

PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE BARRIOS

(AR-0163)

RESUMEN EJECUTIVO

PRESTATARIO: República Argentina

**ORGANISMO
EJECUTOR:** Secretaría de Desarrollo Social (SDS)

MONTO Y FUENTE:

| | |
|---------------|-----------------------|
| BID: | US\$102 millones (OC) |
| Aporte local: | US\$ 68 millones |
| Total: | US\$170 millones |

**PLAZOS Y
CONDICIONES
FINANCIERAS:**

| | |
|--------------------------|----------|
| Plazo de amortización: | 25 años |
| Período de compromiso: | 4 años |
| Período de desembolso: | 5 años |
| Tipo de interés: | variable |
| Inspección y vigilancia: | 1% |
| Comisión de crédito: | 0,75% |

OBJETIVOS: El objetivo general del programa es contribuir a mejorar la calidad de vida de la población con necesidades básicas insatisfechas que enfrentan deficiencias severas de vivienda. El programa además de colaborar con las Provincias y Municipios en el financiamiento de las inversiones, promoverá la capacidad de organización y gestión de las comunidades beneficiarias en la búsqueda de soluciones tendientes a superar las insuficiencias de su hábitat.

Para lograr este objetivo, el programa apoyará: (i) el financiamiento de proyectos integrados de mejoramiento de barrios subnormales y de regularización de la tenencia de la tierra en centros poblados con más de 20 mil habitantes, excluyendo la Capital Federal y los 19 partidos del Gran Buenos Aires; (ii) el estimular los procesos de organización social y de desarrollo comunitario autosustentable, que aseguren la participación activa de estas comunidades en la identificación, priorización, diseño, ejecución, operación y mantenimiento de las inversiones financiadas por el programa; y (iii) el incentivar e inducir inversiones de las provincias y municipios en estos tipos de acciones.

DESCRIPCION:

El programa comprendería los componentes de proyectos y de fortalecimiento social, que se describen a continuación:

1. **Componente de inversiones** (US\$156,5 millones), caracterizado por el énfasis puesto en el modelo de gestión y participación social en la identificación y el desarrollo de proyectos integrados de mejoramiento de barrios. El componente consta de los siguientes subcomponentes:
 - (a) **Inversiones físicas** (US\$136,5 millones) en proyectos integrales de mejoramiento de barrios, que proveerán recursos para la regularización de la tenencia de la tierra, construcción de infraestructura de urbanización incluyendo conexiones intra-domiciliarias, y otros servicios e infraestructura del barrio para asentamientos subnormales. También en los casos que se requiera, se financiará la construcción de lotes dotados de urbanización completa y un núcleo habitacional básico, para atender a las familias que sea necesario reasentar. Se producirá reasentamiento de familias en los casos que estén asentadas en áreas de riesgo; por la presencia de más de una familia en las viviendas existentes; y por la necesidad de hacer espacio para dotar al barrio de la infraestructura urbana mínima.
 - (b) **Acciones de intervención social** (US\$20 millones) que incorpora las siguientes tres modalidades de intervención social que son complementarias entre sí y a ser ejecutadas por ONGs y/o empresas consultoras: (i) **Acompañamiento Social**, que comprende acciones de fortalecimiento de las comunidades beneficiadas para mejorar su organización y capacidad de emprender colectivamente soluciones a los problemas que las afectan, en particular los relacionados con su hábitat; (ii) **Acciones de capacitación a la comunidad y su organización vecinal**, las que estarán destinadas principalmente a los actuales dirigentes barriales, no obstante la misma puede hacerse, según se requiera, a un grupo más amplio de vecinos. La capacitación será otorgada tomando en consideración las necesidades particulares de cada barrio en forma de módulos básicos que incorporarán ,

entre otros: la capacitación para dirigentes y pobladores en procesos de consolidación de las organizaciones; talleres de acuerdos para la puesta en marcha del proyecto y de cierre y evaluación participativa de los resultados del mismo; y el armado y organización de un Fondo Social Comunitario (FSC); y (iii) **Acciones de asistencia técnica**, las que incluyen la prestación de asesoramiento en cuestiones técnicas que se presentarán en el proceso de consolidación de la organización y para las cuales los dirigentes comunitarios carecen de la experiencia suficiente. Si bien la asistencia técnica se caracteriza por su carácter técnico especializado (abogados, contadores, ingenieros sanitarios, ambientalistas, etc) ésta complementa la capacitación anteriormente descrita y se espera que haya una transferencia de conocimientos técnicos adecuados a la comunidad.

2. **Componente de desarrollo institucional** (US\$12,5 millones), financiará: (i) la difusión y promoción del programa; (ii) la capacitación de las Unidades Ejecutoras Provinciales (UEP) y de los equipos técnicos de Municipios con proyectos en ejecución; (iii) la asistencia técnica específica a las Unidades Ejecutoras Provinciales en funciones que, a juicio de la Unidad Coordinadora Nacional (UCN), deba prestarse por no existir, temporalmente, recursos locales; (iv) el funcionamiento del programa, incluyendo los servicios de consultoría adicionales requeridos por la UCN y las UEP para su operación; y (v) la contratación de los servicios de auditoría financiera y de gestión del programa.

**CLASIFICACION
AMBIENTAL:**

El Comité de Medio Ambiente en la reunión del 18 de enero de 1995 clasificó esta operación en la Categoría III. El Resumen Ambiental fue aprobado en la sesión del CMA del 5 de diciembre de 1995. El ejecutor elaboró y colocó a disposición del público el Informe Ambiental del programa que contiene el Sistema de Gestión Ambiental y los criterios de elegibilidad ambientales. Ambos documentos fueron enviados al PIC el 8 de enero de 1996.

BENEFICIOS:

El programa propuesto complementa la acción social en vivienda del Gobierno de la República Argentina la que a la fecha se concentra fundamentalmente en el financiamiento de viviendas nuevas a través de

inversiones de los Institutos Provinciales de Vivienda con recursos FONAVI y las operaciones financiadas por el Banco Hipotecario Nacional.

El programa favorecería a aproximadamente al 12% de las 260.000 familias que se estima residen en barrios subnormales en ciudades de más de 20.000 habitantes. Una vez que las entidades ejecutoras adquirieran experiencia en la identificación, diseño, contratación, ejecución y seguimiento de este tipo de proyectos resulta fácil expandir el alcance del programa canalizando mayores recursos. Se espera que, una vez iniciada la ejecución de proyectos, las Provincias canalizarán a este tipo de inversiones recursos adicionales para responder a la demanda que se movilizaría como resultado del efecto de demostración de los proyectos financiados por el programa.

Las inversiones propuestas de financiamiento abordan en forma integral la problemática de las familias residentes en barrios subnormales al regularizar la tenencia de la tierra e instalar infraestructura tanto de agua potable como de disposición sanitaria de aguas servidas, drenaje y protección ambiental, generando o incrementando el patrimonio de las familias beneficiadas. Asimismo, el programa promueve el ordenamiento territorial de los asentamientos lo que elimina los problemas de hacinamiento que enfrentan algunos barrios. El programa provee recursos para el reasentamiento de familias que no pueden ser acomodadas en los barrios originales en loteos con urbanización completa y núcleos habitacionales básicos lo que deja los hogares beneficiados en condiciones mejores a las que tenían en los asentamientos originales.

La integralidad de propósitos y el énfasis dado a la organización social de la comunidad para asegurar la sustentabilidad de los proyectos, llevan a la caracterización social del programa; no se trata de un programa habitacional que incorpora un fuerte componente social sino de un programa social que refuerza la capacidad de organización de la comunidad alrededor de intervenciones consensuadas de mejoramiento barrial. Esta caracterización social significa un cambio radical en su conducción pues no se limita apenas a informar y consultar (en menor escala) a la comunidad para conseguir su adhesión a las intervenciones propuestas, sino de volverla protagonista principal en el proceso de intervención.

RIESGOS:

La ejecución descentralizada del programa en los Institutos Provinciales de Vivienda y la falta de experiencia de estas entidades en la identificación, diseño y ejecución de este tipo de proyectos, plantea el riesgo de aplicación heterogénea de los criterios de elegibilidad acordados, lo que afectaría a la eficiencia en la asignación de los recursos. Este problema puede ser agudo en relación a los criterios de elegibilidad legal y ambiental, que son determinantes de la factibilidad de ejecución y de los costos de los proyectos. Para mitigar este riesgo se acordó que la Unidad Ejecutora Central, que adquirió experiencia durante la preparación de la muestra de proyectos, supervisará muy de cerca el proceso de identificación y diseño de los proyectos. Esta supervisión se ajustará según los UEPs demuestren capacidad de aplicar correctamente los criterios de elegibilidad acordados en el Reglamento Operativo.

La operación y mantenimiento de las inversiones financiadas por el programa puede no hacerse conforme a prácticas y estándares aceptables. Para mitigar este riesgo, las UEPs suscribirán convenios de traspaso de las obras a las entidades operadoras en las que se establecerá el compromiso de éstas de mantener las inversiones de acuerdo a estándares aceptables. El mantenimiento de las inversiones de responsabilidad de la comunidad se asegurará creando organizaciones comunitarias (o desarrollando las existentes) capaces de hacerse cargo de esta responsabilidad. Las UEPs tendrán la responsabilidad de hacer seguimiento del mantenimiento de las obras y de informar regularmente al Banco.

**FOCALIZACION A LOS
GRUPOS DE BAJOS
INGRESOS:**

Conforme a lo estipulado en el documento de la Octava Reposición (AB-1704), párrafo 2.15, se ha determinado que el programa propuesto cumple con las características de un programa focalizado hacia los sectores de bajos ingresos, ya que como criterio de selección al menos 75% de los beneficiarios deben tener necesidades básicas insatisfechas (ver análisis Capítulo V).

Con relación al párrafo 2.13 del mencionado documento, este programa puede ser clasificado como social ya que es un proyecto de desarrollo urbano enfocado hacia la mejoría de la condición de vida de las poblaciones más carentes.

**ESTRATEGIA DEL
BANCO EN EL PAIS
Y EN EL SECTOR:**

El programa propuesto es consistente con la estrategia del Banco en la Argentina, por cuanto ésta se concentra en las siguientes tres áreas básicas:

Primera, reducir la pobreza y elevar la calidad de vida mediante acciones dirigidas a proveer fuentes de empleo productivo, aumentar la calidad y cobertura de los programas de salud, educación, vivienda, nutrición, agua potable y saneamiento; **Segunda**, elevar la productividad y la competitividad de los sectores transables, utilizando un enfoque de desarrollo regional y de defensa del medio ambiente, y proveyendo de la infraestructura de apoyo y las inversiones privadas complementarias; y **Tercera**, continuar con la modernización del Estado, entendida como las etapas siguientes a la racionalización y reorganización administrativa realizada a nivel central, extendiéndola a los poderes legislativo y judicial, así como a los niveles provinciales y municipales.

**CONDICIONES
CONTRACTUALES
ESPECIALES:**

Condiciones previas al primer desembolso

1. puesta en vigencia del Reglamento Operativo (párrafo 3.7);
2. firma de al menos un contrato de transferencia de fondos (párrafo 3.2);
3. el establecimiento de la Unidad Ejecutora del programa (párrafo 4.6).

Otras cláusulas contractuales

Entrenamiento: A los 6 meses de la firma del contrato de préstamos, el Prestatario deberá iniciar los entrenamientos relacionados en el Fortalecimiento Institucional (párrafo 4.8).

Seguimiento del programa: durante la ejecución del programa y por dos años adicionales, el prestatario deberá presentar al Banco, informes anuales acerca de los resultados de la implantación del programa (párrafo 3.22).

Auditoría: Anualmente se presentarán los estados financieros del programa dictaminados por auditores externos independientes. Dicho dictamen incluirá la opinión sobre el cumplimiento del establecido en el Reglamento Operativo del Programa (párrafos 3.34 y 3.35).

**ADQUISICION DE
BIENES Y
SERVICIOS:**

Los montos límites por sobre los cuales las adquisiciones de este proyecto se harán por licitación pública internacional son: US\$350.000 para bienes y US\$5 millones para obras.

EXCEPCIONES A LAS POLÍTICAS DEL BANCO: Dado el gran volumen de servicios de consultoría requeridos por el programa, la dispersidad geográfica de las provincias y el esquema de ejecución descentralizada del programa, se recomienda mantener el requisito de la consulta previa al Banco sólo en los casos de selección y contratación de consultores individuales por montos superiores a US\$50.000 y de US\$100.000 para firmas consultoras. Los términos de referencia en ambos casos serían previamente aprobados por el Banco (párrafo 3.27).

PROCEDIMIENTO DE APROBACION: De acuerdo a lo expresado en el Capítulo III, sección 2(a) del reglamento del Directorio Ejecutivo del Banco, ésta operación debe ser sometida a consideración de la Comisión General.

