa –“**

En esta oportunidad el financiamiento complementario, no reintegrable, alcanzó hasta un 50% de los montos de los saldos faltantes de certificar sobre la base de los precios ya redeterminados de aquellos proyectos seleccionados y/o de los nuevos contratos.

Las jurisdicciones adherentes a este Programa para cada Etapa con la cantidad de viviendas incluidas así como el detalle de las unidades terminadas como las que se encontraban en ejecución al cierre del ejercicio 2003 se consignan en el siguiente Cuadro:

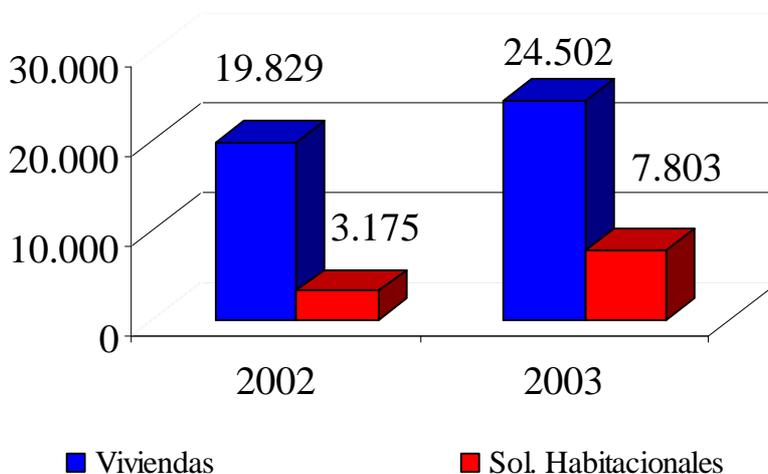
Jurisdicción	PROGRAMA REACTIVACION					
	Viviendas s/Convenio		Viviendas Terminadas		Viviendas en ejecución al 31/12/03	
	Etapa I	Etapa II	Etapa I	Etapa II	Etapa I	Etapa II
Buenos Aires	957	7.506	13	83	944	7.423
Catamarca	297	257	55		242	257
Corrientes	925	1.126	864		61	1.126
Chaco	573	400	20		553	400
Chubut	387	1.178	130		257	1.178
Entre Ríos	356	1.253			356	1.253
Formosa		2.118		48		2.070
Jujuy	576	155	156		420	155
La Pampa	392	260	140		252	260
La Rioja	261	438			261	438
Mendoza	1.068	1.819	210	148	858	1.671
Misiones	2.870	1.351	1.630		1.240	1.351
Neuquen	678	183	135		543	183
Río Negro	502	170	336		166	170
Salta	1.128	660	295		833	660
San Juan	740	736	138		602	736
Santa Cruz	1.338	320	226		1.112	320
Santa Fe		1.591				1.591
Stgo del Estero		580				580
Tucumán	1.016	150			1.016	150
T.del Fuego		217		12		205
GCBA		411		50		361
Totales:	14.064	22.879	4.348	341	9.716	22.538

Cabe señalar que tanto las viviendas terminadas como las que se encontraban en ejecución al 31/12/03 se encuentran incluidas en las Planillas N° 12 y N°13 respectivamente, obrantes en el Anexo.

2.1. VIVIENDAS Y SOLUCIONES HABITACIONALES

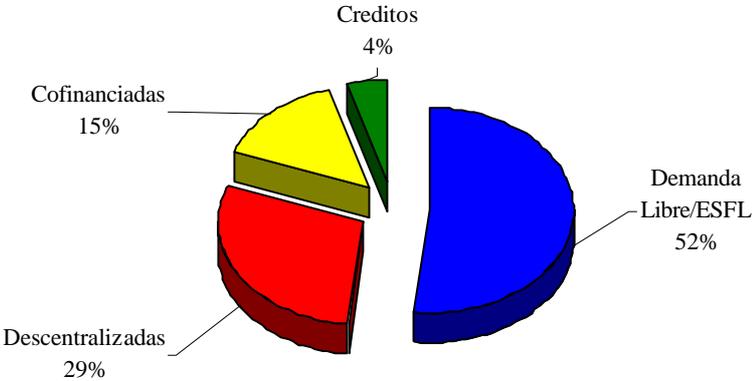
2.1.1. Viviendas y Soluciones Habitacionales terminadas

La producción global del ejercicio alcanzó la cantidad de 24.502 unidades de viviendas y 7.805 soluciones habitacionales, habiéndose incrementado un 23,57 % y 145,76 % respectivamente con relación al ejercicio 2002. En el siguiente gráfico se observa la evolución de la producción respecto del ejercicio anterior.



Del total de las 24.502 viviendas terminadas, 23.423 (95,59 %) fueron ejecutadas por los Organismos Jurisdiccionales en forma centralizada o descentralizada (financiadas total o parcialmente) y otras 1.079 unidades (4,41%) en forma de créditos individuales para construcción o compra de vivienda. (PLANILLA N° 12).

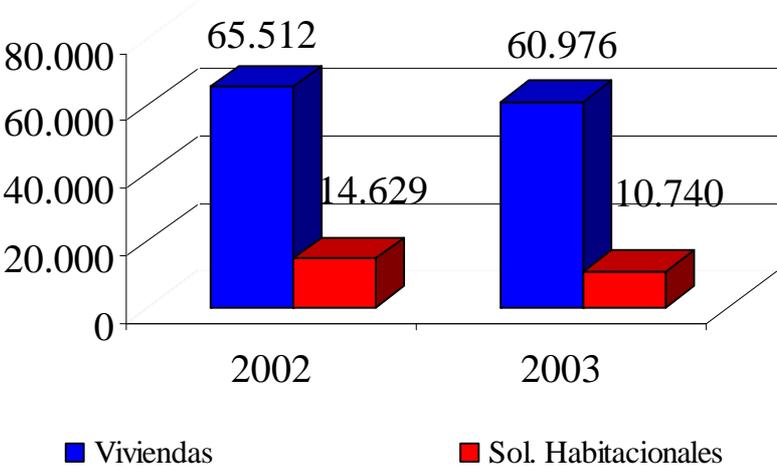
La distribución por tipo de operatoria se detalla en el siguiente gráfico:



2.1.2. Viviendas y Soluciones Habitacionales en ejecución

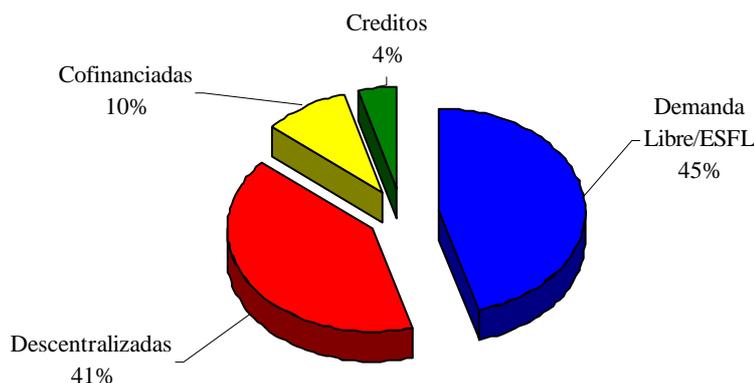
Al cierre del ejercicio 2003 se encontraban en ejecución 60.976 unidades de viviendas y 10.740 soluciones habitacionales. Las viviendas en ejecución sufrieron una disminución del 6,92%, al igual que en las soluciones habitacionales donde la ejecución se ubico un 26,58 % por debajo, con respecto al ejercicio 2002.

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



Del total de las 60.976 viviendas en ejecución, 58.472 (95,89%) unidades son ejecutadas por los Organismos Jurisdiccionales en forma centralizada o descentralizada (financiadas total o parcialmente) y otras 2.504 unidades (4,11%) 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:



De la información precedente se observa que si bien las 24.502 viviendas terminadas durante 2003 registran un incremento del orden del 23,57% en relación con las del ejercicio anterior esta cifra es superior a la cantidad de 19.966 unidades iniciadas en el ejercicio, por lo cual cabe suponer que los organismos ejecutores han priorizado la terminación de viviendas por sobre el inicio de nuevas obras, aprovechando los beneficios del financiamiento complementario del Programa Federal de Reactivación para Obras del FONAVI, reduciéndose en consecuencia el volumen de viviendas en ejecución respecto del ejercicio anterior, ante la necesidad de asegurar la contrapartida provincial para completar el monto de las certificaciones de las obras incluidas en el Programa.

Asimismo es dable suponer que durante 2004 se mantendrá esta tendencia creciente de terminación de unidades, dado que a la terminación de las obras que no registran atrasos debe adicionarse 32.254 unidades incluidas en el citado Programa (9.716 de la 1ra. Etapa y 22.538 de la 2da. Etapa), las que al 31/12/03 se encuentran en ejecución, de acuerdo a lo consignado en los Cuadros precedentes.

2.1.3. Viviendas del Programa Federal de Emergencia Habitacional.

Durante el ejercicio 2003 el Estado Nacional ha implementado el Programa Federal de Emergencia Habitacional, financiado con recursos del Tesoro Nacional, dirigido especialmente a desarrollar emprendimientos habitacionales promovidos por municipios y cooperativas a través de los Institutos Provinciales de Vivienda.

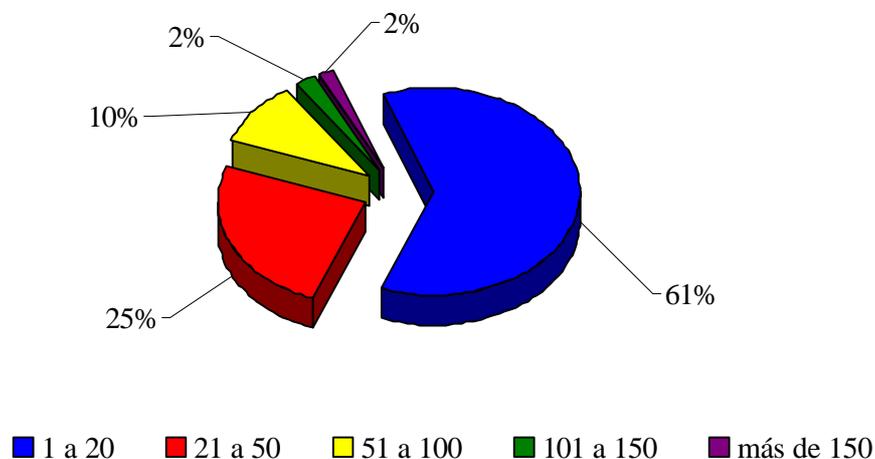
El objetivo fundamental del Programa se encuentra orientado a contribuir al desarrollo y mejoramiento del hábitat de hogares carentes de viviendas ubicados por debajo del nivel de indigencia como a grupos vulnerables en situación de emergencia o marginalidad, generando la inserción laboral de personas desocupadas como así beneficiarias de planes asistenciales o con subsidio por desempleo.

Las jurisdicciones que al 31/12/2003 se encuentran incorporadas al Programa, cantidad de unidades en ejecución y montos Transferidos por la Nación en concepto de Anticipo a esa fecha se encuentran consignadas en el siguiente Cuadro:

Jurisdicción	Ubicación / Localidad	Cantidad de Unidades	Transferencias Acumuladas \$
Buenos Aires	Varias	1.148	6.014.500
Corrientes	Varias	52	273.000
Chaco	Varias	68	357.000
Jujuy	Varias	704	3.696.000
Misiones	Varias	86	448.875
Tucumán	Varias	76	399.000
Totales al 31/12/2003		2.134	11.188.375

2.1.4. Viviendas terminadas durante el ejercicio según tamaño de conjunto

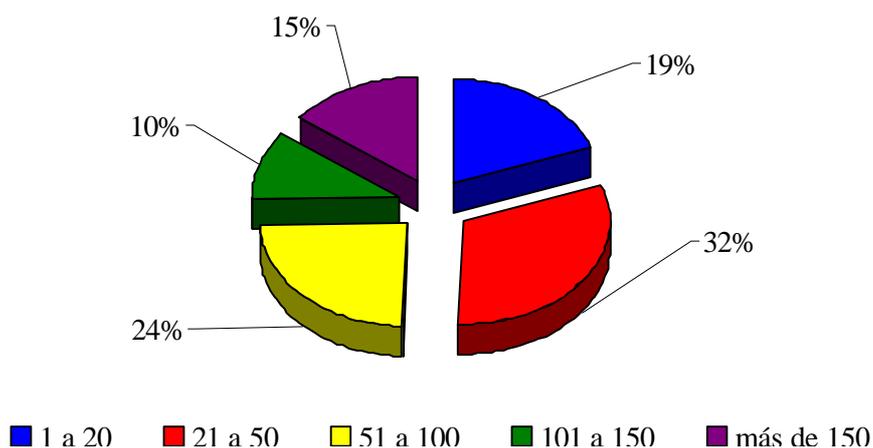
Del total de conjuntos de vivienda terminados durante el ejercicio, el 61 % corresponde a conjuntos entre 1 y 20 viviendas, el 25% a conjuntos entre 21 y 50, el 10 % a conjuntos entre 51 y 100 y sólo el 4% a conjuntos mayores de 100 viviendas.



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

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

En efecto, en este caso la incidencia de los conjuntos menores a 20 viviendas se reduce a 19%, para los conjuntos de 21 a 50 viviendas la incidencia es del 32%, los conjuntos de 51 a 100 viviendas el porcentaje de incidencia alcanza el 24%, para los conjuntos de 101 a 150 viviendas la incidencia es del 10% y para los conjuntos de más de 150 viviendas ésta es del 15%.

