

PÚBLICO

DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO

**ARGENTINA**

**PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO: PARQUE ALMIRANTE BROWN Y  
CIUDAD GENERAL BELGRANO**

**(AR-0106)**

**PROPUESTA DE PRÉSTAMO**

**7 DE OCTUBRE DE 1966**

PRESTAMOS AL MUNICIPIO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES  
PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO PARQUE ALMIRANTE BROWN  
Y CIUDAD GENERAL BELGRANO

I N D I C E

	Página
RESUMEN	1
ANALISIS DEL PROGRAMA	5
I. INTRODUCCION	5
Antecedentes	5
Prioridad	5
II. EL PRESTATARIO, EL ORGANISMO EJECUTOR Y OTROS ORGANISMOS	6
A. EL PRESTATARIO	6
Identidad	6
Organización y Administración	6
Personal y capacidad técnica	8
Situación financiera	8
a) Facultades legales	8
b) Situación presupuestaria	8
c) Situación patrimonial	10
Capacidad de endeudamiento	11
Capacidad legal	12
B. EL ORGANISMO EJECUTOR	12
Identidad	12
Funciones	12
Organización y Administración	13
Personal y capacidad técnica	14
Situación financiera de la CMV y Administración del Fondo Municipal de la Vivienda	16
C. OTROS ORGANISMOS PARTICIPANTES EN EL PROGRAMA	16
Comite de Ejecución y Desarrollo de las Obras del Parque Almirante Brown (CEDOPAB)	17
Administración General de Obras Sanitarias de la Nación (AGOSN)	17
Servicios Eléctricos del Gran Buenos Aires (SEGBA)	18
Gas del Estado	18
Empresa Nacional de Telecomunicaciones	19
Dirección Nacional de Vialidad	19
Consejo Nacional de Educación	19
Banco Municipal de la Ciudad de Buenos Aires	20
Otros Organismos	20

## INDICE 2

III. EL PROGRAMA	21
Antecedentes	21
Descripción del Programa	22
Subprograma Parque Almirante Brown (PAB)	22
Subprograma Ciudad General Belgrano (CGB)	23
Costo del Programa	24
Plan Financiero	25
Origen y uso de monedas	27
Proyecciones financieras del Programa	27
Aceleración en la continuidad del Programa	29
Calendario de ejecución de las obras	29
Modalidades para la ejecución del Programa	30
Construcción y mantenimiento de las obras del Programa	30
Adjudicación de las viviendas	30
Reajuste de costos unitarios y salarios	31
Mantenimiento del valor de los créditos	31
Inspección y Vigilancia	31
IV. JUSTIFICACION DEL PROGRAMA	32
A. FACTIBILIDAD TECNICA	32
B. VIABILIDAD FINANCIERA	32
C. CAPACIDAD LEGAL	33
D. EVALUACION SOCIO-ECONOMICA	33
El problema de la vivienda en Argentina	33
El papel que desempeña Buenos Aires en la vida nacional	37
El problema de la vivienda en Buenos Aires	37
El Programa	38
Desarrollo urbano	38
Aspectos sociales	39
Aspectos económicos	41
Aspectos administrativos y financieros	41
El componente importado	44
Consideraciones Finales	45
V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	46

---

ANEXO I	PLAN DE OPERACIONES DE ASISTENCIA TECNICA
ANEXO II	INFORME JURIDICO
ANEXO III	INFORME TECNICO - A. FINANCIERO, B. DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, C. SANEAMIENTO E INFRAESTRUCTURA
ANEXO IV	ACONTECIMIENTOS RECIENTES DE LA ECONOMIA ARGENTINA, DEUDA EXTERNA Y CAPACIDAD DE PAGO
ANEXO V	ORGANOGRAMAS - A. EL PRESTATARIO, B. EL ORGANISMOS EJECUTOR
ANEXO VI	MAPA DEL GRAN BUENOS AIRES Y LOCALIZACION DE LAS OBRAS DEL PROGRAMA
ANEXO VII	DESCRIPCION DEL PROGRAMA (ANEXO B DE LOS CONTRATOS DE PRESTAMO)
ANEXO VIII	ESTADO DE LOS PRESTAMOS OTORGADOS POR EL BID A LA ARGENTINA
ANEXO IX	ESQUEMA DE EJECUCION DEL PROGRAMA

PRESTAMOS AL MUNICIPIO DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO

PARQUE ALMIRANTE BROWN Y CIUDAD GENERAL BELGRANO

RESUMEN<sup>1/</sup>

1. País: Argentina.
2. Prestatario: Municipio de la Ciudad de Buenos Aires (MCBA).
3. Organismo Ejecutor: Comisión Municipal de la Vivienda (CMV).
4. Monto, fuente y tipo de moneda: Hasta el equivalente de US\$ 19.2 millones en dos préstamos distribuidos en la forma siguiente:
  - a) De recursos del Capital Ordinario del Banco, hasta el equivalente de US\$ 7 millones, distribuidos de la siguiente forma: US\$ 3 millones en dólares y el equivalente de US\$ 4 millones en pesos argentinos.
  - b) De recursos del Fondo para Operaciones Especiales, hasta el equivalente de US\$ 12.2 millones en dólares.
5. Garantía: Fianza solidaria de la República Argentina.
6. Descripción del Programa: La Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires está empeñada en la realización de un plan general de desarrollo urbano a llevarse a cabo en un período de diez a doce años en la zona del Parque Almirante Brown, en la Ciudad de Buenos Aires (Capital Federal) y en la Ciudad General Belgrano, Provincia de Buenos Aires, con un costo total estimado de US\$ 700 millones. A la fecha se han invertido aproximadamente US\$ 50 millones en obras de saneamiento, relleno y en la adquisición de terrenos. El programa objeto del financiamiento del BID constituye la primera etapa del citado plan y se ejecutaría en un plazo de 3-1/2 años y a un costo de US\$ 63.2 millones.

Las obras que comprenden este programa consistirían en:

- a) Subprograma Parque Almirante Brown (PAB). Se construirán un mínimo de 3.800 viviendas destinadas a familias de bajos ingresos, obras de infraestructura básica para 12.000 viviendas (incluyendo las 3.800 mencionadas), obras generales de saneamiento y redes viales troncales. El costo total de este subprograma es de US\$ 45.03 millones.
- b) Subprograma Ciudad General Belgrano (CGB). Erradicación de cuatro "villas de emergencia" y realojamiento de 3.000 familias, en donde se construirán igual número de viviendas con sus correspondientes servicios comunitarios a un costo total de US\$ 17.77 millones.

---

1/ Tipo de Cambio: US\$ 1 = M\$N 178.



7. Costo del Programa: El costo total estimado de esta primera etapa es de US\$ 63.2 millones distribuido aproximadamente de la siguiente forma:

(US\$ millones)

<u>Obras del Parque Almirante Brown</u>	45.03
3.800 viviendas y comercios	24.57
infraestructura básica	7.50
obras generales de saneamiento	4.35
redes viales troncales	4.52
imprevistos	4.10
<u>Obras en Ciudad General Belgrano</u>	17.77
3.000 viviendas	9.33
terreno y servicios comunitarios	6.83
imprevistos	1.615
<u>Servicios Profesionales y Equipo</u>	0.40
(Asistencia técnica, inspección y vigilancia, y equipo)	
<b>Total</b>	<b><u>63.20</u></b>

8. Plan de financiamiento: El programa a realizarse sería financiado aproximadamente conforme al siguiente cuadro:

(en millones de US\$)

	<u>Préstamos</u>		<u>Aporte</u>		<u>Otros</u>		<u>Total</u>	
	<u>BID</u>		<u>MCBA</u>		<u>Aportes</u>	<u>1/</u>		
	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%
<u>Subprograma PAB</u>	7.00	16	28.91	64	9.12	12	45.03	71.25
Vivienda	-	-	17.38	35	3.07	-	20.45	
Infraestructura y saneamiento	6.34	39	4.78	29	5.23	32	16.35	
Serv.Comunitarios	-	-	3.31	-	0.82	30	4.13	
Imprevistos	0.66	16	3.44	84	-	-	4.10	
<u>Subprograma CGB</u>	11.80	66	5.12	29	0.85	5	17.77	28.11
Vivienda	7.21	77	1.65	18	0.47	5	9.33	
Terreno	-	-	0.52	100	-	-	0.52	
Infraestructura y saneamiento	2.97	63	1.40	30	0.31	7	4.68	
Serv.Comunitarios	0.74	46	0.81	50	0.07	4	1.62	
Imprevistos	0.88	54	0.74	46	-	-	1.62	
<u>Asistencia Técnica</u>	0.15	100	-	-	-	-	0.15	0.24
<u>Inspecc.y Vigilancia</u>	0.25	100	-	-	-	-	0.25	0.40
<b>Total</b>	19.20		34.03		9.97		63.20	100
<b>%</b>	30.38		53.84		15.78		100	

1/ Estos aportes son: Adjudicatario US\$ 4.42 millones y empresa de servicio público US\$ 5.55 millones.

9. Origen y uso de los Recursos:

(en millones de US\$)

	Monedas de Origen		Monedas de Uso		Total	%
	Divisas	Moneda Local	Divisas	Moneda Local		
BID (OC)	3.0	4.0	3.0	4.0	7.0	11.08
BID (FOE)	12.2	-	5.1	7.10	12.2	19.30
	-----	-----	-----	-----	-----	-----
Subtotal	15.2	4.0	8.1	11.1	19.2	30.38
Recursos Locales	-	44.0	-	44.0	44.0	69.62
Total	<u>15.2</u>	<u>48.0</u>	<u>8.1</u>	<u>55.1</u>	<u>63.2</u>	<u>100.00</u>
%	24.05	75.95	12.82	87.18	100	

10. Términos y condiciones básicas de los préstamos

	Capital Ordinario	Fondo para Operaciones Especiales
Interés	6 % anual <u>1/</u>	2-1/4 % anual
Comisión de Servicio	-	3/4 % anual
Comisión de Compromiso	1 % anual	1/2 % anual
Plazo	20 años	30 años
Período de Gracia	3 años	4 años
Período de desembolso	2-1/2 años	3-1/2 años

Los pagos para la amortización del principal e intereses del préstamo del Capital Ordinario se harán proporcionalmente en las monedas desembolsadas, y los del préstamo del Fondo para Operaciones Especiales en pesos argentinos o a opción del deudor en US\$ dólares. Los pagos por comisión de servicio se harán en dólares o proporcionalmente en las monedas desembolsadas, y los de la comisión de compromiso en dólares o proporcionalmente en las monedas contratadas.

11. Justificación: El programa de desarrollo urbano permitirá la erradicación de "villas de emergencia" en una importante zona de la Ciudad de Buenos Aires y la construcción de viviendas para familias de bajos ingresos con todos los servicios comunitarios, tales como escuelas, comercios, áreas recreativas, centros culturales, etc. El plan general, del cual forma parte este programa, está dirigido a renovar las zonas ubicadas al sur de la Ciudad de Buenos Aires. Las obras proyectadas contribuirán substancialmente no sólo a solucionar el problema local de la vivienda, sino también, a base de su efecto de demostración, constituirán el punto de partida para el desarrollo del programa total en PAB y otros de igual importancia en diversas localidades, induciéndose, a la vez, la movilización de capital privado a obras integrales de desarrollo urbano. Asimismo, y a través del plan de asistencia técnica, incluido en el programa, se fomentaría la planificación urbana y mejoraría la organización de la institución encargada de la administración de los planes municipales de vivienda.

---

1/ Incluye la comisión especial de 1% del Banco.

El Plan Nacional de Desarrollo 1965-1969 asigna alta prioridad al problema habitacional, y contempla inversiones por un monto de 295 miles de millones de pesos argentinos (a precios de 1960) para la construcción de 772.000 viviendas con sus correspondientes servicios comunitarios para el quinquenio.

El programa que se financiaría con recursos del BID incluye la construcción de 6.800 viviendas en un plazo de 3-1/2 años que contribuirían, aunque modestamente, a aliviar el problema habitacional que muestra el déficit de viviendas de 600.000 unidades en el área del Gran Buenos Aires. El programa también tendría consecuencias beneficiosas para la economía del país, al crear nuevas fuentes de trabajo, y elevar el nivel de actividad de la industria de la construcción argentina, que ha venido operando en los últimos años a menos del 50% de su capacidad.

La Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires ha realizado inversiones por un monto estimado en el equivalente de US\$ 50 millones en la zona del PAB destinadas a sanear esa área y mejorar el acceso a través de la misma a la ciudad construyendo redes viales troncales. El programa MCBA/BID permitirá un mejor aprovechamiento de las citadas obras, dentro de un concepto de desarrollo urbano integral, para la construcción de viviendas e instalación de todos los servicios comunitarios. La utilización de las recuperaciones de los recursos invertidos en el programa MCBA/BID y nuevos aportes locales permitirían la construcción de aproximadamente 8.200 viviendas adicionales en el PAB en un plazo de 5 años a partir de la terminación de este programa. Con ello se daría el impulso que requiere la realización de un plan más ambicioso (el Plan General a 12 años) cuyas metas consisten en la creación de un centro urbano integrado para el alojamiento de 250.000 personas en 50.000 viviendas a construirse en el Parque Almirante Brown y la construcción de una nueva ciudad (Ciudad Gral. Belgrano), que alojaría a 60.000 habitantes en 15.000 viviendas.

La realización de este programa se enmarca en los postulados de la Carta de Punta del Este y en los objetivos que el Banco persigue en su política de desarrollo urbano dentro del espíritu de la Alianza para el Progreso.

12. Estado de los préstamos a la República Argentina: Al 31 de mayo de 1966 el Banco ha otorgado 32 préstamos por un total de US\$ 194.0 millones de los que se habían desembolsado US\$ 77.4 millones. Un detalle de estos préstamos y del estado de desembolsos figura en el Anexo VIII.
13. Recomendación: El Departamento de Operaciones, con base en los estudios y recomendaciones del Comité de Proyecto eleva a consideración del Presidente del Banco este documento de préstamo para que, si lo tiene a bien, someta a la aprobación del Directorio Ejecutivo los correspondientes proyectos de resolución.

## ANALISIS DEL PROGRAMA<sup>1/</sup>

### I. INTRODUCCION

#### Antecedentes

- 1.01 Por carta del 22 de marzo de 1965, la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires presentó al Banco una solicitud preliminar con el fin de acelerar las obras de saneamiento, agua potable, cloacas y erradicación de "villas de emergencia" dentro del programa en ejecución denominado Parque Almirante Brown, ubicado en la zona sur de la Ciudad de Buenos Aires. La Agencia para el Desarrollo Internacional (AID) otorgó a la MCBA asistencia técnica para la preparación de la solicitud formal de préstamo que la Municipalidad presentaría al BID.
- 1.02 En julio de 1965 visitó Buenos Aires una misión conjunta del BID, AID y FCH <sup>2/</sup> a fin de discutir con las autoridades de la MCBA los lineamientos principales de la solicitud y las bases a que habría de ajustarse el programa a realizarse. Con fecha 10 de diciembre de 1965 el Intendente Municipal de la Ciudad de Buenos Aires formalizó la solicitud de préstamo.
- 1.03 En febrero de 1966 visitó la sede del BID una misión de la MCBA a fin de apoyar la solicitud de préstamo presentada en diciembre anterior. En el curso de las negociaciones se acordó limitar la primera etapa del plan general a la realización de obras cuyo costo total se estimó en US\$ 57.3 millones y para el cual el BID contribuiría con un préstamo de US\$ 19.0 millones. Dichas obras constituirían el programa MCBA/BID para el desarrollo urbano del PAB situado en la zona sureste de la Ciudad de Buenos Aires, y de la Ciudad General Belgrano situada a 7 kilómetros del PAB y fuera de los límites de la Capital Federal.
- 1.04 Como resultado de la revisión de las necesidades del programa que realizara otra misión del BID que visitó Argentina en marzo de 1966, se aumentó el costo total del programa a US\$ 63.2 millones dentro del cual el BID participaría con US\$ 19.2 millones. Con el aumento de US\$ 200.000 en el monto del préstamo del BID se cubriría el costo de los servicios profesionales de inspección y vigilancia.

#### Prioridad

- 1.05 En carta del 9 de diciembre de 1965, el Ministro de Economía de la Nación comunicó al Banco que el Gobierno ha asignado elevada prioridad al proyecto Parque Almirante Brown, y que no existen inconvenientes para que la República Argentina otorgue su garantía al préstamo solicitado. Asimismo, en nota del 25 de noviembre de 1965 el Consejo Nacional de Desarrollo confirma la referida prioridad a este programa dentro del Plan Nacional de Desarrollo.

---

<sup>1/</sup> Tipo de Cambio US\$ 1 = M\$N 178.

<sup>2/</sup> Foundation for Cooperative Housing.

## II. EL PRESTATARIO, EL ORGANISMO EJECUTOR Y OTROS

### ORGANISMOS PARTICIPANTES EN EL PROGRAMA

#### A. EL PRESTATARIO

- 2.01 El solicitante del préstamo es la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires que actuará como entidad prestataria. El garante es la República Argentina y el organismo ejecutor del programa sería la Comisión Municipal de la Vivienda (CMV) entidad de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires (MCBA).

##### Identidad

- 2.02 La Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires es, de acuerdo al Artículo 1º de la Ley 2760, el Representante Legal del actual Municipio de la Ciudad de Buenos Aires, con todos sus bienes y obligaciones.
- 2.03 La MCBA fue creada por la Ley Orgánica No. 1260 de fecha 1º de Noviembre de 1882 como consecuencia de la federalización de la Ciudad de Buenos Aires y designación de la misma como Capital Federal de la República Argentina (Informe Jurídico, Anexo II).

##### Organización y Administración

- 2.04 La Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires se compone de un Consejo Deliberante y de un Departamento Ejecutivo a cargo del Intendente Municipal.
- 2.05 El Consejo Deliberante se compone de 30 miembros elegidos mediante elecciones municipales. Los miembros del Consejo duran cuatro años en sus cargos renovados cada bienio por mitades. Las funciones y atribuciones básicas del Consejo Deliberante son las siguientes:
- i) nombrar de su seno comisiones de investigación, para que se le informe sobre la marcha de la administración en determinadas materias;
  - ii) organizar, por medio de una ordenanza especial, la comisión examinadora de las cuentas de la administración del Municipio;
  - iii) dictar todas las disposiciones relacionadas con la dirección y administración de las propiedades e intereses del Municipio;
  - iv) sancionar anualmente los presupuestos de ingresos y egresos de la Municipalidad y contraer empréstitos;
  - v) dictar o aprobar en general todo lo relacionado con obras públicas municipales y las disposiciones que regirán la realización de obras privadas. Entre estas facultades se encuentran las de declarar de utilidad pública las propiedades particulares que se requieren para la planificación urbana de la capital federal;

vi) ejercer las funciones que le fueran encomendadas por el Congreso.

2.06 El Intendente Municipal quien es la máxima autoridad del Departamento Ejecutivo, es nombrado por el Presidente de la República con el acuerdo del Senado y dura tres años en el ejercicio de su cargo.

2.07 Las funciones, atribuciones y obligaciones principales del Intendente Municipal son las siguientes:

- i) dictar un reglamento para el régimen interno de sus oficinas;
- ii) promulgar las ordenanzas sancionadas por el Consejo Deliberante y proveer a su ejecución por medio de los empleados a sus ordenes, dictando las disposiciones reglamentarias del caso;
- iii) nombrar sus secretarios y demás empleados de las oficinas de su dependencia, con excepción de los asesores técnicos y del contador, para cuya designación deberá recabar el acuerdo del Consejo Deliberante;
- iv) presentar al Consejo Deliberante, a más tardar a la apertura del segundo período de sesiones del año, el presupuesto general de la Administración y los proyectos de ordenanzas sobre impuestos y recursos municipales. La iniciativa del presupuesto anual de gastos y ordenanzas de impuestos le corresponderá exclusivamente, no pudiendo el Consejo crear empleos, ni aumentar sueldos que aquel no proponga;
- v) presentar proyectos de ordenanzas a la consideración del Consejo Deliberante, acompañados de mensajes que los fundamenten;
- vi) celebrar contratos o autorizar trabajos dentro del presupuesto con la autorización del Consejo Deliberante;
- vii) cumplir el Presupuesto General de la Administración.

2.08 La consideración y disposición de los asuntos municipales, en el Departamento Ejecutivo, se halla a cargo de las siguientes Secretarías: Hacienda y Administración, Obras Públicas y Urbanismo, Salud Pública, Abastecimiento y Policía Municipal, Cultura y Acción Social.

Existe además, por disposición de la Ordenanza Municipal No. 17.823, la Comisión Municipal de la Vivienda (CMV) como organismo dependiente del Departamento Ejecutivo (Organograma, Anexo V).

2.09 Los principales funcionarios de la MCBA son:

Intendente Municipal	Dr. Francisco Rabanal
Secretario de Hacienda y Administración	Dr. José B. Casas
Secretario de Obras Públicas y Urbanismo	Ing. Bernardo Jaroslavsky

Secretario de Salud Pública	Dr. Juan José Bugni
Secretario de Abastecimiento y Policía Municipal	Dr. Hracio Alberto Hueyo
Secretario de Cultura y Acción Social	Dr. Manuel A. Soto
Coordinador de la Comisión Muni- cipal de la Vivienda	Arq. Máximo Vázquez Llona

#### Personal y capacidad técnica

- 2.10 La política de contratación del personal de la MCBA está consignada en el Estatuto de Estabilidad para el personal municipal aprobado por el Decreto de Ordenanza No. 5782 del 29 de abril de 1958. El Estatuto de Estabilidad estipula las condiciones de ingreso, obligaciones, derechos, garantías y demás reglamentaciones respecto al personal. A fines del año de 1965 el número total del personal existente en la MCBA incluyendo personal contratado y supernumerario era de 71.457 (Anexo III, pág. 15). En general la capacidad técnica del personal de la MCBA, se estima aceptable.

#### Situación financiera

##### a) Facultades legales

- 2.11 Dentro del actual régimen legal del país, compete al Congreso de la Nación dictar la legislación básica en lo que se refiere a los aspectos institucionales, financieros y patrimoniales de la MCBA. El Congreso de la Nación ha concedido facultades de carácter genérico a la Municipalidad para facilitar su gestión.
- 2.12 La estructura del régimen financiero de la Municipalidad está basada en las disposiciones de su Ley Orgánica y de otras leyes complementarias. Además, se aplican parcialmente las leyes nacionales sobre contabilidad y obras públicas. Esta legislación contempla como fuentes básicas de los recursos municipales las siguientes: impuestos, tasas y contribuciones de mejoras; créditos, retribuciones por el uso del dominio público, rentas de las propiedades municipales, participaciones en impuestos nacionales y diversas rentas. Es de hacerse notar que el rubro más importante de ingresos del Presupuesto Municipal es el impuesto a las actividades lucrativas.

##### b) Situación presupuestaria

- 2.13 Aun cuando la situación patrimonial de la MCBA muestra un estado económico-financiero aceptable, los déficit presupuestales que desde 1962 ha venido observando han afectado su situación de liquidez debido fundamentalmente a que dentro del presupuesto extraordinario los ingresos recaudados han sido inferiores a los presupuestados. Estos déficit son cubiertos fundamentalmente por el ajuste y desafectación

tinuación ilustra el resultado de los presupuestos municipales, para los años 1962 a 1965:

(millones de US\$)

Período	Presupuesto Definitivo			Resultados (reales)		
	Recursos	Inversión y gastos	Superávit (déficit)	Recursos	Inversión y gastos	Superávit (déficit)
<u>Año 1962</u>						
Presp. Ordinario <sup>2/</sup>	100.2	112.2	(12.0)	97.9	95.0	2.9
Presp. Extraor- dinario <sup>3/</sup>	52.2	52.2	-	13.4	25.4	(12.0)
Cuentas Especiales	18.3	18.3	-	11.0	11.0	-
<u>Año 1963</u>						
Presp. Ordinario	99.9	113.5	(13.6)	82.4	98.2	(15.8)
Presp. Extraor- dinario	52.6	52.6	-	25.4	35.6	(10.2)
Cuentas Especiales	15.4	15.4	-	9.6	9.6	-
<u>Año 1964</u>						
Presp. Ordinario	145.6	168.1	(22.5)	110.6	135.7	(25.1)
Presp. Extraor- dinario	38.6	38.6	-	7.4	30.5	(23.1)
Cuentas Especiales	7.4	7.4	-	6.9	6.9	-
<u>Año 1965</u>						
Presp. Ordinario	137.4	175.6	(38.2)	132.6	134.0	(1.4)
Presp. Extraor- dinario	30.9	36.7	(5.8)	5.0	27.1	(22.1)
Cuentas Especiales	2.7	2.7	-	0.4	0.4	-

<sup>1/</sup> Los déficit se indican en paréntesis.

<sup>2/</sup> Para gastos corrientes y algunos de capital.

<sup>3/</sup> Para inversiones de capital exclusivamente.

2.14 El resultado neto en superávit o déficit correspondiente a la liquidación de los Presupuestos para los años 1962 a 1965 es como se ilustra en el siguiente cuadro:



1962	2.9	(12.0)	( 9.1)
1963	(15.8)	(10.2)	(26.0)
1964	(25.1)	(23.1)	(48.2)
1965	( 1.4)	(22.1)	(23.5)

(los déficit se indican en paréntesis).

- 2.15 La relación porcentual entre "Ingresos Presupuestados" e "Ingresos Percibidos" es como sigue:

(millones de US\$)

Año	Ingresos Presupuestados		Ingresos Percibidos		Diferencia	
	Ordinario	Extra-Ordinario	Ordinario	Extra-Ordinario	Ordinario	Extra-Ordinario
1962	100	100	98	26	2	74
1963	100	100	82	48	18	52
1964	100	100	76	20	24	80
1965	100	100	96	18	4	82

- 2.16 Del cuadro anterior se observa que la mayor deficiencia en ingresos no percibidos se registra en el presupuesto extraordinario cuyos recursos se destinan a gastos de inversión en obras municipales. Siendo que la Municipalidad de Buenos Aires deberá continuar, a un ritmo creciente, este tipo de inversiones se hace necesario que adopte las medidas que le permitan incrementar sus ingresos fiscales acorde con sus necesidades.

c) Situación patrimonial

- 2.17 El siguiente cuadro muestra la situación patrimonial de la MCBA durante el período 1961-1965: 1/

(millones de US\$)

	<u>1961</u>	<u>1962</u>	<u>1963</u>	<u>1964</u>	<u>1965</u>
<b>ACTIVO</b>					
Dominio Privado	171.1	164.1	171.0	166.0	158.9
Dominio Público	<u>2530.9</u>	<u>2527.6</u>	<u>2571.6</u>	<u>2595.1</u>	<u>2635.7</u>
<b><u>TOTAL ACTIVO</u></b>	<u>2702.0</u>	<u>2691.7</u>	<u>2742.6</u>	<u>2761.1</u>	<u>2794.6</u>
<b><u>PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>					
<b>TOTAL PASIVO</b>	41.2	50.3	72.3	74.3	81.3
<b>PATRIMONIO NETO</b>					
Dominio Privado <u>2/</u>	129.9	113.8	98.7	91.7	77.6
Dominio Público <u>2/</u>	<u>2530.9</u>	<u>2527.6</u>	<u>2571.6</u>	<u>2595.1</u>	<u>2635.7</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO NETO</b>	2660.8	2641.4	2670.3	2686.8	2713.3
<b><u>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</u></b>	<u>2702.0</u>	<u>2691.7</u>	<u>2742.6</u>	<u>2761.1</u>	<u>2794.6</u>

1/ Se aplicó el tipo de cambio vigente al cierre de cada ejercicio: 1961=83.02; 1962=134.1; 1963=132.5; 1964=150.5 y 1965=188.5.