I. MARCO DE REFERENCIA

A. Evolución económica reciente

- 1.1 Como resultado de las políticas económicas adoptadas por el Gobierno desde 1989, Argentina experimentó un ciclo de fuerte crecimiento económico. Sin embargo, a partir del segundo semestre de 1994 se observa una desaceleración del crecimiento que ha conducido a una declinación del Producto Interno Bruto (PIB).
- 1.2 En 1995 se produce un debilitamiento de la situación fiscal resultado de la caída en la recaudación tributaria provocada por la situación recesiva de la economía. Durante los primeros nueve meses de 1995 la recaudación tributaria (incluyendo las contribuciones de la seguridad social) ha sido 6,0% menor a la del período equivalente del año anterior. Mientras tanto, como consecuencia de la mayor rigidez de los gastos corrientes, estos fueron superiores a los del igual período en 1994. El gobierno ha tomado varias iniciativas destinadas a aumentar la recaudación y disminuir los gastos, pero los resultados todavía no han sido suficientes para cambiar el panorama. En el ámbito de las provincias, donde el desequilibrio fiscal es más crítico, el proceso de ajuste se encuentra en una etapa inicial, impulsado por los acuerdos logrados en el Pacto Fiscal que reestructuró el sistema de co-participación intergubernamental.
- 1.3 La situación macroeconómica general tiene importantes vinculaciones con la incidencia de la pobreza. En 1980 aproximadamente el 16% de la población se encontraba en situación de pobreza. De este grupo, la mitad (8%) eran pobres "estructurales", es decir, personas que habían permanecido en pobreza por un largo período y que registraban altos niveles de necesidades básicas insatisfechas. El otro 8% eran "nuevos pobres", es decir, personas cuyo nivel de ingreso había caído como consecuencia de una desfavorable coyuntura económica. Luego de una década de bajo crecimiento y alta inflación, la pobreza pasó a afectar a más del 30% de la población en 1990. Sólo en 1993, luego de algunos años de acelerado crecimiento y baja inflación, los índices de pobreza volvieron al nivel de 1980. Más recientemente esta mejoría se ha visto afectada como consecuencia de la recesión que atraviesa el país, donde la tasa de desempleo se ha duplicado en el último año llegando a la cifra record de 18,6% a mediados de 1995. Lo anterior destaca la importancia que tiene el crecimiento económico y la estabilidad de precios en reducir la incidencia de la pobreza en el grupo "nuevos pobres" y revela la vulnerabilidad de ese grupo a los movimientos cíclicos de la economía. Sin embargo, es necesario resaltar que el grupo de pobres "estructurales" requiere un tratamiento diferenciado en la política social el que incluye, entre otras, realizar significativas inversiones en infraestructura para consolidar el mejoramiento de sus condiciones de vida. Particular significación tienen en esta política las inversiones destinadas a mejorar las condiciones de vivienda de este segmento de la población, las

cuales son objeto de la operación que se presenta en este documento.

B. La situación habitacional de los grupos de bajos ingresos

1. Necesidades, demanda y oferta habitacional

- 1.4 La población total de la República Argentina ascendía a 32,6 millones en 1991 de los cuales el 88% residía en áreas urbanas. Esta población se distribuye en forma muy desigual en el territorio nacional. La Capital Nacional y los 19 partidos del Gran Buenos Aires concentraban a esa fecha el 47.6% de la población total en tanto que otras cuatro provincias acogían otro 30.1%, el resto de población se distribuía en las diez y ocho provincias restantes que representan más de dos tercios del territorio nacional.
- 1.5 Según datos de los censos de población y vivienda la situación habitacional de la población ha mejorado levemente en los últimos años en términos relativos por cuanto la proporción de hogares que enfrenta deficiencias habitacionales descendió del 35% en 1981 al 34% en 1991. En este porcentaje se incluye la población que ocupa viviendas sin acceso a algún servicio básico, con deficiencias de materialidad o que viven hacinados. Sin embargo, en números absolutos los hogares afectados aumentaron de 2,5 millones (11,2 millones de personas) a 2,9 millones de hogares (12,9 millones de personas). Se estima que la situación habitacional ha continuado mejorando en términos relativos en el período 1991-95 por cuanto estimaciones basadas en datos censales indican que la proporción de hogares que ocuparía viviendas deficitarias habría descendido a un 32% manteniéndose prácticamente estable el número absoluto de familias viviendo en hogares que presentan alguna deficiencia aproximadamente 3 millones de hogares.
- 1.6 Como es de esperarse, la situación de los hogares es marcadamente diferente en función del nivel socio-económico. Como se puede apreciar en el Cuadro I-1, prácticamente ningún hogar de ingresos altos o medios altos ocupa viviendas deficitarias en tanto que la mayoría de los hogares de ingresos bajos padece algún tipo de deficiencia en las viviendas que ocupan. Esta situación es el resultado de las dificultades que encuentran las familias de bajos ingresos para solventar el costo de viviendas de estándar adecuado. De las cifras analizadas se desprende que el período 1981-1995, si bien los mecanismos privados de financiamiento y construcción de viviendas pudieron satisfacer una parte significativa de la demanda de los grupos altos y medios altos de ingreso, ni estos ni el sistema público de provisión de viviendas basado en el Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) y el Banco Hipotecario Nacional (BHN), fueron capaces de proveer vivienda a todas las nuevas familias de ingresos medios, medios bajos y bajos, ni resolver las deficiencias pre-existentes en la situación habitacional argentina.
- 1.7 Entre las causas de este déficit se pueden citar, las acciones parciales y fragmentadas institucionalmente, incapaces de abordar

el problema habitacional en toda su magnitud que, asociadas a tasas de interés subsidiadas y regulaciones excesivas (estándares constructivos, control de alquileres, etc) fomentaron la construcción de viviendas de costos incompatibles con la capacidad de pago de la población meta y terminaron por beneficiar a familias de mayores ingresos.

Cuadro I-1
Hogares según nivel socio-económico y situación habitacional 1995*

| Nivel socio-económico | Ingreso familiar mensual Octubre 1994 US\$ | Situación habitacional | | | | | |
|-----------------------|--|------------------------|------|----------------|------|-----------|-----|
| | | Deficitaria | | No deficitaria | | Total | |
| | | Nº | % | Nº | % | Nº | % |
| Bajo | menos de 971 | 1.555.000 | 90.5 | 163.000 | 9.5 | 1.718.000 | 100 |
| Medio bajo | 972 - 1.943 | 1.032.000 | 34.5 | 1.962.000 | 65.5 | 2.994.000 | 100 |
| Medio | 1.944 - 2919 | 450.000 | 13.3 | 2.932.000 | 86.7 | 3.382.000 | 100 |
| Alto y medio alto | 2.920 o más | 0 | 0 | 1.146.000 | 100 | 1.146.000 | 100 |
| Total | | 3.037.000 | 32.9 | 6.203.000 | 67.1 | 9.240.000 | 100 |

* Estimaciones a partir de datos censales

Fuente: Dirección de Planificación Habitacional. Subsecretaría de Vivienda.

- 1.8 El Gobierno estima que en la próxima década se requeriría que la economía provea anualmente unas 370.000 soluciones habitacionales de las cuales aproximadamente 170.000 serían viviendas nuevas para acoger las nuevas familias y reemplazar las viviendas irrecuperables. Además, las estimaciones disponibles indican que sería necesario refaccionar casi 200.000 viviendas por año para mantener el parque existente en condiciones aceptables. Estas estimaciones contrastan con los resultados del sector vivienda en los últimos años que ha construido en promedio 105.000 viviendas por año (ver Cuadro I-2).

Cuadro I-2
Producción de viviendas nuevas por agente inmobiliario 1991-94

| | 1991 | 1992 | 1993 | 1994 |
|----------------------------|--------|---------|---------|--------|
| FONAVI | 32.310 | 36.919 | 29.908 | 32.000 |
| Banco Hipotecario Nacional | 7.111 | 8.353 | 6.316 | 1.722 |
| Sector privado | 53.455 | 76.284 | 72.665 | 65.000 |
| Total | 92.876 | 121.556 | 108.889 | 98.722 |

Fuente: Subsecretaría de Vivienda. Bases de una política integral de vivienda.
Buenos Aires, abril de 1995

2. Respuestas a los desequilibrios, tugurización y ocupación de tierras

- 1.9 Enfrentados a la imposibilidad de acceder a viviendas producidas por el sector formal, dados sus niveles de ingreso y la ausencia de programas de financiamiento a su alcance, los hogares de ingresos bajos resuelven su problema habitacional por medios informales, sea hacinándose en tugurios centrales u ocupando tierras periféricas ^{1/}. Entre los mecanismos usados en la ocupación de tierras en la periferia se cuentan las invasiones organizadas y no organizadas, ocupación de tierras públicas y loteos incompletos. Esta modalidad de acceso a la vivienda genera asentamientos precarios, carentes de muchos servicios urbanos básicos, con escasa consolidación de las viviendas y afectados por adversas condiciones ambientales.
- 1.10 La condición de tenencia de las viviendas da una indicación de la extensión de las soluciones habitacionales informales. En 1991, el 15% de los hogares presentaban situaciones irregulares de tenencia en las que predominan los ocupantes por préstamo.

3. Condiciones de vivienda y necesidades básicas insatisfechas

- 1.11 Las hogares que ocupan viviendas deficitarias enfrentan, en grados variables, carencias de materialidad de las viviendas, de servicios de agua potable domiciliaria y de eliminación sanitaria de desechos. Además, una parte de estos hogares, los que ocupan tierras marginales, están más expuestos que el resto de la población a los efectos de desastres naturales tales como inundaciones y deslizamientos de tierra. Estas carencias se conjugan con las deficiencias nutricionales y de acceso a servicios de salud y educación para configurar una situación de Necesidades Básicas Insatisfechas (población NBI) que según las cifras del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos afecta a casi un 20% de las familias argentinas.
- 1.12 Con base en indicadores de capacidad de subsistencia, y de acceso a servicio de salud, educación, saneamiento y de calidad de vivienda, contruidos a partir de datos del Censo de Población y Vivienda de 1991, se identificaron 1,2 millones de hogares con Necesidades Básicas Insatisfechas con la distribución territorial descrita en el Cuadro I-3. Cabe destacar la alta proporción de hogares NBI de las regiones del Noroeste, Noreste y Patagonia. Las provincias de la Pampa Húmeda concentran más de la mitad de la población con NBI en Argentina lo que configura grandes bolsones de pobreza en áreas predominantemente no pobres como la Capital Federal, Buenos Aires, Santa Fé, Córdoba, y La Pampa.

^{1/} En 1988 la Subsecretaría de Vivienda determinó mediante encuestas que en el Conurbano Bonaerense sólo el 20% de las viviendas había sido construido por el sector formal y el 15% por el Estado. El 65% restante había sido construido por el sector informal. Las familias autoconstructoras en su gran mayoría (95%) financiaron la construcción con ahorros propios.

Cuadro I-3
Distribución territorial de la población con necesidades básicas
insatisfechas 1991
(en miles)

| Región | Población total | Población NBI | | Total de hogares NBI | |
|--------------|-----------------|---------------|------|----------------------|----------------------|
| | | Nº | % | Nº | como % del total NBI |
| Pampa húmeda | 21.385 | 3.196 | 14.9 | 671 | 53.9 |
| Patagonia | 1.482 | 591 | 39.9 | 69 | 5.5 |
| Cuyo | 2.228 | 403 | 18.1 | 76 | 6.1 |
| Noroeste | 3.678 | 885 | 24.1 | 213 | 17.1 |
| Noreste | 3.843 | 1.157 | 30.1 | 216 | 17.4 |
| Total | 32.616 | 6.232 | 19.1 | 1.245 | 100 |

Pampa Húmeda: Capital, Gran Buenos Aires, Buenos Aires, Santa Fe, Córdoba, La Pampa
 Patagonia: Neuquen, Rio Negro, Chubut, Santa Cruz, Tierra del Fuego
 Cuyo: Mendoza, San Luis, San Juan
 Noroeste: Jujuy, Salta, Tucumán, Cajamarca, La Rioja, Santiago del Estero
 Noreste: Entre Ríos, Corrientes, Misiones, Formosa, Chaco

Fuente: Presidencia de la Nación. Secretaría de Desarrollo Social. "Plan Social 1995".

- 1.13 Considerando que los hogares con necesidades básicas insatisfechas afectados por carencias relacionadas con vivienda se agrupan mayoritariamente en barrios informales y que una significativa mayoría se ubican en centros poblados de más de 20.000 habitantes, la Secretaría de Desarrollo Social realizó una encuesta entre los 147 centros poblados de este tamaño que existen en el país (exceptuando el Gran Buenos Aires, que no participaría del programa por contar con recursos adicionales del Gobierno Federal para el conurbano) para detectar la extensión del problema de los barrios sub-normales en las áreas urbanas. Computadas las respuestas del 40% de los centros, se detectaron 670 barrios con carencias los que acogen a 140.000 hogares. Proyectando estas cifras al universo de localidades consideradas, la Secretaría estima que existirían unos 260.000 hogares con carencias de vivienda en el total de la población con necesidades básicas insatisfechas de los centros poblados con más de 20.000 habitantes de la Argentina. Esta cifra es consistente con los hogares que en el censo reportaron propiedad sólo de la vivienda que ocupan y no de la tierra uno de los indicadores confiables de carencias agudas de vivienda (370.000 hogares) 2/.