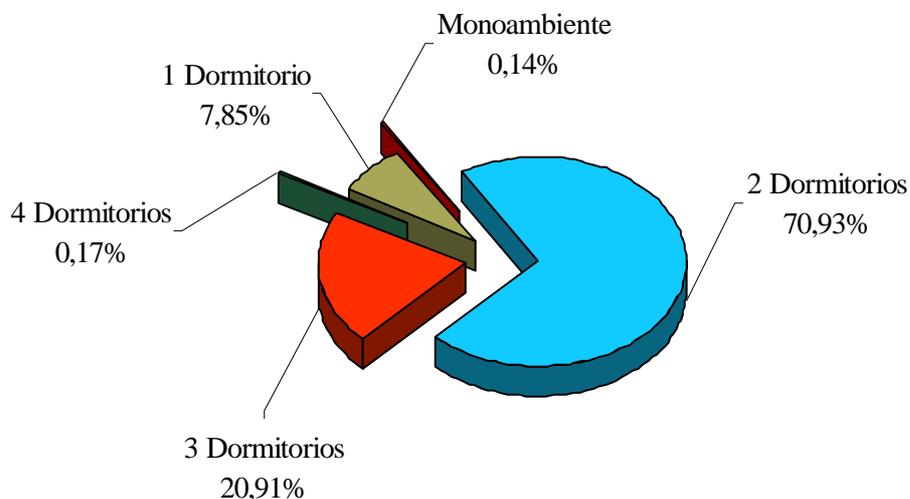


Los valores referenciales adjuntan en Tabla anexa en PLANILLA N° 19.

2.1.5. Viviendas terminadas durante el ejercicio por cantidad de dormitorios

El 70,93% de las viviendas terminadas corresponde a viviendas de 2 dormitorios, el 20,91% a viviendas de 3 dormitorios y el 7,85% a viviendas de 1 dormitorio.

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



Viviendas terminadas por cantidad de dormitorios y Operatoria en porcentajes

Modalidad / Tamaño	Demanda Libre	Cofinanciadas	Titulización B.H S.A.	Descentralizadas	TOTALES
Monoambiente	0,01 %			0,42 %	0,14 %
1 Dormitorio	8,55 %	3,93 %		9,16 %	7,85 %
2 Dormitorios	72,27 %	43,77 %		86,50 %	70,92 %
3 Dormitorios	18,83 %	52,30 %	100,00 %	3,92 %	20,91 %
4 Dormitorios	0,35 %				0,17 %
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

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

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

Monoambiente	11,17 m ²
1 dormitorio	48,52 m ²
2 dormitorios	53,09 m ²
3 dormitorios	74,56 m ²
4 dormitorios	84,99 m ²

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

2.2. CRÉDITOS INDIVIDUALES Y/O MANCOMUNADOS

La evolución de las operatorias de créditos individuales y/o mancomunados durante el periodo 2002/2003, se observa en el siguiente Cuadro resumen a nivel país: (PLANILLAS N° 12 y 13)

Tipo de Crédito	Créditos Terminados			Créditos en Ejecución		
	2002	2003	%	2002	2003	%
Construcción o Compra	1.020	1.079	5,78	2.323	2.504	7,79
Terminación o Ampliación	834	1.787	142,68	2.828	2.403	-15,03

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

En el ejercicio considerado en este informe, la inversión en créditos individuales y/o mancomunados (\$ 41.445.511) alcanzó el 5,62% de las inversiones totales destinadas solamente al financiamiento de viviendas (\$ 737.963.669) (PLANILLA N° 7).

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

2.3. OBRAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO e INFRAESTRUCTURA

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

2.3.1. Obras de Equipamiento Comunitario

Durante el ejercicio 2003 se han invertido \$ 44.103.032. en obras de equipamiento comunitario en 9 de las jurisdicciones del país, lo que representa un 8,21 % sobre las Transferencias Automáticas Acreditadas en el ejercicio. (PLANILLA N° 7).

2.3.2. Obras de Infraestructura de Nexo

Durante el ejercicio 2003 se han invertido \$ 119.256.031 en obras de nexo de infraestructura y complementarias para provisión de agua, energía, alumbrado y gas natural, desagües cloacales, pavimentos y pluviales, en 11 de las jurisdicciones del país, (PLANILLA N° 7) la cual representa un 22,21 % con relación a las Transferencias Automáticas Acreditadas.

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

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

Jurisdicciones que han efectuado inversiones en este tipo de obras:

Jurisdicción	Inversión en \$			Transf.Aut. acreditadas	Incidencia en %		
	Equipamiento	Infraestructura	Total		Equipamiento	Infraestructura	Total
Corrientes	2.885.152	148.097	3.033.249	26.892.819	10,73%	0,55%	11,28%
Chaco	0	0	0	23.963.585	0,00%	0,00%	0,00%
Chubut	6.108.560	47.501	6.156.061	17.382.118	35,14%	0,27%	35,42%
Formosa	678.560	10.289.089	10.967.649	21.692.068	3,13%	47,43%	50,56%
Jujuy	3.441.958	0	3.441.958	15.993.411	21,52%	0,00%	21,52%
La Pampa	0	336.145	336.145	10.865.784	0,00%	3,09%	3,09%
Río Negro	582.920	4.000	586.920	23.715.245	2,46%	0,02%	2,47%
Salta	1.028.385	152.010	1.180.395	21.731.570	4,73%	0,70%	5,43%
San Juan	0	467.463	467.463	19.830.058	0,00%	2,36%	2,36%
San Luis	0	0	0	19.830.056	0,00%	0,00%	0,00%
Santa Cruz	28.799.769	94.149.689	122.949.459	17.385.257	165,66%	541,55%	707,21%
Tucumán	0	1.845.441	1.845.441	19.029.502	0,00%	9,70%	9,70%
T.del Fuego	345.759	1.695.493	2.041.251	14.434.666	2,40%	11,75%	14,14%
GACBA	231.969	10.121.103	10.353.072	6.851.069	3,39%	147,73%	151,12%
TOTAL	44.103.032	119.256.031	163.359.063	259.597.208			

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

Para la jurisdicción de Santa Cruz cabe aclarar que a los fines de la ejecución de obras, la provincia ha efectuado aportes al Organismo por la suma de \$ 215.353.161, los que no resultan contablemente discriminados del resto de los recursos disponibles, distorsionándose de este modo el porcentual de afectación de los fondos FONAVI a este fin.

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

Asimismo, si se considera el total de la inversión global en este tipo de obra (\$ 163.359.063.) respecto del total de las Transferencias Automáticas Acreditadas a nivel país (\$ 536.955.673) se observa una afectación del 30,42.%, la cual supera globalmente el porcentaje fijado por la Ley N° 24.464, con las aclaraciones efectuadas precedentemente.

3. ASPECTOS TECNOLOGICOS

3.1. SÍNTESIS DE LA EVALUACIÓN TECNOLÓGICA.

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

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

La cantidad de unidades inspeccionadas ascendió a 30.273, dejando constancia que éste relevamiento fue realizado sobre alrededor del 50% de la totalidad de las viviendas en ejecución.

El cuadro siguiente sintetiza la evaluación a nivel país según el tipo de operatoria, expresada en cuatro niveles de calidad, tal se consigna en Informes de ejercicios anteriores.

CALIFICACION POR OPERATORIAS A NIVEL PAIS									
OPERATORIA	Cant. de Viv. Inspeccionadas	CALIFICACION							
		Muy Buena		Buena		Regular		Mala	
		Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%	Cant.	%
Demanda Libre	19.026	168	0,7	13.301	70	5.477	29	80	0,3
Descentralizadas	8.750	749	9	5.706	65	2.295	26		
Cofinanciadas	2.201	15	0,5	1.833	83	323	15	30	1,5
Créditos	110	3	3	40	36	67	61		
Autoconstrucción	186			146	90	40	10		
TOTALES	30.273	935	3,1	21.026	69,5	8.202	27	110	0,5

Cabe advertir que se ha producido una diferencia con los porcentajes registrados en el Informe Síntesis del ejercicio anterior, el cual consignaba un 7% para las calificadas como muy buenas, un 61% para las buenas, un 31,5% para las regulares y 0,5% para las malas

En esta oportunidad han aumentado las calificadas como buenas (69,5%) en detrimento de las muy buenas (3%) y de las regulares (27%), manteniéndose en un 0,5% las malas.

De todas formas continuó siendo elevado el porcentaje de las obras calificadas como regulares y malas (entre un 27,5% y un 32% en ambos períodos), obedeciendo como ya ocurrió en el período anterior, a la incorporación del acondicionamiento higrotérmico como factor decisivo para que la vivienda pueda ser considerada de buena calidad.

Si bien poco a poco, como se advierte en el aumento de las obras calificadas como buenas (69,5%) y la disminución de las regulares y malas (27,5%), los Organismos Provinciales de Vivienda han comenzado a otorgarle importancia al acondicionamiento higrotérmico, aunque no se termina de asumir que el mismo (buena aislación térmica, ausencia de riesgo de condensación), es fundamental para asignar la habitabilidad de las viviendas y que no tenerlo en cuenta trae serias consecuencias para el usuario, especialmente para su salud.

Como se recordará el tema fue incorporado en los “Estándares Mínimos de Calidad para Viviendas de Interés Social” a partir de septiembre del año 2000 (Resolución Nro. 107/00 de esta Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda) y actualmente se encuentra en plena vigencia. Tan es así que para las nuevas operatorias (Solidaridad, Programa Federal de Construcción de Viviendas y Programa Federal de Mejoramiento de Viviendas), dichos Estándares son de cumplimiento obligatorio para la aprobación de los proyectos.

En la planilla 14 anexo A adjunta se encuentra la misma desagregación por niveles de calidad referida a cada una de las veinticuatro jurisdicciones.

Tomando como referencia la suma de las unidades consideradas muy buena y buenas en el total país (esto es el 72,5% de las inspeccionadas), cabe realizar el siguiente análisis:

Provincias con menos del 72,5 %	Córdoba, Chaco, Entre Ríos, Jujuy, Mendoza, Neuquén, Río Negro, San Juan, Santa Cruz, Santa Fe.
Provincias con el 72,5 % aproximadamente	La Rioja, Santiago del Estero
Provincias con mas del 72,5 %	Buenos Aires, Catamarca, Corrientes, Chubut, Formosa, La Pampa, Misiones, Salta, San Luis, Tucumán, Tierra del Fuego, Ciudad Autónoma de Bs. As.

Las obras inspeccionadas correspondientes a “Demanda Libre”, generalmente ejecutadas por contrato con empresas, representan un 68,7% del total de viviendas en ejecución por medio de ésta Operatoria y el 62,84% sobre el total de las viviendas evaluadas.

En esta operatoria la suma de buenas y muy buenas asciende al 70,7%, estando un 2,54% debajo de la media país (en la auditoría anterior la superaba en un 4%). Es decir que ha habido un leve desmejoramiento de la calidad en esta operatoria, debiendo los Organismos Provinciales exigir el cumplimiento de los “Estándares Mínimos de Calidad para Viviendas de Interés Social” para aprobar los proyectos a construir especialmente en lo relacionado a la habitabilidad higrotérmica.

La planilla Nro. 14 Anexo B del presente informe contienen la desagregación por provincia de esta operatoria.

En cuanto a las inspecciones realizadas a las viviendas “Cofinanciadas”, las mismas ascienden al 36,5% del total de unidades en ejecución por ésta modalidad, representando asimismo el 7,27% del total inspeccionado. La sumatoria de las unidades calificadas como buenas y muy buenas alcanzan el 83,5%, superior a la media país en un 15,17%, pero inferior al 94% que representaba anteriormente.

Esta operatoria, como vemos, continúa teniendo una calidad superior a la media con mejores terminaciones y con proyectos más ambiciosos. La planilla Nro. 14, anexo C de este informe contiene la desagregación por provincia de esta operatoria.

Las viviendas inspeccionadas correspondientes a la operatoria “Descentralizadas”, constituyen el 34,4% del total de unidades en ejecución por medio de la misma, alcanzando asimismo el 29,8% del total inspeccionado. En esta oportunidad la calificación se encuentra levemente sobre la media país, situándose en un 74% para buenas y muy buenas contra un 58% del año anterior.

Resulta auspicioso que se haya revertido la tendencia declinante de esta operatoria en los últimos años, presumiblemente por mayores controles y exigencias por parte de los Organismos Provinciales. La desagregación de esta información por provincia se encuentra en la planilla Nro. 14, Anexo D.

La cantidad de 110 unidades inspeccionadas de la operatoria de “Créditos” representan solo el 4,4% del total de unidades en ejecución por medio de la misma, alcanzando el 0,4% sobre el total inspeccionado. En consecuencia la calificación obtenida debería considerarse relativa dado que ha sufrido una distorsión por la presencia de un conjunto de 57 viviendas de créditos individuales mancomunados calificado como regular, lo cual determina que la sumatoria entre las buenas y muy buenas sea solo del 39%. (ver planilla Nro. 14, anexo E).

En cuanto a la operatoria de “Autoconstrucción” que representa solo un 0,61% del total país, aquí también el análisis puede considerarse relativo dado que se llega a un 90 % entre buenas y muy buenas con tres conjuntos que suman 186 viviendas (ver planilla Nro. 14, anexo F)

3.2. DEFICIENCIAS Y PATOLOGÍAS

Divididas en patologías “poco frecuentes”; “frecuentes” y “generalizadas”, es posible establecer que las terceras constituyen un 70%, las segundas un 25% y las primeras representan solamente un 5% del total de viviendas con patologías.

Es decir que estos guarismos han sufrido pequeñas modificaciones respecto al año anterior que fueron en 65%, un 31% y un 4% respectivamente.

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

N°	P A T O L O G I A S	Viviendas TOTAL	F R E C U E N C I A		
			Poco frecuente	Frecuente	Generalizada
1	Deficiente aislación térmica de muros exteriores	7.510	--	--	7.510
2	Mal diseño de la carpintería	3.812	--	1.146	2.666
3	Veredas insuficientes	1.776	--	105	1.671
4	Aleros insuficientes	1.076	24	50	1.002
5	Desprolijidades en la ejecución de la mampostería	1.031	29	354	648
6	Deficiente aislación térmica del techo	972	--	89	883
7	Revoques con ondulaciones excesivas	523	130	393	--
8	Revoques cuarteados	424	10	414	--
9	Falta de secuencia lógica de obra.	356	60	167	129
10	Mala calidad del machimbre de cielorrasos.	332	--	332	--

La falta de aislación térmica tanto de muros como de techos sigue siendo una patología recurrente aunque se nota una paulatina disminución respecto al año anterior.