2/ El patrimonio de "dominio privado" se compone de bienes que pueden ser enagenados; los de "dominio público" son aquellos que, como parques, calles, etc. normalmente no son enagenados.

- 2.18 Del cuadro anterior se deduce que el Patrimonio Neto total correspondiente al Dominio Privado y Público de la MCBA en valores constantes ha aumentado durante el período estudiado, excepto en el año 1962. Sin embargo, visto por separado el Patrimonio de Dominio Privado, éste ha mostrado una declinación gradual desde el mismo año debido, especialmente, al déficit presupuestario que se comenta en el párrafo 2.13.
- 2.19 Las variaciones anuales en el Patrimonio de la MCBA se resumen como sigue:

(millones de US\$)

<u>Año</u>	<u>Dominio Privado</u>	<u>Dominio Público</u>	<u>Total</u>	<u>Variaciones</u>
1961	129.9	2530.9	2660.8	-
1962	113.8	2527.6	2641.4	(19.4)
1963	98.7	2571.6	2670.3	28.9
1964	91.7	2595.1	2686.8	16.5
1965	77.6	2635.7	2713.3	26.5

- 2.20 Tanto los bienes del activo fijo del Patrimonio de Dominio Privado como los del Dominio Público, la MCBA los mantiene valuados con base en su costo histórico. Si se aplicara un criterio de revaluación de dichos activos para contrarrestar los efectos de la inflación monetaria, los valores resultantes serían considerablemente superiores y por consecuencia la situación patrimonial mejoraría. Sin embargo, esta medida de revaluación que es aceptable desde un punto de vista contable, no bastaría pues, como se ha indicado en el párrafo 2.16 la situación de corto plazo, o sea la de liquidez, afectada por el déficit presupuestario, debiera corregirse a base de incrementar los ingresos fiscales.

#### Capacidad de endeudamiento

- 2.21 De los análisis realizados se ha establecido que el grado de solvencia de la MCBA es satisfactorio. (Análisis Financiero, Informe Técnico, Anexo III).
- 2.22 La capacidad de endeudamiento adicional, particularmente para obligaciones de largo plazo, se considera amplia. La municipalidad ha venido adquiriendo mayor endeudamiento de corto plazo, debido a las dificultades que bajo la presente situación económica del país, le impiden la colocación de bonos que podría emitir para el financiamiento del déficit del presupuesto extraordinario.
- 2.23 La MCBA está facultada para contraer empréstitos cuyo servicio consolidado anual no exceda el 20% de las rentas totales (estimadas en 39.080 millones de pesos argentinos para 1966). Al presente el servicio anual de la deuda municipal representa el 2.38% de sus rentas dejando así amplio margen para un endeudamiento adicional. (Informe Jurídico, Anexo II).

### Capacidad legal

- 2.24 La Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, como representante del respectivo Municipio, goza de la capacidad legal necesaria para contratar los préstamos solicitados al BID y para llevar a cabo las obras comprendidas en el programa MCBA/BID. La contratación de los préstamos y la realización de las obras tendrían que ser autorizadas por el Consejo Deliberante de la Ciudad de Buenos Aires. (Informe Jurídico, Anexo II).

El Poder Ejecutivo ha sido autorizado por el Congreso Nacional para contraer préstamos con organismos internacionales de que forme parte la Argentina y para garantizar en nombre de la Nación obligaciones contraídas a favor de dichos organismos por entidades públicas o privadas, pudiendo, por lo tanto, otorgar la garantía de la Nación a los préstamos solicitados por la MCBA. (Artículo 48, Ley 16.432 del 30 de noviembre de 1961.) (Informe Jurídico, Anexo II).

### B. EL ORGANISMO EJECUTOR

- 2.25 El Organismo Ejecutor del programa es la Comisión Municipal de la Vivienda (CMV), que es una dependencia del Departamento Ejecutivo de la MCBA. El funcionario ejecutivo a cargo de sus negocios diarios es el Coordinador General.

### Identidad

- 2.26 La Comisión Municipal de la Vivienda fue creada por medio de la Ordenanza 17.823 del 27 de julio de 1961 con el fin de llevar a cabo el planeamiento y desarrollo de los programas municipales de vivienda y la administración de los recursos del "Fondo Municipal de la Vivienda", creado por medio de esta misma Ordenanza.

### Funciones

- 2.27 De acuerdo con lo estipulado en el Decreto 17.532 del 30 de noviembre de 1964, la Comisión Municipal de la Vivienda es el organismo encargado de la planificación de la política municipal en materia de vivienda, y de la ejecución de los programas aprobados, estando a su cargo todas las actividades emergentes del proyecto, licitación, dirección y fiscalización de las obras municipales de vivienda, comprendiendo los edificios y la urbanización de las tierras en que se levantan. Asimismo, la CMV tiene a su cargo la administración exclusiva del Fondo Municipal de la Vivienda. Para estos fines, la CMV posee todas las atribuciones necesarias para el cumplimiento del objeto de su función, pudiendo delegar las que crea conveniente a los funcionarios del organismo.
- 2.28 Si bien la CMV fue creada en 1961, su función fue limitada, y la estructura básica funcional actual de esta Comisión y su tarea efectiva data de mayo de 1965, fecha en que fue reestructurada en la forma que muestra el organograma que se incluye en el Anexo V-B.

### Organización y Administración

- 2.29 La CMV está integrada por el Intendente Municipal que la preside y los Secretarios de Hacienda y Administración y de Obras Públicas y Urbanismo. La Comisión tiene facultades para designar al personal técnico y administrativo necesario para el cumplimiento de sus fines. Las decisiones de la Comisión se deben someter a la aprobación del Consejo Deliberante de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.
- 2.30 La Comisión Municipal de la Vivienda tiene como funcionario ejecutivo principal a un Coordinador General que rinde cuentas de su actuación al Presidente de la Comisión, quien lo designa.
- 2.31 La organización técnico-administrativa de la CMV consiste además de 4 departamentos, que a la vez tiene un total de 11 divisiones, y de un grupo de 9 asesores y consultores. Los departamentos y el grupo de asesores y consultores tienen las siguientes funciones:
- i) Departamento de Planeamiento y Promoción. Formula los planes a largo plazo en materia de obras de vivienda a cargo de la Municipalidad y efectúa su programación; promueve los planes de vivienda aprobados; difunde la obra de la Comisión y recopila el material informativo necesario; y coordina los medios necesarios para la erradicación de las Villas de Emergencia de la Ciudad de Buenos Aires. Está a cargo de un Director, y cuenta con las Divisiones de Planeamiento e Investigación, de Promoción y Difusión, y de Erradicación de Villas de Emergencia.
  - ii) Departamento Financiero. Formula los planes financieros a corto y largo plazo y observa su cumplimiento, confecciona los presupuestos anuales de la Comisión, efectúa el control de los recursos y gastos y los estudios económico-financieros de las obras a realizar, y por intermedio del Banco Municipal de la Ciudad de Buenos Aires efectúa todos los pagos con cargo al Fondo Municipal de la Vivienda y controla el movimiento de fondos. Está a cargo de un Director y cuenta con las Divisiones de Planeamiento Financiero, Control Contable y Tesorería.
  - iii) Departamento Técnico. Realiza la ejecución de estudios y proyectos de construcciones de la Comisión; prepara la documentación técnica necesaria para la contratación de las obras; controla la ejecución de las obras por contrato o administración a cargo de la CMV; provee la asistencia técnica necesaria para las obras de Villas de Emergencia, ya sea consecuencia de su erradicación, o de obras comunales; y certifica las obras y trabajos realizados dentro del plan municipal de la vivienda con cargo al Fondo Municipal de la Vivienda. Está a cargo de un Director y cuenta con las Divisiones de Estudios y Proyectos, Presupuestos y Certificación y de Obras.

- iv) Departamento Administrativo. Interviene en todos los aspectos concernientes al régimen administrativo; vigila el cumplimiento de las tareas que corresponden a cada División; supervisa el despacho, se encarga de los asuntos del personal; y controla los gastos y adquisiciones de útiles y elementos de trabajo. Está a cargo de un Director y cuenta con las Divisiones de Despacho y de Suministros y Personal.
- v) Asesores y Consultores. Asesoran al Coordinador General en todas aquellas cuestiones técnicas, administrativas, financieras y legales que requieran conocimientos especializados y evacuan consultas y realizan estudios o trabajos especializados sobre problemas y temas particularmente que necesite efectuar la Comisión. La duración y forma de la designación de los asesores y consultores está determinada por un régimen especial de contratación y de acuerdo con las necesidades de asesoramiento técnico de la Comisión que en algunos casos es ocasional.

#### Personal y capacidad técnica

- 2.32 El personal de la Comisión asciende a 143 empleados, que pueden clasificarse en 5 ejecutivos, 31 profesionales y 107 administrativos. Este personal se detalla por departamentos como sigue:

##### i) Departamento de Planeamiento y Promoción

un director, (Ingeniero Civil)  
 dos arquitectos  
 un oficial de relaciones públicas  
 un asistente sociólogo  
 diez trabajadores sociales  
 ocho administrativos

##### ii) Departamento Financiero

un director (Contador Público Nacional)  
 un economista  
 un contador público nacional  
 tres peritos mercantiles  
 ocho técnicos contables  
 un administrativo

##### iii) Departamento Técnico

un director  
 cinco ingenieros  
 trece arquitectos  
 catorce dibujantes  
 ocho computistas  
 ocho conductores de obra  
 cuatro asistentes de obra  
 diez sobrestantes  
 doce administrativos

iv) Departamento Administrativo

un director  
dos jefes de División  
quince administrativos

v) Asesores y Consultores

tres arquitectos (2 de contratación ocasional)  
cinco ingenieros, y (3 de contratación ocasional)  
un abogado

- 2.33 La CMV cuenta con personal que se estima de adecuada capacidad técnica para la realización de las tareas que hasta el presente se le han encomendado. Con el refuerzo que significará la creación del cargo de Sub-Coordinador y el nombramiento de personal técnico y administrativo adicional que se hará de acuerdo con las crecientes necesidades, la CMV estará en condiciones de asegurar la adecuada ejecución del programa MCBA/BID.
- 2.34 La Comisión Municipal de la Vivienda ha elaborado un proyecto de "Reglamento y Estructura Funcional" que será presentado al Consejo Deliberante para su aprobación. Esta presentación se hará, según informes recibidos, en forma simultánea con la consideración de los documentos relacionados con el proyecto en Parque Almirante Brown y la resolución del Banco respecto a la solicitud de préstamo presentada por la Municipalidad. El citado reglamento tiende a institucionalizar las operaciones de la Comisión.
- 2.35 El personal de la CMV labora 35 horas a la semana en jornadas de 7 horas diarias que se inician a partir de las 12 horas del día, condición que limita las posibilidades de establecer la mejor coordinación con otros organismos afines que laboran con horarios diferentes. Por otra parte, las remuneraciones mensuales que ese personal recibe fluctúan entre 15.000 y 80.000 pesos argentinos. Estos niveles, que en general son representativos de los salarios de empleados de organismos del sector público, se estima que son bajos para la mayoría del personal técnico de la Comisión, personal que se ve en la necesidad de recurrir a la práctica del doble o triple empleo para suplementar sus ingresos.
- 2.36 Se estima necesario que la MCBA adopte las medidas para mejorar esta situación a fin de poder obtener del personal de la Comisión la dedicación exclusiva a necesidades del trabajo de esa entidad que indudablemente redundará en beneficio de la misma.
- 2.37 De los recursos del préstamo que se concedería con recursos del FOE podrían destinarse hasta US\$150.000 para cubrir el costo de un plan de asistencia técnica a la CMV. Este plan que contempla la contratación de uno o mas expertos en organización administrativa, un programa de adiestramiento de funcionarios y la realización de estudios técnicos especiales se describe en el Anexo I (Plan de Operaciones de Asistencia Técnica).

Situación Financiera de la CMV y Administración del Fondo Municipal de la Vivienda

- 2.38 La CMV forma parte del Departamento Ejecutivo de la MCBA y los recursos financieros que requiere para su funcionamiento administrativo se derivan del presupuesto de la Municipalidad. Dentro del presupuesto de la MCBA para 1965, a la CMV se le asignó la cantidad de M\$N 1.701 millones.
- 2.39 La CMV contará con recursos propios una vez que se integre el Fondo Municipal de la Vivienda, estimándose que de dicho Fondo la Comisión contará con asignaciones del presupuesto municipal por aproximadamente US\$ 10 millones anuales para realizar los diferentes programas de vivienda municipales.
- 2.40 El Fondo Municipal de la Vivienda se estableció a fin de proporcionar el financiamiento adecuado para los programas de vivienda de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. Este fondo no ha sido a la fecha integrado y, según información proporcionada por funcionarios de la CMV, ésto se llevará a cabo al obtenerse la aprobación del Consejo Deliberante de la Ciudad de Buenos Aires al prestató solicitado al Banco. Los recursos del Fondo provendrán de las siguientes fuentes:
- a) con las sumas que se destinen a ese fin en los presupuestos anuales de la Municipalidad.
  - b) con los fondos que se obtengan con empréstitos emitidos en el país o en el extranjero.
  - c) con los ingresos provenientes de las ventas de las viviendas que se construyan o ya construídas.
  - d) con la recuperación del valor de las tierras sobre las cuales se levanten las viviendas.
  - e) con los intereses devengados en las operaciones de compra y venta.
  - f) con otros recursos que se resuelve incorporar por ordenanza.
- 2.41 Todos los recursos del Fondo Municipal de la Vivienda se destinarán exclusivamente al desarrollo de los programas de vivienda de la MCBA.

C. OTROS ORGANISMOS PARTICIPANTES EN EL PROGRAMA

- 2.42 En el desarrollo del programa participarán además diversas entidades públicas municipales y nacionales con las que la MCBA celebrará los convenios que aseguren la contribución financiera y técnica de las mismas. La dirección administrativa y coordinación de las obras estará a cargo de la CMV, como organismo ejecutor del programa. Dichos organismos son:

Comité de Ejecución y Desarrollo de las Obras del PAB (CEDOPAB);  
 Administración General de Obras Sanitarias de la Nación (AGOSN);  
 Servicios Electricos del Gran Buenos Aires (SEGBA);  
 Gas del Estado;  
 Empresa Nacional de Telecomunicaciones;  
 Dirección Nacional de Vialidad;  
 Consejo Nacional de Educación; y  
 Banco Municipal de la Ciudad de Buenos Aires.

En estos convenios se consignarán concreta y detalladamente las obligaciones y derechos de ambas partes, formalizándose los compromisos que dichos organismos han adquirido con la MCBA mediante cartas de intención que han dirigido a ésta.

Comité de Ejecución y Desarrollo de las Obras del Parque Almirante Brown (CEDOPAB)

2.43 Se creó por Decreto el 30 de julio de 1965 para servir como entidad de coordinación entre las diversas reparticiones municipales relacionadas con las obras del Parque Almirante Brown y está formado por los Directores de los siguientes organismos de la MCBA:

- i) Comisión Municipal de la Vivienda;
- ii) Organización del Plano Regulador;
- iii) Dirección General de Arquitectura y Urbanismo;
- iv) Dirección General de Catastro y Vía Pública;
- v) Dirección Autárquica de Obras Municipales;
- vi) Dirección de Paseos.

Este organismo por sus funciones coordinadora de las obras del PAB y asesora de la CMV, en cuanto a los programas de vivienda en PAB es de suma utilidad en la ejecución del programa bajo consideración.

Administración General de Obras Sanitarias de la Nación (AGOSN)

2.44 AGOSN, que es una entidad conocida del BID ya que ha recibido los préstamos 86/TF, 43/SF, 70/SF, está encargada del estudio, proyección, contratación, renovación, ampliación y explotación de las obras de provisión de agua potable y saneamiento en la Capital Federal y de ciudades urbanas de la República Argentina, así como la explotación y utilización de las aguas subterráneas. En el programa bajo



consideración, AGOSN construirá las instalaciones necesarias para proveer de agua potable a los futuros habitantes de PAB. Asimismo, aprobará los planos y especificaciones de las obras de drenaje cloacal y pluvial a utilizarse. La CMV se encargará directamente de las obras de drenaje cloacal y pluvial en PAB y CGB así como de la provisión de agua potable a CGB. Las obras serán financiadas por la MCBA con los recursos del programa. El costo de estas obras es el siguiente:

(en miles de US\$)

	<u>PAB</u>	<u>CGB</u>	<u>TOTAL</u>
Agua potable	260	366	726
Cloacas	2.017	-	2.017
Drenaje pluvial	<u>1.826</u>	<u>84</u>	<u>1.910</u>
	<u>4.203</u>	<u>450</u>	<u>4.653</u>

#### Servicios Eléctricos del Gran Buenos Aires (SEGBA)

- 2.45 Empresa del Estado que tiene desde 1936 como función la generación, transformación, transmisión, distribución, compra y venta de energía eléctrica, así como la prestación del servicio público de electricidad.

SEGBA se encargará directamente de la construcción y operación de las instalaciones necesarias para la provisión de energía eléctrica que requieran los futuros habitantes del PAB y CGB y financiará con su aporte de US\$ 523.800 el 25% del costo de las instalaciones citadas. El resto del costo será cubierto con recursos del programa. SEGBA cuenta con suficiente capacidad financiera y técnica para la realización de las obras. El costo total de estas obras es el siguiente:

(en miles de US\$)

PAB	1.534
CGB	<u>562</u> <sup>1/</sup>
Total	<u>2.096</u>

#### Gas del Estado

- 2.46 Empresa pública, tiene a su cargo desde 1945 la producción, almacenamiento, transporte, distribución y venta de los combustibles gaseosos del Estado, así como la prestación de los servicios públicos de gas. Tomará a su cargo la construcción de las instalaciones necesarias para la provisión de gas a los futuros habitantes de PAB y CGB para lo cual contribuirá con la suma de US\$ 505.602 que representa el 25% del costo de las obras; el resto será financiado con recursos del programa.

---

1/ Incluye alumbrado público

Gas del Estado tiene capacidad técnica y financiera adecuada para realizar las obras a que esta comprometida en el programa. El costo total de estas obras es:

	(en miles de US\$)
PAB	1.330
CGB	<u>674</u>
Total	<u>2.004</u>

#### Empresa Nacional de Telecomunicaciones

- 2.47 Organismo estatal encargado de la instalación de redes telefónicas y telegráficas y la explotación del servicio correspondiente. Esta empresa será responsable del diseño y construcción de las instalaciones que se requieran para la provisión del servicio telefónico mediante 5.000 líneas en PAB y casetas telefónicas de servicio público en CGB. Todas las obras serán financiadas con recursos de la MCBA.

Esta empresa dispone de la capacidad técnica adecuada para la realización de las obras a que se ha comprometido en el programa. El costo de estas obras es el siguiente:

	(en miles de US\$)
PAB	2.039
CGB	<u>11</u>
Total	<u>2.050</u>

#### Dirección Nacional de Vialidad

- 2.48 Es el organismo autónomo del Estado responsable de la proyección, construcción y mantenimiento de las rutas viales nacionales. Mediante convenios con los gobiernos provinciales y municipales, esta Dirección realiza la pavimentación y conservación de las vías urbanas de acceso a las ciudades. Tomará a su cargo la construcción, pavimentación, y el financiamiento del costo total que asciende a US\$ 4. .471, de las avenidas principales en la zona de PAB que estén consideradas como rutas de acceso a la Ciudad de Buenos Aires.

Cuenta con recursos financieros y técnicos adecuados para la realización de las obras a su cargo que se contemplan en el programa.

#### Consejo Nacional de Educación

- 2.49 Es la entidad autónoma del Estado responsable por todos los aspectos de la educación primaria en el ámbito federal.

La construcción de las escuelas previstas en este programa la realizará el Consejo Nacional de Educación. El financiamiento de estas obras se espera estará a cargo del Consejo. En su defecto, la MCBA aportaría los recursos que sean necesarios.

(en miles de US\$)

PAB	746
CGB	<u>601</u>
Total	<u><u>1.356</u></u>

Banco Municipal de la Ciudad de Buenos Aires

- 2.50 Creado en 1878, es el agente financiero de la MCBA además de depositario de sus fondos y está facultado como tal para intervenir en las operaciones de crédito y gestiones financieras que ésta realice.

La MCBA responde, por ley, por las operaciones que el Banco realice. El Banco Municipal actuará como caja y depositario de los fondos de este programa proporcionando además servicios de cobranza y de pago de las obligaciones de la MCBA derivadas del programa.

Otros Organismos

- 2.51 Intervendrían además, aunque en menor grado, la Provincia de Buenos Aires o la Municipalidad de Matanza en la prestación de servicios públicos en Ciudad General Belgrano; el Banco Central de la República en el manejo de las divisas del programa y la Caja Nacional de Ahorro y Préstamo en materia de seguros de vida o incapacidad de los beneficiarios de vivienda.

## III. EL PROGRAMA

Antecedentes

- 3.01 La Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires (MCBA) se ha propuesto llevar a cabo en un período de aproximadamente doce años un plan de desarrollo urbano integral destinado a transformar una importante zona insalubre de la ciudad en un centro urbano donde se construirán 50.000 viviendas con todos los servicios comunitarios para alojar aproximadamente a 250.000 personas. Dicho plan se realizaría en la zona sur de la Ciudad de Buenos Aires en el lugar denominado Parque Almirante Brown (PAB) que comprende un área de 1.430 Has. dentro de los límites de la Capital Federal. En la actualidad viven en esta área aproximadamente 46.000 personas en condiciones precarias y en núcleos de población denominados "villas de emergencia".
- 3.02 Como parte integral del plan para el desarrollo de la citada zona se prevee la construcción de 15.000 viviendas de bajo costo, capaces de alojar a 60.000 personas principalmente a aquellas desplazadas de las actuales "villas de emergencia" que serán erradicadas, tanto del PAB como de otras zonas de la Ciudad de Buenos Aires. Las viviendas citadas se construirían en una zona denominada Ciudad General Belgrano (CGB), situada en la Provincia de Buenos Aires, a 7 kilómetros al sureste del PAB y en las proximidades de la autopista que conduce al Aeropuerto Internacional de Ezeiza.
- 3.03 El plan a largo plazo de la MCBA incluye asimismo la renovación urbana de un sector denominado Lugano, situado dentro de la Capital Federal e inmediatamente vecino al PAB. La municipalidad considera necesaria la renovación de esta área en donde existen 1.500 viviendas, a fin de situarlas a un nivel acorde con el desarrollo urbano del PAB, y que los habitantes cuenten con todos los servicios comunales necesarios.
- 3.04 La MCBA estima que este plan ascenderá al equivalente de US\$ 704.000.000, distribuido en la siguiente forma:

Parque Almirante Brown (PAB)	US\$ 610.000.000
Ciudad General Belgrano (CGB)	90.000.000
Renovación Lugano	<u>4.000.000</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>US\$ 704.000.000</u></b>

- 3.05 La MCBA ha realizado inversiones en la zona del PAB por un total del equivalente de US\$ 49.483.437 para la recuperación, el saneamiento y habilitación de los terrenos así como para la construcción de viviendas. Dichas inversiones se refieren a:

Terreno	US\$ 14.606.741
Entubamiento Cildañez	8.764.044
Resto desagües pluviales	9.550.561
Movimiento de tierra	2.528.089
Zona de recreación activa	9.359.550
1702 viviendas. Sectores PAB, "A" y "C"	
(400 viviendas terminadas y 1302 en obra)	<u>4.674.452</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>US\$ 49.483.437</u></b>

3.06 El plan antes descrito tiene como objetivos:

- a) el saneamiento de una zona no aprovechada de pantanos insalubres que ubicada dentro de los límites de la Capital Federal representa el 10% del área de ésta;
- b) el desarrollo balanceado de dicha zona con el resto del área metropolitana de Buenos Aires;
- c) el establecimiento de un centro urbano integrado convenientemente planificado para que sus habitantes dispongan de todos los servicios comunitarios que demande una nueva y mejor forma de vida;
- d) el producir, con la realización del programa, un efecto favorable de demostración que motive la realización de las obras totales del plan y sirva de ejemplo a otras ciudades del país o de otros países;
- e) la movilización de capitales privados en una actividad de inversión atractiva y segura.

Descripción del Programa

3.07 El programa, para el que se solicita la contribución del BID, consiste en la realización de las obras contempladas en la primera etapa del plan general antes descrito. Estas obras, que estarían localizadas en las zonas del Parque Almirante Brown y la Ciudad General Belgrano, contemplan la erradicación de "villas de emergencia" del PAB, la construcción de las obras de infraestructura y de saneamiento, la urbanización de terrenos y la construcción de viviendas para familias de bajos ingresos. Este programa se compone de dos subprogramas, que se describen a continuación:

3.08 Subprograma Parque Almirante Brown (PAB). Consiste en la realización de las siguientes obras:

- a) Erradicación de cuatros "villas de emergencia" del PAB y de otras villas localizadas en la Ciudad de Buenos Aires para la movilización de 3.000 familias que serán alojadas en viviendas a construirse en Ciudad General Belgrano.
- b) Saneamiento del área del PAB. Terminación del entubamiento del Río Cildañez (colector principal de desagüe pluvial) en una extensión de 3.5 Kms; terminación de relleno de las áreas bajas del PAB (200.000 metros cúbicos); terminación de los drenajes pluviales troncales del PAB.
- c) Infraestructura. Construcción de redes viales troncales de acceso a la Ciudad de Buenos Aires, con su correspondiente alumbrado y arborizado; instalación de la red general troncal de agua potable para 25.000 viviendas; construcción de la red general de drenaje cloacal para 25.000 viviendas; instalación de las líneas troncales de electricidad y de gas.