2/ La cifra del Cuadro I-1 (1.5 millones de viviendas deficitarias) incluye al Gran Buenos Aires y ciudades con poblaciones menores a los 20.000 habitantes.

C. Acción subsidiaria del Estado

1. El Plan Social

1.14 El Gobierno de la República Argentina está enfrentando la problemática de las necesidades básicas de la población mediante una activa política social, plasmada en un Plan Social cuya ejecución está mayoritariamente encargado a las Provincias y Municipalidades. El Plan Social de gobierno contempla acciones en alimentación y nutrición, apoyo al menor y la familia, educación, empleo productivo, subsidios personales, apoyo a la tercera edad, saneamiento y vivienda. El presupuesto para 1995 del Plan Social es de US\$2.514 millones y el gobierno espera mantener un nivel similar de gasto social en los próximos años.

2. Programas relacionados con la vivienda

1.15 El Plan Social destina algo más del 37% de los recursos (US\$944 millones en 1995) a programas destinados a satisfacer necesidades básicas relacionadas con vivienda. Entre los programas en ejecución se cuentan algunos orientados a resolver situaciones de emergencia tales como los programas para inundados y de mejoramiento de viviendas en zonas con alta incidencia de la enfermedad de chagas. Otros programas atienden a comunidades específicas, tal como el programa de mejoramiento de comunidades aborígenes en tanto que otros, como el plan arraigo, buscan resolver problemas de titulación de tierras de propiedad de la Nación y que se encuentra ocupadas. El principal programa social de vivienda es el Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI) que concentra el 94% de los recursos. En 1995 el FONAVI transfirió a las provincias casi US\$890 millones para atender necesidades habitacionales de la población.

1.16 Los recursos del FONAVI, provenientes del rendimiento de un impuesto a la gasolina, son administrados por los Institutos Provinciales de Vivienda (IPV). Los Institutos emprenden variados programas de vivienda social y destinan la mayor parte de los recursos a construir viviendas económicas de entre 35 y 80 metros cuadrados de superficie y con costos que fluctúan entre US\$ 14.000 y US\$40.000 dependiendo del tamaño, la calidad de las terminaciones y la localización. Estas viviendas son transferidas a beneficiarios calificados mediante una combinación de préstamos y subsidios. Por su parte, el Banco Hipotecario Nacional (BHN) ha apoyado a los grupos de ingresos medios y medios altos a obtener viviendas mediante préstamos hipotecarios.

1.17 El sistema público de apoyo a la vivienda está siendo objeto de una reforma orientada a mejorar su eficiencia y focalización. Esta reforma es promovida por la Política Integral de Vivienda que el Gobierno formuló en 1994 conjuntamente con la puesta en marcha del Plan de Desregulación y Reactivación de la Construcción y la Vivienda y la Federalización Operativa del Fondo Nacional de Vivienda, todos los cuales son consistentes con la política de

desarrollo urbano del Banco. La reforma transformó al BHN en un banco de segundo piso que dá liquidez al sistema privado de financiamiento de vivienda securitizando hipotecas emitidas por bancos privados. El BHN también securitiza hipotecas emitidas por los Institutos Provinciales de Vivienda los que gradualmente dejarían de construir viviendas directamente concentrándose en la administración de los recursos del FONAVI, incluyendo subsidios directos a la demanda, maximizando la focalización de los subsidios estatales. Estas reformas al sector que, entre otros, han eliminado las distorsiones en el mercado habitacional del país, tanto por el lado de la oferta como el financiamiento de la demanda a los diferentes niveles de ingresos, permiten suponer que se ha superado las causas que llevaron a las tomas de tierras y desarrollo de asentamientos irregulares. Sin embargo, sigue existiendo un inventario que debe ser regularizado con programas de mejoramiento de barrios.

3. Programa de mejoramiento de barrios

- 1.18 Tanto el sistema actual de apoyo a la vivienda social como el sistema reformado se orientan exclusivamente a la producción de viviendas nuevas, por lo tanto, no abordan la problemática de las familias que ocupan asentamientos precarios o con tenencia irregular de la tierra (inventario existente). Por esta razón el Gobierno, por conducto de la Secretaría de Desarrollo Social, decidió agregar, inicialmente, a los programas sociales de vivienda existentes, un Programa de Lotes con Servicios. Posteriormente, como resultado de estudios realizados por la misma secretaría como parte de los antecedentes para el programa y de negociaciones con el Banco, se decidió cambiar a un Programa de Mejoramiento de Barrios especialmente diseñado para solucionar los problemas que afectan a los hogares asentados en barrios sub-normales, porque mantiene la red social existente, y la localización cuya preferencia se reveló cuando la población se asentó en el terreno por ella ocupado y por ser una solución más costo eficiente que permitiría con los mismos recursos atender un mayor número de beneficiarios. El programa transferirá recursos a las provincias para ejecutar este tipo de proyectos con el interés de inducirles a que destinen, a futuro, recursos propios para contribuir a la rápida solución de este problema.
- 1.19 Recogiendo la experiencia internacional exitosa de proyectos de este tipo -- que destaca la importancia que los beneficiarios se adueñen de los proyectos y se conviertan en co-ejecutores activos de los mismos -- la Secretaría de Desarrollo Social ha incluido la promoción de la participación comunitaria como un componente central del programa. Es intención del gobierno que el programa, a través del trabajo social, promueva en las comunidades beneficiarias el ejercicio de los derechos ciudadanos de varias maneras. Por un lado, mediante el acceso a la regularización dominial de terrenos y/o vivienda, que refuerza el sentimiento de seguridad al incluir la población beneficiaria en la categoría de propietarios. Por otro lado, el hecho de que la población pueda

contar con servicios básicos, mejoramiento barrial, urbanización y, en el caso de relocalización forzada, tener acceso a una vivienda mínima, posibilita la valoración del barrio, su integración al tejido social y urbano de las ciudades, y el incremento del patrimonio propio.

D. Experiencia en el sector

- 1.20 El Banco financió parcialmente el Programa Global de Desarrollo Urbano (Préstamos 206/OC-AR y 514/IC-AR) que financió inversiones de desarrollo municipal incluyendo el mejoramiento de la infraestructura en áreas residenciales. Asimismo, el Banco está financiando parcialmente un programa de desarrollo municipal (Préstamos 830/OC-AR y 932/SF-AR) que en su componente de inversiones contempla obras que inciden en el mejoramiento de la calidad de áreas residenciales. El Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (BIRF) está financiando un programa similar de desarrollo municipal (Préstamo 3860-AR). Todos estos préstamos están siendo ejecutados satisfactoriamente. Si bien los programas señalados financian inversiones en infraestructura urbana, ninguno financia específicamente el mejoramiento de barrios sub-normales, objeto del presente programa. Por esta razón, el programa propuesto es complementario a las otras acciones de fortalecimiento municipal y de inversiones urbanas apoyadas por el Banco y el BIRF.
- 1.21 No obstante el Banco no haber financiado proyectos en el sector vivienda en Argentina, para la preparación del programa propuesto, se utilizó las experiencias positivas y negativas del Banco con proyectos de vivienda, lotes con servicios y mejoramiento de barrios ejecutados en otros países.

E. Estrategia del Banco con el país

- 1.22 La estrategia del Banco en la Argentina, se concentra en las siguientes tres áreas básicas: Primera, reducir la pobreza y elevar la calidad de vida mediante acciones dirigidas a proveer fuentes de empleo productivo, aumentar la calidad y cobertura de los programas de salud, educación, vivienda, nutrición, agua potable y saneamiento; Segunda, elevar la productividad y la competitividad de los sectores transables, utilizando un enfoque de desarrollo regional y de defensa del medio ambiente, y proveyendo de la infraestructura de apoyo y las inversiones privadas complementarias; y Tercera, continuar con la modernización del Estado, entendida como las etapas siguientes a la racionalización y reorganización administrativa realizada a nivel central, extendiéndola a los poderes legislativo y judicial, así como a los niveles provinciales y municipales.
- 1.23 El programa propuesto es consistente con dicha estrategia por cuanto este tiene por objetivo contribuir a mejorar la calidad de

vida de la población con necesidades básicas insatisfechas que enfrentan deficiencias severas de vivienda.

- 1.24 El programa también es consistente con la política de desarrollo urbano del Banco, por cuanto: (i) apoya un programa habitacional en el cual el gobierno ya definió una estrategia global para el sector; (ii) financia, específicamente la provisión de soluciones habitacionales a la población de bajos ingresos dentro de un marco general que incentiva el sector privado en esta tarea; y (iii) dá al sector público un papel complementario de subsidiar a la población más carente mediante subsidios transparentes, directos y presupuestables que no distorcionen los mercados financieros y inmobiliario.

II. EL PROGRAMA

A. Objetivo

- 2.1 El objetivo general del programa es contribuir a mejorar la calidad de vida de la población con necesidades básicas insatisfechas que enfrentan deficiencias severas de vivienda. El programa además de colaborar con las Provincias y Municipios en el financiamiento de las inversiones, promoverá la capacidad de organización y gestión de las comunidades beneficiarias en la búsqueda de soluciones tendientes a superar las insuficiencias de su hábitat.
- 2.2 Como objetivos específicos se tienen: (i) el financiamiento de proyectos integrados de mejoramiento de barrios subnormales y de regularización de la tenencia de la tierra en centros poblados con más de 20 mil habitantes, excluyendo la Capital Federal y los 19 partidos del Gran Buenos Aires; (ii) el estimular los procesos de organización social y de desarrollo comunitario autosustentable, que asegure la participación activa de estas comunidades en la identificación, priorización, diseño, ejecución, operación y mantenimiento de las inversiones financiadas por el programa; y (iii) el incentivar e inducir inversiones de las provincias y municipios en estos tipos de acciones;

B. Descripción

- 2.3 Para lograr los objetivos propuestos, el programa contempla un proceso participativo de gestión mediante el cual se canalizarán los recursos en forma dirigida a la población meta. Mediante este proceso, que es conducido por la demanda de las comunidades, se financiará proyectos que incorporan obras de infraestructura para el mejoramiento del barrio e intervenciones de acompañamiento social. Para incentivar las acciones locales y provinciales en el financiamiento de estos proyectos, se pondrá en funcionamiento un mecanismo de tipo "matching funds", mediante el cual se transferirá en forma no reembolsable, el 70% de los recursos del programa (que son del gobierno federal) los que complementarán los recursos de las provincias y municipios. El 30% restante será traspasado a las provincias en las mismas condiciones del préstamo del Banco, con una cláusula de condonación para aquellas provincias que se adieran a los programas de reforma de los sectores sociales y de saneamiento fiscal y financiero impulsados por el gobierno nacional. También, dado que se trata de un programa nuevo, está previsto llevar a cabo acciones de fortalecimiento institucional a los diferentes niveles de gobierno que participan en el ciclo de proyecto. A continuación se describe los componentes que integran el programa.

1. Componente de inversiones

- 2.4 Este componente se caracteriza por el énfasis puesto en el modelo de gestión y participación social en la identificación y el desarrollo de proyectos integrados de mejoramiento barrial. Para ello el programa financiará las siguientes inversiones y acciones de intervención social.

a. Inversiones físicas (US\$136,5 millones)

- 2.5 Las inversiones en los proyectos integrales de mejoramiento de barrios, proveerán recursos para la regularización de la tenencia de la tierra 3/, construcción de infraestructura de urbanización incluyendo conexiones intra-domiciliarias, y otros servicios e infraestructura del barrio para asentamientos subnormales.
- 2.6 **Infraestructura de Urbanización.** Las inversiones pueden incluir: (i) completar la red principal y conexiones domiciliarias de agua potable; (ii) proveer soluciones sanitarias a la disposición de aguas servidas; según las condiciones locales se podrá financiar la expansión de redes y las conexiones intra-domiciliarias de alcantarillado, o soluciones individuales o comunales independientes; (iii) red de drenaje de aguas lluvias de superficie o subterránea según las circunstancias locales; (iv) pavimento o consolidación de vías de acceso vehicular y peatonales a los barrios, dando prioridad a vías de acceso de locomoción colectiva y vehículos de servicio; los estándares de pavimentación deberán definirse según las necesidades locales; (v) alumbrado público; (vi) extensión de las redes de electrificación y conexiones individuales; (vii) extensión de la red y conexiones intra-domiciliarias de gas cuando resulte la solución de menor costo para el abastecimiento de energía a las familias; y (viii) dotación de una caseta sanitaria para el correcto uso de la infraestructura de urbanización. La caseta estará dotada de un espacio de baño con lavatorio, ducha e inodoro, y de un espacio de cocina con lavaplatos y conexión de gas. El diseño de la caseta se debe adaptar a las circunstancias de los asentamientos para integrarse armónicamente con las edificaciones existentes.
- 2.7 **Lotes con servicios para familias reasentadas.** En concordancia con la política de reasentamiento del Banco, las familias reasentadas recibirán una solución habitacional de estándar igual o superior a la que tenían antes. Por consiguiente, los proyectos contemplarán además del lote urbanizado con las inversiones señaladas en el párrafo anterior, entre los numerales romanos del i al vii, un núcleo habitacional básico dotado de sala de baño con lavatorio, inodoro y ducha y sala de uso múltiple con espacio de cocina.