Entre ambas representan un 28% de las obras visitadas (anteriormente era el 36,87%), correspondiendo un 24,80% para muros (anteriormente era un 28,24%) ubicados en el primer lugar de la tabla y el 3,2% (anteriormente era el 8,63%) para los techos ubicados en el sexto lugar de la tabla.

Ha habido un mejoramiento en ambos rubros como consecuencia de la disminución del uso de bloques de hormigón por fallas debidas a la falta de conocimiento en su tecnología de utilización para muros exteriores entre otras cosas, y en el caso de los techos por la incorporación de materiales aislantes en la solución de la cubierta y el desuso de membranas de polietileno con películas reflejantes deficientes térmicamente en condiciones normales de uso. En todos los casos se reitera lo expresado en oportunidades anteriores en el sentido que es necesario realizar el correspondiente cálculo de riesgo de condensación para la solución adoptada de muros exteriores, y el cálculo de transmitancia térmica y riesgo de condensación para la solución de techos, y si es necesario buscar alternativas que no sean las clásicas ya en la etapa de proyecto.

En esta oportunidad el segundo lugar en la tabla lo ocupa el “mal diseño de la carpintería” que representa un 12,59% de las obras visitadas contra un 5,73% del año anterior. Aquí se ha comprobado en forma casi generalizada el empleo de carpintería sin doble contacto que permite la penetración de aire y tierra al interior de la vivienda y la carencia de canales de desagote al exterior que impidan la penetración del agua de lluvia a los locales interiores.

El tercer lugar de la tabla es para “veredas insuficientes” con una incidencia del 5,86% sobre el total de viviendas visitadas. Esta patología no figuraba en el análisis anterior y está basada en la falta de veredas alrededor de las viviendas que eviten filtraciones y posibles descalces de los cimientos.

Los “aleros insuficientes” que ocupan el cuarto lugar en la tabla con un 3,55%, si bien constituye una patología recurrente ha sufrido una disminución respecto al año pasado dado que representaba un 7,34% del total de viviendas visitadas. El falso concepto de “ahorro” perjudica la protección de los muros exteriores del sol y la lluvia.

En cuanto a la calidad de la ejecución producto de la mano de obra empleada, ha sufrido una disminución importante respecto al año anterior pasando de un 15,17% a un 7,70% actual.

Le corresponde un 3,40% a “desprolijidades en la ejecución de la mampostería, un 1,72% a “revoques con ondulaciones excesivas”, un 1,41 % a “revoques cuarteados” y un 1,17% a “falta de secuencia lógica de obra”.

Aparentemente la aplicación de los programas de Reactivación I y II de las obras FONAVI, y más recientemente el programa Solidaridad, ha permitido la reincorporación de personal especializado a las obras que fuera expulsado con motivo de la paralización de la actividad por la rescisión, producto de la emergencia económica acaecida a fines del año 2001 y gran parte de 2002.

Finalmente diremos que la patología “mala calidad de machimbre en cielorrasos” que representa un 1,09% y que antes no figuraba entre las 10 patologías más frecuentes, hoy ocupa ese lugar producto básicamente del empleo de madera poco estacionada, de espesores reducidos y de presencia excesiva de nudos en algunos casos.

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

PATOLOGIAS EN	VIVIENDAS TOTAL	F R E C U E N C I A		
		Poco frecuente	Frecuente	Generalizada
Suelos y fundaciones	4	4	--	--
Estructura	1.018	108	444	466
Muros	10.120	451	1.096	8.573
Revoques	1.038	158	880	--
Techos y cielorrasos	3.188	249	931	2.008
Pisos	1.856	30	105	1.721
Carpintería	4.652	8	1.702	2.942
Instalaciones y artefactos	261	77	142	42
Revestimientos	28	10	--	18
Pintura	124	14	110	--
Diseño de la vivienda	574	20	321	233

Continúan siendo los “muros” los que encabezan los defectos con un 33,42% de las viviendas visitadas, a pesar de que vienen produciéndose disminuciones desde tiempo atrás (el año anterior era del 45,53%)

De todas formas a la aislación térmica, que continúa siendo una asignatura pendiente, se le ha agregado “desprolijidades en la ejecución de la mampostería”, “revoques con ondulaciones excesivas” “revoques cuarteados”, “falta de secuencia lógica de obra”, etc., elementos estos como se ha manifestado precedentemente, producto del empleo de mano de obra deficiente.

El tema de la “carpintería” (15,36%) ha sufrido un desmejoramiento respecto al año anterior (era un 13,42%), relacionado básicamente con problemas de diseño de la misma (falta de doble contacto, falta de canales de desagote, puentes térmicos, etc.)

En relación con los “techos y cielorrasos” (10,53%) se ha producido una notable mejora respecto de la auditoría anterior (23,7%) producto como manifestamos precedentemente, del agregado de materiales aislantes en la solución de cubiertas y del desuso de membranas de polietileno deficientes térmicamente. De todas formas se sigue manifestando la carencia de una correcta aislación térmica de techos, la falta de aleros suficientes, el uso de machimbre de mala calidad, la deficiente colocación de cubiertas, la falta de barrera de vapor en cielorrasos etc.

Con respecto a los “pisos” (6,13%) se ha manifestado un desmejoramiento respecto del anterior que llegaba solo al 1,47%. La falta de veredas perimetrales, en colocación deficiente, rajaduras en pisos de alisados de cemento, pisos en contrapendiente, etc, son algunas de las patologías observadas en esta oportunidad.

Los “revoques” con un 3,42% actual contra el 6,51% anterior, si bien se ha manifestado una disminución en este rubro, continúan verificándose revoques con ondulaciones excesivas, cuarteados, fisurados con posible afección de la aislación hidrófuga, etc.

En cuanto a la “estructura” (3,36%) también manifiesta una tendencia declinante respecto a la visita anterior (6,88%), no registrándose problemas de estabilidad.

En relación con el diseño de la vivienda aquellas donde se observaron deficiencias representan un 1,89% del total contra un 3,42% del año anterior. Al respecto continúa manifestándose dimensiones reducidas de locales (especialmente dormitorios), deficiente diseño funcional (desarrollo y ubicación de circulaciones por ejemplo), incorrecta resolución de escaleras (especialmente en dúplex, etc.).

En las “instalaciones y artefactos” con un 0.862 % contra un 1.28 % anterior, se encuentran problemas relacionados con pérdidas en los tanques elevados, deficiente funcionamiento de la instalación de cloacas, deficiente ubicación del tanque elevado, obstrucción de cañerías, etc.

Los ítems “pintura y revestimientos” continúan mostrando totales irrelevantes, como en el año anterior, agregándose en esta oportunidad el ítem “suelos y fundaciones” que en el año anterior representaba un 1,72%.

4. ASPECTOS SOCIALES

4.1. CRITERIOS DE SELECCIÓN DE BENEFICIARIOS.

Hasta la descentralización de los recursos FONAVI, operada por el Pacto Fiscal en Agosto de 1992, la metodología de adjudicación de viviendas estaba normada por Resoluciones Reglamentarias- 42,73, 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. Asimismo, definían los pasos a seguir en el proceso de inscripción de los demandantes para asegurar la transparencia y, establecían como metodología de adjudicación, el sistema de Puntaje.

Por Ley N° 24.464 sancionada el 8/3/1995, 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."(ARTICULO 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 de adjudicación utilizadas, sistematizando la información proveniente de las Auditorías realizadas por esta Subsecretaría de Vivienda al Ejercicio 2003 de cada Jurisdicción.

Jurisdicción	Registro de demanda	Numero de Inscriptos	Alcance del Registro	Selección de Adjudicatarios	Observaciones
Buenos Aires	Sí	33.198	Parcial Permanente. Informatizado	Descentralizada en 134 Municipios y Entidades sin fines de Lucro.	El RUIP se fue actualizando en la medida que se incorporaron nuevos registros municipales.. En 2003 se incorporaron 7 municipios, alcanzándose en total, 48 Registros..
Catamarca	Sí	13.482	Parcial. Permanente. Informatizado	Sist. de Puntaje	Demanda captada por la Dirección Prov. de Evaluación de Postulantes, dependiente del Ministerio de salud. Esta separación del IPV ocasiona inconvenientes.
Córdoba	No	62.545	Parcial. No Permanente. Informatizado	Descentralizada en municipios, comunas y, entidades intermedias. Puntaje p/ Demanda Libre .	Cerrado el Registro del IPV capital, por irregularidades en la información enviada desde el interior. (Se encuentra desactualizado desde 1995).
Corrientes	Sí	21.449	Parcial. Permanente. Informatizado	Sorteo Público	El registro se actualiza desde 1.998. Las delegaciones de Monte Caseros y Goya no inscribieron ni adjudicaron por falta de personal.
Chaco	Sí	30.388	Total. Permanente. Informatizado	Sorteo Público	Se dejó sin efecto la adjudicación por puntaje.(Resol. N° 001/03)
Chubut	SI	11.410	Total. Permanente. Informatizado	Sist. de Puntaje	Actualización Cuatrimestral. Inscripción en delegaciones zonales y sedes municipales.
Entre Ríos	No	---	Se tomaron inscripciones para cada conjunto a construir.	Idem requisitos anteriores, para las operatorias vigentes.	Por Resol. N° 0807/ 8/04 se empezó a implementar el registro de demanda.
Formosa	Sí	26.009	Parcial. Permanente. Informatizado	Sist. De Puntaje	En el interior sólo se llama a inscripción cuando se concreta un nuevo proyecto.
Jujuy	Sí	29.561	Total. No Permanente. Informatizado	Sist. de Puntaje	El Padrón de Inscriptos fue actualizado en Junio de 2003, desde mayo de 2002.
La Pampa	Sí	1.068	Parcial. Permanente. No	Sorteo .Público	El Registro se actualiza anualmente en Capital. Estuvo abierto en tres delegaciones: Sta. Rosa,

			Informatizado.		Gral. Pico y Gral. Acha. En 2003 no hubo llamado a inscripción en ningún municipio.
La Rioja	Sí	7470	Parcial. No Permanente. Informatizado	Sistema de Puntaje.	Se incluyen inscriptos del registro implementado en 2.004 por Resolución N° 471.
Mendoza	Sí	26.346	Total Permanente. Informatizado.	Descentralizada en 18 municipios. Requisitos varían según Operatoria.	Funcionan 3 Registros: RenHabit, Inquilinos y Ahorro Previo.
Misiones	Sí	34.255	Total. Permanente Informatizado.	Sist. de Puntaje	Durante 2.003 no hubo cambios en la metodología para registrar la demanda. Cada Inscripto se identifica con un código específico en el Registro único de demanda.
Neuquén	Sí	37.225	Parcial. Permanente. Informatizado	Sist. de Puntaje y criterios complementarios.	Las únicas delegaciones que inscribieron y actualizaron datos funcionaron en la sede del Instituto y en Zapala. Los municipios del Interior no llegaron a reactivarse.
Río Negro	No	---	---	Sist. de Puntaje..	La inscripción sólo se realiza acotada a la oferta de los conjuntos habitacionales, según características de la operatoria.
Salta	Sí	17.325	Total. Permanente. Informatizado	Sist. de Puntaje y sorteo.	En capital se conformaron padrones para el Plan Federal de Reactivación. (Primeras obras a adjudicar por Demanda Libre en ese distrito).
San Juan	Sí	31.600	Total. Permanente. Informatizado	Sorteo Público	El registro incluye la demanda espontánea y la seleccionada por las entidades intermedias, no incluye el PROMEBA.
San Luís	Sí	11.368	Parcial. No permanente Informatizado	Según requisitos para acceder al ahorro previo.	No hubo llamado a inscripción durante 2003. La información proviene del Sistema Informático Unificado del Organismo.(SISGevi)
Santa Cruz	Sí	2.810	Total. Permanente. Informatizado	Sistema de Puntaje.	El Registro no cuenta con datos de los inscriptos totales provinciales.
Santa Fe	Sí	50.254 (*)	Total. Permanente. Informatizado	Sorteo Público.	La inscripción y actualización de datos se realizó en forma manual.. La base de datos presentaba rigideces de programación y dificultades operativas para su carga en el sistema.
Santiago del Estero	Sí	18.454	Total. Permanente. Informatizado	Designación beneficiarios supeditada a nominaciones del P.E. Provincial.	Irregularidades de arrastre de la gestión del IPV anterior: doble asignación de una misma vivienda..
Tierra del Fuego	Sí	7.588	Total. Permanente. Informatizado	Sistema de Puntaje	En 2004 se prevé implementar un programa de actualización de la demanda.
Tucumán	No	46.000 Estimados.	Cerrado desde 2.000. Inscripción p/c Conjunto Habit.	Sorteo Público	Sólo se registran en el padrón casos de emergencia.
Ciudad Aut. de Bs. As.	Sí	47.200	Total. Permanente Informatizado.	Sorteo Público	Se registra también la población en villas de emergencia.

(*)Existe inconsistencia con los datos informados en 2.002- (17.407 a Dic./2.002).

Analizando el cuadro anterior, surgen las siguientes conclusiones:

- ✍ De las 24 jurisdicciones auditadas, 20 cuentan con un Registro Único de Postulantes.
- ✍ En la Provincia de Entre Ríos no se lleva ningún tipo de registro de la demanda.
- ✍ En Tucumán, el RUIP se halla cerrado desde 2.000, y sólo se realizan inscripciones ante la construcción de cada nuevo conjunto habitacional. El Padrón sólo registra casos de emergencia.
- ✍ La provincia de Mendoza cuenta con un Registro descentralizado, pues la captación de la demanda se realiza a través de los 18 municipios. En 2.004 se conformó una base de datos centralizada con la

demanda general de la provincia, sumando tres registros- (RenHABIT, INQUILINOS, Y AHORRO PREVIO).