- d) Urbanización. Construcción de la red interna de agua potable para 12.000 viviendas que servirá a las viviendas que se realizarán como parte del programa; construcción de la red interna de drenajes cloacales para 12.000 viviendas; construcción de los drenajes pluviales terciarios; instalación de la red subterránea de líneas de electricidad y de gas para las viviendas del programa con previsión para las futuras ampliaciones que requiera la continuación del programa; ampliación de la central telefónica existente en la zona y la instalación de 5.000 líneas telefónicas con cableado hasta los edificios; construcción y pavimentación de calles y aceras del centro urbano, así como del alumbrado de la zona; construcción de parques y jardines del centro urbano.
- e) Vivienda. Construcción de 3.800 unidades de vivienda de bajo costo en tiras multifamiliares de 11 pisos, que alojarán aproximadamente a 19.000 personas. Los costos unitarios de estas viviendas serían de M\$N 985.000 y M\$N 1.290.000 pesos argentinos para unidades de 2 y 3 dormitorios respectivamente.
- f) Servicios Comunitarios y Asistenciales. Construcción de instalaciones comerciales que abastezcan las necesidades diarias y periódicas de los futuros habitantes de esta zona del PAB, y de comercios que llenen necesidades ocasionales; urbanización y venta de los terrenos en donde se instalará un centro comercial; construcción de 8 escuelas primarias para 1.500 alumnos cada una; construcción de guarderías infantiles; construcción de un centro social, cultural y deportivo, y un teatro; construcción de parques y zonas verdes del PAB y su actual zona de recreación activa.

3.09 Subprograma Ciudad General Belgrano (CGB). Consiste de la realización de las siguientes obras:

- a) Infraestructura. Construcción de un nuevo sistema de distribución de agua potable que se interconectaría con el actualmente existente; perforación de pozos artesianos con sus sistemas de bombeo y construcción de dos tanques de almacenamiento elevado; construcción de la red interna de drenajes pluviales y de cloacales para 3.000 viviendas; y la instalación de redes de distribución de electricidad (aérea) y de gas para dichas viviendas.
- b) Urbanización. Construcción y pavimentación de las calles de acceso a la Ciudad General Belgrano, y de las calles y caminos peatonales internos; instalación de casetas telefónicas para uso público; construcción de parques y jardines del área poblada.
- c) Vivienda. Construcción de 3.000 viviendas de una planta de bajo costo, para familias de bajos ingresos desplazadas de las "villas de emergencia" que serán erradicadas del PAB y de otras zonas de la Ciudad de Buenos Aires. En estas viviendas se alojarán aproximadamente a 15.000 personas. Los costos unitarios de estas viviendas serían de M\$N 485.000, M\$N 600.000 y M\$N 720.000 pesos argentinos para unidades de 2, 3 y 4 dormitorios respectivamente.

- d) Servicios Comunitarios y Asistenciales. Construcción de tres escuelas primarias para 1.500 alumnos por turno cada una; instalación de una clínica de primeros auxilios médicos; construcción de locales comerciales que abastecerán las necesidades diarias de los futuros habitantes del CGB.

Costo del Programa

- 3.10 El costo total estimado del programa MCBA/BID sería de US\$ 63.20 millones distribuido de la siguiente forma:

(millones de US\$ o su equivalente)

<u>Obras</u>	<u>Costo</u>	<u>%</u>
<u>Subprograma PAB</u> <sup>1/</sup>	45.03	71.26
3.800 viviendas	20.45	
Comercios	2.73	
Escuelas y centros comunitarios	1.40	
Obras generales de saneamiento	3.37	
Redes viales troncales	4.52	
Agua potable y desagües pluviales y cloacales	1.40	
Electricidad	1.53	
Alumbrado	1.09	
Gas	1.33	
Teléfono	2.03	
Pavimentos	0.85	
Arborización	0.23	
Imprevistos	4.10	
<u>Subprograma CGB</u>	17.77	28.11
3.000 viviendas	9.33	
Terreno	0.52	
Agua potable y desagües cloacal y pluvial	0.45	
Electricidad	0.56	
Gas	0.67	
Teléfono	0.01	
Obras viales y pavimentos	2.70	
Arborización	0.29	
Comercios	0.67	
Escuelas y centros comunitarios	0.95	
Imprevistos	1.62	
<u>Servicios Profesionales y Equipo</u>	0.40	0.63
Asistencia técnica <sup>2/</sup>	0.15	
Inspección y vigilancia	0.20	
Equipo para inspección y vigilancia	0.05	
<b>TOTAL</b>	<u>63.20</u>	<u>100.00</u>

<sup>1/</sup> No incluye terreno por ser ya propiedad de la MCBA. Ver párrafo 3.05.

<sup>2/</sup> Plan de Operaciones de Asistencia Técnica (Anexo I).

- 3.11 Los costos de las obras del programa se consideran razonables y los métodos o procedimientos seguidos para establecerlos son aceptables. La distribución porcentual del costo total por obras del programa es: Vivienda 47.95%, Obras e Infraestructura y Saneamiento 33.27%, Servicios Comunitarios 9.10%, Servicios Profesionales 0.63% y otros 9.05%.

Plan Financiero

- 3.12 En el plan financiero que se detalla en el cuadro de la siguiente página se destacan además de las fuentes principales de recursos, las obras por subprogramas y los servicios profesionales que con la participación del BID se financiarían.
- 3.13 El BID financiaría el 30.38% del programa en consideración mediante dos préstamos por un monto total equivalente a US\$ 19.2 millones. Uno de los préstamos se concedería con cargo a los recursos ordinarios del capital del Banco y sería por el equivalente de US\$ 7 millones, incluyendo el equivalente de US\$ 4.00 millones en pesos argentinos. Este préstamo se destinaría exclusivamente a las obras de infraestructura. El otro préstamo se otorgaría con cargo a los recursos del Fondo para Operaciones Especiales y sería por US\$ 12.2 millones. Este segundo préstamo se destinaría a contribuir en las obras de infraestructura y 3.000 viviendas en CGB.
- 3.14 La contribución local sería por el equivalente de US\$ 44.00 millones, lo cual representa el 69.62% del costo total. Se estima que la MCBA aportará no menos del equivalente de US\$ 34.03 millones (53.84%), los adjudicatarios de vivienda y comercios y compradores de terreno el equivalente de US\$ 4.42 millones (7.00%) y las empresas de servicio público el equivalente de US\$ 5.55 millones (8.78%). La MCBA se comprometería a aportar todos los recursos que hicieren falta para la completa realización del programa.



Plan Financiero

(millones de US\$)

Obras del Programa	Préstamos		Aporte		Otros Aportes		Total		%
	BID		MCBA		Locales				
	\$	%	\$	%	\$	%	\$	%	
<u>Subprograma PAB</u>	7.00	16	28.91	64	9.12	20	45.03	100	71.25
3.800 viviendas	-	-	17.38	85	3.07	15	20.45	100	
Comercios	-	-	1.91	70	0.82	30	2.73	100	
Escuelas y cen-									
tro comunita.	-	-	1.40	100	-	-	1.40	100	
Obras generales									
de saneamient.	2.84	84	0.53	16	-	-	3.37	100	
Redes viales									
troncales	-	-	-	-	4.52	100	4.52	100	
Agua potable y									
desagües									
pluviales	1.08	77	0.32	23	-	-	1.40	100	
Electricidad	0.35	23	0.80	52	0.38	25	1.53	100	
Alumbrado	0.92	84	0.17	26	-	-	1.09	100	
Gas	0.30	23	0.70	52	0.33	25	1.33	100	
Teléfono	-	-	2.03	100	-	-	2.03	100	
Pavimentos	0.67	79	0.18	21	-	-	0.85	100	
Arborización	0.18	78	0.05	22	-	-	0.23	100	
Imprevistos	0.66	16	3.44	84	-	-	4.10	100	
<u>Subprograma CGB</u>	11.80	66	5.12	29	0.85	5	17.77	100	28.11
3.000 viviendas	7.21	77	1.65	18	0.47	5	9.33	100	
Terreno	-	-	0.52	100	-	-	0.52	100	
Agua potable y									
desagües cloa-									
cales y pluvl.	0.35	78	0.10	22	-	-	0.45	100	
Electricidad	0.14	25	0.28	50	0.14	25	0.56	100	
Gas	0.17	25	0.33	50	0.17	25	0.67	100	
Teléfono	-	-	0.01	100	-	-	0.01	100	
Pavimentos	2.09	77	0.61	23	-	-	2.70	100	
Arborización	0.22	76	0.07	24	-	-	0.29	100	
Comercios	-	-	0.60	90	0.07	10	0.67	100	
Escuela y cen-									
tro comunita.	0.74	78	0.21	22	-	-	0.95	100	
Imprevistos	0.88	54	0.74	46	-	-	1.62	100	
<u>Servicios Profe-</u>									
<u>sionales y Equipo</u>	0.40	100	-	-	-	-	0.40	100	00.6
Asistencia téc-									
nica 2/	0.15	100	-	-	-	-	0.15	100	
Inspección y									
vigilancia	0.20	100	-	-	-	-	0.20	100	
Equipo para Ins-									
pección y vi-									
gilancia	0.05	100	-	-	-	-	0.05	100	
TOTAL	19.20		34.03		9.97		63.20		100.6
%	30.38		53.84		15.78		100		

1/ Estos aportes son: Adjudicatarios de vivienda: US\$4.42 millones, y otras empresas de servicio público: US\$5.55 millones.

2/ Plan de Operaciones de Asistencia Técnica (Anexo I).

Origen y uso de monedas

- 3.15 El cuadro siguiente ilustra el origen y uso de las monedas del programa:

(millones de US\$)

	<u>Monedas de Origen</u>		<u>Monedas de Uso</u>		<u>Total</u>	<u>%</u>
	<u>Local</u>	<u>Divisas</u>	<u>Local</u>	<u>Divisas</u>		
Préstamo BID (OC)	4.00	3.00	4.00	3.00	7.00	11.08
Préstamo BID (FOE)	-	12.20	7.10	5.10	12.20	19.30
<u>Subtotal BID</u>	<u>4.00</u>	<u>15.20</u>	<u>11.10</u>	<u>8.10</u>	<u>19.20</u>	<u>30.38</u>
Aportes MCBA	34.03	-	34.03	-	34.03	53.84
Empresas Servicio Público	5.55	-	5.55	-	5.55	8.78
Adjudicatarios vivienda y venta terrenos y comercios	4.42	-	4.42	-	4.42	7.00
<u>Subtotal local</u>	<u>44.00</u>	<u>-</u>	<u>44.00</u>	<u>-</u>	<u>44.00</u>	<u>69.62</u>
TOTAL	48.00	15.20	55.10	8.10	63.20	100
%	75.95	24.05	87.18	12.82	100	

- 3.16 Como se puede apreciar del cuadro anterior, el componente importado del costo de las obras asciende a US\$ 8.10 millones, suma que se financiaría con recursos en dólares de los préstamos del Banco. Además, dichos préstamos permitirán cubrir gastos locales hasta por el equivalente de US\$ 11.1 millones de los cuales US\$ 7.1 millones serán en dólares y el equivalente de US\$ 4 millones en moneda local.

Proyecciones financieras del Programa

- 3.17 El pronóstico de Estado de Resultados indica que el programa sería autofinanciable y produciría un rendimiento neto de US\$ 16.660.000 durante el período de vigencia del préstamo. (Informe Técnico, Anexo III) En resumen, el resultado del programa MCBA/BID en términos de rendimiento durante el período de 30 años sería como sigue:

<u>Período/Año</u>	<u>Ganancia (Pérdida)</u>	
	<u>Del año</u>	<u>Acumulado</u>
	(en miles de US\$)	
Año 1 (1966)	-	-
Año 2 (1967)	218	218
Año 3 (1968)	( 62)	156
Año 4 (1969)	997	1.153
Año 5 (1970)	806	1.959
Año 6 á 10 (1971 al 1975)	3.597	5.556
Año 11 á 15 (1976 al 1980)	2.937	8.493
Año 16 á 20 (1981 al 1985)	2.719	11.212
Año 21 á 25 (1986 al 1990)	3.718	14.930
Año 26 (1991)	744	15.674
Año 27 (1992)	734	16.408
Año 28 (1993)	653	17.061
Año 29 (1994)	(191)	16.870
Año 30 (1995)	(210)	16.660

- 3.18 El pronóstico de Estado de Flujo de fondos indica que el programa arrojaría un superávit neto de US\$ 30.346.000 durante el período 1966 a 1995. Los superávits anuales que ocurrirían a partir del año 1969 serían reinvertidos en obras similares para la continuación del programa.

En resumen, el programa MCBA/BID en términos de "fondos" durante el período de 30 años sería como se indica a continuación:

<u>Período/Año</u>	<u>Superávit(Déficit)</u>	
	<u>Del año</u>	<u>Acumulado</u>
	(en miles de US\$)	
Año 1 (1966)	(380)	(380)
Año 2 (1967)	(708)	(1.088)
Año 3 (1968)	(552)	(1.640)
Año 4 (1969)	2.160	520
Año 5 (1970)	1.974	2.494
Año 6 á 10 (1971 al 1975)	7.640	10.134
Año 11 á 15 (1976 al 1980)	5.410	15.544
Año 16 á 20 (1981 al 1985)	4.803	20.347
Año 21 á 25 (1986 al 1990)	7.255	27.602
Año 26 (1991)	1.451	29.053
Año 27 (1992)	1.417	30.470
Año 28 (1993)	1.170	31.640
Año 29 (1994)	( 623 )	31.017
Año 30 (1995)	( 671 )	30.346

- 3.19 Los resultados favorables que muestran los pronósticos en términos de "rendimientos" y de "fondos" son, principalmente, producidos por los diferenciales que existirían entre las tasas de interés anual que la Municipalidad pagaría al Banco (4% y 6%) y la que se cargaría a los subprestatarios (6% y 8% que incluyen 1% para seguro). El monto total de préstamos que se concederían a los beneficiarios de viviendas

durante la vida del programa sería considerablemente superior al monto del préstamo debido a que los plazos a otorgarse a los futuros adquirentes serían menores al plazo del préstamo del BID con los recursos del FOE.

#### Aceleración en la continuidad del Programa

- 3.20 Aún cuando del análisis de los pronósticos de resultados se observa que a partir del cuarto año del programa se obtendrán superávits anuales, se estima que la amortización del préstamo con recursos del FOE durante los cuatro años subsiguientes debería hacerse mediante cuotas de montos reducidos al 50% de las que en forma alícuota correspondería amortizar el préstamo. Esto permitiría no sólo garantizar la recuperación monetaria del programa en los primeros años del período de amortizaciones del préstamo, sino que contribuiría a que la Municipalidad disponga de un capital simiente para acelerar la continuidad del programa, que como parte de un plan de vastos alcances, requiere de incentivos como este para la mayor movilización interna de recursos.

#### Calendario de ejecución de las obras

- 3.21 Las obras del programa se llevarían a cabo en un plazo total de 3 1/2 años a partir de la fecha del contrato de préstamo. Mientras el subprograma CGB requerirá 3 1/2 años, el subprograma PAB se realizaría en 2 1/2 años.

A continuación se ilustra el calendario estimado del programa.

(millones de US\$)

<u>Obras</u>	<u>Año 1</u>	<u>Año 2</u>	<u>Año 3</u> <u>1/</u>	<u>Año 4</u> <u>2/</u>	<u>Total</u>
<u>Subprograma PAB</u>	11.00	18.94	11.00	-	40.94
Vivienda	5.11	10.23	5.11	-	20.45
Obras Grals.Saneamiento	1.12	1.13	1.12	-	3.37
Redes viales troncales	1.13	2.26	1.13	-	4.52
Infraestructura	2.27	3.93	2.26	-	8.46
Servicios Comunitarios	1.37	1.39	1.37	-	4.13
<u>Subprograma CGB</u>	6.56	5.36	2.81	1.42	16.15
Viviendas	2.81	2.81	2.81	1.42	9.85
Infraestructura	2.67	2.01	-	-	4.68
Servicios Comunitarios	1.08	0.54	-	-	1.62
<u>Servicios Profesionales y</u>					
<u>Equipo</u>	0.16	0.11	0.11	0.02	0.40
Asistencia técnica	0.05	0.05	0.05	-	0.15
Inspecc. y vigilancia	0.06	0.06	0.06	0.02	0.20
Equipo para Inspecc. y					
Vigilancia	0.05	-	-	-	0.05
<u>Subtotal</u>	17.72	24.41	13.91	1.44	57.48
<u>Imprevistos</u>	2.51	2.51	0.46	0.24	5.72
<u>Total</u>	20.23	26.92	14.37	1.68	63.20
%	32.00	42.59	22.75	2.66	100

1/ Incluye solamente los primeros 6 meses para obras en PAB.

2/ Incluye solamente los primeros 6 meses.

- 3.22 Teniendo en cuenta la capacidad técnica de la CMV y de los demás organismos participantes en la ejecución del programa se estima que las obras podrán realizarse como previsto en el calendario anterior.

#### Modalidades para la Ejecución del Programa

##### - Construcción y mantenimiento de las obras del Programa

- 3.23 La responsabilidad general en la ejecución del programa correspondería a la CMV que utilizaría los servicios de entidades públicas, empresas estatales, y empresas constructoras privadas. Estas últimas serían elegidas por medio de licitaciones públicas, que se realizarían de acuerdo a la Ley Nacional de Obras Públicas No. 13.064. La construcción de las viviendas del programa se realizaría por empresas constructoras privadas.
- 3.24 Las obras de infraestructura, saneamiento y urbanización se realizarían a base de contratación directa de la CMV, o mediante convenios con los organismos citados en el párrafo 2.42, quienes contratarían con empresas constructoras mediante licitaciones públicas. Previa aprobación del BID, algunas obras de urbanización, tales como trabajos topográficos, movimientos de tierra, jardinería, pavimentación e instalación de sistemas de alcantarillado y agua potable, podrían ser realizadas por administración a través de dependencias de la MCBA o de otros organismos participantes. (Informe Técnico, Anexo III).
- 3.25 La MCBA se responsabilizaría del mantenimiento de las obras de vivienda en PAB y en CGB, infraestructura, saneamiento y urbanización y la prestación de servicios públicos urbanos en el PAB, y esto se realizaría directamente por dependencias de la MCBA, o mediante convenios que se suscribirían, con los organismos respectivos citados en el párrafo 2.42. En el caso de las obras en CGB, la Provincia de Buenos Aires o la Municipalidad de la Matanza aseguraría el mantenimiento de las obras de infraestructura y la prestación de los servicios públicos a los habitantes de la zona, dentro de los convenios que se suscribirían con la MCBA.

##### - Adjudicación de las viviendas

- 3.26 La adjudicación de las viviendas se haría de acuerdo con la reglamentación que tiene en vigencia la CMV, la cual se considera aceptable (Informe Técnico, Anexo III).
- 3.27 Los beneficiarios del programa sería seleccionados entre familias con ingresos mensuales que oscilan entre M\$N 12.500 y M\$N 25.000 para las viviendas en CGB y entre M\$N 25.001 y M\$N 55.000 para viviendas en PAB. Se entiende por ingreso familiar el monto de los salarios, rentas, emolumentos y demás entradas en efectivo que perciban regularmente el jefe de la familia y su esposa o compañera. (Informe Técnico, Anexo III). Adicionalmente, los criterios básicos que se utilizarían en la selección de adjudicatarios serían los siguientes:

- i) tendrían prioridad las familias desplazadas de las cuatro "villas de emergencia" dentro del PAB para las viviendas a construirse en CGB.
  - ii) la cuota de amortización de la deuda sería de aproximadamente el 20% y no mayor del 25% del ingreso familiar mensual.
  - iii) se consideraría el nivel de ingreso per cápita, a fin de favorecer a familias de bajos ingresos en relación al número de personas que la integran.
  - iv) el aprovechamiento de la unidad habitacional y composición familiar cualitativa, admitiendo una ocupación mínima de 3 personas por unidad y favoreciendo a matrimonios con hijos.
  - v) el lugar de residencia actual y de trabajo del jefe de familia a fin de atraer pobladores exclusivamente del Aglomerado Bonaerense y no alejar al jefe de familia de su lugar de trabajo.
  - vi) la necesidad de nueva vivienda para la familia.
- 3.20 Los créditos que se otorgarían a los adjudicatarios de las viviendas en la CGB no incluirían el valor del terreno. Para los 1500 adjudicatarios erradicados del PAB los créditos que estos recibirían podrán alcanzar el 100% del costo de construcción de la vivienda. Para los adjudicatarios restantes, que provienen de otros lugares, los créditos no podrían exceder el 90% de dicho costo. La amortización de los créditos sobre los que se cargará el 6% anual se haría mensualmente y en un plazo de 25 años a partir de la fecha de ocupación de la vivienda.

- Reajuste de costos unitarios y salarios

- 3.29 A fin de contrarrestar los efectos de la inflación, los costos unitarios de las viviendas, citados en los párrafos 3.08 e) y 3.09 c) anteriores, serían ajustados anualmente en base a las variaciones del "Índice del costo de la construcción en Buenos Aires". Las cifras de salario citadas en el párrafo 3.27 se ajustarían anualmente en base a los cambios del "Índice del Salario Peon-Industrial de Buenos Aires".

- Mantenimiento del valor de los créditos

- 3.30 Con el objeto de compensar los efectos adversos que para la MCBA tendría el proceso inflacionario en el valor de los créditos que otorgue, la CMV reajustaría anualmente el valor de los mismos y las cuotas de amortización de las viviendas de los locales comerciales y de los terrenos para comercios que forman parte del programa, utilizando al efecto las fluctuaciones en el "Índice del Salario Peón Industrial de Buenos Aires", teniendo como base el registrado para septiembre de 1965.

Inspección y Vigilancia

- 3.31 De los recursos del préstamo con cargo al Fondo para Operaciones Especiales se destinaría hasta la suma de US\$ 250.000 para gastos de inspección y vigilancia. De esta suma, hasta US\$ 200.000 o su equivalente

se destinarían a la contratación, por el Banco, de un ingeniero civil con experiencia en obras de saneamiento y un arquitecto que se dedicarían a la inspección y vigilancia del desarrollo del programa. Uno de ellos actuará como coordinador de estas labores. Hasta la suma de US\$ 50.000 o su equivalente, se destinaría a la adquisición, por la CMV, del equipo necesario para las actividades antes citadas, equipo que consiste en dos camionetas pick-up y un sistema de radio-comunicación.

#### IV. JUSTIFICACION DEL PROGRAMA

##### A. FACTIBILIDAD TECNICA

- 4.01 Desde el punto de vista técnico se considera que el organismo ejecutor propuesto para la realización del programa, convenientemente reforzado con el personal a que se refiere el párrafo 2.33 y con la asistencia técnica descrita en el Anexo I (Plan de Operaciones de Asistencia Técnica) estará en capacidad de desempeñar su función en forma adecuada. No se preveen dificultades de orden técnico en la participación que otros organismos públicos tendrán en el programa ni para los trabajos de planificación, diseños, adjudicación de contratos, construcción y control y vigilancia de obras. (Informe Técnico, Anexo III).

##### B. VIABILIDAD FINANCIERA

- 4.02 El programa, que está estructurado sobre bases financieras de autosuficiencia, se considera viable como resultado del análisis efectuado de su capitalización y la proyección de rendimientos favorables que han permitido establecer que existiría una generación de recursos capaz de hacer frente a la amortización de los préstamos del Banco y asegurar la continuidad del programa. Sin embargo, se debe hacer énfasis en la necesidad de que los aportes al programa, de la Municipalidad y de los otros organismos participantes, sean efectuados en las cantidades establecidas 1/ y en la debida oportunidad para garantizar el desarrollo normal del programa.

Por otra parte, deberán adoptarse por la Municipalidad las medidas de control financiero y sistemas de cobranza 2/ que permitan la recuperación de recursos a través de las amortizaciones puntuales de los créditos de los adjudicatarios de viviendas y la reinversión ordenada de tales recuperaciones.

---

1/ Plan Financiero, párrafo 3.12.

2/ Conclusiones y Recomendaciones, párrafos 5.03, 1.(iii) y 5.03.4 (i)

## C. CAPACIDAD LEGAL

- 4.03 Establecida la capacidad legal de la Municipalidad para contratar préstamos como los solicitados y la del Poder Ejecutivo Federal para otorgar la garantía de los mismos 1/, no se prevén obstáculos de orden jurídico para llevar a cabo la operación.

Al observarse el cumplimiento de aquellas condiciones que establecen la obligación del solicitante de presentar reglamentaciones aceptables para el Banco en cuanto al funcionamiento de la CMV y del CEDOPAB, la constitución del Fondo Municipal de la Vivienda y los convenios de participación en el programa con otros organismos, se darían por satisfechos importantes requisitos legales 2/ para la ejecución del programa.

## D. EVALUACION SOCIO-ECONOMICA

El Problema de la Vivienda en Argentina

- 4.04 - Composición demográfica del país. En Argentina, el aumento de población ha sido relativamente lento, especialmente al compararse con la tasa promedio para toda América Latina. Si se toma el último período intercensal (1947-1960), el incremento, a nivel nacional, registra un promedio de 1,8% anual comparado a 2,9% para toda la región. Por otra parte, mientras que la población urbana en América Latina, representa aproximadamente el 50% del total, en Argentina alcanza a más de 70% y cerca de una tercera parte de los 22,5 millones de habitantes que, según el Consejo Nacional de Desarrollo (CONADE), estaban radicados en el país en 1965, se concentraban en el área metropolitana de Buenos Aires. 3/

Mientras que en 1960 la densidad de población era de alrededor de 18 habitantes por Km<sup>2</sup> en la zona pampeana, que incluye el área metropolitana de Buenos Aires, para las otras cuatro zonas geográficas era de 5 o menos. Estas diferencias serían evidentemente, mucho mayores si se comparara solamente la densidad para la propia área metropolitana con las otras.

- 4.05 Argentina ha sido un país de concentración demográfica urbana desde principios del presente siglo. Ya para 1910 la población de las ciudades comenzó a superar a la rural. Esta tendencia fue particularmente acentuada en los años treinta y, aún más en los cincuenta.

1/ Informe Jurídico, Anexo II.