3/ Costos legales, topografía, etc, para otorgar títulos de propiedad individuales a los beneficiarios.

2.8 En la definición de las inversiones financiables por el programa se asegurará de que existan entidades responsables del servicio en la localidad del proyecto y que estas entidades estén dispuestas a asumir la operación y mantenimiento de la infraestructura una vez completado el proyecto. En el caso de los equipamientos de barrio, se asegurará que existen entidades capaces de operar y mantener los servicios una vez completado el proyecto.

2.9 El Ejecutor, para atender mayor número de barrios, usará, en lo posible, estándares sencillos de urbanización. Bajo este concepto, el programa financiará el esencial, dejando futuras ampliaciones y mejoras al financiamiento local.

b. Acciones de intervención social (US\$20 millones)

2.10 Se propone desarrollar, mediante servicios de consultoría, a ser prestados por ONGs y/o empresas consultoras, modalidades de intervención social complementarias entre sí. A saber: (i) acciones para el acompañamiento social; (ii) acciones de capacitación a la comunidad y su organización vecinal; y (iii) acciones de asistencia técnica específica.

2.11 **El Acompañamiento Social (US\$13 millones)**, comprende acciones de fortalecimiento de las comunidades beneficiadas para mejorar su organización y capacidad de emprender colectivamente soluciones a los problemas que las afectan, en particular a los relacionados con su hábitat. Para ello se transferirán habilidades de administración y gestión de recursos y se facilitará la resolución de eventuales conflictos sociales y/o institucionales que se pudieran suscitar como consecuencia de la intervención del programa en el barrio.

2.12 Se financiarán intervenciones específicas que se definirán con base en los resultados y recomendaciones del diagnóstico social elaborado al inicio de la formulación de cada proyecto, cuyo costo unitario estimado es de US\$162.000 por barrio. Serán elegibles de financiamiento acciones para: (i) la formación y consolidación de las organizaciones de base, que incorpora la creación de éstas en donde no existan, la formalización de las existentes, la promoción de su eficacia en la ejecución de sus funciones y tareas, y el facilitar el acuerdo y compatibilización de las acciones de los diferentes actores que intervienen en el proyecto; (ii) atender los casos en donde como consecuencia de la intervención en el barrio hay reacomodaciones interna y/o relocalización de familias a otro terreno; y (iii) estimular los procesos de movilización comunitaria y la promoción de actitudes y conductas sociales vinculadas al hábitat, estas incorporan la valorización de la organización como instrumento propio de representación de los intereses de las familias que integran el barrio, la articulación y valorización de los aportes externos provenientes del estado, la capacidad de observación y crítica constructiva al desempeño de la dirigencia barrial, el uso adecuado y cuidado de los componentes de infraestructura sanitaria aportados por el proyecto, la cautela

ambiental relacionada con el manejo de basuras, desechos y tenencia de animales y el comportamiento solidario.

- 2.13 **Acciones de capacitación a la comunidad y su organización vecinal (US\$5 millones).** La capacitación estará destinada principalmente a los actuales dirigentes barriales, no obstante la misma puede hacerse, según se requiera, a un grupo más amplio de vecinos. La capacitación será otorgada tomando en consideración las necesidades particulares de cada barrio en forma de módulos básicos que incorporarán , entre otros: la capacitación para dirigentes y pobladores en procesos de consolidación de las organizaciones; talleres de acuerdos para la puesta en marcha del proyecto y de cierre y evaluación participativa de los resultados del mismo; y en el armado y organización de un Fondo Social Comunitario (FSC).
- 2.14 El FSC tendrá como objetivo prioritario la conservación del equipamiento social y el mantenimiento de aquellas obras de infraestructura provistas por el proyecto que sean de responsabilidad de la comunidad. También se prevé su utilización para otras obras y servicios de desarrollo comunitario u otros fines solidarios que serán acordados libremente por los socios comunitarios. Este fondo se constituirá con cuotas mensuales aportadas por todas las familias beneficiarias de un proyecto sin perjuicio de que lo integren otras fuentes de recursos. El monto de la cuota mensual será definido por los beneficiarios con acuerdo de la Unidad Ejecutora Provincial 4/. La administración estará a cargo de la organización vecinal del barrio y se prevé mecanismos transparentes de rendición de cuentas sobre la recaudación y utilización de los recursos a los asociados y a la Unidad Ejecutora Provincial.
- 2.15 **Acciones de asistencia técnica (US\$2 millones),** incluyen la prestación de asesoramiento en cuestiones técnicas que se presentarán en el proceso de consolidación de la organización y para los cuales los dirigentes comunitarios carecen de la experiencia suficiente. Si bien la asistencia técnica se caracteriza por su carácter técnico especializado (abogados, contadores, ingenieros sanitarios, ambientalistas, etc) ésta complementa la capacitación prevista en el programa y se espera que efectivamente haya una transferencia de conocimientos técnicos adecuados, que también permita una clara identificación -por parte de la comunidad- de las cuestiones en las que ellos están en capacidad de resolver y afrontar y de aquellas que requerirán de la intervención de un profesional en el tema.

2. Desarrollo institucional y costos de administración (US\$12.5 millones)

- 2.16 El componente Desarrollo Institucional financiará: (i) la difusión y promoción del programa; (ii) la capacitación de las Unidades

Ejecutoras Provinciales (UEP) y de los equipos técnicos de Municipios con proyectos en ejecución; (iii) la asistencia técnica específica a las Unidades Ejecutoras Provinciales en funciones que, a juicio de la Unidad Coordinadora Nacional (UCN), deba prestarse por no existir, temporalmente, recursos locales; (iv) el funcionamiento del programa, incluyendo los servicios de consultoría adicionales requeridos por la UCN y las UEP para su operación; (v) la contratación de los servicios de auditoría financiera y de gestión del programa; y (vi) evaluación externa anual del componente de intervención social a ser ejecutado por universidades locales y/o agencias con experiencia en evaluación social y económica de programas comunitarios.

C. Dimensionamiento

- 2.17 El dimensionamiento del programa se determinó con base en: (i) la capacidad operativa del esquema institucional adoptado para la ejecución del programa (Unidad de Coordinación Nacional y Unidades Ejecutoras Provinciales); (ii) la demanda según la encuesta realizada por la SDS en 147 centros poblados con más de 20.000 habitantes que detectó más de 600 barrios susceptibles de beneficiarse del programa; (iii) la disponibilidad de recursos de contrapartida nacional para financiar los proyectos; y (iv) la muestra representativa de 19 proyectos que permitió definir la estructura de costos. El programa contempla recursos para resolver el problema de aproximadamente 12% de las familias con necesidades básicas insatisfechas lo que se considera adecuado para la fase experimental de un programa de esta naturaleza.

D. Costo y plan de financiamiento

1. Costo del programa

- 2.18 El costo total del programa que es de US\$170 millones, será financiado por el Banco en un monto del equivalente a US\$102 millones. La desagregación por categorías de inversión y fuentes de financiamiento se presenta en el cuadro siguiente:

Cuadro II-1
Cuadro de Costos
(en US\$ millones)

| CATEGORÍA DE INVERSIONES | LOCAL | BID/OC | TOTAL | % |
|-----------------------------|-------|--------|-------|-------|
| 1. Gastos de Administración | 6,5 | - | 6,5 | 3,8 |
| 2. Inversiones | 55,5 | 101,0 | 156,5 | 92,1 |
| 2.1 Inversión Física | 42,1 | 94,4 | 136,5 | 80,3 |
| 2.2 Intervención Social | 13,4 | 6,6 | 20,0 | 11,8 |
| 3. Desarrollo Institucional | 6,0 | - | 6,0 | 3,5 |
| 4. F.I.V. | | 1,0 | 1,0 | 0,6 |
| TOTALES Z | 68,0 | 102,0 | 170,0 | 100,0 |

2. Plan de financiamiento del programa

a. Financiamiento del Banco

- 2.19 El financiamiento del Banco se otorgaría con cargo a los recursos del Capital Ordinario por US\$102 millones. Estos recursos cubrirían aproximadamente el 60% de los requerimientos totales del programa con el Banco, en razón de que de acuerdo con la muestra indicativa, 80% de los beneficiarios corresponden a población de bajos ingresos 5/. Además, uno de los criterios de selección es que un barrio para ser elegible tiene que demostrar que por lo menos el 75% de la población tiene sus necesidades básicas insatisfechas. Con base en la muestra indicativa, los fondos serían utilizados de la siguiente manera: (i) US\$6,5 millones para gastos de administración; (ii) US\$156,5 millones corresponde a los costos directos para el financiamiento de proyectos integrados de mejoramiento de barrios; (iii) US\$6,0 millones para el fortalecimiento institucional; y (iv) US\$1 millón para el pago del Fondo de Inspección y Vigilancia (FIV).

- 2.20 Las condiciones del préstamo se presentan en el Cuadro siguiente:

Cuadro II-2
Condiciones del Préstamo

| Fuente de Recursos | Capital Ordinario |
|-------------------------|---|
| Monto | US\$102 millones |
| Plazos: | |
| de Amortización | 25 años |
| de Gracia | 5,5 años |
| de Compromiso | 4 años |
| de Desembolso | 5 años |
| Tasa de Interés | Variable |
| Inspección y Vigilancia | 1% del monto del préstamo |
| Comisión de Crédito | 0,75% anual sobre saldos no desembolsados |

b. Aporte local

- 2.21 La contrapartida local se ha estimado en el equivalente de US\$68 millones. El aporte local sería financiado por el Gobierno de la República Argentina mediante el presupuesto nacional. El presupuesto de 1996 incorpora la asignación de recursos suficientes para dicho año.

5/ La línea de pobreza es de US\$110 per capita mensuales.

III. EJECUCION DEL PROGRAMA

A. Mecanismos de ejecución

- 3.1 El Gobierno ha designado a la Secretaría de Desarrollo Social (SDS) como responsable de coordinar y supervisar la ejecución del programa. La SDS ejecutará el programa por medio de su Subsecretaría de Vivienda (SSV), en la cual se ubicaría la Unidad de Coordinación Nacional (UCN) conformada por el equipo a cargo de la preparación del programa.
- 3.2 Con el objetivo de potenciar acciones locales, se ha previsto descentralizar la ejecución del programa con la participación directa de las provincias mediante la firma de un contrato de transferencia de fondos (CTF) con el ejecutor. En este contrato, el Poder Ejecutivo Provincial aceptará las condiciones del programa y las del Contrato de Préstamo suscrito entre la Nación y el Banco. La firma de, a lo menos, un CTF será condición previa al primer desembolso del financiamiento.
- 3.3 Para la ejecución descentralizada, se ha previsto la implantación de Unidades Ejecutoras Provinciales (UEP), las que, inicialmente, serán los Institutos Provinciales de Vivienda (IPV). Las UEP tendrían la responsabilidad de la promoción del programa y de otorgar asistencia técnica a las comunidades con mayor debilidad en la preparación de la solicitud del proyecto; de la ejecución del mismo; de la orientación de los municipios; y de la supervisión de las obras y del acompañamiento social.
- 3.4 La UCN tendrá la responsabilidad de asegurarse del cumplimiento por parte de las UEP de las condiciones y operatorias del programa; de la promoción del mismo a nivel nacional; de la orientación y supervisión de las UEP; y de la aprobación de los proyectos a ser financiados. Durante la ejecución del programa, la UCN delegará a aquellas UEP que consistentemente lograron presentar a la UCN proyectos de alta calidad funciones de aprobación de los proyectos de acuerdo con límites autónomos a ser acordados con el Banco durante las revisiones anuales del programa.
- 3.5 La ejecución se llevará adelante utilizando los procedimientos operativos y financieros establecidos por: (i) las estipulaciones que se establezcan en el contrato de préstamo entre el Banco y el Prestatario; (ii) los convenios de transferencia de fondos entre la SDS y las Provincias; y (iii) el Reglamento Operativo del Programa.