- ☞ La información acerca de la demanda habitacional en la provincia de San Luis, proviene del Sistema Informático Unificado del Organismo,(S.I.S.G.E.V.I.) ya que no hubo llamado a inscripción durante 2.003.
- ☞ El registro de demanda en Córdoba Capital, se encuentra cerrado por irregularidades en la información enviada desde el interior.

Las jurisdicciones que cuentan con Registro de Demanda, en su mayoría, se hallan informatizados.

Teniendo en cuenta las características que presenta cada organismo con respecto al Registro de la Demanda es posible, siguiendo los mismos criterios del año anterior en el Informe Síntesis de Auditorías, efectuar la siguiente clasificación de los mismos:

Registro total y permanente:

Hay 10 jurisdicciones, en las cuales se registra la demanda total de la provincia, y la inscripción siempre está abierta y en la mayoría actualizada con regularidad. Estas jurisdicciones son: Chaco, Chubut, , Misiones, Salta, San Juan, Santa Cruz, Santa Fe, Santiago del Estero, Tierra del Fuego, Ciudad Autónoma de Buenos Aire

Registro parcial y permanente:

En siete Jurisdicciones: Buenos Aires, Catamarca, Corrientes, Formosa, La Pampa, Neuquen y San Luis. En Buenos Aires sólo se incorporaron 7 municipios al Registro de la Demanda, alcanzándose así, 48 registros abiertos, de un total de 134 en toda la provincia.

En la Provincia de Formosa, la inscripción tiene carácter permanente en Capital, Clorinda, y Laguna Blanca. En el resto de la provincia sólo se llama a inscripción cuando se concreta un nuevo proyecto habitacional.

En la Pampa, el Registro se halla abierto en forma permanente sólo en 3 delegaciones: Santa Rosa, Gral. Pico y Gral. Acha, y se actualiza anualmente en la Capital Provincial. En el resto de la provincia la inscripción se halla descentralizada y depende de cada municipio.

Neuquén no ha avanzado en lo que respecta a la centralización del Registro de la Demanda. Las únicas sedes de inscripción se hallan en la Capital y en Zapala. En el interior de la provincia no se ha observado ningún tipo de reactivación.

En La Rioja, durante 2.003, la inscripción captada por cada municipio no se centralizó en el Instituto. Sin embargo, por Resolución N° 471/04 se está comenzando a implementar un Registro Único, Permanente de Postulantes.

En Córdoba, la inscripción se realiza en forma descentralizada y en forma permanente sólo en las localidades del Interior. En Córdoba Capital está cerrado.

Registro total y no permanente:

En una Jurisdicción: Jujuy.

En Jujuy, la incorporación de nuevos postulantes sólo se produce previamente a la adjudicación de un nuevo conjunto habitacional. El Padrón de inscriptos fue actualizado en 2.003 (entre mayo y agosto).

Registro parcial y no permanente:

En dos jurisdicciones, La Rioja y San Luis

Procedimientos para la selección de adjudicatarios.

Respecto de los procedimientos para la selección de adjudicatarios, de acuerdo al cuadro anterior, se deduce lo siguiente:

- ✍ Sistema de Puntaje: Se aplica en 8 Jurisdicciones: Catamarca, Chubut, Formosa, Jujuy, La Rioja, Misiones, Santa Cruz, Tierra del Fuego.
- ✍ Sistema de Sorteo Público: se aplica en 7 Jurisdicciones: Corrientes, Chaco, La Pampa, San Juan, Santa Fe, Tucumán, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- ✍ Sistemas de Puntaje y Sorteo: Según la operatoria: Córdoba y Salta.
- ✍ Capacidad económica probada: San Luis, donde se consideran los requisitos de los aspirantes para acceder a un plan de ahorro previo.
- ✍ Sin criterios uniformes: por lo general se aplica el sistema de puntaje, pero se agregan otros criterios, según la operatoria en que se insertó el proyecto a adjudicar. Esta modalidad se aplica en la provincia de Neuquén y Río Negro.
- ✍ Descentralización: Las provincias, de Buenos Aires, Entre Ríos, Tucumán y Mendoza, han sido completamente descentralizadas en Municipios o Entidades Intermedias, variando el sistema de adjudicación en cada operatoria.
- ✍ Situaciones anómalas: es el caso de la provincia de Santiago del Estero, en la cual, se han producido serias irregularidades, al punto de detectarse dobles asignaciones de una misma vivienda por las autoridades del Instituto de la gestión anterior.

4.2. CARACTERISTICAS SOCIOECONOMICAS DE LOS BENEFICIARIOS.

El siguiente cuadro nos ofrece el perfil de los adjudicatarios de las viviendas financiadas con recursos FONAVI. A partir del monto de las cuotas de amortización de cada operatoria, se han calculado los ingresos mínimos para acceder a la compra de dichas viviendas, suponiendo que el monto de la cuota no debe exceder el 20% de los ingresos totales del grupo familiar.

JURISDICCION	Demanda Libre		Cofinanciada		Descentralizada		Créditos Individuales		Titulización BHSA	
	2 Dorm.	3 Dorm.	2 Dorm.	3 Dorm.	2 Dorm.	3 Dorm.	2 Dorm.	3 Dorm.	2 Dorm.	3 Dorm.
Buenos Aires	380		390							
Catamarca	320	385	480				955			
Córdoba (1)	800	1000								
Corrientes	360	495		170				1295		
Chaco		700	292		310					
Chubut	1230	1415	973 (*)	1155 (*)						
Entre Ríos	370		748	1125	188		748		1710	
Formosa										
Jujuy	445	970	1615	1920	255		285			
La Pampa	840	950								
La Rioja	260	290	440	475			1050			
Mendoza							1800 315 (**)			

Misiones	363	450		1000 (*)	80					
Neuquén										
Río Negro	580		470		345	S/D	1215			
Salta		548	200	435				750		
San Juan	310	565	360	545				910		2260
San Luis	375									
Santa Cruz	640	711					975			
Santa Fe	860	1200	733	840	530	600	1090			
Sgo. del Estero		465 160(***)								
Tierra del Fuego		1250						1080		
Tucumán	570			500	500					
GCBA	1295	1610			370	420 (2)				

- (1) Datos provenientes de un estudio socioeconómico hecho con la colaboración del Consejo Nacional de la Vivienda a través de una consultora. Se carece de otros datos por estar cerrado el RUIP.
- (2) Incluye ingresos correspondientes a población de Villas de Emergencias
- (*) Se incluyen unidades Cofinanciadas dentro del Contrato Marco Banco Nación
- (**) Dos tipos de Créditos (1) Microemprendimientos y (2) Otros
- (***) Cuota Uniforme para Operatoria PRO.VI.SOL.

Nivel de Ingreso Familiar Mínimo según Tipo de Operatoria por Jurisdicción Total País - 2003

Fuente: Cuadros anexo.

El cuadro precedente nos indica que el nivel de ingreso familiar mínimo para acceder a una vivienda FONAVI de 2 dormitorios, durante el período 2003, fue, en promedio de \$ 833.-Este monto varía en forma significativa según el tipo de Operatoria. El valor mínimo promedio, (\$322.-) se da para los conjuntos habitacionales insertos en operatorias descentralizadas en Municipios o Entidades sin fines de lucro.- Para las operatorias de Demanda Libre, el promedio de ingreso familiar requerido para comprar viviendas de 2 dormitorios fue de \$ 588.-

Para los créditos individuales, el promedio fue de \$ 937.- Las viviendas correspondientes a la operatoria de Titulización del Banco Hipotecario S.A., presentaron el promedio más alto de ingresos (\$1710.-) para unidades de 2 dormitorios.

Observamos que el promedio general de ingresos requerido durante 2003- (\$833.-), se incrementó en un 12%, con respecto al promedio general del período 2002.

En el cuadro siguiente se han agrupado las 24 Jurisdicciones dentro de rangos de ingresos familiares mínimos promedio por Operatoria.

INGRESOS FAMILIARES MÍNIMOS SEGÚN OPERATORIA. (*)

Demanda Libre Prom. Nac. \$588.-		Cofinanciadas Prom. Nac. \$ 609.-		Descentralizadas Prom. Nac. \$322.-		Créditos Individuales Prom. Gral. \$937.-		Titulización BHSA. Prom. Nac. \$1710.-	
Ingresos fam. mínimos	Jurisdicción	Ingresos fam. mínimos	Jurisdicción	Ingresos fam. mínimos	Jurisdicción	Ingresos fam. mínimos	Jurisdicción	Ingresos fam. mínimos	Jurisdicción
Más de	Córdoba,	Más de	Chubut,	Más de	Río Negro,	Más de	Catamarca,	Más de	Entre Ríos.

\$580.-	Chubut, La Pampa, Río Negro, Santa Cruz, Santa Fe, GCBA	\$600.-	Entre Ríos, Jujuy, Sta. Fe.	\$320.-	Santa Fe, Tucumán, GCBA.	\$940.-	La Pampa, Mendoza, Río Negro, Sta. Cruz, Stgo. del Estero.	\$1700.-	
De \$ 350.- a \$579.-	Bs.As. Corrientes Entre Ríos Jujuy Misiones San Luis Tucumán	De \$ 350.- a \$ 599.-	Bs.As. Catamarca Río Negro San Juan	De \$350.- a \$ 599.-	Santa Fe Tucumán	De \$ 600.- a \$ 939.-	Entre Ríos Santa Cruz	De \$ 1500.- a \$ 1699.-	---
Menos de \$ 349.-	Catamarca La Rioja San Juan.	Menos de \$349.-	Chaco Salta.	Menos de \$ 319.-	Chaco E. Ríos Jujuy Misiones	Menos de \$ 599.-	Jujuy Mendoza	Menos de \$ 1.699.-	---

(*) Clasificación en base al monto de los ingresos familiares mínimos promedio requeridos para acceder a viviendas de 2 dormitorios dentro de cada operatoria en 2.003.

4.3. ESCRITURACIONES

Durante el ejercicio 2.003 no hubo variaciones en lo que respecta al ejercicio anterior, en lo referente al proceso de escrituración y regularización dominial. En ambos períodos el promedio general de escrituraciones sobre las adjudicaciones, se mantuvo en un 40% (acumuladas desde el inicio del FONAVI). En relación al total de escrituraciones concretadas sobre las viviendas adjudicadas durante el mismo ejercicio, observamos un ligero aumento con respecto al período anterior (27.4 %)

Jurisdicción	En el ejercicio			Acumuladas al 31/12/03		
	Adjudicadas	Escrituradas	% Escr./Adju.	Adjudicadas	Escrituradas	% Escr./Adju.
Buenos Aires	1.097	0	0	110.918	57.077	51
Catamarca	177 (1)	12	7.0	15.018	5.799	39
Córdoba	1.877	178	9.5	49.682	16.006	32
Corrientes	2.070	951	46.0	45.878	16.182	35
Chaco	640	143	22.3	45.329	31.104	69
Chubut	379	236	62.0	23.936	17.004	71
Entre Ríos	601	70	11.6	29.618	15.583	53
Formosa	15	0	0	18.630	1.698	9
Jujuy	306	208	68.0	27.012	13.967	52
La Pampa	288	48	16.6	25.243	13.601	54
La Rioja	583	0	0	16.019	6.276	39
Mendoza	1.593	528	33.1	43.088	32.050	74
Misiones	1.236	18	1.5	37.226	11.047	30
Neuquen	351	215	61.3	27.999	13.507	48
Río Negro	554	0	0	32.388	6.703	21
Salta	838	543	65.0	38.098	21.273	56
San Juan	1.703	0	0	31.696	12.594	40
San Luis	1.903	1902	100.0	39.846	17.107	43
Santa Cruz	451	0	0	13.025	2.116	16
Santa Fe	675	120	17.8	56.800	10.904	19
Sgo. del Estero	1.350	0	0	39.354	10.535	27
Tierra del Fuego	36	0	0	8.581	1.691	20
Tucumán	644	46	7.1	29.875	6.351	21
GCBA	295	174	59.0	21.184	9.972	47
Totales	19.662	5392	27.4 Promedio General	826.443	350.147	40% Promedio General

(1) Corresponde a la cantidad de viviendas ingresadas al sistema de cobros en 2003. Difiere de la cantidad de unidades entregadas e informadas por la Dirección Provincial de evaluación, adjudicación y control de viviendas sociales. Dto. de Coordinación Social. (711 viv.)

Importante: Dado que en muchas provincias se han escriturado viviendas adjudicadas en años anteriores y en muchos casos no se han obtenido los datos exactos referentes a la cantidad de escrituraciones realizadas durante el mismo ejercicio (2003) sobre las viviendas adjudicadas en ese mismo período, los porcentajes obtenidos representan una aproximación a la realidad en ese sentido. Se intentará precisar la información, en próximas Auditorías, para así obtener un panorama exacto de la situación.

Del cuadro anterior se desprenden las siguientes consideraciones:

Analizando el nivel de escrituración global alcanzado por cada una de las jurisdicciones al 31/12/2.003, se observan situaciones muy disímiles:

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

Analizando la relación existente en 2003, entre las viviendas adjudicadas y las escrituradas durante el mismo ejercicio, se verifican las siguientes relaciones:

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

Al igual que el año anterior, ninguna jurisdicción provincial está cumpliendo con lo establecido por la Ley 24.464, en el sentido de entregar las viviendas con sus correspondientes escrituras traslativas de dominio.

5. ASPECTOS URBANISTICOS

Las Provincias auditadas en relación a los aspectos urbanísticos, en este ejercicio, sobre obras terminadas a fines de 2003, son las siguientes:

Buenos Aires, Corrientes, Neuquén, Río Negro (zona oeste), Tucumán, Córdoba y Santa Cruz..

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

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

Las variables consideradas fueron las siguientes:

? LOCALIZACIÓN

- Situación dominial
- Aptitud del terreno
- Normativa urbana que regula el área
- Emplazamiento

? INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO

- Servicios de infraestructura
- Nexos y obras complementarias
- Equipamiento social básico
- Servicios urbanos

? CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO

- Proyecto del conjunto
- Subdivisión del suelo
- Tipología de la vivienda
- Parquización

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

5.1. LOCALIZACION

Los conjuntos construidos se encuentran mayormente en los bordes de la ciudad expandiendo la trama urbana. No siempre existe una buena integración al tejido consolidado.