2/ Conclusiones y Recomendaciones, párrafo 5.02 y 5.03

3/ En esta evaluación se define el área metropolitana de Buenos Aires, como el conjunto de la Capital Federal y el Gran Buenos Aires (cono urbano que la circunda, compuesto por 19 partidos o municipios). En Argentina a veces se le llama el Gran Buenos Aires a toda la zona metropolitana, pero la Universidad en sus investigaciones usa la nomenclatura que aquí se aplica.



Entre 1936 y 1960 la población proveniente del interior del país, aumentó de 12% a 40% del total para el área metropolitana de Buenos Aires, y para el período intercensal 1947-1960 la tasa acumulativa de incremento demográfico para dicha zona fue de 3,5%, es decir, casi el doble que el promedio para todo el país. Debe tenerse en cuenta, sin embargo, que en los últimos cinco años la población del área metropolitana de Buenos Aires se ha mantenido, en términos relativos, muy estable. Según CONADE, en 1960 representaba aproximadamente el 33,64% del total del país y en 1965 equivalía a 33.50%.

- 4.06 El déficit nacional de la vivienda. En el diagnóstico que aparece en el Plan Nacional de Desarrollo (1965-1969) preparado por CONADE, se estima el déficit habitacional, a fines de 1963, en 1.350.000 unidades. Esta cifra es el resultado de una simple comparación entre el número de familias que habitan en el país y las unidades existentes. Al agregar el número de viviendas obsoletas o precarias, la cifra asciende a 1.860.000.

Es de interés resumir algunas de las principales causas de ese déficit, de acuerdo con los razonamientos presentados en el recién mencionado Plan:

- a) la intensa migración hacia zonas urbanas verificada especialmente entre 1947 y 1960;
- b) la "Ley de Alquileres", o sea el conjunto de medidas iniciadas con el Decreto No. 1580/43 dirigidas a congelar las rentas sobre bienes inmuebles;
- c) la supresión de la cédula hipotecaria a través de una reforma en el sistema bancario durante 1946; y,
- d) el esfuerzo de estabilización, iniciado en 1959, que causó una importante contracción en el crédito bancario.

- 4.07 El Plan menciona también el proceso inflacionario como una causa de "desviación" del ahorro privado hacia posibilidades de mayor rendimiento financiero. Sin embargo, esto parece estar en desacuerdo con el fenómeno que se ha observado regularmente en países que han estado sometidos a una situación de inflación. Por lo regular, en esos casos el público ha visto en los bienes raíces una garantía para la protección de sus ahorros. No obstante, es cierto que para el financiamiento de la adquisición de la vivienda a largo plazo, un proceso inflacionario puede resultar contraproducente, ya que los fondos que pudieran estar disponibles se orientan hacia sectores que aseguran un beneficio inmediato o simplemente huyen del país. El financiamiento a plazos adecuados, especialmente para familias de medianos o bajos ingresos, ha sido sumamente escaso en Argentina.

- 4.08 Aun cuando en la primera mitad de la década de los cincuenta se realizaron ciertos esfuerzos, particularmente de orden público, que permitieron que la tasa de construcción de viviendas alcanzara a 8,4 unidades por cada 1000 habitantes -una de las más elevadas del mundo- en 1959 ésta había descendido a 3.7 y en 1963 a 3,4. Es decir,

que el número de nuevas viviendas construidas pasó de 110.000 unidades en 1954 a 72.000 para el período 1960-1963.

- 4.09 En términos meramente económicos, es interesante destacar como la inversión en viviendas en los últimos 15 años ha venido disminuyendo constantemente, como proporción del producto bruto y de la inversión total, no obstante que el coeficiente general de inversión aumentó ligeramente. Aunque en los años cincuenta la proporción de la inversión total dedicada a la vivienda parece haber sido demasiado elevada para un país en vías de desarrollo, la reducción en la primera parte de la década de los sesenta fue demasiado brusca y causó serios desajustes económicos y sociales.

	Relación Inversión Vivienda Producto Nacional Bruto	Relación Inversión Vivienda Inversión Bruta Interna
	%	%
1950 a/	4.4	23.6
1952	4.5	24.6
1954	3.9	23.7
1956	4.2	23.7
1958	3.9	20.7
1960	3.0	12.9
1962	3.1	12.8
1964	2.7	13.3
1965	2.6	12.9

a/ Se eliminan varios años en la serie para hacer el cuadro más breve.

Fuente: CONADE, Sector Vivienda. Presentación al CIES.

- 4.10 La disminución relativa de la formación de capital en el sector de la vivienda, en términos de la inversión total, se ha debido fundamentalmente a la marcada reducción en la participación del sector público. Según CONADE, la inversión pública en vivienda disminuyó de un tope de 48.0% del total invertido en 1955 a 0.6% en 1962 y ha venido recuperándose lentamente hasta llegar a 9.1% en 1965.

En algunos años recientes, la utilización de la capacidad instalada de la industria de la construcción ha oscilado entre 40% y 50%, mientras que la fuerza de trabajo empleada por dicho sector, que constituía el 6.6% del total en 1950, en 1963 había disminuido a 5.5%.

- 4.11 Perspectivas inmediatas. El actual gobierno ha demostrado un claro interés por revitalizar los programas de vivienda, particularmente los dirigidos a las clases de medianos o bajos ingresos. Los esfuerzos más importantes de los años recientes se destacan en el último Informe Anual del Fondo Fiduciario.

Los de mayor significación parecen ser la reorientación de las actividades del Banco Hipotecario Nacional y el fortalecimiento del Sistema de Ahorro y Préstamo, particularmente con la reciente creación

de la Caja Federal de la Vivienda. Estas medidas fueron reforzadas con el préstamo de US\$ 30 millones otorgado por el BID al Banco Hipotecario a principios de 1963 y actualmente se negocian otros financiamientos con el Gobierno de Estados Unidos.

- 4.12 El Plan de Desarrollo reconoce la necesidad de una creciente actividad pública en el sector de viviendas para grupos de menores ingresos. Incluyendo el ahorro comprometido por particulares, se prevee que el sector público invierta durante 1965-1969 un total de 59,300 millones de pesos de 1960, lo cual permitirá que la participación de ese sector en la inversión total para vivienda ascienda a 25,9%.
- 4.13 El número de unidades construidas en 1965 llegó a 103.750, comparado a 95.378 en 1964 y 89.950 en 1963. Sin embargo, las viviendas construidas en 1965 estuvieron por debajo de las 124,881 previstas en el Plan. Esto se debió principalmente a que la inversión proveniente del sector público apenas alcanzó a 26% de lo previsto y sólo representó el 11,8% del total de la inversión en vivienda. Con todo, ésto fue una mejoría sobre 1964 cuando apenas equivalió a 8%. Sin embargo, es necesario tener en cuenta que el 48,4% de la inversión pública en 1965 debía provenir del Banco Hipotecario Nacional y que la mayor parte de los recursos correspondientes se obtendrían del préstamo del BID para el que apenas se había desembolsado un 17,5% del monto total a fines de 1965, es decir, dos años después de su contratación. No obstante, las dificultades que estaban demorando la utilización de este crédito parecen haber sido superadas recientemente y es probable que en el presente año la inversión pública reciba un fuerte impulso con esos fondos.

Por otra parte, una operación de US\$ 10 millones para sindicatos, proveniente del AFL-CIO-AID, que estaba programada para 1965, no se llegó a verificar. Aquí también se espera que, con las recientes negociaciones que se han llevado adelante, se pueda contar con una importante contribución a la inversión pública en vivienda.

- 4.14 En general las perspectivas a corto plazo parecen favorables. Además de los puntos recién mencionados debe tenerse en cuenta que, como se destaca en el Plan de Desarrollo: existe una capacidad de ahorro inmovilizada en la población del país; la capacidad instalada de la industria de la construcción permite una mucho mayor actividad que la que se ha venido desarrollando en años recientes; y, aunque la productividad de la mano de obra se ha mantenido baja (45 horas hombre por m<sup>2</sup> construido), el Gobierno espera llevar adelante esfuerzos para lograr los cambios tecnológicos necesarios. Este último aspecto, es sin duda, de fundamental importancia para incrementar el rendimiento de los programas de vivienda. Tomando en cuenta la importante participación que el BID está desempeñando en dichos programas, parecería conveniente que el Banco hiciera lo posible por alentar al Gobierno Argentino para que lleve adelante los esfuerzos requeridos en materia de productividad a la mayor brevedad posible. Claro está que cualquier aumento de productividad debe ir acompañado por una mayor movilización del ahorro ya que de otra manera se agravaría el problema de capacidad ociosa en la industria de la construcción.

El papel que desempeña Buenos Aires en la vida nacional

- 4.15 Como se mencionó anteriormente, alrededor de una tercera parte de la población total del país se ha venido concentrando en el área metropolitana de Buenos Aires que es la quinta ciudad del mundo y la primera de América Latina en número de habitantes.
- 4.16 No obstante que las Cuentas Nacionales de Argentina no se presentan de acuerdo con una distribución geográfica, se tiene informaciones que indican que en 1963 el 42.8% de valor agregado bruto para el país, al costo corriente de factores, provino del área metropolitana de Buenos Aires. En el mismo año el 56.1% de la producción manufacturera se concentraba en la misma. Mientras que en 1953 dicha concentración alcanzaba a 65.4% ya que aún no se habían instalado algunas plantas importantes en otras partes del país, particularmente en las provincias de Santa Fé y Córdoba.
- 4.17 Los indicadores sociales también registran marcadas diferencias entre Buenos Aires y el resto del país. Por ejemplo, en 1964 mientras la Capital Federal contaba con 39.4 médicos y 108 camas de hospital por cada 10.000 habitantes, los coeficientes para la Provincia de Misiones eran de apenas 1.2 médicos y 14 camas. La mitad de todos los odontólogos del país ejercen su profesión en Buenos Aires.

Lo curioso es que la Capital Federal presenta una tasa de mortalidad general mayor al promedio para todo el país. Este fenómeno está relacionado con las muy precarias condiciones de habitabilidad de parte de la población bonaerense, particularmente aquellas familias que se concentran en las villas de emergencia de la ciudad.

El problema de la vivienda en Buenos Aires

- 4.18 El déficit habitacional para el área metropolitana se ha estimado en alrededor de 600.000 unidades, es decir algo menos de la mitad del total para el país. Según un reciente informe, una de las principales causas para la proliferación de "villas de emergencia" en la ciudad ha sido justamente el alto déficit de vivienda existente: "38% más de familias que residencias disponibles" <sup>1/</sup>. Se ha calculado que sólo en la Capital Federal alrededor de 150.000 personas viven en villas miserias y que cerca de una tercera parte de ellos se concentran en la zona del Parque Almirante Brown, que representa aproximadamente el 7% del área de dicha Capital.

Las viviendas en las villas miserias de Buenos Aires presentan condiciones muy similares a las existentes en otras grandes ciudades de América Latina, con el agravante de que las condiciones climáticas aumentan las dificultades en los medios de vida de estos grupos.

- 4.19 Por otra parte, a diferencia de la situación que se presenta en otros centros urbanos de América Latina, es curioso notar que en

---

<sup>1/</sup> L. Albert Wilson - "Voice of the Villas" (Informe Wilson) FCH Company, Inc. and Foundation for Cooperative Housing, Inc. - Diciembre 1965.

villas de emergencia de Buenos Aires, el nivel de empleo es bastante elevado, aún cuando los salarios sean reducidos.

En una encuesta llevada a efecto para el Informe Wilson, de 1.671 familias censadas, no se pudo obtener información acerca de los ingresos o composición familiar en 136 casos. Del resto, 175 fueron personas solas o solteras que no serían compradores y de las otras 1.360 familias, sólo 239 tenían ingresos menores a 12.500 pesos (unos US\$ 70) mensuales, mientras que el promedio para todos los grupos entrevistados fue de 20.000 pesos (US\$ 110) mensuales. Según estos datos se llegó a la conclusión de que cerca de cuatro quintas partes de los habitantes de las villas tendrían capacidad para adquirir viviendas económicas.

- 4.20 La congelación de alquileres ha tenido, sin duda, cierta incidencia sobre el problema de la vivienda en todo el país y, muy particularmente, en Buenos Aires. Aparte de la falta de incentivos para la orientación de ahorros disponibles hacia este sector, la paralización de alquileres ha sido también causa de que algunos propietarios mantengan unidades desalojadas ante la imposibilidad de aumentar su renta. No obstante, en octubre de 1965, se promulgó una nueva Ley de Alquileres (No. 16.236) que permite cierta progresión o escalonamiento en el sistema de congelación. 1/ Es indudable que estas medidas ayudarán a crear una situación más propicia para la construcción de unidades habitacionales.
- 4.21 La Municipalidad de Buenos Aires tendrá que buscar soluciones más permanentes a los problemas de alojamiento de los ciudadanos de la localidad. Asimismo, el Gobierno Nacional necesita actuar en forma más enérgica para resolver los problemas socio-económicos del interior y crear condiciones que alivien el éxodo hacia la Capital del país.

#### El Programa

##### - Desarrollo urbano

- 4.22 En términos generales, es de interés destacar que el presente programa contiene aspectos muy vinculados a los criterios aceptados por el BID recientemente en relación a una política de desarrollo urbano

---

1/ Esta Ley hace posible que el dueño o locador pida reajuste judicial en los casos en que "el monto de impuestos, tasas y gastos de explotación que gravan el inmueble más la renta...", que mas adelante se establece "...fuera superior al alquiler que percibe..." y que le permita al locador cubrir los gastos mencionados y obtener porcentajes de renta neta anual sobre la valuación fiscal existente al 1.º de enero de 1955, que varían del 10% al 22%, de acuerdo con la fecha del contrato. Además, como inciso al artículo que regula el régimen de precios, se establece una progresión en los alquileres afectados por la Ley que va desde un 18% acumulativo para locales comerciales hasta 10% para viviendas.

(Documento GN-140). Además de asegurar la rehabilitación de una zona muy importante de la ciudad, cubre aspectos como los servicios sociales, la cooperación de la comunidad, la investigación y la planificación a largo plazo, que se ajustan a las orientaciones que pretende implantar el BID a través de sus operaciones en este campo.

- Aspectos sociales

- 4.23 El programa de la MCBA está claramente orientado a beneficiar particularmente a la clase de bajos ingresos ya que las familias trasladadas a Ciudad General Belgrano reciben entradas que oscilan entre los 12.500 y 25.000 pesos mensuales. 1/ Para comprender la clase de familias que ésto envuelve vale destacar el siguiente cuadro elaborado de acuerdo con los datos que aparecen en el Informe Wilson (páginas 47 y 48).

Ingreso anual familiar de acuerdo a la actividad del Jefe de familia 2/

<u>Obreros especializados</u>	<u>Pesos</u>
Radio operadores y torneros	28.290
Sastres	26.700
Obrero medio	23.948
Panadero	19.416
Zapatero	14.950

Los niveles de ingreso para las familias que se radicarán en el Parque Almirante Brown, donde sólo financiaría el BID parte de la infraestructura, oscilan entre 25.001 hasta 55.000 pesos.

- 4.24 De acuerdo con un estudio efectuado por CONADE en los grupos de ingresos que incluye el presente programa, existe una adecuada capacidad de ahorro. Se indica además que la parte de las entradas de familias de bajos ingresos que se destina a la vivienda en Argentina es relativamente pequeña. Esto tiene su explicación en el sistema de congelación de alquileres que ha envuelto una elevada proporción de la población bonaerense, particularmente para el año en que se hizo la encuesta, cuando aún no se había aprobado la nueva Ley de Alquileres. Con la inflación y las cuotas fijas que muchas familias pagan, ha sido muy común que el porcentaje de gastos en vivienda se haya venido reduciendo de año a año.

---

1/ Equivalente a aproximadamente US\$ 70 y US\$ 140, respectivamente al tipo de cambio de diciembre de 1965. Estos niveles de ingresos han sido reajustados de acuerdo con el índice del salario de peón industrial más reciente.

2/ Para calcular dicho ingreso se tomó el salario hora, de acuerdo a los contratos sindicales vigentes en 1965, se multiplicó por 200 y se le agregó un 30% como ingreso adicional para familia típica, compuesta por 4 personas. Los aprendices y los no especializados tienen un ingreso que es de 10% a 20% menor.

Se pudo constatar que personas empleadas como mensajeros o ascensoristas con ingresos mensuales de 18.000 a 20.000 pesos que habían adquirido sus viviendas recientemente, pagan alrededor de 10% de su sueldo (menos si se toma el ingreso familiar) y los que la habían adquirido antes pagan cada vez menos, de acuerdo con el número de años de posesión.

- 4.25 Las cuotas que pagarán los adjudicatarios por las viviendas a construirse en Ciudad General Belgrano se mantienen dentro de proporciones adecuadas a los niveles de ingresos fijados por este subprograma, lo que permitirá a las familias enfrentar los compromisos adquiridos sin dificultad.

Cuotas mensuales sobre unidades en Ciudad General Belgrano

<u>Tipo</u>	<u>Plan I</u>	<u>Plan II</u>
2 dormitorios	2.587	2.328
3 dormitorios	3.200	2.880
4 dormitorios	3.840	3.457

Cuotas como porcentaje de un ingreso medio de aproximadamente  
18.700 pesos

<u>Tipo</u>	<u>Plan I</u>	<u>Plan II</u>
2 dormitorios	13.8%	12.4%
3 dormitorios	17.1%	15.4%
4 dormitorios	20.5%	18.5%

Debe tenerse en cuenta que, para las familias que se trasladarían a Ciudad General Belgrano de acuerdo al sistema de adjudicación, existen dos planes de financiamiento. En el primero que cubre a más de la mitad de las viviendas, hay un mecanismo por medio del cual se le reconoce cierto valor a la unidad abandonada por la familia que habitaba en las "villas de emergencia". Este sistema permite a esa familia trasladarse a su casa en Ciudad General Belgrano, sin una cuota inicial sobre la nueva propiedad. Bajo este plan, los adquirentes cancelan su deuda en hasta 25 años, a una tasa de interés de 6% anual. En el segundo plan los beneficiarios abonan un 10% del importe de la vivienda durante su construcción y cancelan el saldo en las mismas condiciones que los anteriores.

- 4.26 En ningún caso las cuotas serán mayores al 25% del ingreso medio de la clasificación y, como las casas de cuatro dormitorios probablemente sean adquiridas por los grupos cercanos al nivel máximo, es muy probable que los pagos mensuales representen entre 10% y 15% del ingreso familiar, lo cual es relativamente bajo cuando se compara con programas en ejecución en otros países de América Latina.
- 4.27 En cualquier programa de erradicación el problema de adaptación a un nuevo sistema de vida es de fundamental interés. Desde hace

casi dos años los trabajadores sociales de la Comisión han estado concentrados en la zona de villas y se ha promovido la creación de juntas de vecinos que formarán el núcleo administrativo de Ciudad General Belgrano. Las cuatro primeras villas que serán erradicadas cuentan ya con comités listos para dirigir la transición. La Comisión ampliará su equipo de trabajadores sociales para enfrentar las crecientes necesidades que se presentarán.

- Aspectos económicos

- 4.28 Tanto el Parque Almirante Brown como Ciudad General Belgrano están ubicados cerca de las zonas de gran actividad industrial. Las viviendas estarán dentro de una distancia máxima de aproximadamente 15 Kms. de Avellaneda, que es una de las áreas de mayor concentración industrial en todo el país. También Lanús, que recoge un importante número de industrias está a corta distancia del proyecto. Se ha previsto que los habitantes de Almirante Brown y General Belgrano tengan fácil acceso tanto a esos centros industriales como al centro de Buenos Aires, al que se llega en 40 o 60 minutos con tráfico normal.

El proyecto, sin duda, le dará un fuerte impulso a la industria de la construcción que, como antes se dijo ha venido operando a menos de la mitad de su capacidad. Aún cuando no se debe concentrar una proporción excesiva de la inversión en esta industria, valdría reorganizar su estructura y mejorar su productividad.

- Aspectos administrativos y financieros

- 4.29 De acuerdo con el análisis financiero, el programa que se prevé podrá resultar en un superávit neto durante el período 1966-1995. Sin embargo, gran parte de los fondos de contrapartida provendrán, particularmente en los primeros años del programa del presupuesto de la Municipalidad de Buenos Aires y éste ha venido registrando un elevado déficit en los últimos años. Este aumentó, por ejemplo de 2.2% del total de ingresos en 1962 a 12.2% en 1964 y 26.2% en 1965. En años recientes los ingresos recaudados han resultado menores a los programados, lo cual parece indicar la necesidad de mejorar los servicios de administración fiscal.
- 4.30 Por otra parte, el pronóstico financiero para el programa de la Comisión de Vivienda es bastante favorable. No obstante, para evitar el mismo tipo de descapitalización que se ha visto en otros casos se aplicaría un sistema de reajuste 1/ en las cuotas de los adjudicatarios que tome en cuenta uno o varios de los indicadores más importantes relacionados con el movimiento de precios. Esto también se tendría que aplicar al problema de la fijación de costos máximos y de niveles de ingresos elegibles por parte del BID.

---

1/ Ver párrafos 3.29 y 3.30.

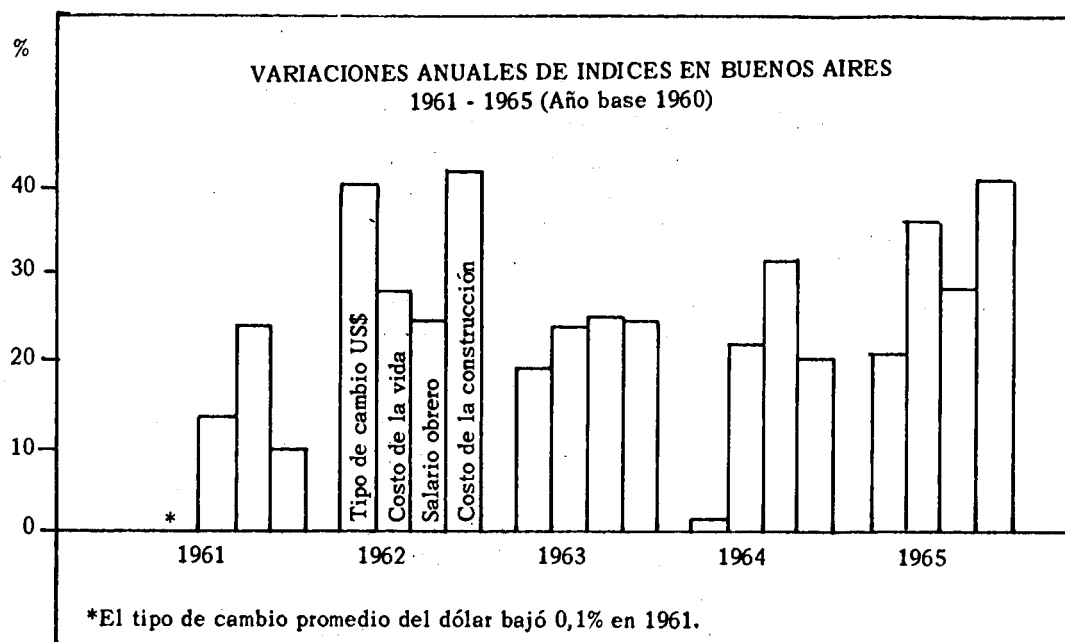


- 4.31 Los métodos y la "canasta" de bienes utilizados por la Dirección de Estadística y Censos para calcular el índice de costo de vida y el de salario del peón industrial, que sirve muchas veces de base para los programas de vivienda popular en el país parecen en líneas generales adecuados. Asimismo, el servicio de computación permite que los índices estén disponibles con retraso de apenas uno o dos meses.

Para llegar a una fórmula adecuada de reajuste, es de interés observar las fluctuaciones anuales registradas en los índices mencionados en el pasado. Esto se presenta en el gráfico a continuación. También se ha agregado el valor del dólar, al considerar que es muy indicativo en cuanto a la inconsistencia en las tendencias. Esto hace pensar que el pago de cuotas y costos máximos en un posible préstamo deben fijarse en moneda local y atarse a un sistema de reajuste como el indicado.

- 4.32 En el gráfico se presentan las variaciones a partir de 1961, con índices base 1960 = 100, año actualmente utilizado para el índice de salario-peón industrial y costo de vida. Aún cuando desde 1964 entró en vigencia un sistema de cambio oficial controlado, las fluctuaciones erráticas que se registran en el valor del dólar son suficientemente indicativas. En todo caso, si para los años posteriores a 1964 se incluyera el mercado paralelo, la inconsistencia con los otros índices a partir de esa fecha sería aún mayor.
- 4.33 Al revisar los períodos anteriores, se nota que las relaciones son muy similares con las siguientes excepciones:
- a) El salario peón industrial se movió mucho más rápido que el costo de vida entre 1947 y 1951 (años importantes del régimen peronista);
  - b) Aparte del período 1947-1951, el costo de vida se mantuvo por encima del salario peón industrial;
  - c) En el período 1952-1960, el valor del dólar siguió una tendencia muy similar a los otros índices.

Es de interés notar que, en tres de los años del gráfico, el salario del peón industrial aumentó por encima del costo de vida. Esto es poco usual en países con una elevada tasa de inflación e indica un alto grado de elasticidad con respecto a los precios en el ingreso nominal del obrero urbano, lo cual haría aceptable utilizar dicho índice como base de reajuste de cuotas en el programa. En cambio, el nivel de salarios para empleados oficiales se ha mantenido bastante por debajo del aumento de costo de vida y de las tendencias en el salario del peón industrial. Mientras que el índice para obrero oficial era de 291 en enero de 1966 (base 100 = 1960) el del peón industrial alcanzaba a 386.



- El componente importado

- 4.34 Se ha considerado necesario tomar en cuenta el problema del componente importado aparte, por la relación que tiene a la utilización de diferentes monedas dentro de un posible financiamiento del BID.

Debido a que el financiamiento de las obras de infraestructura en Parque Almirante Brown, que sirve de base para la construcción de viviendas para familias de ingresos medios, tendrá que provenir de los recursos ordinarios del Banco, la disposición de dólares se justifica de acuerdo con la necesidad de cubrir el costo de materiales importados, tomando en cuenta inclusive la utilización de equipos o parte de los mismos ya traídos al país y su depreciación.

- 4.35 En términos generales, muchos de los materiales que se utilizan en la industria de la construcción representan importantes rubros de importación para la República Argentina como se desprende del siguiente cuadro:

Importaciones generales de materiales que se utilizan en la industria de la construcción

(Millones de Dólares)

	<u>Madera</u>	<u>Hierro</u>	<u>Maqui- naria</u>	<u>Metales</u>	<u>Piedras</u>	<u>Combus- tible</u>	<u>Caucho</u>	<u>Total</u>
1962	50.0	142.0	728.0	60.0	13.0	90.0	26.0	1.109.0
1963	46.0	101.0	481.0	56.0	11.0	57.0	20.0	772.0
1964	68.0	135.0	339.1	92.0	16.0	87.0	39.0	776.1
* 1965	80.0	173.0	256.0	98.0	18.0	107.0	38.0	770.0

\* 11 meses

Fuente: Dirección Nacional de Estadística y Censo.