B. Reglamento operativo

- 3.6 La ejecución del programa se regirá por el Reglamento Operativo. Este documento contiene, entre otros, el mecanismo de asignación de cupos y traspaso de recursos a las Provincias, el mecanismo operativo del programa, los criterios de elegibilidad técnicos,

económicos, legales, sociales, ambientales y de beneficiarios. Serán parte integral de él los siguientes documentos, que definen las normas para la ejecución del programa en sus aspectos operativos: (i) Manual de Organización; (ii) Guía para la Formulación y Evaluación de Proyectos; (iii) Convenios Tipo; (iv) Decretos Tipo; (v) Manual de Acompañamiento Social; (vi) Metodología de Intervención Social; (vii) Manual de Seguimiento del programa; (viii) Pliego Tipo; (ix) Contratos Tipo de Obras y Servicios; y (x) Plan de Cuentas. La puesta en vigencia de este Reglamento será condición previa al primer desembolso del financiamiento.

- 3.7 De los diversos aspectos contenidos en el Reglamento Operativo del programa conviene destacar los que se presentan a continuación.

1. Mecanismos de transferencia de los recursos

a. Asignación de los recursos del programa

- 3.8 Como se describe en el párrafo 2.3, los recursos del programa serán transferidos a las Provincias de acuerdo a los cupos establecidos. Para esto, el gobierno asignará inicialmente los recursos de acuerdo a la siguiente fórmula:

$$0.5 \times \left(\frac{NBI_i}{NBI_T} \right) + 0.5 \left(\frac{NBI_i}{POB_i} \right)$$

NBI_i - población de la provincia i con NBI (necesidades básicas insatisfechas)

NBI_T - población total del país con NBI

POB_i - población total de la provincia i

- 3.9 Esto significa que se dará prioridad tanto a las provincias que en números absolutos tienen un número elevado de población con NBI, así como a las provincias que aunque tengan números bajos de población con NBI en términos absolutos, un porcentaje importante de su población es carente.
- 3.10 El cupo inicial a disposición de las Provincias será establecido tomando el 50% del monto resultante al aplicar la fórmula del párrafo anterior. Los fondos no asignados estarán disponibles a las provincias que hayan comprometido el 100% de sus cupos iniciales. Se entenderá como compromiso la firma de contratos de ejecución de obras o de servicios, o la adquisición de bienes. Si transcurridos 18 meses de iniciada la ejecución del programa, los recursos asignados a las provincias como cupos iniciales no han sido comprometidos, se procederá a la cancelación del saldo para ser incorporado a los fondos aún no asignados (originalmente el otro 50%).

b. Aporte complementarios

- 3.11 Dado el objetivo del programa de movilizar recursos locales, se establecieron aportes obligatorios de las provincias y municipios tales como estudios técnicos específicos, obras complementarias, terrenos y la solución habitacional mínima para los proyectos con relocalización de población y subsidios e explícitos a la población en el caso de recuperarse los costos referentes a los terrenos y a la solución habitacional mínima.

2. Límites autónomos

- 3.12 Cumplidos todos los requisitos para el análisis de los proyectos, la UEP podrá aprobar el financiamiento de proyectos sin la intervención de la UCN cuando el costo total de cada proyecto indivisible sea inferior o igual a U\$S500.000. Para todos los proyectos cuyo costo total supera el monto citado, la UEP someterá la evaluación a la UCN, acompañando la elevación con sus correspondientes recomendación y fundamentación. Estos límites serán revisados en las evaluaciones anuales del programa.

C. Ejecución del componente de proyectos

1. Participantes principales en el ciclo de proyectos

- 3.13 Los actores principales en el ciclo de proyecto son: **la comunidad solicitante**, donde se llevará a cabo el proyecto; **los formuladores**, entidades del sector público o privado tales como, la municipalidad, Organizaciones No Gubernamentales (ONGs), profesionales independientes, ayuntamientos y organismos sectoriales, que junto con la comunidad efectúan la preparación de la solicitud del proyecto; **los responsables por la conducción del programa**, a nivel central la UCN y a nivel provincial la UEP; **el representante de la comunidad solicitante**, quien firma el contrato a nombre de la comunidad aceptando el proyecto y comprometiendo a la misma a contribuir y colaborar tanto en la preparación como en la ejecución del proyecto; **los ejecutores**, que podrán ser personas o entes privados calificados que proveen los bienes y/o servicios para la ejecución de los proyectos; y **los supervisores externos**, profesionales o entidades que velan por la calidad de la ejecución de los proyectos.

2. Difusión, promoción del programa e identificación de proyectos

- 3.14 Para asegurar un inventario adecuado de proyectos elegibles que beneficie la población objetivo, la SDS adelantará diferentes acciones para la difusión y promoción del programa, tales como: (i) talleres con las UEPs; (ii) distribución de materiales de divulgación a las comunidades de acuerdo con el mapa de municipios con mayor NBI; (iii) la distribución de documentos (Guía para la Formulación y Evaluación de Proyectos) a los formuladores que lo soliciten, explicando los procedimientos básicos y criterios de elegibilidad de los proyectos; (iv) el contacto periódico con ONGs y otros agentes que hayan demostrado vocación y capacidad de

trabajo con los grupos focalizados; y (v) la realización de seminarios para promover el interés y desarrollar la capacidad de entidades locales para presentar proyectos en las zonas prioritarias (de acuerdo con el mapa de municipalidades con mayor NBI).

- 3.15 Las UEP directamente o mediante las secretarías de asistencia social de los municipios y/o ONGs, asistirán a las comunidades a expresar sus necesidades, bajo la forma de proyectos elegibles y financiables. Los proyectos incluirán la capacitación técnica y organizativa necesaria para contribuir a su desarrollo comunitario integral y posteriormente asegurar la sostenibilidad de los proyectos ejecutados. El programa mediante acciones específicas de promoción y, cuando se requiera, de asistencia técnica, dará particular énfasis a las comunidades que, de acuerdo al mapa de municipalidades con mayor NBI, sean prioritarias y que por su debilidad organizativa y de gestión encuentran dificultad en la preparación de la solicitud del proyecto y consecuentemente en la absorción de recursos del programa.

3. Elegibilidad de los proyectos

- 3.16 Una vez recibida la solicitud de proyecto por parte de la comunidad, la UEP directamente o por conducto de la municipalidad y/o ONGs y con la participación de la comunidad, preparará una versión resumida de propuesta de proyecto, la cual será sometida a la UCN para verificar que cumple con los criterios de elegibilidad de la fase I (ver cuadro de criterios de elegibilidad). Con esta fase I, se pretende detectar, en forma temprana, aquellos proyectos que presentan serias limitaciones principalmente en el ámbito dominial y/o ambiental y que son de difícil resolución y/o de muy alto costo, por lo que continuar con la preparación de los ante-proyectos no es justificable. Una vez pasa los criterios de elegibilidad de la fase I se asegurará que existe disponibilidad de recursos en esa Provincia (ver asignación de recursos del programa). De contar con los recursos la UEP procederá al llamado a concurso para que el formulador proceda con la preparación de un ante-proyecto que cubrirá los aspectos técnicos, sociales, ambientales, institucionales, financieros en conformidad con las instrucciones contenidas en el Reglamento Operativo y la Guía para la Formulación y Evaluación de Proyectos.
- 3.17 Para determinar la elegibilidad del proyecto la UCN (la UEP cuando le ha sido delegada esta función) someterá el ante-proyecto a los requisitos de elegibilidad de la fase II. Cabe resaltar que se otorgará mayor prioridad a los proyectos que, de acuerdo a la pre-asignación indicativa de recursos, se localizan en las zonas con mayor NBI.
- 3.18 Un resumen de los criterios de elegibilidad se presenta en el Cuadro III-1 a continuación.

**Cuadro III-1
Criterios de Elegibilidad**

| Fase I | Fase II |
|---|---|
| Legal Barrios localizados en inmuebles pertenecientes al dominio privado del Estado nacional, Provincial o Municipal o adquiridos por los ocupantes con procesos completos de regularización dominial (o completables en la Fase II) | Legal La situación dominial de los inmuebles debe estar perfeccionada de acuerdo a las normas legales vigentes. Garantía de que se pueda completar el proceso de titulación individual. |
| Ambiental Que el barrio no se localice en áreas con alguna de las siguientes características: (a) alta vulnerabilidad a riesgos por procesos naturales recurrentes o de costosa mitigación (b) alta vulnerabilidad a riesgos por situaciones antrópicas que representen riesgos ciertos para la población (c) ubicaciones que comprometan sitios de interés ecológico, arqueológicos, de conservación o declarados de valor cultural. Que el proyecto cumpla con los límites establecidos en la legislación aplicable relacionados a la calidad de los recursos naturales. | Ambiental Presentar para cada proyecto: (a) la Ficha de Relevamiento Ambiental; (b) el Plan de Manejo Ambiental; y (c) evidencias que ha colocado a la disposición del público los estudios ambientales correspondientes. |
| Social Que al menos el 75% de la población tenga necesidades básicas insatisfechas Que la población beneficiaria: (a) se encuentre localizada en el barrio de manera estable (mínimo 2 años de residencia) (b) no sea beneficiaria de otro programa similar Que por lo menos el 70% de los hogares tengan ingresos suficientes para afrontar los pagos relacionados con la solución (impuesto predial, servicios) usando el 25% de sus ingresos | Social Iniciado el programa de acompañamiento social. Plan de relocalización aprobado por los beneficiarios. El 75% de los hogares beneficiados ha manifestado su acuerdo con el diseño del proyecto. Que la OC ha participado en la selección de la firma que formula el proyecto (diseño e intervención social). |
| Técnico-económico Los barrios deben estar emplazados dentro de los límites urbanos de la localidad y comunicados con el centro por vías públicas transitables todo el tiempo. Debe existir factibilidad de dotar a los barrios con agua potable, energía eléctrica, solución sanitaria adecuada de disposición de aguas servidas y recolección de basura. De no existir equipamiento de salud y educación accesible a los ocupantes del barrio, la Provincia o Municipalidad respectivas garantizarán su disponibilidad. El número final de lotes urbanizados no podrá exceder el 10% del número de familias asentadas en el barrio. Estos lotes serán ocupados por familias que enfrentan riesgos ambientales de alto costo de mitigación en otros barrios. | Técnico-económico En los casos de relocalización el proyecto deberá proveer una solución habitacional a la familia relocalizada de estándar igual o superior a que tenía antes. Que los costos de inversión (excluyendo el núcleo sanitario y valor del terreno) no excedan los siguientes límites por lote habilitado: (a) total de la inversión US\$ 6.500 (b) sistema de agua y cloacas US\$ 1.700 (c) red vial y drenaje US\$ 2.300 El costo de diseño, regularización dominial y acompañamiento social no deberá exceder el 35% del total de la inversión. Las inversiones en equipamiento comunitario deberán justificarse con un estudio de demanda y dotación de los servicios. Se contemple recursos para habilitar con usos de suelo compatibles las áreas no urbanizables de los barrios. |
| Institucional y financiero Convenio de transferencia de fondos de la provincia al programa en vigencia. | Institucional y financiero Convenio firmado con la provincia y/o municipio asegurando los recursos complementarios para el financiamiento de una solución habitacional para los hogares reasentados. Convenio firmado de co-financiamiento y ejecución del proyecto entre el programa y la Provincia. Convenio de traspaso de servicios con las entidades proveedoras estableciendo el compromiso de éstas de operación y mantenimiento. |

4. Ejecución y supervisión de los proyectos

- 3.19 La UEP procederá al llamado a concurso para la ejecución y supervisión de los proyectos elegibles de acuerdo a los procedimientos de adquisiciones de bienes y servicios del Banco. El formulador del proyecto podrá encargarse de la supervisión de las obras y de la prestación de los servicios de intervención social. De ser este el caso se elaborará un adendum al contrato original en el cual se incorporará a la organización comunitaria con sus funciones, responsabilidades y derechos. En el caso de que no se llegue a un acuerdo entre las partes (UEP, formulador y organización comunitaria) para la supervisión del proyecto, la UEP procederá al llamado de concurso para la ejecución de esta tarea, no pudiéndose presentar al mismo el formulador del proyecto. Por su parte la ejecución del componente legalización del dominio de la tierra estará a cargo de la UEP así como la supervisión del componente de intervención social.
- 3.20 La UEP deberá convenir con el Municipio beneficiario de que éste otorgue las factibilidades de los servicios públicos que le compitan, designe un representante ante la UEP con el fin de coordinar y acompañar el desarrollo del proyecto y promover -a nivel municipal- la participación de su jurisdicción de acuerdo a lo establecido en el Reglamento y en el Manual de Organización.
- 3.21 Una vez finalizada la ejecución del Proyecto se hará entrega de las obras a las empresas proveedoras de servicios (redes), al Municipio (resto de la infraestructura pública y transferencia de la propiedad del equipamiento comunitario con el compromiso de ceder en uso el mismo a la organización comunitaria) y a los beneficiarios (legalización del dominio de la tierra, comprometerse a darle el uso estipulado al equipamiento comunitario y a poner en funcionamiento el Fondo Social Comunitario).