Frente a la problemática de escasez de tierras fiscales para la ejecución de los conjuntos y a la falta de un marco regulatorio que permita a los municipios la captación de tierras permitiendo un control de los precios, en muchos casos los nuevos conjuntos se asientan en zonas alejadas en terrenos a bajo costo, con mala calidad de suelos lo que dificulta la provisión de servicios ya que se generan problemas técnicos de difícil y onerosa resolución, demandando mayores inversiones.

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

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

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

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

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

Es absolutamente necesario que se atienda a la planificación en lo referente al emplazamiento, teniendo en cuenta el crecimiento *deseado* de las ciudades.

Así por ejemplo para la ciudad de Bariloche se recomienda futuras localizaciones hacia Delegación el Cóndor en cotas inferiores a los últimos emplazamientos..

5.2. INFRAESTRUCTURA Y EQUIPAMIENTO

Servicios Básicos de Infraestructura, Nexos y Obras Complementarias:

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

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

Se necesita una coordinación entre las empresas de servicios, el área de planeamiento de las municipalidades y los institutos de vivienda.

Equipamiento:

Según las provincias la política adoptada referente al equipamiento comunitario va desde la ausencia total de equipamiento cercano a los conjuntos y la previsión de tierra destinada a tal fin como se observa en la Provincia de Corrientes, previsión de dejar tierra vacante para emplazar futuras instalaciones educativas, sanitarias o de recreación como se observó en las Provincias de Buenos Aires y Tucumán hasta la construcción de equipamiento por parte del Instituto como se observó en las Provincias de Río Negro, Santa Cruz y Córdoba. Es de destacar en esta última provincia la ejecución de escuelas diferenciales para niños discapacitados.

En numerosas oportunidades los conjuntos realizados a través del Estado se abastecen del equipamiento existente en el área de influencia produciéndose en muchos casos situaciones en donde la capacidad instalada es insuficiente para satisfacer la nueva demanda.

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

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

Existe también el caso en el que a pesar de dejar tierras vacantes, el equipamiento nunca se construye ni por los Institutos ni por los otros entes responsables como Educación o Salud Provinciales, convirtiéndose estas tierras en grandes baldíos con fuertes deterioros ambientales.

5.3. CARACTERISTICAS DEL PROYECTO

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

Se han desechado los conjuntos masivos, ya que los mismos presentan grandes problemas sociales que se traducen no sólo en dificultades en la convivencia diaria sino también en el mantenimiento edilicio de los conjuntos.

Sin embargo la yuxtaposición al infinito de conjuntos de viviendas unifamiliares determina grandes áreas residenciales carentes tipo de identidad y apropiación por parte de los residentes.

El paisaje urbano así creado es anodino, sin tratamiento específico, con características barriales diferenciadoras. Nada distingue a estas áreas que repiten un mismo prototipo al infinito, todo lo contrario a un tejido urbano vivo y multifuncional.

Los diseños de los conjuntos habitacionales en general utilizan un modelo de mini - manzana que se repite sin mayores variaciones. Si bien respeta la continuidad de calles de la trama existente, no plantea un modelo de diseño que contemple el resto de los factores a tener en cuenta, como el clima, orientación, asoleamiento, forestación, calidad ambiental social y estética,.

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

5.4. CONCLUSIONES:

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

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

Las condiciones de crecimiento de la ciudad deberían partir de un buen aprovechamiento de la capacidad instalada en la planta urbana existente y en la ocupación de las tierras vacantes ubicadas en las proximidades

del área consolidada. El realizar un completamiento de la trama urbana redundaría en una optimización de los recursos con que cuentan las distintas zonas que conforman la ciudad.

Cuando el tamaño de conjunto lo requiera o se trate de grandes conjuntos o de áreas destinadas a asentamientos residenciales, se deberá contar con estudios particularizados de los sectores de emplazamiento, con un estudio de impacto aprobado por los organismos de desarrollo urbano provinciales dado que en la mayoría de los casos se está incorporando al uso urbano tierras agrícolas en producción o tierras de reserva para otro destino. Estos estudios deberían permitir planificar el sector residencial de manera que no constituya una yuxtaposición de conjuntos sin previsiones adecuadas para la integración del barrio a la trama urbana existente.

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

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

? Localización

Provincia	Aptitud del Terreno	Normativa Urbana	Emplazamiento	Observaciones
Buenos Aires	Los terrenos de las obras visitadas en general son aptos	Los conjuntos cumplen con la aprobación que fijan las normas del Código Urbano Municipal y de la Ley Provincial de uso del suelo 8912. Bragado tiene un Plan Estratégico del año 2000, En Chivilcoy los conjuntos cumplen las normas de la Ordenanza 1687	Los conjuntos visitados en el conurbano se localizan en áreas consolidadas con buena accesibilidad. En Bragado y Chivilcoy los conjuntos se encuentran en áreas consolidadas de la ciudad o en los bordes de la misma.	
Córdoba	En general los terrenos son aptos para la construcción de los conjuntos, En Valle Hermoso debido a la pendiente natural del terreno el conjunto está construido en forma aterrazada con muros de contención.	La Ciudad de Córdoba cuenta con un Plan "Plandecor" que incluye el área metropolitana. En la actualidad se están realizando los talleres para un nuevo Plan denominado "PECBA". Capilla del Monte tiene un código de edificación del año 1976 que ha sido actualizado. Cruz del Eje tiene un código de edificación del año 94 y un código del uso del suelo y zonificación, recientemente elaborado por el CFI.	En la ciudad de Córdoba, en el área central no existen terrenos disponibles la mayoría de los conjuntos visitados se encuentran en los bordes de la ciudad, exteriores a la autopista de circunvalación, en áreas ya consolidadas o a consolidar, linderas con zonas rurales y de quintas En las ciudades del interior los conjuntos se ubican generalmente en terrenos municipales en áreas a consolidar y también en el borde de la ciudad extendiendo la trama existente.	El conjunto de La Cumbre se encuentra bastante alejado no sólo de la ciudad sino de todo tipo de equipamiento, acentuándose esta lejanía por su deficiente accesibilidad ya que la misma sólo se realiza por caminos de tierra.
Corrientes	En algunos de los conjuntos, por ej. En la ciudad de Curuzú Cuatiá, fue necesario realizar trabajos de nivelación. Son las empresas, quienes deben entregar los terrenos saneados, habiéndolo realizado, previamente todos los trabajos necesarios, sin cobrar adicionales por ellos.	En marzo de 2002 se iniciaron las gestiones para desarrollar un programa piloto de planificación estratégica urbano-ambiental en municipios correntinos, siendo esencial para iniciar un proceso de éste tipo, asociar como impulsoras y promotoras a las Municipalidades. A este efecto se seleccionaron seis municipios: Carlos Pellegrini, San Carlos, Santa Ana, Monte Caseros, La Cruz y Esquina .	Los conjuntos se localizan en terrenos adquiridos por la empresa .El modo de operar mas frecuente por parte de las empresas, es terreno - diseño y construcción de los conjuntos. Emplazados dentro del ejido preexistente, se articulan a la trama urbana por medio de aperturas de calles En Paso de los Libres se encuentran ubicados en áreas no consolidadas, alejados del casco urbano, observándose espacios intersticiales	El INVICO, se enfrenta a la problemática de la escasez de tierras estatales que permitan la ejecución de los conjuntos en emplazamientos planificados, y la falta de un marco regulatorio que permita a los municipios la captación de tierras, permitiendo así regular el precio del mercado. Esta localización condiciona el emplazamiento de los conjuntos en detrimento de las condiciones del hábitat a las cuales se aspiraría a mejorar.
Neuquén	Muy buena.		Todos los conjuntos se encuentran dentro del área urbana	De alguna manera deberían solucionar la integración con el tejido urbano.

? Localización

Provincia	Aptitud del Terreno	Normativa Urbana	Emplazamiento	Observaciones
Río Negro (Bariloche)	Los terrenos son arcillosos, pero poseen estudios y certificados de no inundabilidad. Frecuentemente se necesita acondicionar los suelos y efectuar trabajos de drenaje de las aguas flotantes para realizar las fundaciones.	La ciudad de Bariloche posee un código de planeamiento y edificación '80. y están elaborando un Plan Estratégico.		Teniendo en cuenta las recomendaciones de la Dirección de Planeamiento de la Ciudad de Bariloche sería conveniente para los futuros conjuntos localizaciones en cotas inferiores, hacia la actual Delegación El Cóndor.
Santa Cruz	Los suelos son en general aptos.	La ciudad de Río Gallegos contó con un Plan Regulador del 67. Actualmente se rigen por una Ordenanza con normas de zonificación y usos del año 1987, que se actualiza periódicamente. El Arq. Moscato realizó planes de sectores en las ciudades de Río Gallegos, El Calafate y en Puerto Santa Cruz.	<p>un crecimiento de la ciudad en dirección tiene Sudoeste; allí se encuentran la mayor cantidad de nuevos barrios de interés social.</p> <p>Los nuevos conjuntos expanden la trama existente y no se detectan vacíos de importancia dentro de la ciudad. Los terrenos del Ejercito Argentino que interrumpían la trama de la ciudad en breve serán cedidos a la municipalidad para construir nuevos conjuntos de viviendas.</p> <p>En pequeños lotes fiscales que se hallaban en el centro se construyó vivienda en altura.</p>	<p>Con la incorporación de los terrenos del Ejercito Argentino se integrarán aun más a la misma. Sería necesario mayor conectividad trasversal respecto a la ruta 3, que aún sigue funcionando como límite virtual dividiendo la ciudad. Esta conectividad será posible si se realiza el desvío del tránsito pesado, permitiendo que la ruta se convierta en un bulevard.</p> <p>Otra obra que se recomienda es la definición del borde costero más allá de la Avenida costanera Clark.</p> <p>Con la futura incorporación de los terrenos del Ejercito Argentino (que se encuentran a unos 800 metros de la plaza principal) y el ordenamiento vial mediante la pavimentación de nuevas vías de comunicación (prolongación de la Av. Perón, pavimentación de la Av. Ricardo Balbin, prolongación del paseo costero y el desvío de la ruta 3 ruta para el tránsito pesado) la ciudad comenzará a articularse correctamente sin quedar sectores marginados o mal comunicados dentro de la misma.</p> <p>Quedan en la ciudad antiguas instalaciones como los terrenos y tanques de almacenamiento de YPF y un frigorífico que no resultan del todo compatible con el uso residencial que se encuentra alrededor.</p>
Tucumán	Los terrenos de los conjuntos visitados se encuentran aptos para su uso.		Los conjuntos visitados en la localidad de Juan Bautista Alberdi, (tanto las 40 viviendas, como las 15+25 de FONAVI) se encuentran emplazados en un área que consolida el ejido urbano preexistente.	

? Infraestructura y Equipamiento

Provincia	Servicios básicos	Nexo y Obras Complementarias	Equipamiento Básico	Servicios Urbanos	Observaciones
Buenos Aires	<p>En Bragado según la localización, las viviendas están conectadas a la red cloacal o a pozos. Las viviendas cuentan con red de gas natural.</p> <p>En Chivilcoy el conjunto del centro tiene red cloacal, el resto carece de red cloacal y red de gas.</p> <p>En el conurbano en general tienen servicio de provisión de agua corriente por red, los servicios de cloaca, gas y energía eléctrica también por red.</p>	<p>En el caso de Hurlingham, la entrega de las viviendas está demorada porque falta realizar una planta de tratamiento para los líquidos cloacales.</p>	<p>Los conjuntos visitados se encuentran próximos a establecimientos educativos y sanitarios.</p> <p>Respecto a áreas de esparcimiento, se observaron espacios vacantes destinados a tal efecto, pero sin ningún tipo de forestación, juegos infantiles u otros elementos recreativos.</p> <p>Respecto a la forestación de las veredas, la misma queda a voluntad del municipio o de los futuros habitantes.</p>	<p>Todos los conjuntos poseen los servicios urbanos de alumbrado público y recolección de residuos.</p> <p>En el Municipio de Bragado existe una planta de tratamiento de RSU y residuos patógenos. El Programa incluye</p> <p>Respecto a la conectividad, las viviendas servidas por transporte público</p> <p>La accesibilidad es buena por calles pavimentadas, enripiadas o tierra compactada.</p>	<p>En el caso del Conjunto General Belgrano se recomienda estudiar la posibilidad de un paso peatonal sobre las vías del ferrocarril. En la actualidad el cruce es inapropiado con posibilidad de graves accidentes</p> <p>Respecto a la vereda municipal se detectó, en muchos conjuntos terminados la ausencia de la misma.</p>
Córdoba	<p>Todos los conjuntos de Capital al igual que los del interior tienen asegurado provisión de agua corriente por red, y provisión de energía eléctrica.</p> <p>En la Capital, no todos los conjuntos tienen red de desagües cloacales.</p> <p>Se observa en todos los casos la construcción de cordones cuneta y vereda perimetral con escaso arbolado público.</p>	<p>Los conjuntos Chachapoyas y Chingolo poseen una red interna colectora y una planta de tratamiento de líquidos cloacales.</p>	<p>En Córdoba existe un Plan Provincial de 110 escuelas, que son establecimientos para los niveles inicial, EGB y Polimodal.</p> <p>Además en Cruz del Eje están terminando dentro del mismo Plan una escuela para chicos discapacitados.</p> <p>Respecto al equipamiento sanitario frecuentemente se destina alguna de las viviendas del conjunto para atención primaria.</p> <p>En general no se observan en los conjuntos plazas o espacios de esparcimiento para el encuentro comunitario.</p>	<p>Todos los conjuntos poseen los servicios urbanos de alumbrado público y recolección de residuos.</p> <p>Respecto a la accesibilidad, los conjuntos se encuentran cerca de vías de circulación rápidas como rutas nacionales, provinciales y avenidas, pero la falta de pavimento en las calles internas de los conjuntos impide el acceso del transporte público</p>	<p>Las nuevas urbanizaciones tienen planteado en su parte central todo el equipamiento básico completo: jardín de infantes, escuela EGB y Polimodal, comisaría, centro de atención sanitaria, plazas con juegos infantiles e instalaciones deportivas y algunos locales con destino comercial.</p> <p>Es necesario pavimentar al interior de los conjuntos para facilitar el acceso del transporte público</p>