Es evidente que no toda la importación de estos materiales se destina a la vivienda. Sin embargo, el cuadro anterior sirve para indicar las deficiencias de la oferta interna para estos productos.

- 4.36 Por otra parte, en estudios realizados para el Consejo Federal de Inversiones se ha determinado que el coeficiente importado para la construcción de vivienda en Argentina es de cerca del 10% del producto de la industria, incluyendo insumos directos y el componente importado de materiales o equipos elaborados en el país, y el 4.7% de estos últimos.

- 4.37 Según la Comisión de Vivienda el componente importado en el proyecto se estima en US\$ 8.1 millones de acuerdo con el siguiente detalle:

(en millones de US\$)

PAB	6.306
CGB	<u>1.394</u>
Servicios Profesionales y equipos de supervisión	<u>0.400</u>
	<u>8.100</u>

Los principales bienes importados serían:

(en millones de US\$)

Materiales de construcción	5.681
Equipos	<u>2.069</u>
	<u>7.750</u>

- 4.38 Estas cifras indican que el componente importado en el proyecto representa aproximadamente 12.7% del costo total del mismo, lo que se aproxima al coeficiente del Consejo Federal de Inversiones, mencionado anteriormente.

#### Consideraciones Finales

- 4.39 En línea con los anteriores comentarios, valdría formular algunas consideraciones que están directa o indirectamente vinculadas al proyecto.
- a) No debe perderse de vista que la ejecución del programa que realiza la Comisión de Vivienda no es más que un paliativo al problema a mediano plazo ya que la solución a largo plazo dependerá de otras medidas de carácter general que contribuyan por un lado, a movilizar recursos internos hacia el financiamiento de la vivienda y, por otro, a reducir el flujo migratorio hacia la zona urbana de Buenos Aires.
  - b) El BID, como una de las fuentes actuales más importantes para el financiamiento de programas públicos de vivienda en Argentina, debe recomendar al Gobierno y, si es necesario, otorgar asistencia técnica, para que se refuercen los sistemas de planificación en este campo, se eliminen los obstáculos para la movilización de mayores recursos y se creen incentivos en equilibrio con la inversión general, ya que los niveles tan elevados alcanzados en ciertos años pueden resultar contraproducentes para la economía del país. También conviene buscar fórmulas a corto plazo para mejorar la productividad de la industria de la construcción que es impresionantemente baja.
  - c) El financiamiento en dólares debería cubrir principalmente la totalidad del componente importado y los costos locales en este caso deberían ser cubiertos principalmente con moneda nacional. Sin embargo, el financiamiento en dólares de una parte de estos gastos estaría de acuerdo con las políticas que sobre esta materia aplica el BID y ayudaría a aliviar las presiones de la balanza de pagos que enfrenta el país. Además, el financiamiento en dólares de una parte del costo total parecería justificable si se toma en cuenta que la contribución externa representará solo un 31% de dicho costo. Es decir que el esfuerzo interno de financiamiento es relativamente elevado. Los efectos inflacionarios que el financiamiento en moneda local puede tener no serían tan graves, ya que están contribuyendo a reactivar una industria con una elevada capacidad ociosa. En todo caso, mayor presión inflacionaria tiene el financiamiento del déficit presupuestario.

## V. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.01 En atención a los efectos favorables de carácter económico y social que producirá la ejecución del programa de desarrollo urbano analizado en este documento, y teniendo en consideración que no existen inconvenientes técnicos, económicos, financieros ni legales para su realización, se recomienda el otorgamiento de dos préstamos a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires por un monto total de US\$19.200.000, sujetos a las condiciones que figuran en los correspondientes proyectos de resolución y a las que se describen en seguida, que deberán cumplirse a satisfacción del Banco.

### 5.02 Condiciones previas a la firma de los contratos

Antes de la firma de los contratos el deudor deberá presentar al Banco:

- (i) La ordenanza o el decreto municipal por el que se constituya el Fondo Municipal de la Vivienda creado por la Ordenanza No.17.823, transfiriendo al mismo los recursos presupuestados para los programas municipales de vivienda del ejercicio fiscal de 1966, así como otros recursos, bienes o derechos que deban formar parte del Fondo conforme a dicha Ordenanza.
- (ii) Cartas suscritas por los diversos organismos participantes en el programa, en las que se consignen concreta y detalladamente las obligaciones y derechos de tales organismos al respecto.
- (iii) Comprobantes de haber adquirido en propiedad los terrenos en Ciudad General Belgrano donde se llevarán a cabo las obras del respectivo subprograma y comprobantes de ser propietario de las tierras del Parque Almirante Brown.

### 5.03 Condiciones que deberán ser incluidas en los contratos

1. Condiciones previas al primer desembolso con excepción de los desembolsos para asistencia técnica y para gastos de inspección.

Antes del primer desembolso el Deudor deberá presentar:

- i) Un reglamento de la Comisión Municipal de la Vivienda en que se determinen las facultades, atribuciones y procedimientos administrativos de las diferentes unidades que la integran.
- ii) Reglamentación de las operaciones del Fondo Municipal de la Vivienda, que según la Ordenanza No. 17.823 están a cargo de la Comisión Municipal de la Vivienda. Los recursos que integren el Fondo sólo podrán ser utilizados en los programas de vivienda del deudor y así deberá constar en dicha reglamentación.

- iii) Reglamentación relativa a la organización y funcionamiento del antiguo Comité de Ejecución y Desarrollo de las Obras del Parque Almirante Brown (CEDOPAB), denominado ahora Comité del Parque Almirante Brown, el cual deberá tener como única función la de coordinar las obras municipales del Parque.
- iv) Constancia de haber sido puestos en vigencia a satisfacción del Banco, los ordenamientos municipales a que se refieren los puntos (i), (ii) y (ifi) anteriores y el punto (i) del párrafo 5.02 del presente documento.
- v) Constancia de haber adoptado las medidas necesarias para fortalecer la organización y funcionamiento de la Comisión Municipal de la Vivienda.
- vi) Un plan de cuentas de la Comisión Municipal de la Vivienda, tanto para las operaciones del programa que será financiado con los recursos de los préstamos como para las demás operaciones propias de la Comisión; e instrucciones adecuadas sobre la aplicación y funcionamiento de dicho plan.
- vii) Convenios suscritos por el deudor y los diversos organismos participantes en el programa, consignando concreta y detalladamente las obligaciones y derechos de ambas partes ya indicados por dichos organismos en las cartas a que se refiere el punto (ii) del párrafo 5.02 anterior.
- viii) Convenios celebrados con la Municipalidad de la Matanza o con las autoridades de la Provincia de Buenos Aires, y si fuere necesario con una y otras, que faciliten al deudor la ejecución del subprograma de Ciudad General Belgrano y aseguren la prestación de todos los servicios públicos necesarios en dicha zona.
- ix) Modelos ajustados a las leyes argentinas del documento o documentos mediante los cuales se formalizarán la compra-venta de las viviendas y la transferencia del dominio de las mismas a los adjudicatarios, así como los créditos que se concederían a éstos para el financiamiento y la primera hipoteca otorgada por los mismos para garantizar el pago de dichos créditos.

2. Condición previa a los desembolsos  
para determinada obra, grupo de obras o proyectos

Antes de iniciarse los desembolsos destinados a obras de provisión de agua, alcantarillado, drenaje, gas, electricidad, relleno, alumbrado, arborización, pavimentos, viviendas, servicios comunitarios y otras obras requeridas para el desarrollo del programa, el deudor deberá presentar al Banco, para -

su aprobación, todos los planos, presupuestos y especificaciones correspondientes, así como los documentos de licitación. En los casos en que sea adecuado, los proyectos para la construcción de viviendas tanto en Ciudad General Belgrano como en el Parque Almirante Brown deberán incluir, en un porcentaje a ser acordado entre el Banco y el deudor, la utilización de métodos de prefabricación.

3. Condición previa a los desembolsos para asistencia técnica

De los recursos del préstamo con cargo al Fondo para Operaciones Especiales deberá destinarse hasta US\$ 150.000 o su equivalente para asistencia técnica: (i) en materia de organización administrativa, mediante la contratación de uno o más expertos, (ii) en el adiestramiento de personal, y (iii) en la realización de estudios técnicos especiales mediante la contratación ocasional de expertos. Antes del primer desembolso para asistencia técnica deberá haber sido aprobado por el Banco un programa detallado para la utilización de estos recursos, así como el procedimiento de selección del experto o expertos, los respectivos términos de referencia, la persona o personas seleccionadas y el contrato que deba suscribirse con ellas. El deudor deberá comprometerse a seguir las recomendaciones del experto o los expertos cuando hayan sido aprobadas tanto por el deudor como por el Banco, o en caso de no haber sido aprobadas por ellos, a informar al Banco sobre las correspondientes medidas sustitutivas que el deudor se propone poner en práctica.

4. Otras condiciones

(i) Los recursos adicionales a ambos préstamos serán aportados mediante contribuciones estimadas como sigue:

- Deudor	US\$ 34.030.000
- Adjudicatarios de viviendas y adquirentes de terrenos o edificios para establecimientos de comercio en las zonas comprendidas en el programa	4.420.000
- Dirección de Vialidad Nacional	4.520.000
- Entidad "Servicios Eléctricos del Gran Buenos Aires" (SEGBA)	520.000
- Entidad "Gas del Estado"	<u>510.000</u>
TOTAL	US\$ 44.000.000

El deudor y el garante deberán tomar las medidas adecuadas a fin de que se hagan efectivas dichas contribuciones, y si éstas no resultaren suficientes para completar la financiación del programa, o si el costo del mismo se aumentare, el deudor o el garante o ambos deberán suministrar el financiamiento complementario necesario para la terminación del programa. Los recursos adicionales, así como los recursos de ambos préstamos, se registrarán en cuentas especiales y entrarán a formar parte del Fondo Municipal de la Vivienda, cuya administración está a cargo de la Comisión Municipal de la Vivienda.

- (ii) Dentro del plazo que se establezca en los contratos que no excederá de un año a partir de la fecha de los mismos, el deudor deberá presentar al Banco un manual de procedimientos operativos que deberá incluir, como mínimo procedimientos de cobranza, pagos, control de las obras, facturación y administración de recibos, control de las cuentas de los adjudicatarios de viviendas y empleo de un sistema contable mecanizado.
- (iii) El deudor deberá comprometerse a tomar las medidas apropiadas a fin de que los servicios públicos necesarios en las zonas incluidas en el programa tengan el mantenimiento adecuado, a partir de la primera entrega de viviendas a los adjudicatarios.
- (iv) Dentro del plazo que se establezca en los contratos que no excederá de un año a partir de la fecha de los mismos, el deudor deberá tomar medidas, hacer gestiones o celebrar convenios que conduzcan a la reducción de los gastos de transferencia de las viviendas a los beneficiarios. En caso de no ser posible lo anterior, el deudor establecerá un sistema para el financiamiento de esos gastos con recursos distintos de los del programa.
- (v) El deudor deberá comprometerse a iniciar dentro del plazo que se establezca en los contratos, que no excederá de un año a partir de la fecha de los mismos, estudios y experimentos tendientes a reducir el costo de la vivienda mediante el mejoramiento de los sistemas de construcción y el mejor uso de los materiales, teniendo como base la coordinación modular.
- (vi) De acuerdo con un plan aceptable al Banco, las obras que se realicen dentro del programa exclusivamente con recursos locales deberán ser ejecutadas simultáneamente con las demás obras comprendidas en él, manteniéndose un porcentaje de avance semejante al que tengan los desembolsos de los préstamos. En la ejecución de dichas obras deberán cumplirse los mismos requisitos que se establezcan para las demás obras del programa.



- (vii) El deudor deberá comprometerse a destinar a obras similares a las contempladas en el programa los terrenos incluidos en el plan general de que el mismo forma parte y que no sean aprovechados en él, y en caso de vender dichos terrenos, a no hacerlo sino por los precios que comercialmente prevalezcan al tiempo de la venta.
- (viii) De los recursos del préstamo con cargo al Fondo para Operaciones Especiales podrá destinarse hasta US\$ 250.000 o su equivalente para gastos de inspección.
- (ix) De los recursos del préstamo con cargo al Fondo para Operaciones Especiales podrá desembolsarse hasta el equivalente de US\$ 1.800.000 en pesos argentinos.
- (x) El deudor deberá comprometerse a presentar los estados financieros de la Comisión Municipal de la Vivienda y la información complementaria de los mismos acompañados de dictámenes de la Contaduría General de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, o en su defecto, de dictámenes de auditores independientes aceptables al Banco.

5.04 Moneda para uno de los préstamos

Los dólares de los Estados Unidos que se utilicen en el préstamo con recursos del Fondo para Operaciones Especiales se tomarán de los recursos aportados a dicho Fondo en virtud del aumento aprobado por Resolución AG-2/65.

ASISTENCIA TECNICA  
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES  
ARGENTINA

PLAN DE OPERACIONES

Necesidad de la Asistencia Técnica

En el párrafo 2.27 del Documento de Préstamo se ha indicado que la CMV cuenta con facultades ejecutivas y la organización administrativa que se consideran adecuadas para la ejecución de los programas de vivienda que ha venido realizando. Para la ejecución de un programa de desarrollo urbano de alcances como el que se contempla, sus funciones y estructura administrativas deben reforzarse a base de medidas como las que se indican en el párrafo 2.36 del mismo documento.

Por otra parte, la CMV se enfrenta con problemas administrativos para consolidar y mantener un cuerpo técnico bien coordinado dentro de su personal superior debido, principalmente, a los bajos niveles de salarios con que se le retribuye.

Con el programa MCBA/BID el volumen de trabajo de la CMV aumentará considerablemente en materia de licitaciones públicas para las obras, compra de materiales, control de contratistas, inspección y vigilancia de las obras, etc. En el campo financiero, tendrá que manejar fondos considerablemente mayores a los que actualmente administra, realizar el cobro de cuotas de adjudicatarios, ampliar su función de control y coordinar a los diversos organismos que intervienen en el programa. La CMV creará el cargo de Subcoordinador General y ampliará su personal en otras unidades para reforzar su estructura administrativa.

Para la labor de organización y desarrollo de la comunidad que implica la erradicación de villas de emergencia, la CMV ha solicitado a la Agencia para el Desarrollo Internacional (AID) la asistencia técnica de un experto por tres años para continuar en dichas villas la labor realizada con mucho éxito por la Foundation for Cooperative Housing bajo los auspicios de AID.

Para el estudio y solución de problemas administrativos, la elaboración de manuales de procedimientos, el establecimiento de medios de coordinación y en general, el mejoramiento de su administración se estima necesario que la CMV cuente, con cargo al préstamo del Banco, de la asistencia técnica cuyo plan se describe a continuación.

Objetivos

Los objetivos de este plan de asistencia técnica consisten en lo siguiente:

- a) análisis y diagnóstico de la organización y administración de la CMV comprendiendo especialmente la estructura organizativa y administrativa en general, las funciones y atribuciones de los distintos departamentos y divisiones, y los procedimientos de las operaciones principales, tales como adjudicaciones, cobros, licitaciones y compras, pagos, comunicaciones internas, etc.
- b) entrenamiento del personal de la CMV para especializarlo en materia de planificación y administración de programas de desarrollo urbano.
- c) estudios especiales e investigación sobre problemas tecnológicos dirigidos a reducir el costo de las viviendas y mejorar su diseño, y sobre problemas técnicos-sociales tales como la auto-construcción, rehabilitación y/o complementación de viviendas, etc.

#### El Proyecto de Asistencia Técnica

Consiste en la prestación de servicios técnicos en materia de organización administrativa, en el adiestramiento del personal del organismo ejecutor del Programa y en la realización de estudios técnicos especiales relacionados con problemas, técnico-sociales, en sistemas de construcción de viviendas.

#### Forma y Duración

La ejecución de este plan tomaría un período de 3 años y comprendería:

- a) Asesoramiento en organización y administración. Se prevé que será necesaria la presencia de uno o más expertos quienes deberán ser especialistas en organización y administración general y de personal, sistemas administrativos y procedimientos de control financiero por un período de 3 años-hombre, con el siguiente costo:

#### Honorarios:

US\$ 18.000 por año-hombre, por 3 años	US\$ 54.000
Seguros, vacaciones, compensaciones y otros gastos	8.200
Pasajes y transporte de efectos del hogar	14.500
Gastos de instalación	2.700
Imprevistos	<u>600</u> US\$80.000

- b) Plan de Becas. Para el adiestramiento de personal en la planificación y administración de programas de desarrollo urbano, se prevé la necesidad de enviar a otros países, por cortos períodos, a diversos funcionarios técnicos empleados por la CMV, y en casos excepcionales a profesionales y técnicos de otros organismos relacionados con los programas de desarrollo urbano. No se cuenta aún con un plan detallado de becas por el que se identifiquen las especialidades, número y duración de éstas. Se estima que para realizar esta parte del plan se utilizarían para becas, viáticos y gastos de viajes de por lo menos 10 becarios, hasta el equivalente de: US\$ 50.000
- c) Estudios técnicos especiales. Se prevé la necesidad de contratar ocasionalmente los servicios de expertos para realizar estudios técnicos especiales sobre problemas tecnológicos dirigidos a reducir el costo de las viviendas y mejorar su diseño, incluyendo el análisis de problemas técnico - sociales tales como la auto-construcción rehabilitación y complementación de viviendas. Para cubrir el costo de estos estudios se estima que se utilizaría hasta el equivalente de: US\$ 20.000
- TOTAL US\$150.000

#### Forma de contratación de los consultores y selección de los becarios.

Los antecedentes personales de los expertos que la CMV se proponga contratar, los términos de referencia que servirán para dirigir su labor y el texto del correspondiente contrato deberán ser previamente aprobados por el BLD. Para esto, la CMV preparará la descripción de los trabajos de los expertos y los términos de referencia de los correspondientes contratos y en el caso de la selección de becarios, los requisitos y normas que estos deberán llenar para ser considerados como tales.

#### Costo y Financiamiento del Plan

El costo de este plan asciende a US\$ 150.000 y su financiamiento provendría del préstamo con recursos del Fondo para Operaciones Especiales que se contempla para el programa. Los desembolsos se harán previo al cumplimiento de los requisitos establecidos en el párrafo anterior y de acuerdo con lo establecido en el párrafo 5.03 del Capítulo de Conclusiones y Recomendaciones. de este Documento.

La Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires a través de la Comisión Municipal de la Vivienda se haría cargo de los gastos en moneda local y proporcionaría todos los servicios administrativos necesarios para la ejecución de la asistencia técnica.

Informes

El experto o expertos que se contraten deberán presentar a la CMV por lo menos semestralmente, informes detallados sobre los trabajos realizados y los becarios presentarán sus informes a la terminación de sus labores. Copias de los informes se enviarán al BID.

Responsabilidad básica

La responsabilidad básica de la presente asistencia técnica hasta la firma del contrato será de la División de Préstamos, Zona Sur y una vez firmado el contrato pasará a la División de Administración de Préstamos. La responsabilidad técnica de la operación estará a cargo de la División de Análisis de Proyecto.

ARGENTINA. PRESTAMOS AL MUNICIPIO  
DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.  
PROGRAMA DE DESARROLLO DEL PARQUE  
ALMIRANTE BROWN Y DE CIUDAD GENERAL BELGRANO

INFORME JURIDICO

I. Prestatario: Municipio de la  
Ciudad de Buenos Aires

1. Los préstamos (uno de recursos ordinarios y otro de recursos del Fondo para Operaciones Especiales) han sido solicitados por la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.
2. Según la Constitución argentina el Congreso de la Nación legisla en todo el territorio de la Ciudad de Buenos Aires, Capital de la República (Art. 67, fr. 27), y el Presidente de la Nación es el Jefe inmediato y local de dicha Ciudad (Art. 86, fr. 3a.).
3. La Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires se rige fundamentalmente por su Ley Orgánica (Ley nacional 1.260 de 23 de octubre de 1882), que con las modificaciones introducidas por diversas leyes y decretos-leyes aparece en las páginas 80 y siguientes del volumen publicado en 1963 por el Concejo Deliberante de la Municipalidad, bajo el título "Evolución Institucional del Municipio de la Ciudad de Buenos Aires". En esa compilación se encuentran las diversas disposiciones mencionadas en el presente capítulo de este informe.
4. La Municipalidad de la Capital de la República, en su carácter de persona jurídica, es el representante del actual Municipio de la Ciudad de Buenos Aires, con todos sus bienes y obligaciones. (Art. 1, inc. 1, Ley 2.760).
5. El Art. 1 de la Ley 12.704 declara impuestos y rentas de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires una serie numerosa de ingresos entre los cuales se destacan por su importancia el impuesto sobre el ejercicio de toda actividad lucrativa habitual, el derecho sobre el consumo de energía eléctrica y gas y el producido de los arrendamientos de mercados y demás propiedades municipales; y el Art. 7 de la Ley 13.487 dispone que de la contribución inmobiliaria en la Capital Federal y de determinados recargos fiscales corresponderá el 50% a la Municipalidad, el 35% a Obras Sanitarias de la Nación y el 15% a la Nación misma.

- 2 -

6. Integran la Municipalidad un Concejo Deliberante y un Departamento Ejecutivo.
7. El Concejo Deliberante se compone de 30 miembros elegidos por el pueblo para un período de 4 años. Su composición se renueva por mitad cada 2 años.
8. Entre otras atribuciones y deberes el Concejo tiene los siguientes (Arts. 42, 43, 44, 46 y 47, Ley Org., y Art. 1, Ley 3.030):
  - (a) Dictar todas las medidas, ordenanzas y disposiciones cuyo objeto sea la dirección y administración de las propiedades o intereses locales del Municipio.
  - (b) Disminuir, por mayoría de votos, las cuotas de los impuestos municipales, y fijar o aumentar dichas cuotas con el voto de los dos tercios de los miembros presentes en la sesión respectiva.
  - (c) Contraer empréstitos dentro de los límites necesarios, para que su servicio anual con el de la deuda consolidada no exceda de un 20% de su renta total, debiendo destinar un fondo especial amortizante que no podrá ser distraído en otros objetos. Las resoluciones a este respecto sólo podrán adoptarse por dos tercios de votos de la totalidad de los miembros del Concejo.
  - (d) Solicitar del Congreso Nacional la autorización necesaria para contraer empréstitos que excedan de la cantidad fijada en el inciso anterior. 1/

---

1/ Según informes proporcionados en Buenos Aires a la Misión enviada recientemente por el Banco, el término "empréstito" se emplea en la Ley Orgánica de la Municipalidad (Art. 44, incs. 4 y 5) en su sentido estricto y por consiguiente no se extiende a préstamos como los solicitados al Banco; pero aun en el caso de que les fuese aplicable, no sería necesaria la autorización del Congreso Nacional porque no concurrirían las circunstancias previstas, ya que de acuerdo con el Presupuesto Municipal vigente la renta total calculada para 1966 es de 39.080 millones de pesos argentinos y la deuda municipal consolidada ascendía al 31 de diciembre de 1965 a 950 millones, siendo el monto del servicio de dicha deuda en 1966 de 93 millones, cantidad que representa apenas el 2.38 por mil de la renta total. El servicio de los préstamos solicitados al Banco por un total de aproximadamente 19 millones de dólares, añadido a los 93 millones del servicio de la deuda consolidada, no podría acercarse al 20% de la renta total ni menos excederlo.

- 3 -

- (e) Examinar, aprobar o rechazar las cuentas de inversión del presupuesto del año, presentadas por el Departamento Ejecutivo.
  - (f) Ordenar el ensanche y apertura de las calles, la fijación de la altura de los edificios particulares y de las delincaciones de la ciudad, el establecimiento de plazas, paseos y parques, y autorizar la compra o solicitar la expropiación de los terrenos necesarios al efecto; proveer a la construcción de drenajes y acueductos para la circulación de aguas.
  - (g) En general, proveer todo lo que se relaciona con obras públicas municipales, sea que se ejecuten directamente o por contratos con particulares, debiendo emplearse la licitación como base para todos los contratos que excedan de mil pesos.
9. El Departamento Ejecutivo está a cargo de un Intendente nombrado por el Presidente de la República con acuerdo del Senado, para un período de tres años. (Art. 53, Ley Org. y Art. 9, Ley 5.098).
10. Son atribuciones y deberes del Intendente Municipal, entre otros, los siguientes (Arts. 59, Ley Org., y 8, 11 y 13, Ley 5.098):
- (a) Promulgar las ordenanzas sancionadas por el Concejo Deliberante y proveer a su ejecución ..., dictando las disposiciones reglamentarias del caso.
  - (b) Observar en el término de diez días hábiles las ordenanzas que estime ilegales o inconvenientes; pero si el Concejo insiste en su sanción por mayoría de dos tercios de votos de los miembros presentes en la sesión respectiva, deberá promulgarlas o cumplirlas. Si vencidos los diez días la ordenanza no fuese observada ni promulgada, se considerará en vigencia.
  - (c) Presentar al Concejo Deliberante, a más tardar a la apertura del segundo período de sesiones del año, el presupuesto general de la Administración y los proyectos de ordenanzas sobre impuestos y recursos municipales. La iniciativa del presupuesto anual de gastos y ordenanzas de impuestos le corresponderá exclusivamente, no pudiendo el Concejo crear empleos ni aumentar sueldos que el Intendente no proponga.
  - (d) Tener a su cargo, de acuerdo con las disposiciones de la Ley Orgánica y de los reglamentos que dicte el Concejo Deliberante, la ejecución del presupuesto municipal.
  - (e) Presentar al Concejo Deliberante en el primer período de sus sesiones una memoria anual del estado general de la administración.