5. Seguimiento del programa

- 3.22 El Prestatario, por conducto del Ejecutor, presentará al Banco, de conformidad con el Manual de Seguimiento del Programa, informes anuales acerca de la implantación del mismo. Estos informes serán presentados dentro de los noventa días contados a partir de la fecha de cierre de cada año calendario durante la ejecución y por un período adicional de 2 años contados a partir de la fecha del último desembolso.
- 3.23 Tomando en consideración los criterios y objetivos originales del programa, las áreas en que se debe centrar el seguimiento son aquellas establecidas en el Marco Lógico mostrado en el Anexo III-3. A título de ejemplo se citan algunos de ellos: (i) la reducción de la incidencia de problemas habitacionales en el NBI de la población meta; (ii) la formalización y consolidación de Entidades Representativas de los Beneficiarios; (iii) situación dominial; (iv) servicios y equipamientos comunitarios; (v) ambiental; (vi) población beneficiaria; y (vii) implementación de los componentes de obras, intervención social y fortalecimiento institucional. A estos efectos, se utilizarán los indicadores

mostrados en el Anexo III-3 y el Manual de Seguimiento del programa.

D. Ejecución del componente de fortalecimiento institucional

- 3.24 La ejecución de este componente corresponderá a la UCN, la que para la contratación de los servicios requeridos seguirá los procedimientos del Banco. Es importante señalar que para la ejecución de las actividades comprendidas en este componente, principalmente las de capacitación y asistencia técnica relacionadas con la intervención social y el manejo ambiental a: las comunidades; agencias de gobierno participantes; y los equipos técnicos municipales, se utilizará principalmente los servicios de ONGs.

E. Otros aspectos de la ejecución del programa

1. Adquisiciones de bienes y servicios

a. Bienes

- 3.25 Las adquisiciones de bienes y las contrataciones de obras de construcción se llevarán a cabo conforme a los procedimientos estipulados en el Anexo B del Contrato de Préstamo. La licitación pública internacional será obligatoria para adquisiciones cuyo valor exceda US\$350.000 para bienes y US\$5 millones para obras de construcción. Estos límites se justifican tomando en cuenta que en proyectos similares en el país, sólo se presentan concursantes del exterior cuando los montos son superiores a dichos límites. Las licitaciones por montos inferiores a estos límites procederán de acuerdo con la legislación nacional. En estos casos, cuando se utilicen recursos del financiamiento en divisas del Banco no deberán existir restricciones para la participación de oferentes de países miembros del Banco.
- 3.26 El Anexo III-4 contiene el plan de adquisiciones de bienes del programa.

b. Servicios de consultoría

- 3.27 La selección y contratación de servicios de consultoría será realizada de conformidad con los procedimientos contemplados en las normas del Banco para contratación de servicios de consultoría anexo al Contrato de Préstamo. Sin embargo, dado el gran número de servicios de consultoría requerido por el programa y con el objeto de agilizar su ejecución y facilitar la tarea de supervisión por parte de la Representación, se recomienda mantener el requisito de la consulta previa al Banco sólo en el caso de selección y contratación de servicios para contratos de consultores individuales superiores a US\$50.000 y de firmas consultoras superiores a US\$100.000. Los términos de referencia genéricos para cada grupo de servicios deberán haber sido aprobados por el Banco con anterioridad.

2. Desembolsos

- 3.28 Considerando la naturaleza de la operación, el volumen de transacciones que se van a producir como consecuencia de las adquisiciones de bienes y servicios y las características de un programa global, se ha previsto contar con un mecanismo eficiente y rápido que dé agilidad al proceso de desembolsos de los recursos del programa.
- 3.29 Para estos efectos, los desembolsos seguirán las normas del Banco, excepto en los casos de Justificación de Anticipos y Reembolso de Pagos Efectuados, en el cual el ejecutor únicamente le presentará a la Representación del Banco la Solicitud de Desembolso, acompañada del Detalle de Pagos y el Control de Desembolsos y Aportes Locales, quedando la correspondiente documentación de sustento en poder del Ejecutor.
- 3.30 El Ejecutor se asegurará que la información contenida en el Detalle de Pagos esté debidamente sustentada en las evidencias que normalmente requiere el Banco. El Ejecutor deberá conservar en su poder, originales y/o copias de los contratos, ordenes, facturas, recibos, comprobantes de pago, certificados de proveedor, certificados de origen u otros documentos que comprueben la información suministrada en el Detalle de Pagos. Esta documentación deberá estar debidamente identificada, adecuadamente archivada y disponible para ser revisada por el Banco y auditores externos. La documentación mencionada deberá conservarse en un archivo activo, localizado donde indique el Ejecutor, por un período no menor de cinco años contados a partir de la fecha del último desembolso del préstamo del Banco.
- 3.31 La Representación en el transcurso de sus visitas de inspección hará revisiones por muestreo de la documentación de apoyo de los desembolsos. En el momento de realizarse las inspecciones técnicas y/o financieras se realizará un examen para comprobar por muestreo que se cuenta con la documentación de apoyo a las solicitudes y que los recursos incluidos en las solicitudes de reembolso han sido utilizados en la forma señalada en el contrato de préstamo. En el caso de encontrarse errores se deberá verificar un porcentaje mayor y notificarse al Ejecutor para hacer las deducciones correspondientes de las solicitudes futuras.

3. Anticipo de fondos

- 3.32 Dadas las características del programa y la diversidad de acciones que se prevé financiar, se recomienda la constitución de un anticipo de fondos equivalente al 10% del monto del eventual préstamo.

4. Reconocimiento de gastos

- 3.33 El ejecutor ha incurrido en una serie de gastos para la preparación del programa, las encuestas y la contratación de consultores para la preparación de los proyectos de la muestra. El monto de los gastos hasta la fecha prevista para la aprobación del préstamo se calcula en el equivalente de US\$450.000 de los

cuales US\$350.000 serán con cargo al financiamiento del Banco y el saldo de US\$100.000 con cargo al aporte local. La Misión de Análisis constató que la SDS, para la adquisición de bienes y servicios sujetos a reconocimiento como gastos previos, siguió procedimientos sustancialmente análogos a los que se recomienda sean establecidos en el contrato de préstamo

5. Auditoría

- 3.34 A partir del ejercicio correspondiente al año en que se inicie la ejecución del programa y durante la ejecución del mismo, los estados financieros del programa deben ser presentados anualmente dentro de los primeros cuatro meses después de finalizar cada año fiscal con dictamen de auditores externos independientes.
- 3.35 Del mismo modo, los Informes de Seguimiento del Programa deberán, también, ser presentados anualmente en los mismos plazos de los estados financieros con dictamen de auditores externos independientes, incluyendo el cumplimiento del establecido en el Reglamento Operativo del Programa.

6. Evaluación ex-post

- 3.36 Dadas las características del programa, resulta recomendable que se realice una evaluación. Ya sea el prestatario como el Banco dispondrán de los datos relevados en los informes de seguimiento con los cuales podrán realizar esta evaluación.

IV. EL PRESTATARIO Y EL EJECUTOR

A. El prestatario

- 4.1 El prestatario sería la República de Argentina, que designaría como ejecutor la Secretaría de Desarrollo Social (SDS). La SDS ejecutará el programa por medio de sus Subsecretaría de Vivienda, en la cual se ubica la Unidad de Coordinación Nacional (UCN).

B. Los ejecutores

1. Subsecretaría de Vivienda (SSV)

- 4.2 Para la ejecución del programa, la SSV contará en la UCN con el equipo técnico de la Unidad Técnica Nacional (UTN) que fue establecida en la Subsecretaría de Proyectos Sociales para la preparación del programa.
- 4.3 La referida UTN ha demostrado su capacidad en promover y gerenciar la formulación de proyectos, estudios y demás antecedentes que fueron necesarios para la preparación de este programa. Cuenta con una planta de personal de buen nivel técnico, sistemas administrativos implantados y una infraestructura adecuada a sus funciones.
- 4.4 La estructura de la UCN estará compuesta, inicialmente, por 32 personas: 1 Coordinador Ejecutivo; 3 abogados; 2 especialistas institucionales; 4 especialistas en evaluación social; 12 especialistas en evaluación de proyectos, incluyendo especialistas ambientales; 5 especialistas en licitaciones; y 5 administrativos. Posteriormente, durante la ejecución del programa, cuando las Unidades Ejecutoras Provinciales (UEP) logren mayor experiencia en este tipo de proyecto y ganen mas autonomía en la ejecución del programa, la UCN se reduciría a 19 personas dedicándose mayormente a la supervisión de la ejecución.
- 4.5 Este equipo está conformado por consultores contratados por el programa con contrato anuales, permitiendo crear una estructura flexible a las necesidades de la SSV para ejecutar el programa.
- 4.6 A los efectos de formalizar la UCN como unidad ejecutora del programa, con todas las atribuciones legales respectivas, el prestatario, como condición previa al primer desembolso, deberá demostrar a satisfacción del Banco el establecimiento de la Unidad Ejecutora del Programa en la Subsecretaría de Vivienda.

2. Las unidades ejecutoras provinciales (UEP)

- 4.7 Las Provincias utilizarían los Institutos Provinciales de Vivienda como UEP para la ejecución del programa. Estos IPV, son entidades autárquicas que tienen a su cargo la administración de los proyectos provinciales de vivienda. Las UEP serán responsables de la supervisión y ejecución del programa en sus respectivas

jurisdicciones, para lo cual contarían con la autoridad suficiente para, en su ámbito, coordinar y supervisar la ejecución de los proyectos.

- 4.8 Las UEP cuentan con una dotación de personal con suficiente experiencia profesional en sus áreas de conocimiento las cuales son compatibles con los perfiles exigidos para la ejecución del programa, particularmente, con el enfoque social del mismo. Sin embargo, no existe, en general, la experiencia en ejecutar este tipo de proyectos y por lo tanto deberán recibir de la UCN fortalecimiento para la aplicación de la metodología a ser adoptada por el programa. A estos efectos, a los 6 meses de la firma del Contrato de Préstamo, el Prestatario, a través del ejecutor, deberá presentar a satisfacción del Banco, evidencia de que inició los entrenamientos incluidos en el componente de fortalecimiento institucional a ser financiados con recursos del Programa.
- 4.9 Adicionalmente, las UEP deberán suplir a través de consultorías las mayores y/o especializadas tareas que deban realizar en la ejecución del programa y/o proyectos específicos. A estos efectos, de acuerdo a los resultados de las evaluaciones anuales de la capacidad de las UEP, preparadas por la UCN, estas serían graduadas, como descrito en el Capítulo III, y recibirían mayor autonomía como ejecutores, incluyendo la autoridad para aprobar proyectos dentro de los límites a ser acordados con el Banco durante las revisiones anuales del programa.

V. FACTIBILIDAD Y RIESGOS

A. Introducción y resumen

- 5.1 El programa propuesto complementa la acción social en vivienda del Gobierno de la República Argentina la que a la fecha se concentra fundamentalmente en el financiamiento de viviendas nuevas a través de inversiones de los Institutos Provinciales de Vivienda con recursos FONAVI y las operaciones financiadas por el Banco Hipotecario Nacional. Al financiar inversiones en mejoramiento de las condiciones de barrios sub-normales, el programa aborda una problemática que afecta a más de 370.000 hogares de bajos ingresos y que no estaba cubierta, a nivel nacional, por ninguno de los programas existentes. El programa propuesto no plantea ningún conflicto con la reforma a la política de vivienda en ejecución.
- 5.2 La decisión del Gobierno Federal de concentrar las inversiones en barrios subnormales localizados en ciudades de 20.000 habitantes o más se justifica dada la alta concentración de hogares afectados en este rango de ciudades y la mayor capacidad de gestión de las autoridades locales de estas ciudades, factor crítico en la fase de implantación y consolidación de un programa social innovador. El dimensionamiento del programa, que financiaría soluciones para aproximadamente 30.000 familias se considera adecuado para la fase de implantación. El programa favorecería a aproximadamente al 12% de las 260.000 familias que se estima residen en barrios subnormales en ciudades de más de 20.000 habitantes. Una vez que las entidades ejecutoras adquieran experiencia en la identificación, diseño, contratación, ejecución y seguimiento de este tipo de proyectos resultará fácil expandir el alcance del programa canalizando mayores recursos. Se espera que, una vez iniciada la ejecución de proyectos, las Provincias canalizarán a este tipo de inversiones recursos adicionales para responder a la demanda que se movilizaría como resultado del efecto de demostración de los proyectos financiados por el programa.
- 5.3 Las inversiones propuestas de financiamiento abordan en forma integral la problemática de las familias residentes en barrios subnormales al regularizar la tenencia de la tierra e instalar infraestructura tanto de agua potable como de disposición sanitaria de aguas servidas, drenaje y protección ambiental. Asimismo, el programa promueve el ordenamiento territorial de los asentamientos lo que elimina los problemas de hacinamiento que enfrentan algunos barrios. El programa provee recursos para el reasentamiento de familias que no pueden ser acomodadas en los barrios originales en loteos con urbanización completa y núcleos habitacionales básicos lo que deja los hogares beneficiados en condiciones mejores a las que tenían en los asentamientos originales.
- 5.4 La integralidad de propósitos y el énfasis dado a la organización social de la comunidad para asegurar la sustentabilidad de los proyectos, llevan a la caracterización social del programa; no se trata de un programa habitacional que incorpora un fuerte

componente social si no de un programa social que refuerza la capacidad de organización de la comunidad alrededor de intervenciones consensuadas de mejoramiento barrial. Esta caracterización social significa un cambio radical en su conducción pues no se limita apenas a informar y consultar (en menor escala) la comunidad para conseguir su adhesión a las intervenciones propuestas, si no de volverla protagonista principal en el proceso de intervención. La adhesión formal de la población sigue siendo un elemento importante del proceso pero representa apenas una primera etapa del mismo; esta adhesión formal evolucionará a un proceso de co-gestión (UEP, formuladores y organizaciones comunitarias) en la ejecución de las obras y se transformará, previo a la entrega de las mismas, en una capacidad de auto-gestión de los intereses comunitarios.