? Infraestructura y Equipamiento

Provincia	Servicios básicos	Nexo y Obras Complementarias	Equipamiento Básico	Servicios Urbanos	Observaciones
Corrientes	Todos los conjuntos visitados se encuentran abastecidos de la infraestructura básica, alumbrado público, redes de electricidad, agua corriente y red cloacal, gas envasado, siendo la provisión de agua caliente por medio de calentadores eléctricos.	los problemas planteados por el acceso a las redes de saneamiento tiene diferentes índoles, en el caso de las localidades pequeñas y medianas servidas por las Comisiones vecinales o el ente regulador la restricción se plantea por el lado de las inversiones, la provisión de los servicios en muchos casos exige la ejecución de importantes nexos o de obras de mejoramiento en el resto de la red.	Los conjuntos no tienen equipamiento propio, ni están contemplados espacios para su futura realización.	Cuentan con los servicios urbanos de transporte y recolección de residuos. Actualmente la provincia no prevé ningún tratamiento para los residuos sólidos urbanos, que son abandonados a cielo abierto.	El contrato de concesión no exige la prestación de servicios por fuera de las áreas concesionadas, que casualmente coinciden con las áreas consolidadas o con alto grado de consolidación, esta circunstancia es aprovechada por la empresa privatizada para negar las factibilidades de los conjuntos a construirse por fuera del área concesionada Esto repercute en el monto de la inversión. En el caso de las localidades servidas por la empresa privatizada se debe agregar a las inversiones en nexos y mejoramientos de la red la negativa lisa y llana a prestar servicios por fuera del área concesionada.
Neuquén	Poseen todos los servicios	Los nexos están todos realizados o contemplados para su realización a la finalización de los trabajos.	Los conjuntos visitados se encuentran en zonas urbanas que poseen todos los equipamientos.	Completos: Alumbrado público y veredas a nuevo.	
Río Negro	Todos los conjuntos habilitados tienen los servicios por red Existe en Bariloche para la zona central una planta de tratamiento de líquidos cloacales.		El Instituto construyó además de los conjuntos de vivienda, equipamiento urbano, como los centros comunales, un registro civil, polideportivos y defensas (arroyo Ñireco). Respecto a áreas de esparcimiento, se detectaron espacios vacantes a tal efecto, pero sin ningún tipo de tratamiento de verde, juegos infantiles u otros elementos recreativos.	Todos los conjuntos poseen los servicios urbanos de alumbrado público y recolección de residuos. Estos últimos son vertidos en un basurero municipal a cielo abierto sobre la ruta que comunica con El Bolsón. La accesibilidad es en general buena, ya que existe transporte público con frecuencia regular.	Se destaca como muy importante por parte del Instituto la realización de obras de equipamiento urbano además de las obras de vivienda y de infraestructura. Se necesitaría mayor equipamiento educativo próximo a los conjuntos.

? Infraestructura y Equipamiento

Provincia	Servicios básicos	Nexo y Obras Complementarias	Equipamiento Básico	Servicios Urbanos	Observaciones
Santa Cruz	Río Gallegos y los conjuntos cuentan con todos los servicios básicos de provisión por red: agua, gas y electricidad y descarga de líquidos cloacales y pluviales también por red. Respecto a la descarga final de los líquidos cloacales, la ciudad no posee planta depuradora Se estudia la posibilidad de realizar una planta de tratamiento o de realizar una colectora con un emisor alejado de la costa.		El Instituto realiza varias obras de equipamiento urbano como el Hospital, nuevas escuelas y ampliación de establecimientos educativos. Hay espacios destinados al esparcimiento pero no cuentan con juegos infantiles o arbolado.	Todos los conjuntos poseen los servicios urbanos de alumbrado público. Respecto a la recolección de residuos existe en la ciudad de Río Gallegos una planta de tratamiento para RSU, Los conjuntos se encuentran bien servidos por transporte público.	Los accesos a los conjuntos se realizan a través de calles pavimentadas tanto con asfalto como con hormigón articulado. El Instituto realiza además la pavimentación de diversas arterias de la ciudad, percibiéndose un alto porcentaje de calles asfaltadas. En todos los conjuntos terminados se ha ejecutado la vereda perimetral. En los nuevos barrios proyectados localizados sobre las calles 26, 27 y 28 la municipalidad recomendó unificar los espacios verdes realizando uno sólo de mayor envergadura. Esta solución es apropiada e incluso tendría más efectividad si alrededor de esta plaza se destina espacio para equipamiento comercial, dado que la zona lo necesita y la combinación de comercio más esparcimiento implica un lugar de encuentro comunitario y vida social.
Tucumán	Se verificó la existencia del tendido de red eléctrica y de alumbrado público, y provisión de agua de red. Ambos conjuntos tienen red cloacal.	No se realizaron Obras de nexo.	Se destina un remanente de tierra para la ejecución del mismo por parte del municipio. Los barrios son entregados con cordón cuenta. Las calles se conectan con la trama preexistente. La apertura de calles permiten una buena accesibilidad al barrio. En el caso de los conjuntos de las 40 viviendas FONAVI, las distancias máximas a recorrer son de aproximadamente 700 metros, en el caso de escuelas y salas sanitarias, etc.	Las aperturas de calles, y el tratamiento de éstas proporcionan adecuada accesibilidad de los usuarios. Los conjuntos carecen de una buena cobertura de servicios de transporte público.	

? Caracterización del Proyecto

Provincia	Diseño de los Conjuntos	Subdivisión Del Suelo	Tipología de Vivienda	Observaciones
Buenos Aires	Se adopta en general una densidad media Las tiras son una respuesta apropiada en una zona de escasa disponibilidad de terrenos vacantes donde una mayor densificación es siempre recomendable.	En general se trata de lotes individuales cuyas medidas varían según los conjuntos y las localidades. El amanzanamiento tampoco es regular pero en general se respeta la ortogonalidad en el diseño de las calles.	Respecto a la tipología edilicia se percibe una diversidad en las soluciones En general se plantean viviendas individuales en forma de tira o apareadas, con uno o dos niveles y posibilidades de ampliación de las mismas. No existe en ningún caso tipología de esquina. Respecto a los materiales tampoco hay uniformidad.	Hay variedad en la tipología de viviendas según la localización de los conjuntos y la densidad adoptada. Se destaca la variedad de soluciones en la tipologías de los conjuntos, principalmente en el conurbano. Esta variedad permite una mayor identidad y una mejor apropiación por parte de los adjudicatarios. Se recomienda en lo posible adoptar materiales que exijan poco mantenimiento posterior como las paredes de ladrillo a la vista.
Córdoba	Existe una tipología estándar unifamiliar de viviendas de perímetro libre. Han abandonado la tipología de viviendas individuales espejadas por la medianera. En algunos casos se adoptó la solución de pequeños conjuntos de tres niveles áreas de estacionamiento común	Los lotes varían de tamaño según los conjuntos tienen un promedio de 10mts de frente por veinte metros de profundidad. Se repite en algunos casos el diseño de la manzana partida, que si bien regulariza lotes, multiplica el trazado urbano, planteando exceso de calles con su consecuente pavimentación y mantenimiento.		En el Barrio Fregueiro se optó por una tipología en tira de vivienda multifamiliar de ocho unidades y tres niveles. Este conjunto tiene espacios comunes destinados a cocheras que han sido usurpados en algunos casos, por los propietarios de las plantas bajas. Conclusiones: Se recomienda por un lado una especial atención al componente social con un trabajo de seguimiento por parte de los sociólogos y asistentes sociales para educar sobre el uso, la preservación y mantenimiento de los espacios comunes y una especial atención al diseño de los mismos a fin de mitigar los consabidos problemas de deterioro por falta de mantenimiento
Corrientes	La tipología utilizada para los conjuntos, es la manzana partida con viviendas unifamiliares.	Los lotes tienen una superficie mínima de 10 x 20, mientras que los rurales tiene dimensiones que varían entre los 20 x 30, o 30 x 30, estos terrenos están pensados para la explotación de la tierra y para cultivo o cría de animales La tipología utilizada para los conjuntos, es la manzana partida con viviendas unifamiliares.	Se utiliza un prototipo de vivienda estandarizado. Vivienda unifamiliar de dos o tres dormitorios.	Los conjuntos se insertan en la tipología de manzana partida, que si bien favorecen la apertura de calles y conexión del barrio con la trama existente, no ofrecen una respuesta flexible a las distintas situaciones, por ej.: resolución de esquina.

? Caracterización del Proyecto

Provincia	Diseño de los Conjuntos	Subdivisión Del Suelo	Tipología de Vivienda	Observaciones
Neuquén	Conjuntos en tiras con calles vehiculares sin salida y patio demarcados por un hilo de alambre.	Accesos desde la vereda peatonal para dos unidades en duplex (En cada conjunto se diseñó una unidad para discapacitado).	En duplex ,de dos y tres dormitorios . lugar para completar con interiores de placard. En planta baja living cocina, lavadero integrada al comedor- estar con acceso al patio de atrás.	
Río Negro (Bariloche)	Los conjuntos crecen con una multiplicación de estos lotes con un predominio monótono de la función residencial sin mayores alternativas ni variaciones dando como resultado grandes áreas dormitorio sin identidad propia.	En el amanzanamiento se utiliza la cuadrícula con el módulo de la media manzana, multiplicando el trazado urbano. Los conjuntos plantean parcelas individuales con viviendas en planta baja. El lote mínimo es de 20x10mts aunque hay también lotes de 250m2. y de 12.50x25mts.	Existe una tipología estándar unifamiliar de viviendas apareadas en una sola planta. El diseño es monótono y pobre, sin resolución para las esquinas y observándose muros ciegos en los laterales libres. No se distinguen grandes diferencias entre los conjuntos, a excepción del color de la cubierta o del revoque exterior. La volumetría es prácticamente similar en todos los casos.	
Santa Cruz	Existe una gran variedad en el diseño de la vivienda individual, desde viviendas en una planta apareadas hasta dúplex o tiras de más viviendas y soluciones en altura cuando se trata de una localización central	Los lotes tienen aproximadamente 10 x 25mts y 10x30mts para las viviendas individuales. En los casos de ubicación central se optó por una mayor densificación optándose por edificar edificios en altura. Las manzanas tienen medidas irregulares generalmente de 50 a 60mts de profundidad por largo variable	Hay gran variedad en el diseño de la vivienda. Existe la tipología de esquina.	
Tucumán	Se utilizó la tipología de manzana partida.	Las medidas de los lotes es de 10 X 30 m. En las 40 viviendas de Alberdi, del programa Emergencia Habitacional, los lotes son de 9 X 25 m	Viviendas apareadas de dos dormitorios, la cooperativa de trabajo contrató un estudio de arquitectura para la supervisión técnica.	Los conjuntos se insertan en la tipología de manzana partida, que si bien favorecen la apertura de calles y conexión del barrio con la trama existente, no ofrecen una respuesta flexible a las distintas situaciones, por ej.: resolución de esquina.

CAPITULO II

SOBRE EL PERIODO SETIEMBRE/92 - DICIEMBRE/2003

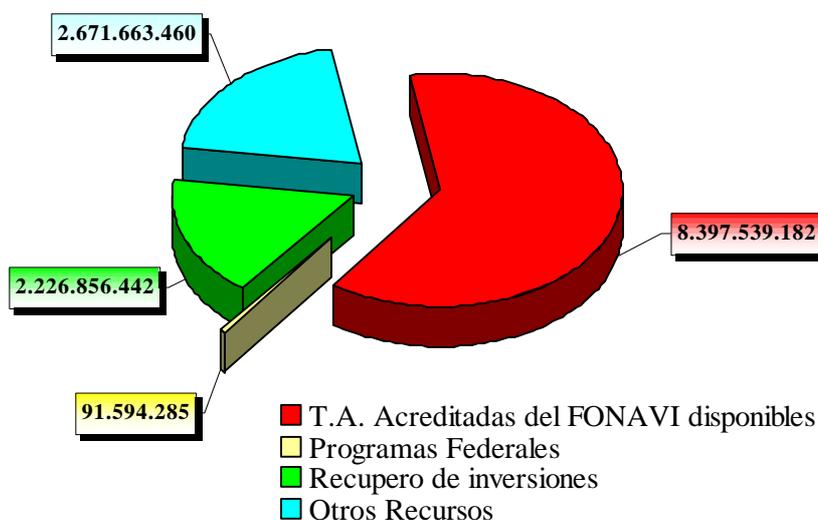
1. EVOLUCION FINANCIERA DEL SISTEMA

1.1. TOTAL DE RECURSOS DISPONIBLES DEL SISTEMA

Los Ingresos Totales Disponibles por el Sistema registrados a partir del 01/09/92, en virtud del Acuerdo Interestadual suscrito en Agosto de 1992, ratificado por la Ley N° 24.130 y consolidado con la Ley N° 24.464 "Sistema Federal de la Vivienda", y hasta el 31/12/03 alcanzaron la suma de \$ 13.387.653.369, según el siguiente detalle:

Concepto	Monto	%
Transferencias Automáticas Acreditadas disponibles	8.397.539.182	62,73%
Programas Federales	91.594.285	0,68%
Recupero de Inversiones	2.226.856.442	16,63%
Otros Recursos	2.671.663.460	19,96%
Total:	13.387.653.369	100,00%

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

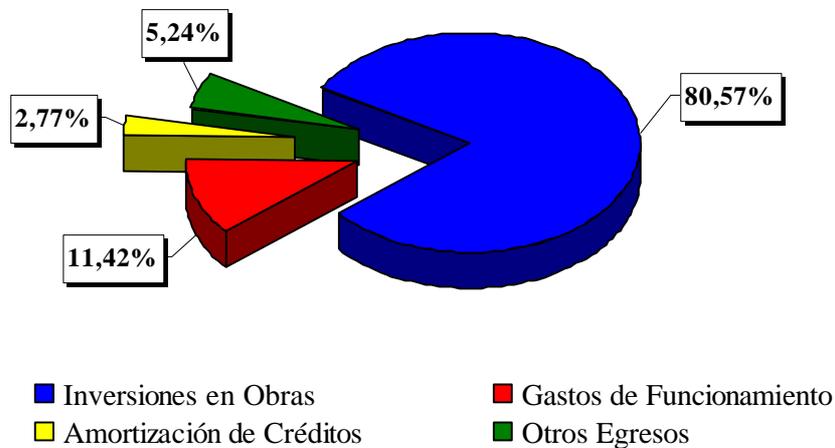


1.2. UTILIZACIÓN DE LOS RECURSOS DEL SISTEMA

Los egresos han totalizado en el mismo lapso, la suma de \$ **13.012.849.160**, cifra que contempla tanto las inversiones directas en obras como otros egresos vinculados a las mismas, según se detalla seguidamente.