- 4 -

- (f) Representar a la Municipalidad en sus relaciones oficiales con el Gobierno de la Nación, por intermedio del Ministerio del Interior.
  - (g) Celebrar contratos o autorizar trabajos dentro del presupuesto, cuando el valor de los contratos o trabajos no exceda de quinientos pesos, debiendo hacerse por licitación los que excedan de mil pesos.
11. La consideración y despacho de los asuntos municipales están a cargo de las siguientes Secretarías: (a) de Hacienda y Administración; (b) de Obras Públicas y Urbanismo; (c) de Salud Pública; (d) de Abastecimiento y Policía Municipal; (e) de Cultura y Acción Social (Art. 1, Decreto-Ley 16.282/57).
11. Agente financiero del prestatario:  
Banco Municipal de la  
Ciudad de Buenos Aires
12. Según la Carta Orgánica del Banco Municipal de la Ciudad de Buenos Aires (Decreto-Ley 4.028/58), dicho Banco es el agente financiero de la Municipalidad e interviene por su cuenta en las operaciones de crédito y demás gestiones financieras que realice, pudiendo formar parte de consorcios o agrupaciones de bancos que coloquen empréstitos nacionales o municipales (Art. 4, Carta Org.).
13. El Banco Municipal es persona jurídica pública y autárquica, con domicilio en la Capital (Art. 1).
14. La Municipalidad responde por las operaciones que el Banco realice con arreglo a lo dispuesto en la Carta Orgánica (Art. 2).
15. Salvo fundadas excepciones, los fondos de la Municipalidad y de sus reparticiones autárquicas deberán ser depositados en el Banco (Art.3).

### III. Ambito del programa

16. Con los préstamos del Banco sería financiado en parte un programa de desarrollo urbano que comprende (i) la construcción de 3.000 viviendas en la zona denominada Ciudad General Belgrano, adonde sería trasladado igual número de familias que hoy habitan 4 de las "villas de emergencia" existentes en el Parque Almirante Brown; y (ii) obras de infraestructura en Ciudad General Belgrano y en el Parque Almirante Brown.

- 5 -

17. Mediante la Ordenanza 20.220 de 26 de mayo de 1965 el Concejo Deliberante dispuso que el Departamento Ejecutivo, con carácter de urgencia, debería afrontar la solución del problema de las villas de emergencia de la Ciudad de Buenos Aires, dentro de los lineamientos que se enuncian en dicha Ordenanza.
18. Los terrenos donde serán construidas las 3.000 viviendas no están dentro de la jurisdicción de la Ciudad de Buenos Aires; se encuentran en la zona conocida por Ciudad General Belgrano, perteneciente al Municipio de la Matanza, en la Provincia de Buenos Aires, y actualmente son de propiedad de la Nación. Para realizar las obras de infraestructura y de construcción de viviendas, la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, que llevará a cabo esas obras como persona privada, adquirirá dichos terrenos por compra o donación. <sup>1/</sup> En el Artículo 10 de la citada Ordenanza 20.220 se dispone que el Departamento Ejecutivo de la Ciudad de Buenos Aires gestionará la adquisición o cesión de terrenos fiscales del Gobierno Nacional así como también la adquisición o cesión de inmuebles ubicados en la Provincia de Buenos Aires próximos a la ciudad, a fin de destinarlos a la formación de los nuevos barrios.

IV. Organismo ejecutor del programa:  
Comisión Municipal de la Vivienda

19. El organismo encargado de la ejecución del programa será la Comisión Municipal de la Vivienda, que junto con el Fondo Municipal de la Vivienda fueron creados por el Concejo Deliberante por medio de la Ordenanza 17.823 de 27 de julio de 1961.
20. La Comisión tiene a su cargo el planeamiento y desarrollo de los programas municipales de vivienda y la administración de los recursos del Fondo. Es presidida por el Intendente Municipal e integrada por los Secretarios de Obras Públicas y Urbanismo y de Hacienda y Administración de la Municipalidad. La Comisión designará los asesores técnicos necesarios para el cumplimiento de sus fines.
21. El Departamento Ejecutivo de la Municipalidad reglamentará el funcionamiento de la Comisión y dictará las normas administrativas y contables para el manejo y contralor del Fondo.

---

<sup>1/</sup> Según el inc. 4 del Art. 67 de la Constitución argentina corresponde al Congreso "disponer... la enajenación de las tierras de propiedad nacional". En consecuencia, la enajenación de los terrenos en Ciudad General Belgrano deberá ser autorizada por el Congreso.

- 6 -

22. Los recursos del Fondo se destinarán exclusivamente al desarrollo de los planes municipales de viviendas, comprendiendo la construcción de los edificios y la urbanización de las tierras en que se levanten.
23. Los planes de vivienda deberán ser aprobados en cada caso por el Concejo Deliberante.
24. Integrarán el Fondo:
  - (a) las sumas que se destinen a ese fin en los presupuestos anuales;
  - (b) los fondos que se obtengan por empréstitos emitidos en el país o en el extranjero;
  - (c) los ingresos provenientes de las ventas de las viviendas que se construyan o ya construidas;
  - (d) la recuperación del valor de las tierras sobre las cuales se levanten las viviendas;
  - (e) los intereses devengados en las operaciones de compraventa; y
  - (f) cualquier otro recurso que se resuelva incorporarlo por ordenanza.

V. Comité de Ejecución y Desarrollo  
de las Obras del Parque Almirante Brown (CEDOPAB)

25. En lo que se refiere especialmente al Parque Almirante Brown existe un organismo que depende directamente del Intendente Municipal y tiene por funciones la coordinación y ejecución de las obras dentro del perímetro del Parque. Es el Comité de Ejecución y Desarrollo de las Obras del Parque Almirante Brown (CEDOPAB), creado por Decreto 10.219 de la Intendencia, de 30 de julio de 1965, e integrado por los funcionarios municipales que actualmente desempeñan los siguientes cargos: Director General de Arquitectura y Urbanismo, Director General de Catastro y Vía Pública, Director de la Organización del Plan Regulador, Coordinador General de la Comisión Municipal de la Vivienda, Director General de la Dirección Autárquica de Obras Municipales (DAOM) y Director de Paseos.
26. En las conversaciones sostenidas por la Misión del BID que estuvo en Buenos Aires en marzo de 1966 los personeros de la Municipalidad estuvieron de acuerdo con la Misión en que es conveniente fortalecer

- 7 -

tanto la Comisión Municipal de la Vivienda como el CEDOPAB; lo primero mediante el reglamento de la Comisión que está para dictar la Intendencia, y lo segundo, obteniendo del Concejo Deliberante una ordenanza que reconozca la existencia y actuación del CEDOPAB y reglamentando convenientemente sus actividades. Hubo acuerdo asimismo en el sentido de que el CEDOPAB debería tener solamente la función de coordinación de las obras del Parque y que la ejecución de las mismas debería estar en manos de la Comisión Municipal de la Vivienda, al igual que las de Ciudad General Belgrano.

VI. Otros organismos participantes  
en la ejecución del programa

27. En determinados aspectos del programa participarán también los siguientes organismos: (i) Administración General de Obras Sanitarias de la Nación (AGOSN); (ii) Servicios Eléctricos del Gran Buenos Aires (SEGBA); (iii) Gas del Estado; (iv) Empresa Nacional de Telecomunicaciones; (v) Dirección Nacional de Vialidad; y (vi) Consejo Nacional de Educación. La Municipalidad de la Capital Federal celebrará convenios con dichos organismos sobre la forma y condiciones de su participación.

VII. Garante: la Nación Argentina

28. Teniendo en cuenta la importancia del programa y el hecho de que la Ciudad de Buenos Aires está directamente vinculada al Congreso Nacional y al Poder Ejecutivo Federal, y en ausencia de disposición constitucional que en forma específica se refiera al otorgamiento de garantías en nombre de la Nación, que en fin de cuentas son operaciones de crédito a cargo de la misma, parece aplicable el Art. 4 de la Constitución, según el cual corresponde al Congreso decretar empréstitos y operaciones de crédito para urgencias de la Nación o para empresas de utilidad nacional. Por otra parte, siguiendo el criterio que ha sido sustentado por la Procuraduría del Tesoro, de la Argentina <sup>1/</sup>, de que los contratos entre el Banco - persona jurídica internacional - y uno de sus miembros son asimilables a los tratados en lo que se refiere a la formación de la voluntad contractual, cabe anotar asimismo que según la fr. 19 del Art. 69 de la Constitución corresponde al Congreso aprobar o desechar los tratados internacionales, de donde se sigue que los contratos de préstamo y de garantía celebrados entre la Nación Argentina y el Banco deben ser aprobados por el Congreso.

<sup>1/</sup> Dictamen jurídico de 10 de septiembre de 1962 a propósito del Contrato de Préstamo 39/OC-AR con Agua y Energía Eléctrica del Estado, y del correspondiente Contrato de Garantía con la Nación Argentina.

29. El Poder Ejecutivo ha sido autorizado por el Congreso Nacional, en términos generales, para contratar préstamos con organismos internacionales de que forme parte la Argentina y para garantizar en nombre de la Nación obligaciones contraídas a favor de dichos organismos por entidades públicas o privadas. En efecto, según el Art. 48 de la Ley 16.432 de 30 de noviembre de 1961 (Boletín Oficial de 1/13/62) 1/, "Cuando convenga facilitar la movilización de capitales en el mercado interior o exterior, con el fin de establecer o ampliar servicios públicos o actividades que directa o indirectamente estén vinculadas a los servicios de ese carácter, mediante obras o explotaciones legalmente autorizadas, o realizar inversiones fundamentales para el desarrollo económico del país, declaradas de interés nacional por ley o por el Poder Ejecutivo, queda éste facultado para contratar préstamos con organismos internacionales económico-financieros a los que pertenezca como miembro la República Argentina, o con agencias o entidades de otros gobiernos, siempre que se ajusten a términos y condiciones usuales, y a las estipulaciones de los respectivos convenios básicos y reglamentaciones sobre préstamos. Queda el Poder Ejecutivo, asimismo facultado para prestar la garantía de la Nación, con carácter accesorio o principal, a obligaciones que con las finalidades y bajo los requisitos mencionados asuman entidades públicas o privadas."
30. La construcción de viviendas de interés social está comprendida dentro de los alcances de la disposición transcrita, según lo ha reconocido el Poder Ejecutivo en el Decreto 762 de 5 de febrero de 1964 (Boletín Oficial de 2/14/64), al declarar que el préstamo de que habla ese Decreto "tiene por fin una primerísima necesidad social y de extrema urgencia, como es contribuir a la solución del problema de la vivienda ...", y que "si bien la Constitución Nacional requiere la aprobación del Congreso para la validez de los convenios internacionales ... en este caso es suficiente el asentimiento del Poder Ejecutivo para aprobar y ratificar convenios como el presente en virtud del Artículo 48 de la Ley 16.432".
31. Los anteriores conceptos del Decreto Ejecutivo 762 son aplicables a las obras por emprenderse en Ciudad General Belgrano y en el Parque Almirante Brown, y por lo mismo es indudable que el Ejecutivo hará respecto de ellas una declaración similar; dichas obras tendrán que ser autorizadas por el Concejo Deliberante de la Ciudad de Buenos Aires 2/; la Argentina es uno de los miembros del Banco y los préstamos

---

1/ Si bien la Ley 16.432 se contrae al Presupuesto General para 1962, el Art. 83 de esa ley incorpora varios artículos de la misma, inclusive el 48, a la Ley 11.672 (complementaria permanente del presupuesto), de manera que el citado Art. 48 está en vigencia.

2/ Ver párrafo 23 del presente informe.

- 9 -

se ajustarían a los términos y condiciones usuales en estos casos, de suerte que se cumplirían todos los requerimientos del Art. 48 de la Ley 16.432 para el otorgamiento de la garantía en nombre de la Nación.

32. Por otra parte, el Ministerio de Economía de la Nación, teniendo en cuenta la situación de la balanza de pagos y la conveniencia de aplicar un criterio de prioridad en materia de obras públicas, ha dispuesto en la Resolución 2.186 (Boletín Oficial de 1/14/65) que será necesario el previo pronunciamiento favorable de dicho Ministerio para que los organismos nacionales, provinciales o municipales realicen obras, inversiones o servicios financiados mediante el uso del crédito exterior. 1/

#### VIII. Conclusiones

33. De lo dicho anteriormente se desprende que la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, como representante del respectivo Municipio, goza de la capacidad legal necesaria para contratar los préstamos solicitados al Banco y para llevar a cabo las obras comprendidas en el programa; y que el Poder Ejecutivo Federal ha sido autorizado por el Congreso para otorgar la garantía de la Nación en casos como el presente.
34. Sería aconsejable que antes de la firma de los contratos, o cuando menos antes del primer desembolso, la Municipalidad presentase comprobantes satisfactorios:
- (i) De haberse dictado los reglamentos a que ajustarán sus actividades tanto la Comisión Municipal de la Vivienda como el CEDOPAB. 2/
  - (ii) De haber sido aprobados por el Concejo Deliberante los proyectos de vivienda que constituyen el programa. 3/

---

1/ Este requerimiento ha sido cumplido. Con referencia al programa en cuestión el Ministro de Economía, en oficio dirigido al Banco el 9 de diciembre de 1965, informa "que se ha asignado a dicho programa elevada prioridad y ... que no existen inconvenientes en que la Nación otorgue su garantía en la operación de que se trata".

2/ Ver párrafos 21 y 26 de este informe.

3/ Ver párrafo 23 de este informe.

- (iii) De haber adquirido el Municipio, en propiedad, los terrenos situados en Ciudad General Belgrano y en el Parque Almirante Brown donde se llevará a cabo el programa. 1/
  - iv) De haber celebrado convenios con la Municipalidad de la Matanza o con las autoridades de la Provincia de Buenos Aires, y si fuere necesario con una y otras, sobre la ejecución del proyecto de Ciudad General Belgrano y sobre los servicios públicos que deberán establecerse en ese lugar. 2/
  - (v) De haber celebrado convenios con los diversos organismos participantes en el programa, sobre la forma y condiciones de su participación. 3/
35. Habría que pedir, con posterioridad a la firma de los contratos de préstamo y de garantía, que el dictamen jurídico sobre los mismos fuera razonado y puntualizara las disposiciones tanto constitucionales como legales en cuya virtud la Municipalidad y el Gobierno Federal actuaron con la necesaria autorización al suscribir dichos contratos. 4/

---

1/ Ver párrafo 18 de este informe.

2/ Ver párrafo 18 de este informe.

3/ Ver párrafo 27 de este informe.

4/ Ver párrafos 8(d) y 28/31 de este informe.

DOCUMENTO DEL BANCO INTERAMERICANO DE DESARROLLO  
SOLAMENTE PARA USO OFICIAL

ANEXO III

INFORME

TECNICO-ADMINISTRATIVO-FINANCIERO

DIVISION DE ANALISIS DE PROYECTOS

PRESTAMO A LA MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES (MCBA)

PRIMER PROGRAMA DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO MCBA-BID

SECCIONES:  
ANALISIS FINANCIEROS  
INGENIERIA SANITARIA  
VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO  
MAYO DE 1966



## I N D I C E

### CAPITULO

### PAGINA DAP-

I - INTRODUCCION	1
1. El Parque Almirante Brown y las Villas Miseria	3
2. Ingresos de las Familias a Beneficiarse con el Programa MCBA-BID	5
3. La Necesidad de Vivienda en Buenos Aires	7
4. Experiencia de la MCBA en el Campo de la Vivienda	8
II - ANALISIS FINANCIERO Y ADMINISTRATIVO-CONTABLE	10
1. ANALISIS INSTITUCIONAL, ADMINISTRATIVO-CONTABLE Y FINANCIERO DE LA MCBA - PARTE HISTORICA Y SITUACION ACTUAL	10
-Creación y Estructura Orgánica y Funciones de los Organos Principales	10
-Análisis de la Organización Administrativa-Contable y del Sistema de Control Interno	12
-Análisis Financiero de la Parte Histórica	16
-Organismo y Organo de Fiscalización	26
-Conclusiones Generales	27
2. INSTITUCIONES Y ORGANOS PARTICIPANTES EN EL PROGRAMA MCBA-BID	29
-Comisión Municipal de la Vivienda - CMV de la MCBA	29
-Comité de Ejecución y Desarrollo de las Obras del Parque Almirante Brown - CEDOPAB	33
-Banco Municipal de la Ciudad de Buenos Aires - BMCBA	34
3. PROYECCIONES FINANCIERAS: ANALISIS Y EVALUACION FINANCIERA DEL PROGRAMA MCBA-BID (PRIMERA ETAPA)	36
-Presupuesto General de la MCBA	36
-Premisas y Condiciones Principales Contempladas en el Programa	36
-Pronóstico de Estado de Resultados del Programa MCBA-BID - Años 1966 a 1995	39
-Pronóstico de Estado de Flujo de Fondos del Programa MCBA-BID - Años 1966 a 1995	42
-Conclusiones Generales	43

4. CUADROS

No. 1 - Organograma de la Contaduría General de la MCBA	14
No. 2 - Estado de Situación Patrimonial - MCBA - En Valores Corrientes. Período 1961 a 1965	17
No. 3 - Estado de Situación Patrimonial - MCBA - En Valores Constantes. Período 1961 a 1965	18
No. 4 - Estado de Situación Presupuestaria - MCBA - En Valores Corrientes. Período 1962 a 1965	19
No. 5 - Estado de Situación Presupuestaria - MCBA - En Valores Constantes. Período 1962 a 1965	20
No. 6 - Presupuesto General de la MCBA - Año 1966 - En Valores Corrientes	37
No. 7 - Pronóstico de Estado de Resultados del Programa MCBA-BID - En Valores Constantes - Años 1966 a 1995	41
No. 8 - Pronóstico de Estado de Flujo de Fondos del Programa MCBA-BID - En Valores Constantes - Años 1966 a 1995	44

III - SERVICIOS PUBLICOS Y OBRAS SANITARIAS 45

1. DESCRIPCION GENERAL 45

-Abastecimiento de Agua Potable	47
-Sistema de Alcantarillado Sanitario	49
-Desagües Pluviales	51
-Relleno y Nivelación	53
-Calles y Vías	58
-Alumbrado Público	58
-Teléfonos	59
-Hermoseamiento	59
-Gas	59
-Electricidad	61
-Costos y Materiales	61

2. NORMAS Y ESPECIFICACIONES 63

-Abastecimiento de Agua Potable	63
-Alcantarillado	63
-Desagües Pluviales	64
-Vías Públicas y Alumbrado	64
-Teléfonos	64
-Gas	65
-Electricidad	65

3.	EJECUCION DEL PROGRAMA	66
	-Organismos Colaborantes	66
	-Redes de Abastecimiento de Agua Potable y Alcantarillado	66
	-Carreteras Principales	68
	-Teléfonos	69
	-Gas	69
	-Electricidad	71
	-Departamentos Municipales	71
	-Calles, Alumbrado, Desagües Pluviales y Rellenos	71
	-Hermoseamiento de la Zona	72
	-Equipo y Personal	72
	-Contratos de Construcción	72
	-Ingenieros de Proyecto del BID	73
	-Comunicaciones	74
4.	EVALUACION DEL ORGANISMO EJECUTOR	75
5.	OPERACION Y MANTENIMIENTO	76
	- <u>Servicios Públicos</u>	76
	Agua Potable y Alcantarillado	76
	Teléfonos	76
	Gas	76
	Electricidad	76
	- <u>Otros Servicios Públicos</u>	77
	Vías Públicas y Alumbrado	77
	Parques	77
	Recolección de Basuras y Limpieza de Calles	77
	Obras de Drenaje	77
	- <u>Promedio de Cargos y Tarifas</u>	77
6.	PROBLEMAS	79
	-Condiciones del Suelo	79
	-Desechos industriales	79
	-Comisión Municipal de la Vivienda - CMV	80
	-Organismos y Departamentos Participantes	80
7.	CONCLUSIONES	81

8. LISTA DE FIGURAS

No. 1 - Ubicación de las Obras en Parque Almirante Brown y Ciudad General Belgrano	46
No. 2 - Sistema de Agua Potable PAB	48
No. 3 - Sistema de Alcantarillado Sanitario PAB	50
No. 4 - Niveles del Río de la Plata	52
No. 5 - Hinca de Pilotes para las Obras de Saneamiento	54
No. 6 - Conducto Desagüe Cildañez	55
No. 7 - Entubamiento del Arroyo Cildañez	56
No. 8 - Movimiento de Tierra	57
No. 9 - Árboles Plantados alrededor del año 1940	60
No. 10 - Ejecución del Programa	67
No. 11 - Red de Gasoductos en Capital Federal y Gran Buenos Aires	70
No. 12 - Costo de los Servicios	78
No. 13 - Perfil de Pozo - Ciudad General Belgrano	82
No. 14 - Curvas de Frecuencia para el Diseño de Desagües Pluviales	83
No. 15 - Calles y Senderos en Ciudad General Belgrano	84
No. 16 - Alumbrado Público en Riccheri B	85
No. 17 - Provisión de Gas en PAB	86
No. 18 - Cotas de Niveles Referidos al Peristilo de la Catedral	87

IV - VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO 88

1. EL PROGRAMA DE VIVIENDA MCBA-BID 88

-Subprograma Ciudad General Belgrano (CGB)	88
-Subprograma Parque Almirante Brown (PAB)	90
-Imprevistos dentro del Programa MCBA-BID	95
-Costos de las Viviendas en Buenos Aires	95
-Los Costos de los Terrenos Urbanizados	97
-Los Costos de Construcción	98
-Presupuesto para la Construcción de una Vivienda Tipo	98

2. ADJUDICACIONES 100

-Terrenos Disponibles para Entidades Privadas	102
-Venta de las Viviendas	102
-Viviendas en el Parque Almirante Brown	103
-Comercios en el Parque Almirante Brown	106

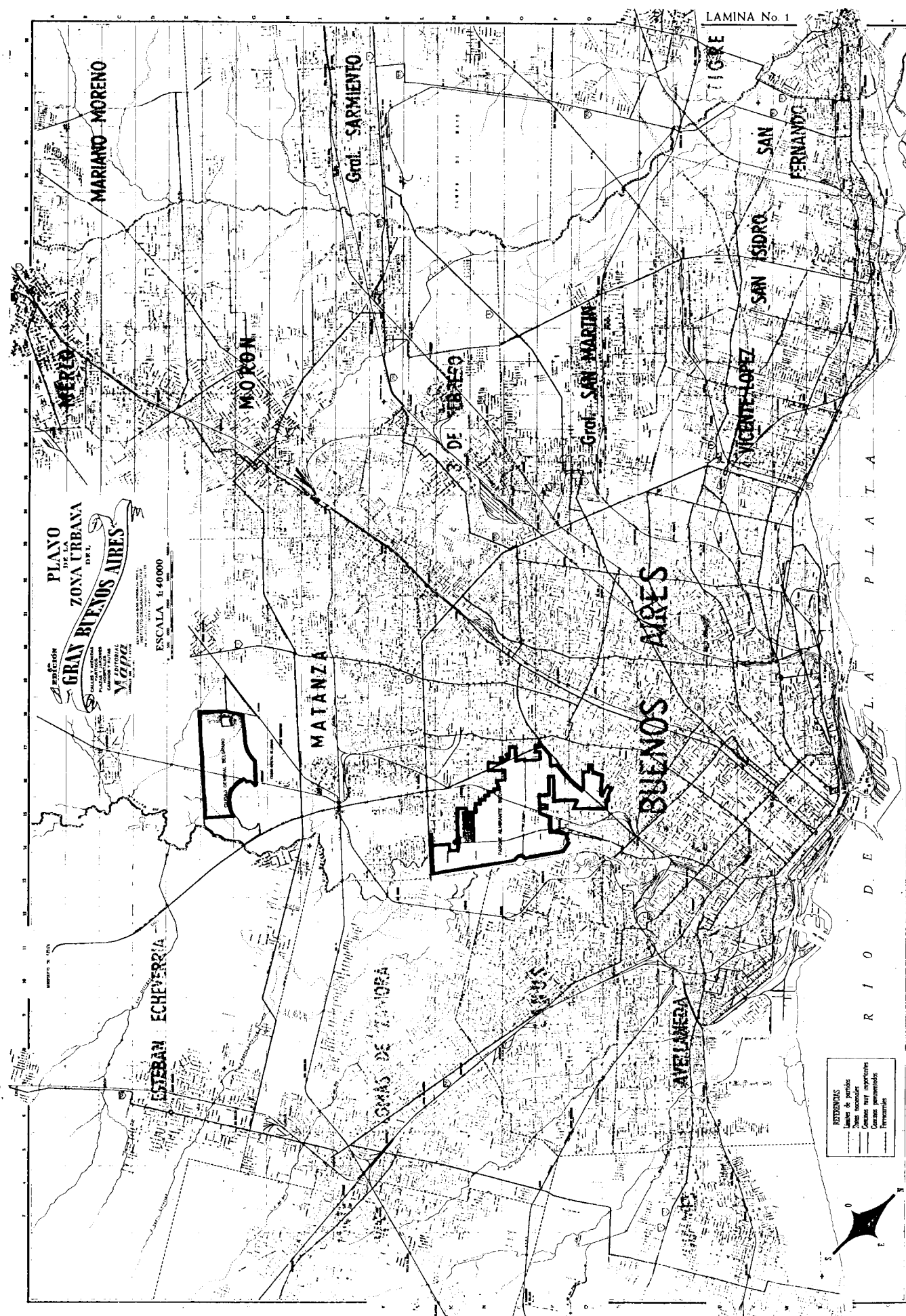
2.	ADJUDICACIONES (Cont.)	
	-Viviendas en Ciudad General Belgrano	106
	-Tasas de Interés y Seguros	107
	-La Inflación y el Valor de la Moneda	108
	-Mantenimiento de las Obras	108
	-El Programa MCBA-BID frente a la Plusvalía y la Especulación	110
3.	EJECUCION DEL PROGRAMA MCBA-BID	111
	-Desembolsos	112
	-Estudios	112
	-Continuidad del Programa	115
	-Inspección y Revisión de las Obras dentro del Programa MCBA-BID	116
	-Licitaciones	117
	-Servicios Comunales	118
	-La Asistencia Técnica frente a la Vivienda y Desarrollo Urbano	129
4.	JUSTIFICACION TECNICA Y SOCIAL DEL PROGRAMA MCBA-BID	132
	-Criterios de Diseño Arquitectónico	133
	-Planos y Proyectos de Arquitectura	137
	-Especificaciones	139
	-Mano de Obra y Materiales	139
	-Posibilidades de Empleo en las Zonas PAB y CGB	140
	-Conclusiones	140
5.	LAMINAS	
	No: 1 - Mapa Buenos Aires - Ubicación	2
	No: 2 - Organograma MCBA	13
	No: 3 - Comisión Municipal de la Vivienda	147
	No: 4 - Tabla I - Inversiones Totales	93
	No: 5 - Tabla II - Uso de Fondos	94
	No: 6 - Conjunto Lugano I y II	134
	No: 7 - Plantas Tipo - Lugano I y II	135
	No: 8 - Perspectivas Lugano I y II	120
	No: 9 - Perspectivas Lugano I y II	121
	No: 10 - Perspectivas Lugano I y II	122
	No: 11 - Perspectivas Lugano I y II	123
	No: 12 - Belgrano - Conjunto	89
	No: 13 - Plantas Tipo - Belgrano	138
	No: 14 - Servicios Comunitarios - Belgrano	124
	No: 15 - Servicios Comunitarios - Belgrano	125
	No: 16 - Perspectivas Belgrano	126
V	RECOMENDACIONES	142

## I - INTRODUCCION

Este informe representa el estudio de las Secciones: de Análisis Financieros, de Ingeniería Sanitaria y de Vivienda y Desarrollo Urbano, de la División de Análisis de Proyectos en relación a las solicitudes de préstamo que la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires (MCBA) ha presentado al BID. Se trata de dictaminar sobre la factibilidad administrativa, financiera y técnica de un posible préstamo para contribuir al financiamiento de la primera etapa de un programa de desarrollo urbano que comprende entre otras cosas, la construcción de 6,800 viviendas de interés social en dos zonas del área metropolitana de Buenos Aires, Parque Almirante Brown (PAB) y Ciudad General Belgrano (CGB). Este desarrollo urbano, en su forma total y por su magnitud, es uno de los más grandes que actualmente se realiza en el mundo.