B. Análisis de factibilidad

1. Análisis de la muestra

- 5.5 Como parte del análisis de viabilidad de esta operación se examinó una muestra de 19 proyectos por un monto de US\$46.5 millones. La preparación y evaluación de la muestra sirvió para caracterizar con mayor precisión el tipo de inversión que se contempla, los problemas y soluciones adoptadas, así como el monto y estructura de costos. En función de estos últimos se determinaron parámetros de costos máximos que deben cumplir los proyectos no incluidos en la muestra (véase Reglamento de Crédito).
- 5.6 El análisis de los 19 proyecto de la muestra evidencia que 12 proyectos por un monto de US\$34.6 millones (23% del costo total del componente) cumplen con todos los criterios de elegibilidad, 3 proyectos no cumplen con los criterios de elegibilidad de la Fase I y 4 proyectos no cumplen con los criterios de elegibilidad técnico e económicos de la Fase II.
- 5.7 También, del análisis de la muestra, se pudo verificar la focalización de los proyectos hacia los grupos carenciados, así como la sostenibilidad de los mismos. A continuación presentamos los principales resultados del análisis de la muestra:

CUADRO V-1
Resultados del Análisis de la Muestra de Proyectos
(en US\$ - con IVA)
1995

| | | | Costo de Inversión 1/ | | Cumplimiento de Criterios 2/ | | | |
|-------------|------------------|-------------|-----------------------|------------------|-------------------------------------|-------------|----------|--------------------|
| Provincia | # Proyecto | No.de Lotes | Total (millones) | Por lote (miles) | Legales | Ambientales | Sociales | Técnico-Económicos |
| Corrientes | 1 Molina Pta | 137 | 1.2 | 8.8 | si | si | si | si |
| | 2 Villa Ibera | 167 | 1.5 | 9.1 | si | si | si 3/ | si |
| Formosa | 3 Municipal | 176 | 1.7 | 10.0 | si | si | si | si |
| | 4 Virgen de Itat | 120 | 1.3 | 10.6 | si | si | si | si |
| Jujuy | 5 Cucharita | 57 | .66 | 12.0 | si | si | si 3/ | no 4/ |
| | 6 El Chingo | 709 | 5.4 | 7.7 | si | si | si | si |
| Parana | 7 A. Medina | 172 | 1.8 | 10.0 | si | si | si | si |
| | 8 Cantera Yatay | | | | no | no | - | - |
| Posadas | 9 P. Adam | 190 | 2.1 | 11.0 | si | si | si | si |
| | 10 I. Mini | 200 | 2.3 | 11.4 | si | si | si 3/ | no 4/ |
| Resistencia | 11 Sta. Rita | 102 | .91 | 9.0 | si | si | si | si |
| | 12 V. Adelante | 86 | .69 | 8.0 | si | si | si 3/ | no 4/ |
| La Rioja | 13 20 de Mayo | 242 | 1.8 | 7.3 | si | si | si | si |
| | 14 Nueva Rioja | 690 | 5.3 | 7.7 | si | si | si | si |
| Salta | 15 Las Costas | 675 | 4.8 | 7.0 | si | si | si | si |
| Santiago | 16 La Católica | 670 | 4.8 | 7.1 | si | no | - | - |
| | 17 Los Lagos | 124 | 1.5 | 12.2 | si | si | si | no 4/ |
| Tucuman | 18 El Salvador | 1032 | 7.0 | 6.7 | si | si | si | si |
| | 19 Pocitos | 256 | 2.0 | 7.5 | no | - | - | - |
| TOTAL= | | | 46.5 | | Total que cumple criterios = \$34.6 | | | |

1/ Incluye IVA, excluye terreno.

2/ Véase Reglamento de Crédito.

3/ Previo al inicio de la obra requiere completar proceso de organización comunitaria.

4/ No cumplen criterios de costo-eficiencia y deberán ser revisados.

2. Intervención social

5.8 Diecisiete proyectos pasaron los criterios de elegibilidad de la Fase I, a los que en conformidad con lo descrito en el ciclo de proyecto, se elaboró para cada uno el diagnóstico social. Este diagnóstico sumado al censo realizado en cada localidad y los resultados del trabajo social, permitieron la caracterización sócio-económica detallada de las comunidades de la muestra. En términos de la organización social se observó que 13 de ellos disponían de una organización formalizada y reconocida por la correspondiente municipalidad la cual servía como interlocutor válido de la comunidad y que los restantes 4 proyectos, requerían previo al inicio de las obras, mayor trabajo para la formalización de su organización. Para cada uno de los proyectos se determinó el grado de intervención social requerido (acompañamiento social, capacitación y asistencia técnica). Este varía dependiendo del grado de desarrollo comunitario, los más desarrollados requieren una intervención social del orden de los 12 meses de trabajo (i.e. Proyecto Los Lagos) y las de menor desarrollo relativo o por que corresponden a un nuevo reasentamiento, 18 meses de trabajo (Proyecto Villa Adelante y de reasentamiento I. Mini).

5.9 De la experiencia del trabajo con las comunidades de los proyectos de la muestra cabe destacar el interés de estas comunidades por

hacer parte del proceso, por manifestar su opinión y por su capacidad en asumir responsabilidades y expresar sus derechos a lo largo del proceso de identificación y gestación de los proyectos. Esta experiencia no solo sirvió para lograr un diseño técnico-arquitectónico adecuado con el consenso de la comunidad, sino para determinar el papel y el nivel de interrelación de la comunidad a lo largo del ciclo de proyecto; permitió también comprobar en la práctica que el envolver efectivamente a la comunidad desde el inicio facilita importantemente el logro de los objetivos planteados para el programa y asegura la sostenibilidad de las inversiones financiadas por este. Son muchas y variadas las experiencias recogidas a lo largo del proceso de preparación y análisis de la muestra, las cuales enriquecieron sustancialmente el diseño de los mecanismos operativos para la ejecución del programa. Se pasó de situaciones de absoluta indiferencia y descrédito de las acciones públicas, en donde el acceso al barrio por las entidades del gobierno era limitado y difícil, a situaciones de cogestión en donde entidades públicas, formuladores y comunidad trabajaron en conjunto en el desarrollo del anteproyecto. Esto permitió comprobar que los mecanismos, criterios de elegibilidad y procedimiento propuestos para el programa, no son solamente una buena aproximación teórica, si no, el resultado práctico de un trabajo interactivo y participativo con todos los agentes involucrados en el proceso y en particular con las comunidades.

- 5.10 Por otro lado, con relación a los criterios de elegibilidad social, los resultados del análisis de la muestra revelan total consistencia, entre otros: (i) población con NBI (relacionadas, en este caso, con claras deficiencias habitacionales y de acceso a los servicios básicos); (ii) primer quintil de ingreso; (iii) residencia de más de dos años en el barrio; y (iv) inexistencia de otro programa similar en el campo de la vivienda. Las variaciones existentes, reveladas por los resultados de la encuesta, se aplican a una minoría de la población encuadrada en la muestra y no llega a afectar sustantivamente las características globales de los barrios.

3. Aspectos legales y ambientales

- 5.11 Los proyectos declarados como no elegibles por razones legales o ambientales comprueban la capacidad de los criterios de elegibilidad de filtrar las ideas de proyecto eliminando los que tienen situaciones legales dudosas y los que se proponen en terrenos con alta incidencia de problemas ambientales. Los primeros podrían ser elegibles una vez resueltos los problemas legales, usualmente relacionados con la propiedad del suelo ocupado por las comunidades. Los segundos pueden ser redefinidos como programas de reasentamiento hacia proyectos de lotes con servicios en terrenos no afectados por problemas ambientales.

4. Aspectos técnicos y económicos

- 5.12 Los proyectos elegibles según los criterios legales y ambientales, en general están bien diseñados, cumplen con las normas legales y técnicas nacionales y los diseños corresponden a las soluciones de mínimo costo que resuelven el problema enfrentado por la comunidad beneficiaria. Los costos estimados de inversión son razonables ajustados a la realidad de las diferentes provincias. Se espera que los costos efectivos de contratación de los proyectos sean menores a los estimados como resultado de las licitaciones competitivas. Asimismo, se espera una disminución gradual de los costos a medida que las UEPs y los contratistas ganen experiencia en este tipo de obras.
- 5.13 El análisis económico se concentró en examinar aspectos de costo-eficiencia y valorización de terrenos urbanizados que ocurre a causa del proyecto (también como medida de eficiencia de la inversión), la adecuada focalización hacia los grupos de menores ingresos, y la sostenibilidad de las inversiones. El análisis de la muestra revela que la mayoría de los proyectos cumplen con presentar costos por debajo de los parámetros límites escogidos de US\$6.500 por lote para costo total, US\$1.700 para agua y cloaca, US\$2.300 para vías y drenaje y costos no-físicos de 35% del costo total por lote (diseños y ingeniería, regularización dominial, y acompañamiento técnico y social) ^{6/}. Estos límites fueron establecidos con el objetivo de maximizar la relación beneficio-costos del programa y que estándares sencillos de urbanización sean utilizados con el objetivo de que el programa alcance mayor número de beneficiarios.
- 5.14 Solamente los proyectos La Cucharita y Los Lagos presentan costos totales por encima del parámetro límite. En estos casos las obras de urbanización obedecen estándares elevados, que pueden estar sujetos a revisión. El proyecto I. Mini presenta costos elevados con respecto a su componente de agua y cloacas por requerir una obra de captación. El proyecto V. Adelante presenta una inversión no-física elevada por requerir una relocalización interna completa. Estos proyectos serán revisados por las autoridades argentinas para adecuarse a los límites y-o justificar el excedente.
- 5.15 En cuanto a valorización, la evaluación económica de la muestra permitió verificar que los terrenos en los cuales se contempla invertir y que cumplen con los criterios de selección se valorizarían por causa del proyecto, en un promedio del 91% del costo de inversión. Óptimamente se quisiera una valorización que sobrepase el costo de inversión, no obstante, considerando las externalidades que se producen en el entorno de los barrios, se considera aceptable la cifra citada. Además, aplicando el simple

^{6/} Los parámetros límites se establecieron en función del costo promedio registrado para los proyectos de la muestra más dos desviaciones estándar, para cada uno de los siguientes rubros: costo total, componente agua y cloacas, y componente vial y pluvial. La inversión no-física no debiera exceder, para cada proyecto, el 35% del costo total de inversión.

criterio de costo eficiencia mediante el cual sólo serán elegibles proyectos con costos menores a los indicados en el párrafo 5.10, se puede asegurar que en su conjunto la valorización será cercana o mayor al costo de la inversión.

- 5.16 Con respecto a focalización, cabe señalar que para ser elegibles los barrios deben demostrar tener al menos un 75% de su población en situación de necesidades básicas insatisfechas. La aplicación de este criterio en la muestra resultó en que un 60% de los beneficiarios de la muestra declaran tener un ingreso mensual familiar no mayor a US\$300 y un 80%, un ingreso no mayor de US\$450, que corresponde a la línea de pobreza del Banco de US\$110 per capita mensual. Esto indica que el proyecto beneficia fundamentalmente al primer quintil de la población y que el proyecto puede clasificarse como focalizado hacia grupos de bajos ingresos (Poverty Targeted Investment) según el párrafo 2.15 del Documento de la 8ª Reposición de Recursos AB-1704. Asimismo un análisis de sensibilidad respecto al valor final de las viviendas ubicadas en los lotes mejorados, indica que para más del 70% de los beneficiarios, habría una correspondencia entre el valor de la vivienda y su ingreso anual familiar, que asegura cierta permanencia por parte de los beneficiarios. 2/
- 5.17 Con respecto a la sostenibilidad de los proyectos, el análisis mostró que para todos los proyectos, al menos un 70% de los beneficiarios declaran un ingreso mínimo mensual suficiente como para cubrir adecuadamente los cobros mínimos asociados al lote mejorado: impuesto predial, tasas municipales y tarifas por servicios de agua, cloacas y energía.