Concepto	Monto	%
Inversiones en Viviendas, Sol. Hab. y Créditos	9.698.391.813	80,57
Inversiones en Equipamiento e Infraestructura	786.236.606	
Gastos de Funcionamiento	1.486.101.704	11,42
Amortización de Créditos	359.887.650	2,77
Otros Egresos	682.231.387	5,24
Total	13.012.849.160	100,00

La relación porcentual de los montos utilizados (\$ 13.012.849.160) se ilustra en el siguiente gráfico:



Tales egresos, representan un 97,20 % de los ingresos totales disponibles en el Sistema en el periodo considerado, por lo cual el saldo final al 31/12/03 representa el 2,80 % restante.

1.3. SITUACIÓN FINANCIERA DEL SISTEMA AL 31/12/03

Según lo detallado anteriormente, el Sistema alcanzó una totalidad de recursos de \$ 13.387.653.369 los cuales fueron detallados en el **punto 1.1.**

Por otra parte durante ese período se han utilizado la suma de \$ 13.012.849.160, según lo informado en el punto 1.2.

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

CONCEPTO	IMPORTE	%	TOTAL	%
Total Ingresos del Sistema			13.387.653.369	100,00
Transf. Autom. Acred. disponibles	8.397.539.182	62,73		
Programas Federales	91.594.285	0,68		
Recupero de Inversiones	2.226.856.442	16,63		
Otros Recursos	2.671.663.460	19,96		
Total Utilización de Disponibilidades			13.012.849.160	97,20
Inversión en Obras	10.484.628.419	80,57		
Gastos de Funcionamiento	1.486.101.704	11,42		
Amortización de Créditos	359.887.650	2,77		
Otros Egresos	682.231.387	5,24		
Saldo Acumulado al 31/12/03			374.804.209	2,80

En el Cuadro siguiente se consigna la relación entre el Total de Recursos del Sistema y los saldos finales acumulados al 31/12/03 por jurisdicción.

Jurisdicción	Total Recursos disponibles	Saldo al 30/12/03	Relación en %
Buenos Aires	2.181.858.148	10.816.662	0,50%
Catamarca	217.038.843	8.402.309	3,87%
Córdoba	763.101.701	106.703.489	13,98%
Corrientes	572.599.126	14.598.498	2,55%
Chaco	563.699.278	3.945.946	0,70%
Chubut	481.340.443	6.911.153	1,44%
Entre Ríos	451.379.399	5.898.429	1,31%
Formosa	408.096.420	5.812.744	1,42%
Jujuy	415.044.990	41.596.756	10,02%
La Pampa	351.430.900	2.072.066	0,59%
La Rioja	262.309.973	5.077.500	1,94%
Mendoza	593.214.598	3.225.495	0,54%
Misiones	562.801.203	5.257.849	0,93%
Neuquen	481.628.104	3.303.794	0,69%
Río Negro	470.396.908	4.731.101	1,01%
Salta	441.509.340	13.183.863	2,99%
San Juan	412.423.169	6.059.888	1,47%
San Luis	545.409.385	8.866.306	1,63%
Santa Cruz	803.565.215	24.029.611	2,99%
Santa Fe	682.162.018	37.264.106	5,46%
Stgo.Estero	490.719.320	22.329.880	4,55%
Tucumán	471.423.701	9.471.903	2,01%
T. del Fuego	329.414.046	3.740.814	1,14%
GCBA	435.087.140	21.504.044	4,94%
Total:	13.387.653.369	374.804.209	2,80%

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

En las Jurisdicciones de Jujuy y Santiago del Estero el desvío presentado en la relación con respecto al promedio nacional obedece a fondos retenidos en los ente residuales de los ex Bancos Provinciales.

El desvío resultante para la Provincia de Córdoba se debe al alto nivel de disponibilidad de fondos en sus cuentas, los cuales en el ejercicio 2002 ascendían a \$ 91.834.873, habiéndose incrementado en el ejercicio 2003 un 16 % con relación al ejercicio anterior.

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

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

2. EVOLUCION DE LA PRODUCCION DE VIVIENDAS Y SOLUCIONES HABITACIONALES

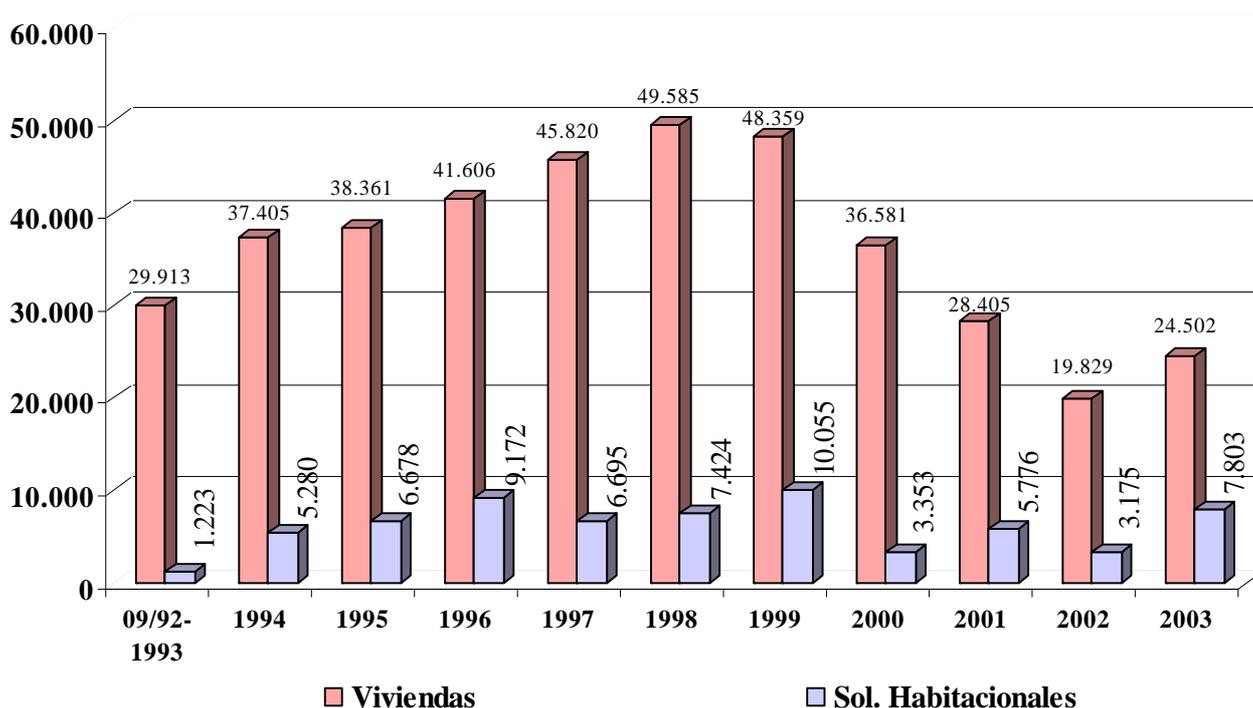
Los siguientes gráficos muestran la evolución anual de viviendas y soluciones habitacionales terminadas y en ejecución al cierre de cada ejercicio a partir de setiembre de 1992, fecha ésta consignada en la Ley N° 24.130 por la que se dispusiera la descentralización en el uso de los recursos del FONAVI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

Con relación a la disminución de la producción física observada en los dos últimos ejercicios (2002-2003) con respecto a años anteriores, cabe reiterar las consideraciones señaladas oportunamente en el Informe Síntesis del Ejercicio 2002.

Por otra parte debe considerarse durante 2003 la implementación del Programa Federal de Reactivación de Obras del FONAVI, el cual ha permitido un incremento de las unidades terminadas en relación con las del año anterior, si bien el volumen de viviendas en ejecución al fin del mismo ha descendido como consecuencia de la disminución en el inicio de nuevas obras, ante la necesidad de las jurisdicciones de garantizar los fondos de contrapartida para completar el monto de las certificaciones faltantes de los proyectos incluidos en este Programa.

2.1. VIVIENDAS Y SOLUCIONES HABITACIONALES TERMINADAS

En el gráfico siguiente se observa la evolución anual de la producción de viviendas y soluciones habitacionales terminadas entre el 09/92 y el 12/03.

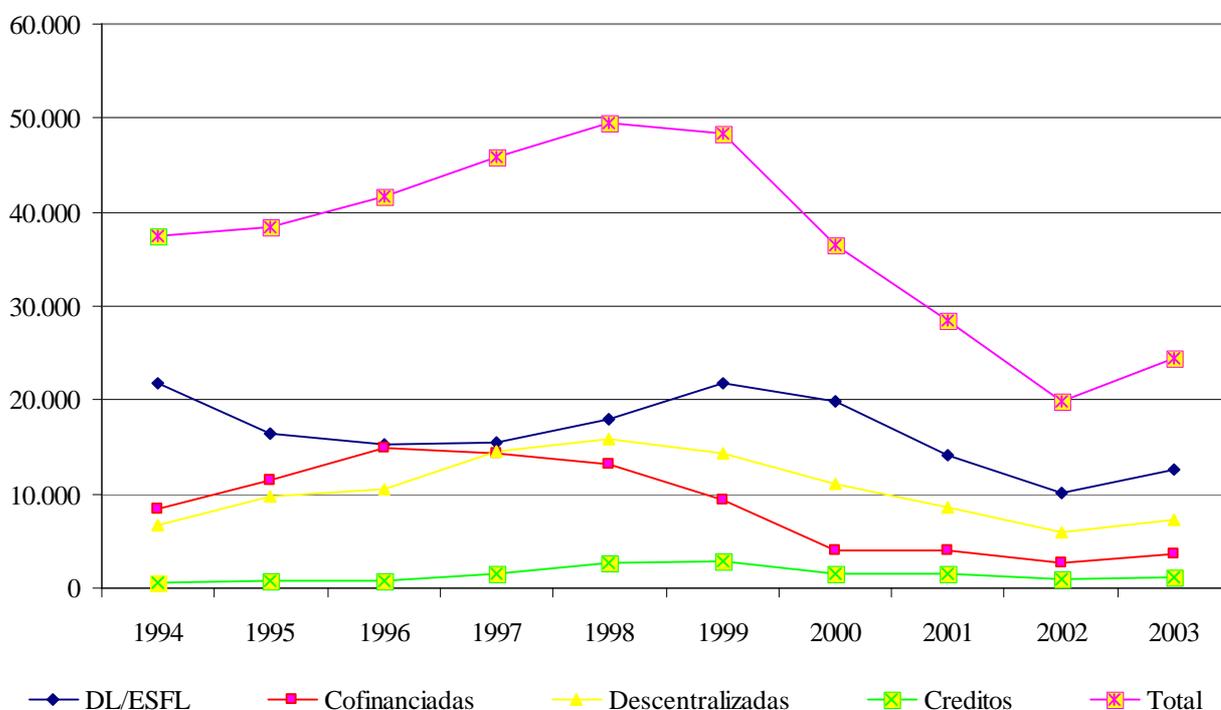


2.1.1. Viviendas terminadas

Con respecto a las 400.366 viviendas terminadas en este período, se observa una tendencia creciente entre los años 1993 y 1998, verificándose una disminución desde el ejercicio 1999 en adelante coincidente con la disminución de las Transferencias Automáticas y la aplicación a partir del ejercicio 2001 de la Libre Disponibilidad de fondos por parte de los Gobiernos Provinciales, revirtiéndose levemente esta tendencia en el ejercicio 2003 como resultado de la vigencia del Programa Federal para Reactivación de Obras del FONAVI.

Durante este último ejercicio se registra una reducción del 34,81 % con respecto al promedio histórico 09/92 – 12/02 que alcanzó la cantidad 37.586 viviendas.

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



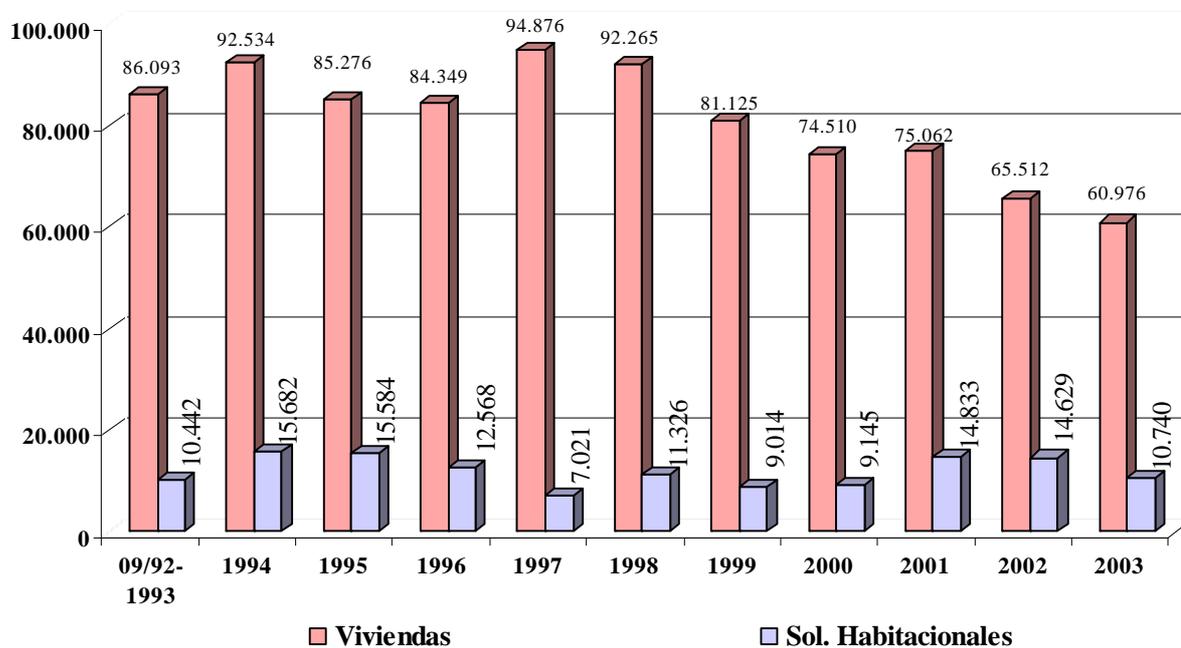
2.1.2. Soluciones Habitacionales terminadas

El total de soluciones habitacionales terminadas en el periodo considerado ascendió a 66.634, observándose en la producción del ejercicio 2003 (7.803) un incremento del orden del 32,60 % respecto del promedio histórico del período 09/92 al 12/02 el cual asciende a 5.883 soluciones.

En estas alternativas habitacionales, las que no implican la ejecución de una vivienda completa, su volumen no alcanza una cantidad que implique una sustancial disminución del parque deficitario substandard. No obstante, en el período 09/92 – 12/99 se evidencia una tendencia promedio creciente de estas soluciones de terminación, ampliación o completamiento de viviendas existentes, la cual comenzó a revertirse en el ejercicio 2000 para luego ascender en el ejercicio 2003 aumentando por encima del 100% respecto del ejercicio anterior.

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

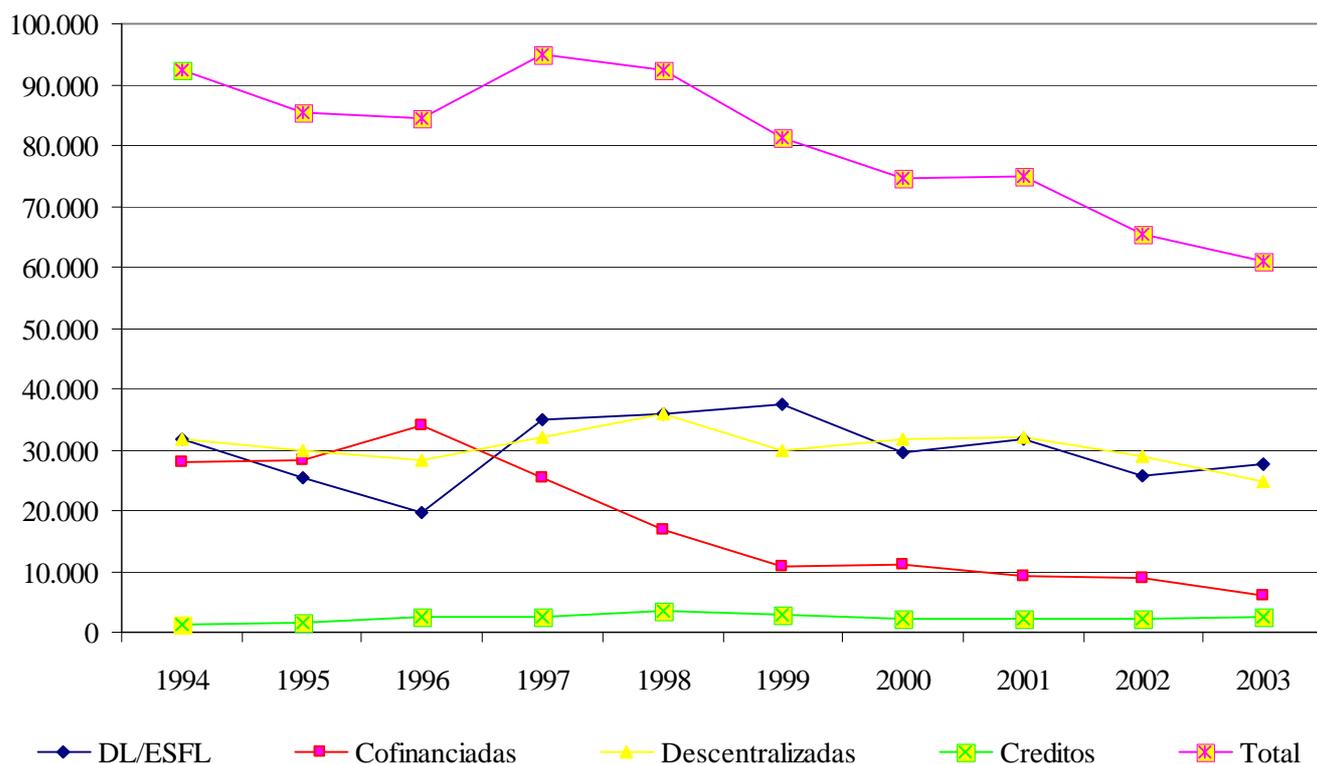
En el gráfico siguiente se observa la evolución de las viviendas y soluciones habitacionales que se encontraban en ejecución a la finalización de cada ejercicio.



2.2.1. Viviendas en ejecución

El promedio anual de viviendas en ejecución al fin de cada ejercicio del período 09/92 –12/02 asciende a 83.160 unidades. La producción del ejercicio 2003 (60.976 viviendas) se encuentra por debajo de esta media en un 26,67 %, siendo la menor del período considerado en virtud de las consideraciones consignadas en el inicio del presente Capítulo..

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

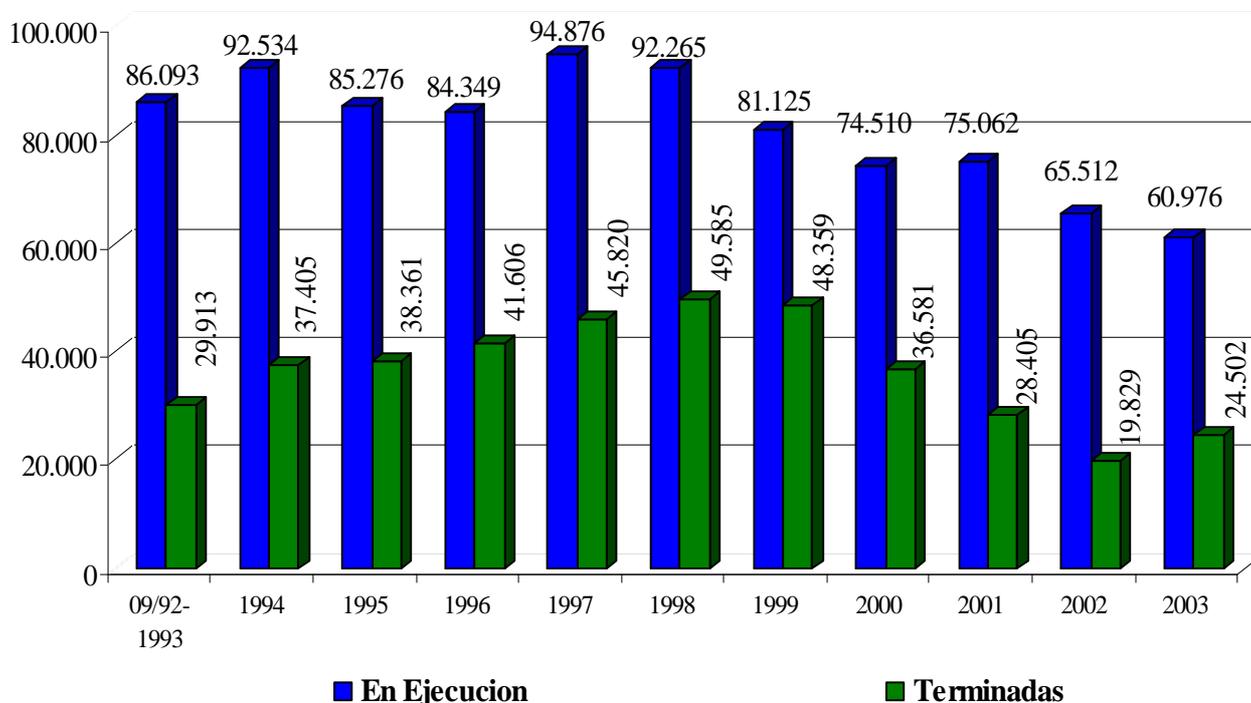


2.2.2. Soluciones Habitacionales en ejecución

El promedio anual del lapso 09/92–12/02, ascendió a 12.024 soluciones habitacionales en ejecución. Al cierre del ejercicio 2003 este valor (10.740) se encontraba un 10,68 % por encima del valor promedio del período. La evolución en el tiempo de esta operatoria se puede visualizar en el gráfico de barras del punto 2.2.

3. RELACION ENTRE VIVIENDAS EN EJECUCION Y VIVIENDAS TERMINADAS

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



La relación promedio país de **viviendas en ejecución** con respecto a **viviendas terminadas** en el período 09/92 -12/02 alcanzó el valor 2,32. En el último ejercicio esta relación fue de 2,49 habiendo sufrido un leve incremento respecto a la tendencia analizada, lo cual refleja una disminución en la cantidad de unidades terminadas con relación a las que se encontraban en ejecución a fin del ejercicio, respecto del promedio país del período.

No obstante, en relación al incremento observado en la producción de unidades terminadas en el 2003 respecto del ejercicio anterior, ha sido fundamental la implementación del Programa Federal de Reactivación de las Obras FONAVI Etapas I y II, por medio del cual se promovió la reactivación de emprendimientos que se encontraban paralizados o a bajo ritmo de construcción como así también el inicio de obras de impostergable ejecución, a través de aportes no reintegrables del Gobierno Nacional sobre los saldos de las certificaciones de las obras incluidas por las jurisdicciones en este Programa .

La Primera Etapa del Programa se desarrolla en 17 jurisdicciones e implica un aporte de la Nación de \$69,6 millones de pesos (30% de los saldos de las certificaciones de obras incluidas), logrando de esta manera un apalancamiento de una inversión importante por parte de los Organismos Ejecutores del orden de los \$ 162,5 millones para la reactivación de 14.064 viviendas.

La Segunda Etapa se encuentra en marcha en 22 jurisdicciones, con un aporte de la Nación no reintegrable de \$ 301,3 millones (50% de los saldos de certificaciones de obras), con un aporte de las jurisdicciones de idéntica cantidad, para lograr la reactivación y/o el inicio de 22.879 viviendas.

En el **Punto 2** del **Capítulo I** del presente informe se da cuenta de la situación de avance de este Programa durante el ejercicio con relación a lo consignado precedentemente.

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

DIRECCION NACIONAL DE DESARROLLO URBANO

Arq. Susana Foce
Arq. Patricia Scandroli
Arq. Mariana Kossoy

Dirección de Control de Gestión del FO.NA.VI

Arq. Raúl Pedro Rodríguez (Director)
Cdor. Osvaldo Rico
Arq. María Elena Mazón
Arq. Haydeé Silveyra
Arq. Liliana Oziomek
Sr. Flavio Rubén Ibáñez

Dirección de Tecnología e Industrialización

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

Dirección de Desarrollo Socioeconómico

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

En la elaboración del presente informe:

Sr. Flavio Rubén Ibáñez
Cdor. Javier Ferrari

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

Cdora. Susana Beatriz Pérez
Cdor. Osvaldo Rico

Detalle de Planillas Anexas

Planilla	Nº	1	Ingresos por Transferencias Automáticas
Planilla	Nº	1bis	Ingresos por Fondos correspondientes a Programas Federales
Planilla	Nº	2	Ingresos por Recupero (Cobro de cuotas de amortización, ahorro previo y otros)
Planilla	Nº	3	Facturación por cobro de cuotas de amortización, ahorro previo y otros
Planilla	Nº	4	Cumplimiento de Recupero por cuotas de amortización, ahorro previo y otros
Planilla	Nº	5	Otros Recursos (Totales por Jurisdicción)
Planilla	Nº	6	Otros Recursos (Desagregado por rubro y Jurisdicción)
Planilla	Nº	7	Inversiones en Obras (Desagregado por tipo de inversión)
Planilla	Nº	8	Otros Egresos (Gastos de Funcionamiento y Otras erogaciones, totales por Jurisdicción)
Planilla	Nº	9	Otros Egresos (Desagregado por rubro y Jurisdicción)
Planilla	Nº	10	Utilización de fondos y Saldo Final al 31/12/03
Planilla	Nº	11	Síntesis de Recursos, Egresos y Saldos
Planilla	Nº	12	Obras terminadas durante 2003
Planilla	Nº	12 Bis	Producción de Obras de Infraestructura y Equipamiento en el Periodo
Planilla	Nº	13	Obras en ejecución al 31/12/2003
Planillas	Nº	14	Síntesis de Evaluación tecnológica
Planillas	Nº	15	Valores Promedios por Operatoria de precios de venta y cuotas de amortización
Planilla	Nº	16	Personal de los Organismos Provinciales y del Instituto de Vivienda de la GCBA
Planillas	Nº	17	Costos y superficie promedio de viviendas y créditos terminados por Operatoria
Planilla	Nº	18	Viviendas terminadas por Operatoria y tamaño de los conjuntos
Planilla	Nº	19	Viviendas terminadas según jurisdicción y Operatoria por tamaño de los conjuntos