5. Viabilidad institucional y financiera

- 5.18 El mecanismo institucional para la ejecución del programa involucra diversas instituciones, lo cual no se considera un impedimento o problema para dicha ejecución descentralizada, ya que se ha asignado claramente a cada una de ellas sus responsabilidades. Esta asignación está establecida en el Reglamento Operativo del programa. Con relación a la participación de las ONGs, mediante un relevamiento en los proyectos de la muestra, se pudo constatar la existencia de un número suficiente de organizaciones con la capacidad requerida para otorgar los servicios requeridos por el programa.
- 5.19 Por otro lado, las participaciones efectivas de los IPV's (futuras UEP) y de los municipios en la preparación de los proyectos de la muestra conjugadas con la permanencia del equipo técnico, que preparó el programa, en la futura UCN, el componente de fortalecimiento institucional y la participación activa de las

2/ Para este análisis se supuso que la relación entre el valor de una vivienda y el ingresos anual familiar debiera corresponder a un factor de valor entre 3 y 6.

comunidades a ser beneficiadas en todas las fases del ciclo de los proyectos asegurarían una eficiente ejecución del programa.

- 5.20 Como se ha descrito en el Capítulo II, los recursos del eventual préstamo del Banco serán traspasados a las UEP y los fondos de contrapartida provendrán del propio gobierno nacional.
- 5.21 Adicionalmente, para los aportes obligatorios referentes a la construcción de las obras complementarias a la ejecución de los proyectos, las provincias utilizarían recursos del FONAVI que montan a cerca de US\$900 millones anuales, asegurando la viabilidad financiera del programa.

C. Riesgos

- 5.22 La ejecución descentralizada del programa en los Institutos Provinciales de Vivienda y la falta de experiencia de estas entidades en la identificación, diseño y ejecución de este tipo de proyectos, plantea el riesgo de aplicación heterogénea de los criterios de elegibilidad acordados, lo que afectaría a la eficiencia en la asignación de los recursos. Este problema puede ser agudo en relación a los criterios de elegibilidad legal y ambiental, que son determinantes de la factibilidad de ejecución y de los costos de los proyectos. Para mitigar este riesgo se acordó que la Unidad Ejecutora Central, que adquirió experiencia durante la preparación de la muestra de proyectos, supervisará muy de cerca el proceso de identificación y diseño de los proyectos. Esta supervisión se ajustará según los UEPs demuestren capacidad de aplicar correctamente los criterios de elegibilidad acordados en el Reglamento Operativo.
- 5.23 La operación y mantenimiento de las inversiones financiadas por el programa puede no hacerse conforme a prácticas y estándares aceptables. Para mitigar este riesgo, las UEPs suscribirán convenios de traspaso de las obras a las entidades operadoras en las que se establecerá el compromiso de éstas de mantener las inversiones de acuerdo a estándares aceptables. El mantenimiento de las inversiones de responsabilidad de la comunidad se asegurará creando organizaciones comunitarias (o desarrollando las existentes) capaces de hacerse cargo de esta responsabilidad. Las UEPs tendrán la responsabilidad de hacer seguimiento del mantenimiento de las obras y de informar regularmente al Banco.

| Componente | "Benchmark" |
|-------------------------------|---|
| Inversiones | <p><u>Inventario de proyectos.</u> Año 3. Se dispone, a nivel nacional, de un inventario mínimo de 100 proyectos elegibles de financiamiento.</p> <p><u>Financiamiento de inversiones</u> 18 meses Todas las Provincias están ejecutando proyectos de Mejoramiento de Barrios.</p> <p>Cada 18 meses Verificar que la proporción, entre el número de soluciones construidas y la población provincial con NBI, entre todas las provincias es sustancialmente similar. En caso contrario, la UCN intensificará las actividades de promoción y fortalecimiento institucional en las Provincias que muestren rezago.</p> <p>Años 2 y 4 Calcular el volumen de recursos destinados por las provincias y municipios al financiamiento de proyectos de mejoramiento de barrios. Verificar si la participación porcentual de esta fuente en el financiamiento es creciente. En caso contrario, UCN intensificará actividades de promoción de participación local en el financiamiento.</p> <p><u>Titulación</u> Año 2. A partir de este año, todas las Provincias con proyectos ejecutados entregan el 100% de los títulos de propiedad antes de transcurrido 1 año de completadas las obras.</p> |
| Intervención Social | <p>Año 2. A partir de este año al menos el 80% de las organizaciones comunitarias de los barrios beneficiados mantendrán Fondos Comunitarios funcionando con mora máxima de 30% de los asociados.</p> |
| Fortalecimiento Institucional | <p>6 meses La UCN ha iniciado labores de fortalecimiento institucional en más del 40% de las Provincias</p> <p>9 meses Todas las UEPs conformadas y operando.</p> <p>18 meses El 80% de las Provincias han comprometido el 100% de sus cupos iniciales de recursos.</p> |

| | OBJETIVOS | INDICADORES VERIFICABLES | MEDIOS DE VERIFICACIÓN | SUPUESTOS |
|----|--|---|--|---|
| | Contribuir a mejorar las condiciones de vida de la población de bajos ingresos reduciendo la incidencia de problemas habitacionales en las necesidades básicas no satisfechas. | Reducción de la población de bajos ingresos con NBI habitacional deficitaria. | Censos Nacionales de Población y Vivienda y Encuestas de Hogares | No hay incremento de pobreza estructural medida por índice de NBI. Continuidad de las otras políticas sociales destinadas a mejorar la calidad de vida de la población de bajos ingresos (salud, educación) |
| | Dotar de infraestructura básica y regularización dominial a hogares en asentamientos irregulares ubicados en centros de más de 20.000 habitantes a través de proyectos integrados de mejoramiento de barrios. Estimular procesos de organización de la comunidad para la solución de problemas habitacionales. Desarrollar en Provincias y Municipios la capacidad de identificar, desarrollar y ejecutar proyectos integrados de mejoramiento de barrios. Movilizar recursos provinciales o municipales al financiamiento de proyectos integrados de mejoramiento de barrios. | Ejecución en todas las Provincias de proyectos de mejoramiento de barrios en proporción a las familias con NBI. Consolidación, en todos los barrios beneficiados por el Programa de organizaciones comunitarias capaces de administrar los recursos de la comunidad y apoyar el proceso de consolidación de viviendas. Establecimiento en todas las Provincias de capacidad técnica para identificar, diseñar y ejecutar proyectos de mejoramiento de barrios. Participación de recursos provinciales o municipales en el financiamiento de proyectos de MB. | Indicadores de ejecución del Programa generados por SIEMPRO (Sistema de Información, Evaluación y Monitoreo de Programas Sociales). Informes anuales de la UCN sobre el funcionamiento de las UEP. Auditorías de funcionamiento de las organizaciones comunitarias realizadas Informes anuales de las UEP sobre origen de los recursos de financiamiento de los proyectos del Programa. anualmente por las UEPs. | Mejoramiento continuo de la calidad de los servicios de saneamiento de las ciudades elegibles en el Programa Vigencia del Pacto Fiscal Federal que transfiera a las Provincias para: (a) personal técnico especializado (b) financiar programas habitacionales. |
| ES | Proyectos <u>Inversiones:</u> Mejoramiento de la tenencia del suelo Infraestructura de urbanización Mitigación ambiental Reasentamiento <u>Intervención social:</u> Acompañamiento social Capacitación Fortalecimiento institucional Apoyo a UEPs y Municipios. | Proyectos <u>Inversiones:</u> Ejecución de proyectos de mejoramiento de barrios o reasentamiento que favorezcan a lo menos a 30.000 hogares elegibles, con entrega de títulos individuales de propiedad saneados a todos los hogares. <u>Intervención social:</u> Consolidación de organizaciones comunitarias capaces de administrar los recursos comunitarios y apoyar la consolidación de viviendas en los barrios beneficiados. Fortalecimiento institucional Consolidación de UEP en todas las Provincias. | Proyectos <u>Inversiones:</u> Informes anuales de las UEPs Informes anuales de la UCN. <u>Intervención social:</u> Auditorías anuales de las organizaciones comunitarias realizadas por las UEPs. Fortalecimiento institucional Informes anuales de la UCN | Disponibilidad de recursos complementarios en las Provincias o Municipios para financiar las soluciones habitacionales de los proyectos que involucren reasentamiento de hogares. Existencia de empresas constructoras capaces de ejecutar integralmente los componentes de los proyectos de mejoramiento de barrios. Existencia de entidades públicas o privadas capaces de desarrollar por contrato las UEP las actividades de acompañamiento social. |

| | OBJETIVOS | INDICADORES VERIFICABLES | MEDIOS DE VERIFICACIÓN | SUPUESTOS |
|----|---|--|--|--|
| ES | <p>Proyectos</p> <p><u>Inversiones</u></p> <p>Fase I.</p> <p>Declaratoria de elegibilidad, priorización de proyectos y contratación de acompañamiento social.</p> <p>Fase II</p> <p>Desarrollo de los diseños, financiamiento, contratación, ejecución y recepción de las obras</p> <p>Traspaso de la infraestructura de barrio a los operadores y/o a la comunidad.</p> <p>Entrega de títulos individuales de propiedad.</p> <p><u>Intervención social</u></p> <p>Apoyo a la formación o fortalecimiento de organizaciones comunitarias.</p> <p>Seguimiento del funcionamiento de las OC (administración del Fondo Común y las infraestructuras de su responsabilidad).</p> <p>Fortalecimiento institucional</p> <p>Asistencia técnica a UEPs para desarrollar capacidad operativa.</p> <p>Supervisión de acciones de UEPs por la UCN.</p> | <p>Proyectos</p> <p><u>Inversiones</u></p> <p>Fase I</p> <p>Configuración de un inventario de proyectos en las Provincias.</p> <p>Oportuna declaratoria de elegibilidad y priorización de proyectos para comprometer los recursos asignados a cada Provincia en los 18 primeros meses del Programa.</p> <p>Fase II</p> <p>Contratación rápida de los proyectos elegibles de financiamiento.</p> <p>Oportuno desembolso de los recursos del Programa y de los aportes de la Provincia o el Municipio.</p> <p>Recepción y traspaso de las obras inmediatamente se completen.</p> <p>Entrega de títulos individuales de propiedad al término de las obras.</p> <p><u>Intervención social</u></p> <p>Existencia de organizaciones comunitarias formales funcionando en todos los barrios beneficiarios</p> <p>Fondos Comunes establecidos en todas las comunidades con mora inferior al 30%</p> <p>Fortalecimiento institucional</p> <p>Existencia de UEPs eficientes en todas las Provincias.</p> | <p>Proyectos</p> <p><u>Inversiones:</u></p> <p>Informes anuales de las UEPs</p> <p>Informes anuales de la UCN.</p> <p><u>Intervención social:</u></p> <p>Auditorías anuales de las organizaciones comunitarias realizadas por las UEPs.</p> <p>Fortalecimiento institucional</p> <p>Informes anuales de la UEC</p> | <p>Apoyo de los Gobiernos Provinciales y Municipales</p> <p>las actividades del Programa</p> <p>Interés de los hogares beneficiarios por integrar las organizaciones comunitarias.</p> |

Programa de Mejoramiento de Barrios
(AR-0163)

Plan de Adquisiciones

| Principales adquisiciones del Programa | Financiamiento (en millones) | | L P I | Precalificación | L P N | Fecha publicación del AGA |
|---|---------------------------------|----------|-------------|-----------------|-------------|---------------------------------|
| | BID | Local | | | | |
| Obras: No. de lotes: 62 por US\$98 millones | US\$58,8 | US\$39,2 | | | X | Marzo, 1996 |
| No. de lotes: 10 por US\$55,0 millones | US\$33,0 | US\$22,0 | X | No | | |

Apéndice I
Original: Español
AR-0163

PROYECTO DE RESOLUCION

ARGENTINA. PRESTAMO /OC-AR A LA NACION ARGENTINA
PROGRAMA DE MEJORAMIENTO DE BARRIOS

El Directorio Ejecutivo

RESUELVE:

Autorizar al Presidente del Banco o al representante que él designe, para que en nombre y representación del Banco proceda a formalizar el contrato o contratos que sean necesarios con la Nación Argentina, como Prestatario, para otorgarle un préstamo destinado a cooperar en el financiamiento de un programa de mejoramiento de barrios. Dicho financiamiento será por una suma hasta de US\$102.000.000 o su equivalente en otras monedas, excepto la de Argentina, que formen parte de los recursos del capital ordinario del Banco, y se sujetará a las "Condiciones Contractuales Especiales" y a los "Plazos y Condiciones Financieras" del Resumen Ejecutivo de la Propuesta de Préstamo.