Para la preparación de este informe se han tenido en cuenta: la carta-solicitud de marzo de 1965 que fuera presentada al Banco por el Intendente Municipal de la Ciudad de Buenos Aires, en la cual se requería colaboración financiera para continuar la ejecución de las obras de saneamiento, relleno, sistema básico de desagües pluviales, provisión de agua potable, cloacas y erradicación de las "villas miseria" del área denominada Parque Almirante Brown; la información obtenida por la misión del Banco que visitara Buenos Aires durante los meses de julio y agosto de 1965, oportunidad en la cual se decidió reunir los esfuerzos de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires y aquellos del BID en una primera etapa de trabajo; la carta de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires de fecha 10 de diciembre de 1965, en que se solicitaba al Banco un préstamo de US\$ 34 millones como financiamiento inicial que habría de contribuir a la integración del capital básico para realizar una primera etapa MCBA-BID, en el desarrollo del Parque Almirante Brown; las negociaciones realizadas en la sede con la Comisión Municipal de la Vivienda (CMV), del 7 al 15 de febrero de 1966, en que se llegó a definir la posible participación inicial del BID en esta operación en un monto aproximado de US\$ 19 millones; y, los datos obtenidos por el Comité de Proyecto para este posible empréstito en Buenos Aires, durante marzo de 1966, oportunidad en que se hizo una revisión general de los aspectos técnicos, sociales, financieros y administrativos, relacionados con la participación del Banco en la continuación de los trabajos del Parque Almirante Brown.

La Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires está empeñada en transformar una área de más de 1,430 hectáreas, en un centro urbano que en su etapa final alojará a más de un cuarto de millón de personas. Esta zona conocida como Parque Almirante Brown (PAB) y ubicada al Sudoeste del centro de la Ciudad de Buenos Aires, transformará una área insalubre, de pantanos y hasta ahora basurero de la ciudad, en un conjunto urbano contemporáneo formado por viviendas, parques, zonas de recreación, escuelas, centros comerciales, bosques y centros culturales, que podría servir de modelo a megalópolis en el mundo entero. Ver Lámina No. 1, página DAP-2.



Teniendo como base las observaciones de la última misión que visitó Buenos Aires, el intercambio de impresiones y los acuerdos a que se llegó con el personal técnico de la Comisión Municipal de la Vivienda, se hizo una revisión del tipo de viviendas a construirse, de las especificaciones, de los costos, de los ingresos de los beneficiarios, de los aspectos administrativos-financieros y de las demás condiciones que permitirían hacer elegible esta operación, enmarcándola dentro de los criterios y la forma en que se han venido desarrollando los préstamos de desarrollo urbano y de vivienda de interés social, que han sido financiados hasta ahora por el Banco.

Al final de este informe se hacen recomendaciones de carácter administrativo-financiero-técnico, en relación a los varios aspectos del programa y a la inspección y vigilancia por parte del BID dentro de esta posible inversión.

#### 1. El Parque Almirante Brown y las Villas Miseria

Parte del programa contemplado en el posible financiamiento MCBA-BID, se encamina a recuperar tierras ubicadas dentro de los límites de la Capital Federal de la República Argentina, en el corazón mismo del área metropolitana de Buenos Aires, que con sus ocho millones de habitantes, es el segundo conglomerado urbano del Continente Americano y el quinto en el mundo.

A medida que la Ciudad de Buenos Aires ha ido recibiendo la inmigración de las provincias del interior y de los países vecinos, como consecuencia de su crecimiento industrial, se han ido formando grupos precarios que crecen en la ciudad misma y sus alrededores. Solamente dentro de los límites del PAB, y en 10 grupos, viven más de 46,000 personas producto de esta inmigración; estas son las "villas miseria".

Las viviendas de estas gentes son construidas con gran variedad de materiales; desde el cartón alquitranado hasta la mampostería. Las características de estas casas son muchas; la mayoría de los pisos son de tierra, prácticamente no existen instalaciones sanitarias y el agua potable se obtiene de surtidores públicos que han sido instalados hace relativamente poco tiempo. Las familias viven hacinadas en cuartos demasiado pequeños para sus necesidades, los niños duermen hasta tres en una cama, seis en un cuarto y en la misma habitación que sus padres; en condiciones inapropiadas para seres humanos, donde resulta imposible satisfacer las necesidades familiares y personales más elementales. Los habitantes de las villas miseria viven separados del mundo que nosotros conocemos, de la sociedad urbana contemporánea, al margen de la ley, afectados por la inestabilidad, la ociosidad, la delincuencia, la promiscuidad; todo confabula a la desintegración de las familias y las "villas miseria" se unen a los mocambos, favelas, cantegriles, casas brujas, ranchos y callampas, que sufren los centros urbanos del resto de América Latina.



La mayoría de las casas en las villas cuentan con instalación eléctrica que está conectada a líneas de fuerza próximas, por medio de un sistema precario de cables aéreos; las calles, cuando existen, son verdaderos barriales en invierno y polvaredas en verano; las aguas servidas corren desordenadamente por zanjias a lo largo de las calles o entre las casas.

Las villas son un lugar de contrastes; el nivel de empleo es alto, aunque los salarios son bajos; muchos de los ingresos de las familias están por encima del promedio de la ciudad; en algunos lugares viven estudiantes universitarios, en otros, trabajadores que colectan basura de los vaciaderos cercanos; la mayor parte de los empleados trabajan en la industria de la construcción o en oficinas públicas o comerciales.

No solamente los bajos salarios y la insuficiente educación lleva a la gente a las villas miseria sino también la tremenda escasez de viviendas que existe en Buenos Aires y que forza a muchas familias a buscar refugio en estos sitios. Estos grupos familiares comprarían una vivienda a plazos, si se les diera la oportunidad de obtenerla. Los trabajadores sociales de la Comisión Municipal de la Vivienda consideran que las nuevas casas serían la motivación que permitiría el mejoramiento de las familias y la vida comunitaria, lográndose una renovación de la dignidad y esperanza de los habitantes de las villas. No incluyendo adultos que viven solos y que probablemente no se consideran compradores, los resultados obtenidos de las investigaciones practicadas por la Comisión, indican que un plan de viviendas económicas permitiría poner casas al alcance de más del 80% de las familias que viven en las villas miseria del Parque Almirante Brown.

Respecto a la ubicación de los trabajos de los jefes de familia que viven en las villas miseria del Parque, se ha encontrado que el traslado de los grupos familiares a la CGB, 6 kilómetros afuera del límite de la Ciudad de Buenos Aires, en realidad, llevaría a más de la mitad de las familias cerca de sus empleos, especialmente a los trabajadores de las fábricas o de la industria de la construcción que se desarrolla en la zona Sudoeste del área metropolitana de Buenos Aires. Solamente el 11%, de trasladarse, vivirían en un lugar más distante de su trabajo, incluyendo un pequeño número que labora en el puerto de Buenos Aires.

Frente al problema de las villas miseria y aquel de la escasez de viviendas, la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires se propone invertir en un plazo de 12 años una cantidad equivalente a US\$ 700 millones en el desarrollo de las obras del Parque Almirante Brown. Para contribuir al financiamiento de estos trabajos la Municipalidad ha venido gestionando la participación del BID, de acuerdo a varios esquemas que resultaron en el Memorándum de Entendimiento firmado en Washington, D.C. el 15 de febrero de 1966, entre la Comisión Municipal de la Vivienda (CMV) y el Banco, planteamiento que permitiría iniciar una primera etapa conjunta de desarrollo con un monto total equivalente a US\$ 63,210,000, de los cuales el BID financiaría una suma equivalente a US\$ 19,200,000, a través de su Capital Ordinario y del Fondo de Operaciones Especiales. Esta primera

etapa permitiría el traslado de unas 1,500 familias que viven actualmente en cuatro villas miseria del PAB, a la Ciudad General Belgrano.

## 2. Ingresos de las Familias a Beneficiarse con el Programa MCBA-BID

Los sectores de población que serían favorecidos gracias a este programa a desarrollarse en el Parque Almirante Brown y en la Ciudad General Belgrano cuentan con ingresos medio-bajos, bajos y mínimos. Se trata de construir viviendas modestas, con un costo total máximo del orden de US\$ 4,500 en la Ciudad General Belgrano y de US\$ 7,600 en el Parque Almirante Brown, costos que permitirían favorecer al mayor número posible de familias con estos ingresos, dentro de ambos subprogramas, PAB y CGB.

Adoptado el criterio de que las cuotas a abonar mensualmente por los adquirentes de viviendas del programa MCBA-BID, no deberían superar el 25% de sus ingresos y determinado el valor de estas cuotas, se encontró que el salario mínimo que cumple la condición citada para las unidades a construirse en el PAB, Lugano I y II, es de m\$<sup>n</sup> 25,000 <sup>1/</sup> mensuales. De acuerdo con ese mismo criterio, el salario mínimo para la CGB es de m\$<sup>n</sup> 12,500.

Personal especializado de la Comisión Municipal de la Vivienda efectuó una investigación por medio de encuestas que abarcaron la totalidad de los habitantes de las cuatro villas miseria escogidas para trasladarse del PAB a la CGB. Los resultados de estas encuestas fueron posteriormente evaluados por un experto contratado por AID de acuerdo con el Convenio de Asistencia Técnica celebrado entre esa organización y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. Ver "Voice of the Villas", de Albert Wilson, FCH Company Inc., diciembre 1965.

De los resultados de la investigación mencionada se logró establecer que dentro del subprograma CGB los ingresos mensuales de los participantes irían de m\$<sup>n</sup> 12,500 a m\$<sup>n</sup> 25,000 aproximadamente y que para el subprograma PAB los ingresos mensuales de las familias a beneficiarse variarían de m\$<sup>n</sup> 25,000 a m\$<sup>n</sup> 55,000 aproximadamente.

La fijación de estos ingresos tiene por objeto efectuar una primera selección; la adjudicación definitiva de las viviendas se efectuaría en base a un sistema de puntaje. Ver IV - Vivienda y Desarrollo Urbano - 2. Adjudicaciones, página DAP-100.

---

<sup>1/</sup> US\$ 1.00 = m\$<sup>n</sup> 178.00. Todos los cálculos han sido realizados a valores constantes, en pesos argentinos y las cifras en dólares son el resultado de la conversión de los pesos al tipo de cambio oficial de mediados de 1965, que representaba 178 pesos por dólar estadounidense.

Aun cuando la Comisión Municipal de la Vivienda (CMV) está de acuerdo en el establecimiento de límites mínimos y máximos como una primera aproximación para establecer los salarios mensuales de las familias que serían favorecidas dentro de los dos subprogramas a desarrollarse, PAB y CGB, la CMV considera que debe favorecerse a los grupos familiares de acuerdo con un "ingreso per cápita", formado por los ingresos del jefe de familia y su cónyuge, dividido entre el número de miembros del grupo familiar. Se arguye que este índice y no el del ingreso global, es el que define con mayor precisión la situación económica de las familias. A este fin, dentro del sistema de puntaje para la clasificación de las familias favorecidas, el ingreso per cápita cobrará especial importancia.

Para ilustrar mejor los niveles de ingreso de las familias que serían beneficiadas dentro de los subprogramas CGB y PAB, a continuación se resume en el Cuadro No.1, la información obtenida al censar las 1,671 familias de las villas miseria números 5, 6, 6-bis y 18 que participarían en el programa MCBA-BID.

CUADRO No. 1

Ingresos Mensuales y Composición de las Familias

Ingresos Mensuales		Número de las Familias	%	Composición de las Familias				
Jefe de Familia y Cónyuge m\$ñ				1/	2/	3/	4/	5/
Hasta	5,000	70	4.6	7	4	41	18	-
5,001	7,500	57	3.7	14	11	28	4	-
7,501	10,000	161	10.5	65	36	33	27	-
10,001	12,500	197	12.9	72	60	26	39	-
12,501	15,000	296	19.3	143	92	23	38	-
15,001	17,500	169	11.0	81	64	7	17	-
17,501	20,000	279	18.2	148	93	14	24	-
20,001	25,000	136	8.9	66	59	7	4	-
25,001	30,000	100	6.5	64	24	8	4	-
30,001	40,000	51	3.3	23	26	2	-	-
40,001	50,000	17	1.1	12	5	-	-	-
50,001	y más	2	-	-	2	-	-	-
Ingreso no especificado		136	8.1	16	10	34	50	26
Totales		1,671	100.0	711	486	223	225	26

- 1/ Matrimonios
- 2/ Unión de hecho
- 3/ Otros
- 4/ Personas solas
- 5/ Sin información

En la tabla anterior, se puede apreciar que de las 1,671 familias estudiadas en las villas miseria, los ingresos de m\$<sup>n</sup> 12,500 a m\$<sup>n</sup> 25,000, permitirían que un 60.0% aproximadamente de las mismas, fueran incorporadas dentro del Subprograma Ciudad General Belgrano.

### CUADRO No. 2

#### Las Familias Urbanas y la Distribución de sus Ingresos Mensuales 1/

<u>Por Ciento de Familias</u>	<u>Ingresos Mensuales</u>
1.68	Hasta 7,200
3.35	7,200 10,000
8.68	10,000 14,500
21.21	14,500 21,500
18.83	21,500 28,500
18.71	28,500 39,500
9.41	39,500 50,000
9.56	50,000 71,500
5.35	71,500 110,000
3.22	Más de 110,000

1/ Datos actualizados a 1965.

En el Cuadro No. 2, basado en la "Encuesta sobre presupuestos de consumo de las familias urbanas por nivel de ingreso para 1963", preparada por CONADE, Comisión Nacional de Desarrollo, se puede notar que ingresos mensuales de m\$<sup>n</sup> 25,000 a m\$<sup>n</sup> 55,000, permitirían que un 40.0% aproximadamente de las familias urbanas, participaran en el Subprograma PAB.

Estos porcentajes, tanto para el PAB como para la CGB, permitirían optar a las viviendas a construirse, a la mayoría de los sectores que, por su ubicación en las escalas de ingresos, no están en posibilidades o no reúnen las condiciones para resolver su problema habitacional en el campo de la actividad privada.

### 3. La Necesidad de Vivienda en Buenos Aires

El Plan Nacional de Desarrollo 1965-1969, preparado por CONADE, Comisión Nacional de Desarrollo, establece que para fines de 1963 existía en la Argentina un faltante de más de 1,350,000 viviendas. La cifra anterior se refiere a las necesidades cuantitativas; las necesidades cualitativas, que incluirían viviendas precarias o deficientes, aumentan este

total a más de 1,860,000 unidades para 1965. Si consideramos que la composición familiar media en la República Argentina es de 3.7 personas aproximadamente, fácilmente se puede comprender la gravedad del problema que confronta la Nación.

Esta situación se atribuye a varios factores; en primer término, a la fuerte inmigración de las áreas rurales a las áreas urbanas, que se incrementó notablemente entre los años 1947 a 1960. Este fenómeno produjo las primeras villas miseria que hoy se conocen también como "villas de emergencia". Las disposiciones legales conocidas como "ley de alquileres" de 1943, no vinieron sino a provocar la congelación de las rentas que percibían los inversionistas, lo cual, sumado a la supresión de las cédulas hipotecarias en 1946, privó a la industria de la construcción de una de sus fuentes de recursos más importantes. A todo lo anterior habría que agregar la acción negativa del proceso inflacionario en la industria de la construcción, que prácticamente ha paralizado la ejecución de nuevas viviendas en la Argentina.

Esta necesidad de viviendas del país se refleja en el área metropolitana de Buenos Aires donde las necesidades cuantitativas sobrepasan las 600,000 unidades.

En su afán de absorber el crecimiento demográfico, reponer las unidades obsoletas y además, empezar a solucionar la escasez de vivienda, la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires ha encontrado tres aspectos que favorecen la solución del problema: 1) que más de dos terceras partes de la población urbana se encuentra en condiciones de financiar su propia casa siempre que obtengan créditos hipotecarios a plazos de 25 años o más e intereses razonables para la amortización de las deudas; 2) que la industria de la construcción tiene capacidad instalada suficiente para proveer de los materiales necesarios a las empresas que operarán en el área y que podrían edificar un mayor número de unidades que aquel realizado en los últimos años; y, 3) que aun cuando la productividad de la mano de obra se estima baja, esta situación podría mejorarse con incentivos educativos que capacitaran a los obreros e incorporaran cambios tecnológicos que modifiquen los sistemas tradicionales de construcción.

#### 4. Experiencia de la MCBA en el Campo de la Vivienda

La Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires ha venido trabajando activamente en la construcción de viviendas y en el desarrollo urbano a partir de 1961, año en el cual gracias a la Ordenanza 17823, se creó el Fondo Municipal de la Vivienda a fin de establecer un régimen permanente y creciente en materia de construcción de casas. Antes de 1961 la Municipalidad había construido aproximadamente unas 5,500 viviendas para alquilar; como consecuencia de la sanción de la Ordenanza 17823, se aprobó un plan para la construcción y venta de cuatro proyectos de vivienda, uno de los cuales se denomina Sector Riccheri dentro del PAB; la gran

mayoría de las unidades construidas como parte de estos proyectos han sido terminadas y adjudicadas. Ver página DAP-23, 6. Antigüedad de la deuda con relación a vivienda.

## II - ANALISIS FINANCIERO Y ADMINISTRATIVO-CONTABLE

### 1. PARTE HISTORICA Y SITUACION ACTUAL. ANALISIS INSTITUCIONAL, ADMINISTRATIVO-CONTABLE Y FINANCIERO DE LA MCBA

#### Creación, Estructura Orgánica y Funciones de los Organos Principales

La MCBA fue creada por la Ley Orgánica No. 1260 de fecha 10. de noviembre de 1882 como consecuencia de la federalización de la Ciudad de Buenos Aires y designación de la misma como Capital Federal de la República Argentina (Ley No. 1029 del 2 de setiembre de 1880).

La Ley 1260 sufrió varias modificaciones durante el transcurso que media entre la fecha de su sanción y la actual, concretándose las mismas mediante las siguientes disposiciones legales: Leyes Nos. 1583, 2760, 3031, 5098, 5275, 10240, 10341, 11739, 11740, 12266, 12704, 13487 y 13979 y Decretos-Leyes Nos. 9434/44 y 16282/57.

La MCBA se compone de un "Concejo Deliberante" y de un "Departamento Ejecutivo".

Los miembros del Concejo Deliberante de Buenos Aires son designados y elegidos mediante elecciones municipales cuyo funcionamiento se rige por la Ley No. 8871.

El Concejo Deliberante se compone de treinta miembros, formando la ciudad para los fines de la elección de un solo distrito.

Los miembros del Concejo duran cuatro años en sus cargos renovándose cada bienio, por mitad, la primera a la suerte y en adelante, por el orden sucesivo de sus nombramientos. El Departamento Ejecutivo está a cargo del "Intendente Municipal" que es nombrado por el Presidente de la República con el acuerdo del Senado. El Intendente dura tres años en el ejercicio de sus funciones, los que se computan a partir de su nombramiento.

La consideración y despacho de los asuntos municipales se hallan a cargo de las siguientes secretarías que representan los cinco órganos principales que dependen de la Intendencia Municipal (equivalentes a Ministerios): 1) de Hacienda y Administración; 2) Obras Públicas y Urbanismo; 3) Salud Pública; 4) Abastecimiento y Policía Municipal y 5) Cultura y Acción Social.

Funciones y atribuciones básicas de los órganos principales respectivos.

Las funciones y atribuciones básicas del Concejo Deliberante son las siguientes:

- A. El nombramiento y renovación de su secretario y demás empleados de Secretaría, que no deberán ser personas de su seno.
- B. La imposición de las multas, por excusaciones inmotivadas para aceptar el cargo municipal.
- C. Crear un cuerpo de inspectores municipales para la ejecución de sus disposiciones, sin perjuicio del auxilio que deberá prestarle la policía de la capital cuando fuere requerida.
- D. Nombrar de su seno comisiones de investigación, para que le informe sobre la marcha de la administración en determinadas materias.
- E. Organizar, por medio de una ordenanza especial, la comisión examinadora de las cuentas de la administración del municipio.
- F. Aceptar o repudiar las donaciones o legados hechos al municipio.
- G. Ejercer las funciones que le fueren encomendadas por el Congreso.

También corresponde al Concejo dictar todas las medidas, ordenanzas y disposiciones cuyo objeto sea la dirección y administración de las propiedades, o intereses locales del municipio. Estas atribuciones se refieren a las secciones de: Hacienda, Obras Públicas y Seguridad, Higiene, Beneficencia y Moralidad Pública.

Las funciones, atribuciones y obligaciones principales del Intendente Municipal son las siguientes:

- A. Dictar un reglamento para el régimen interno de sus oficinas.
- B. Promulgar las ordenanzas sancionadas por el Concejo Deliberante y proveer a su ejecución por medio de los empleados a sus órdenes, dictando las disposiciones reglamentarias del caso.
- C. Podrá observar, en el término de diez días hábiles, las ordenanzas que estime ilegales o inconvenientes, pero si el Concejo insiste en su sanción por mayoría de dos tercios de votos de los miembros presentes en la sesión, deberá promulgarlas y cumplirlas. Si vencidos los diez días no fuera la ordenanza observada, ni promulgada, se considerará en vigencia.
- D. Nombrará sus secretarios y demás empleados de las oficinas de su dependencia, con excepción de los asesores técnicos y del contador; para cuya designación deberá recaer el acuerdo del Concejo Deliberante.



E. Presentar al Concejo Deliberante, a más tardar a la apertura del segundo período de sesiones del año, el presupuesto general de la Administración y los proyectos de ordenanzas sobre impuestos y recursos municipales. La iniciativa del presupuesto anual de gastos y ordenanzas de impuestos le corresponderá exclusivamente, no pudiendo el Concejo crear empleos, ni aumentar sueldos que aquel no proponga.

F. Presentar proyectos de ordenanzas a la consideración del Concejo Deliberante, acompañados de mensajes que los funden.

G. Celebrar contratos o autorizar trabajos dentro del presupuesto, de acuerdo con lo estipulado en la Ordenanza No. 16304 y Decreto Reglamentario No. 7731/61. Este inciso fue modificado por la Ordenanza No. 16304. Celebrar contratos sobre la administración de sus propiedades inmuebles, con la autorización del Concejo Deliberante.

H. Cumplir y hacer cumplir el Presupuesto General de la Administración.

El Intendente, mediante decretos y reglamentos internos, ha fijado las funciones, atribuciones y obligaciones de las cinco secretarías que componen la Intendencia Municipal de la Ciudad de Buenos Aires, como así también de los organismos y órganos dependientes de cada una de las mismas.

Se acompaña como Lámina No. 2, página DAP-13 el Organograma de la Intendencia Municipal de la Ciudad de Buenos Aires, en donde están consignados todos los órganos y organismos que componen el mismo y como Cuadro No.1, página DAP-14, el Organograma de la Contaduría General de la MCBA.

#### Análisis de la Organización Administrativa-Contable y del Sistema de Control Interno

Con relación a este punto hemos analizado los siguientes aspectos principales:

##### A. Procedimientos administrativos y/o reglamentos internos:

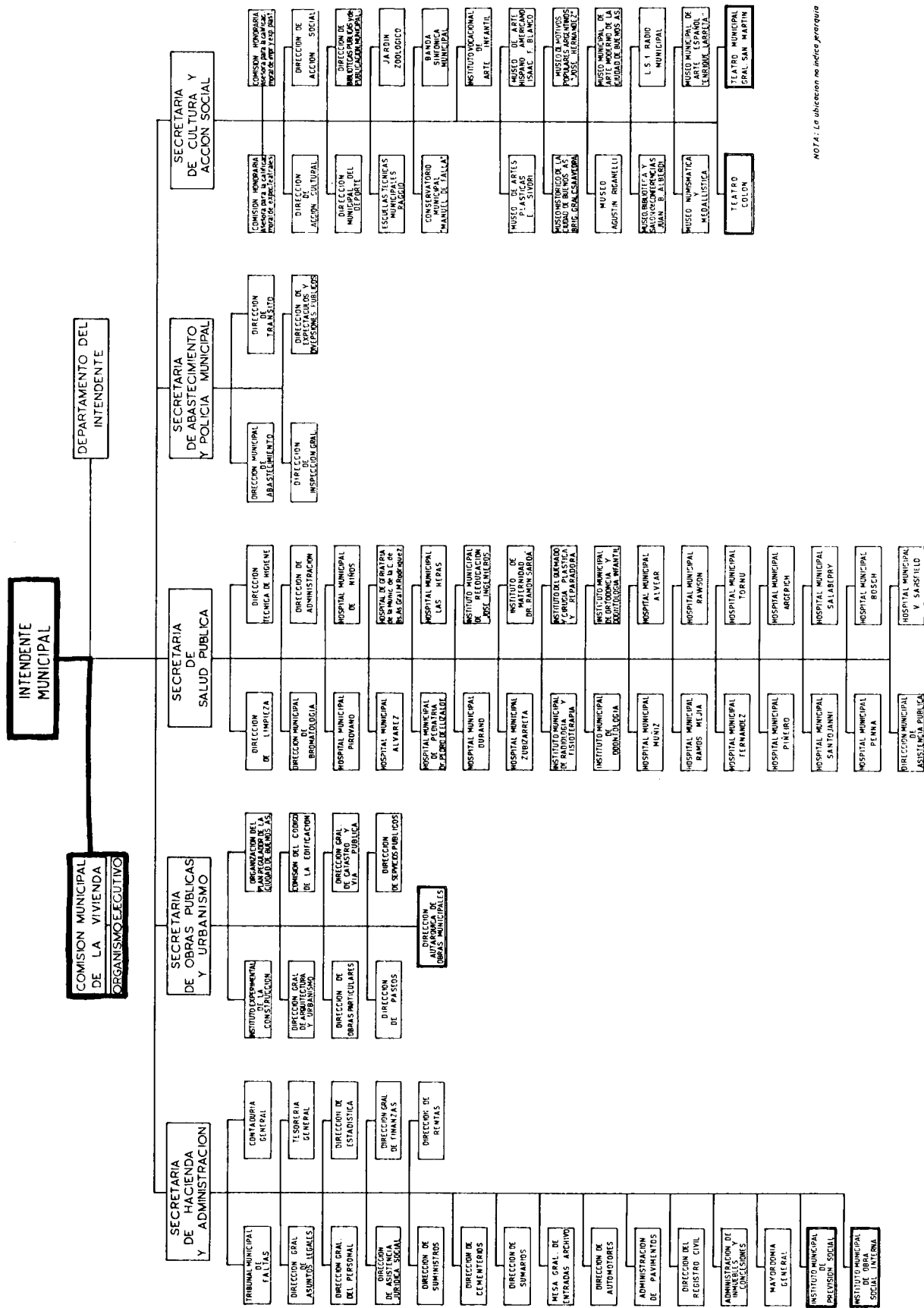
Los procedimientos administrativos y operativos de la MCBA están contemplados en las siguientes disposiciones y reglamentos municipales:

Los trámites administrativos a efectuarse en la Municipalidad de Buenos Aires se rigen por la Ordenanza No. 10306 sancionada por el H. Concejo Deliberante el 17 de noviembre de 1939, reglamentada por Decreto del 12 de marzo de 1940 y modificada parcialmente por las Ordenanzas Nos. 16760 y 19685. El Decreto No. 2-0660/63 complementa las disposiciones de la Ordenanza No. 10306, reglamentando la tramitación en el Departamento Ejecutivo de las actuaciones con relación a las ordenanzas, resoluciones y pedidos de informes del H. Concejo Deliberante.

# MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

## DEPARTAMENTO EJECUTIVO - ORGANIGRAMA FUNCIONAL

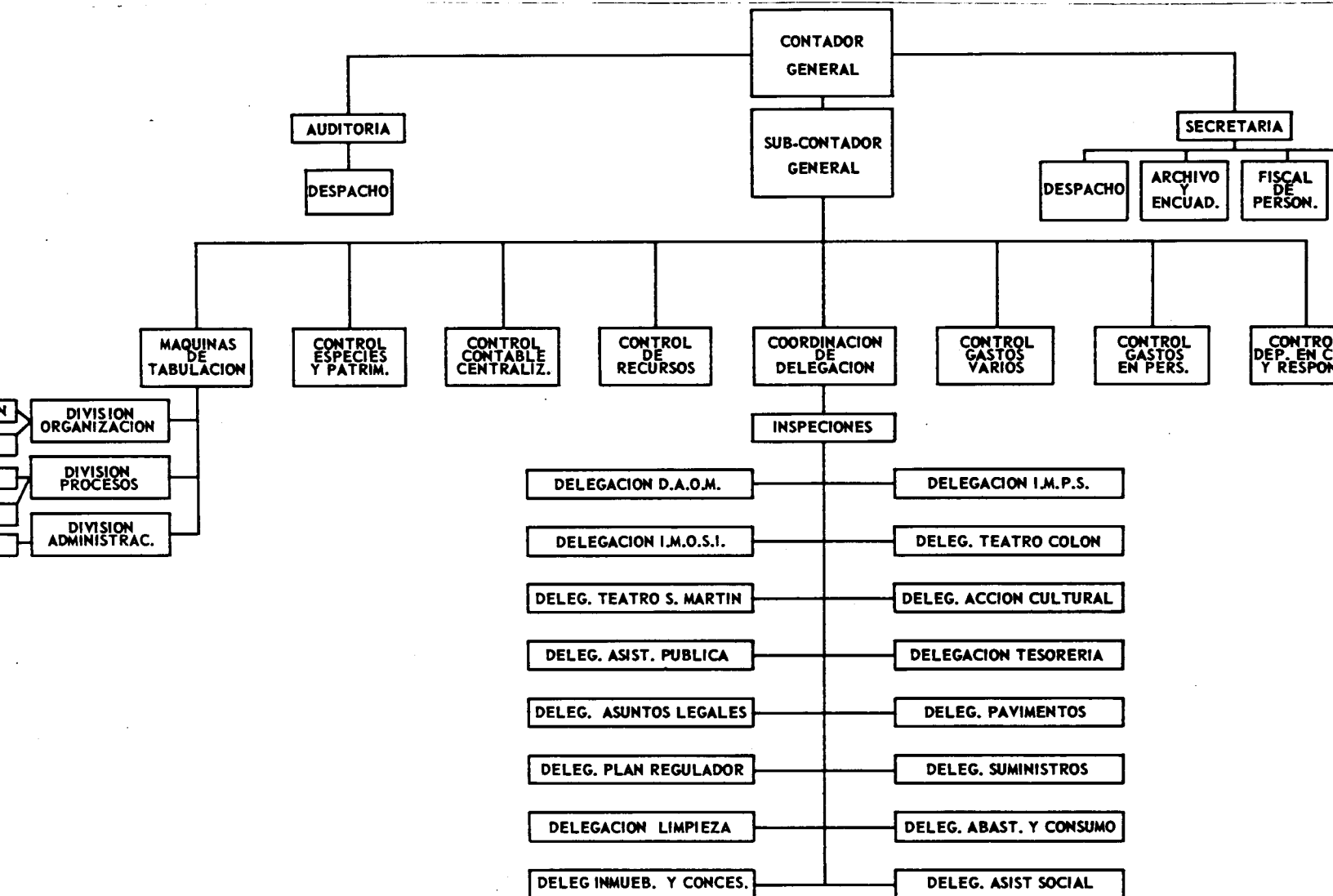
ANEXO V-A



NOTA: La ubicación no indica jerarquía

CUADRO No. 1

# ORGANOGRAMA DE LA CONTADURIA GENERAL DE LA M.C.B.A.



Las disposiciones contenidas en dichas ordenanzas y decretos se hallan actualmente en vigencia y se refieren tanto a la tramitación del público con la MCBA como así también a los principales procedimientos operativos internos de la misma.

Hemos analizado las cláusulas y puntos pertinentes de dichas disposiciones y reglamentos, encontrando que los mismos pueden considerarse, en nuestra opinión, aceptable, teniendo en cuenta las características y modalidad de la MCBA.

B. Sistema de control interno (procedimientos): Hemos analizado el sistema de control interno existente (procedimientos operativos) y muy especialmente la parte relacionada con los ingresos y egresos de fondos, encontrando que el mismo es satisfactorio.

C. Política de contratación del personal y número de personal existente: La política de contratación del personal está consignada en el Estatuto de Estabilidad para el personal municipal aprobado por el Decreto-Ordenanza No. 5732 de fecha abril 29 de 1958. El escalafón de Personal en vigor fue implantado de acuerdo con el Decreto-Ordenanza No. 9640. La Ordenanza No. 14482 y Decreto No. 2856 modifican parcialmente las disposiciones consignadas anteriormente. El Estatuto de Estabilidad contempla los siguientes aspectos principales: alcance de aplicación, condiciones de ingreso, obligaciones del personal, derechos y garantías del personal, régimen disciplinario, creación de un Concejo del Personal y otras disposiciones generales.

El número total de personal existente a setiembre de 1965, incluyendo personal contratado y supernumerario, se consigna a continuación, con carácter meramente informativo:

Honorable Concejo Deliberante	623
Departamento del Intendente	63
Comisión Municipal de la Vivienda	142 <sup>1/</sup>
Secretaría de Hacienda y Administración	5,468
Secretaría de Obras Públicas y Urbanismo	5,556
Secretaría de Salud Pública	36,834
Secretaría de Abastecimiento y Policía Municipal	5,027
Secretaría de Cultura y Acción Social	<u>3,454</u>
Subtotal	57,167
Tribunal Municipal de Faltas	319
Reparticiones descentralizadas	<u>13,971</u>
Total General	<u>71,457</u>

<sup>1/</sup> Al 31 de marzo de 1966.

D. Sistema contable existente: La MCBA adopta el sistema de "Partida Doble" para el registro contable de sus operaciones y dispone de un Plan o Código de Cuentas completo y un manual de instrucciones con relación al funcionamiento del mismo.

La contabilidad de todas las dependencias de la MCBA se centraliza en la Contaduría General de la misma, dependiente de la Secretaría de Hacienda y Administración y específicamente en la Sección "Control Contable Centralizado" dependiente a su vez de la Contaduría General de la MCBA.

La MCBA cuenta con buenos equipos mecanizados de contabilidad y estadística estando los mismo actualmente dispersos en varios sectores de la misma. Dichos equipos tienen capacidad para absorber más tareas.

Hemos examinado, aunque en forma somera, el sistema contable existente y la aplicación del mismo, encontrándose aceptables en general.

Hemos realizado además un análisis somero de la coordinación funcional y operacional de los sectores vinculados con la Contaduría General y especialmente con la Sección "Control Contable Centralizado", encontrando que la misma es satisfactoria en general, salvo en épocas de cierre de ejercicio, en que se producen ciertos atrasos en la comunicación de informaciones.

#### Análisis Financiero de la Parte Histórica

Con el propósito de estudiar y analizar la situación financiera y patrimonial de la MCBA, se han preparado los siguientes estados financieros básicos:

A. Estado de Situación Patrimonial: Período años 1961 a 1965

Cuadro No. 2 - En valores corrientes (m\$n); página DAP-17

Cuadro No. 3 - En valores constantes (US\$); página DAP-18

B. Estado de Situación Presupuestaria: Período años 1962 a 1965

Cuadro No. 4 - En valores corrientes (m\$n); página DAP-19

Cuadro No. 5 - En valores constantes (US\$); página DAP-20

La MCBA nos ha suministrado un Estado de Situación Patrimonial al 31 de diciembre de 1965 con la firma del Contador General de la misma. Dicho Estado sirvió de base, conjuntamente con otras informaciones obtenidas, en la preparación de los Cuadros Nos. 2 y 3 mencionados más arriba, previo análisis y ajustes de los mismos.

A. Estado de Situación Patrimonial: Las conclusiones principales a que hemos arribado con relación al análisis de la situación patrimonial y financiera de la MCBA, basados en este estado, son como sigue:

Estado de Situación Patrimonial  
Rectificado  
En Valores Corrientes  
(Millones M\$N Arg.)

<u>ACTIVO</u>	<u>1961</u>	<u>1962</u>	<u>1963</u>	<u>1964</u>	<u>1965</u> (Est.)
<u>Dominio Privado</u>					
Fondos	3,548	2,880	2,427	1,278	609
Deudores por impuestos	190	572	1,279	1,852	1,780
Inmuebles y muebles	1,479	2,753	3,120	3,630	3,856
Bienes de consumo	137	169	431	313	372
Títulos y acciones	129	129	129	129	129
Sub-Total	5,483	6,503	7,386	7,202	6,746
<u>Dominio Público</u>					
Parques, plazas y paseos	36,644	36,644	36,644	36,644	36,644
Otros bienes	1,319	1,269	1,929	2,281	2,891
Sub-Total	37,963	37,913	38,573	38,925	39,535
Total del Activo	43,446	44,416	45,959	46,127	46,281
<u>Pasivo y Patrimonio</u>					
Deuda exigible	831	1,690	2,371	3,329	5,052
Compromisos en tramitación	2,021	4,136	6,495	7,159	9,338
Deuda consolidada	569	929	715	691	950
Total del Pasivo	3,421	6,755	9,581	11,179	15,340
<u>Patrimonio Neto</u>	40,025	37,661	36,378	34,948	30,941
Total Pasivo y Patrimonio	43,446	44,416	45,959	46,127	46,281

Referencias:

Fondos: Incluye los siguientes rubros: Existencias, Disponibilidades en Efectivo y en Bancos.

Inmuebles y Muebles: Incluye los siguientes conceptos: Inmuebles, Muebles de uso Permanente y Equipos Varios. Están valorizados al costo histórico y por esta razón no se calculó amortización alguna. Dicho rubro se descompone como sigue (acumulado):

<u>Año</u>	<u>Inmuebles</u>	<u>Muebles</u>	<u>Total</u>
1961	923	556	1,479
1962	1,715	1,038	2,753
1963	1,721	1,399	3,120
1964	1,977	1,653	3,630
1965	1,979	1,877	3,856

Deudores por Impuestos: Para fines de nuestro análisis hemos considerado lo siguiente: Se consideró como cobrable el 80% sobre el total o sea 80% s/1.599 en 1963, 80% s/2.315 en 1964 y 80% s/2.225

Bienes del Dominio Público: (Parques, Plazas y Paseos, etc.): Están valorizados al costo histórico y corresponden a bienes no enagenables y de uso público.

Compromisos en Tramitación: Se consideró pagable en el ejercicio siguiente un 40%. Anualmente se ajusta este rubro desafectando varias partidas que fueron incluídas originalmente como provisión y que no se llegan a pagar en

En Valores Constantes  
Millones de Dólares

<u>ACTIVO</u>					
<u>Dominio Privado</u>					
	1961	1962	1963	1964	1965
Fondos (1)	42.7	21.5	18.3	8.5	3.2
Deudores por Impuestos (1)	2.3	4.3	9.7	12.3	9.4
Inmuebles y Muebles (neto) (2)	123.0	136.0	138.7	142.3	143.6
Bienes de Consumo (1)	1.6	1.3	3.3	2.0	2.0
Títulos y Acciones (1)	1.5	1.0	1.0	0.9	0.7
Sub-Total	171.1	164.1	171.0	166.0	158.9
<u>Dominio Público</u>					
Parques, Plazas y Paseos (3)	2443.0	2443.0	2443.0	2443.0	2443.0
Otros Bienes (3)	87.9	84.6	128.6	152.1	192.7
Sub-Total	2530.9	2527.6	2571.6	2595.1	2635.7
Total del Activo	2702.0	2691.7	2742.6	2761.1	2794.6
<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>					
Deuda Exigible (1)	10.0	12.6	17.9	22.1	26.8
Compromisos en Tramitación (1)					
(40% corto plazo)	24.3	30.8	49.0	47.6	49.5
Deuda Consolidada (1)	6.9	6.9	5.4	4.6	5.0
Total del Pasivo	41.2	50.3	72.3	74.3	81.3
Patrimonio Neto:	2660.8	2641.4	2670.3	2686.8	2713.3
Dominio Privado	129.9	113.8	98.7	91.7	77.6
Dominio Público	2530.9	2527.6	2571.6	2595.1	2635.7
Total Pasivo y Patrimonio	2702.0	2691.7	2742.6	2761.1	2794.6

Nota-aclaración:

- (1) Se aplicó el tipo de cambio vigente al cierre de cada ejercicio:  
1961=83.02; 1962=134.1; 1963=132.5; 1964=150.5 y 1965=188.5
- (2) En Inmuebles se aplicaron los tipos de cambio vigentes en los años de incorporación del bien (a partir de 1942) y se calculó una depreciación del 5% en 1961 y del 2% anual a partir del año 1962.  
  
En Muebles se aplicaron los tipos de cambio promedios de cada año: 1961=82.83; 1962=113.72; 1963=138.29; 1964=139.88 y 1965=168.49. Por esta razón no se calculó depreciación alguna (se compensaría con la dif. del tipo de cambio utilizado)
- (3) Son bienes no enagenables. Se calculó nominalmente al Co. 15\$ por 1 dólar (resultante promedio de Inmuebles en el año 1965)

ESTADO DE SITUACION PRESUPUESTARIA  
PRESUPUESTOS Y RESULTADOS FINANCIEROS  
(En millones de M\$Arg.)  
- En Valores Corrientes -  
Período 1962 á 1965

	1962			1963			1964			1965	
	<u>Presup.</u> <u>Definitivo</u>	<u>Recaudado</u>	<u>Dife-</u> <u>rencia</u>	<u>Presup.</u> <u>Definitivo</u>	<u>Recaudado</u>	<u>Dife-</u> <u>rencia</u>	<u>Presup.</u> <u>Definitivo</u>	<u>Recaudado</u>	<u>Dife-</u> <u>rencia</u>	<u>Presup.</u> <u>Definitivo</u>	<u>Recaudado</u>
e la Ley Impositiva	7057,1	7567,0	509,9	9894,8	7914,0	(1980,8)	17121,1	12343,1	(4778,0)	15282,6	15495,6
ción Imp. Nacionales	4070,0	3114,8	( 955,2)	3192,5	3008,9	( 183,6)	2442,5	2787,7	345,2	6445,3	6130,0
ersas	264,3	460,2	195,9	725,9	473,3	( 252,6)	803,0	351,8	( 451,2)	1421,0	701,6
Sub-Totales	11391,4	11142,0	( 249,4)	13813,2	11396,2	(2417,0)	20366,6	15482,6	(4884,0)	23148,9	22327,2
s	3969,1	1258,0	(2711,1)	4618,9	1674,9	(2944,0)	3188,0	414,3	(2773,7)	3330,8	234,8
s y aceras	1135,0	79,8	(1055,2)	1080,0	627,3	( 452,7)	909,5	77,4	( 832,1)	175,4	79,7
	835,0	182,0	( 653,0)	1574,0	1222,2	( 351,8)	1303,5	529,6	( 773,9)	1701,6	519,5
Sub-Totales	5939,1	1519,8	(4419,3)	7272,9	3524,4	(3748,5)	5401,0	1021,3	(4379,7)	5207,8	834,0
Totales	17330,5	12661,8	(4668,7)	21086,1	14920,6	(6165,5)	25767,6	16503,9	(9263,7)	28356,7	23161,2
as Especiales	2084,4	1246,9	( 837,5)	2136,4	1327,1	( 809,3)	1039,7	966,7	( 73,0)	463,0	61,0
ERSION	<u>Pto.Def.</u>	<u>Invertido</u>	<u>Diferencia</u>	<u>Pto.Def.</u>	<u>Invertido</u>	<u>Diferencia</u>	<u>Pto.Def.</u>	<u>Invertido</u>	<u>Diferencia</u>	<u>Pto.Def.</u>	<u>Invertido</u>
L	6595,9	5669,8	926,1	8691,7	7575,6	1116,1	13200,9	11503,9	1697,0	15961,2	13904,1
uciones Especiales	1800,7	1410,3	390,4	2573,6	2124,0	449,6	2920,8	2425,0	495,8	4116,4	3349,9
Pública Municipal	1205,4	1198,6	6,8	901,8	891,1	10,7	2765,5	1081,9	1683,6	4040,5	211,4
Reparticiones Descent.	246,4	222,7	23,7	257,1	255,5	1,6	384,0	248,3	135,7	84,0	58,0
traord. del D.E.	2916,3	2301,8	614,5	3270,2	2725,6	544,6	4245,4	3718,7	526,7	5393,9	5047,3
ción					113,8	( 13,8 )		43,5	( 43,5 )		
Sub-Totales	12764,7	10803,2	1961,5	15694,4	13585,6	2108,8	23516,6	19021,3	4495,3	29596,0	22570,7
ciones	3969,1	1757,9	2211,2	4618,9	2874,5	1744,4	3188,0	2342,8	845,2	4277,8	3044,0
s y aceras	1135,0	667,6	467,4	1080,0	913,6	166,4	909,5	856,5	53,0	182,4	137,0
	835,0	456,3	378,7	1574,0	1141,0	433,0	1303,5	1077,5	226,0	1718,6	1380,0
Sub-Totales	5939,1	2881,8	3057,3	7272,9	4929,1	2343,8	5401,0	4276,8	1124,2	6178,8	4561,0
Totales	18703,8	13685,0	5018,8	22967,3	18514,7	4452,6	28917,6	23298,1	5619,5	35774,8	27131,7
Especiales	2084,4	1246,9	837,5	2136,4	1327,1	809,3	1039,7	966,7	73,0	463,0	61,0
AL		<u>TOTAL</u>			<u>TOTAL</u>			<u>TOTAL</u>			<u>TOTAL</u>
versión		13908,7			16247,7			17470,6			23222,2
T)		14931,9			19841,8			24264,8			27192,7
		(1023,2)			( 3594,1)			( 6794,2)			( 3970,5)

municipales se clasifican en ordinarios y extraordinarios. Los primeros tienen su origen en los impuestos y en los impuestos racionales compartidos (Impuestos a las actividades lucrativas; alumbrado, barrido, mantenimiento automotores; Impuesto a los Réditos, etc.) Los recursos extraordinarios tienen su origen en la venta o alquiler de bienes de patrimonio municipal (venta de tierras y viviendas, alquiler de puestos, etc.)



ESTADO DE SITUACIÓN PRESUPUESTARIA  
PRESUPUESTOS Y RESULTADOS FINANCIEROS  
 (En millones de Dólares)  
 - En Valores Constantes -  
 Período 1962 á 1965

	1962			1963			1964			1965	
	<u>Presup.</u> Definitivo	Recaudado	<u>Dife-</u> <u>rencia</u>	<u>Presup.</u> Definitivo	Recaudado	<u>Dife-</u> <u>rencia</u>	<u>Presup.</u> Definitivo	Recaudado	<u>Dife-</u> <u>rencia</u>	<u>Presup.</u> Definitivo	Recaudado
la Ley Impositiva	62.1	66.5	4.5	71.6	57.2	(14.4)	122.4	88.2	( 34.2)	90.7	92.0
ón Impuestos Nacionales	35.8	27.4	( 8.4)	23.1	21.8	( 1.3)	17.5	19.9	2.4	38.3	36.4
rsas	2.3	4.0	1.7	5.2	3.4	( 1.8)	5.7	2.5	( 3.2)	8.4	4.2
Sub-Totales	100.2	97.9	( 2.2)	99.9	82.4	(17.5)	145.6	110.6	( 35.0)	137.4	132.6
y aceras	34.9	11.1	( 23.8)	33.4	12.1	( 21.3)	22.8	3.0	( 19.8)	19.8	1.4
	10.0	0.7	( 9.3)	7.8	4.5	( 3.3)	6.5	0.6	( 5.9)	1.0	0.5
	7.3	1.6	( 5.7)	11.4	8.8	( 2.6)	9.3	3.8	( 5.5)	10.1	3.1
Sub-Totales	52.2	13.4	( 38.8)	52.6	25.4	( 27.2)	38.6	7.4	( 31.2)	30.9	5.0
Totales	152.4	111.3	( 41.0)	152.5	107.8	( 44.7)	184.2	118.0	( 66.2)	168.3	137.6
s Especiales	18.3	11.0	( 7.3)	15.4	9.6	( 5.8)	7.4	6.9	( 0.5)	2.7	0.4
<u>RSION</u>	<u>Pto.Def.</u>	<u>Gastos</u> <u>Inversión</u>	<u>Diferencia</u>	<u>Pto.Def.</u>	<u>Gastos</u> <u>Inversión</u>	<u>Diferencia</u>	<u>Pto.Def.</u>	<u>Gastos</u> <u>Inversión</u>	<u>Diferencia</u>	<u>Pto.Def.</u>	<u>Gastos</u> <u>Inversión</u>
	58.0	49.9	8.1	62.9	54.8	8.1	94.4	82.3	12.1	94.7	82.5
ciones Especiales	15.8	12.4	3.4	18.6	15.5	3.1	20.9	17.3	3.6	24.4	19.9
da Pública Municipal	10.6	10.5	0.1	6.5	6.4	0.1	19.8	7.7	12.1	24.0	1.3
articiones Descent.	2.2	2.0	0.2	1.9	1.8	0.1	2.7	1.8	0.9	0.5	0.3
raordinarias del D.E.	25.6	20.2	5.4	23.6	19.7	3.9	30.3	26.6	3.7	32.0	30.0
ión	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Sub-Totales	112.2	95.0	17.2	113.5	98.2	15.3	168.1	135.7	32.4	175.6	134.0
iones	34.9	15.5	19.4	33.4	20.8	12.6	22.8	16.7	6.1	25.4	18.1
y aceras	10.0	5.9	4.1	7.8	6.6	1.2	6.5	6.1	0.4	1.1	0.8
	7.3	4.0	3.3	11.4	8.2	3.2	9.3	7.7	1.6	10.2	8.2
Sub-Totales	52.2	25.4	26.8	52.6	35.6	17.0	38.6	30.5	8.1	36.7	27.1
Totales	164.4	120.4	44.0	166.1	133.8	32.3	206.7	166.2	40.5	212.3	161.1
Especiales	18.3	11.0	7.3	15.4	9.6	5.8	7.4	6.9	0.5	2.7	0.4
<u>L</u>	<u>TOTAL</u>			<u>TOTAL</u>			<u>TOTAL</u>			<u>TOTAL</u>	
versión	122.3			117.4			124.9			138.0	
	131.4			143.4			173.1			161.5	
)	( 9.1)			( 26.0)			( 48.2)			( 23.5)	

versión en Dólares se tomaron  
 es tipos de cambios promedios.

113.72

138.29

139.88

168.49

municipales se clasifican en ordinarios y extraordinarios. Los primeros tienen su origen en los impuestos y tasas municipales  
 racionales compartidos (Impuestos a las actividades lucrativas; alumbrado, basurero y limpieza; patentamiento automotores;  
 ditos, etc.) Los recursos extraordinarios tienen su origen en productos de la venta o alquiler de bienes de patrimonio mu-  
 de tierras y viviendas, alquiler de puestos, concesiones, etc.)

1. Índice de liquidez: Este índice refleja que la liquidez de la MCBA ha declinado a partir del año 1962 y que la situación de la misma en ese aspecto no es satisfactoria. Los índices resultantes son como sigue (en valores corrientes y constantes):

	<u>Activo</u> <u>Corriente</u>	<u>Pasivo</u> <u>Corriente</u>
Año 1961	2.30 :	1
Año 1962	1.03 :	1
Año 1963	0.75 :	1
Año 1964	0.51 :	1
Año 1965	0.27 :	1

Estimamos que una relación aproximadamente de 1 : 1 entre activo y pasivo corriente sería aceptable y razonable para una Institución de carácter municipal.

Sería muy conveniente que la MCBA estudie la posibilidad de subsanar esta situación no satisfactoria. Tal vez convendría que se estudie la capacidad actual del mercado de capital de la Argentina e indagar sobre la posibilidad de emitir bonos o títulos a mediano y largo plazo. Las condiciones de la emisión deberían ser ventajosas y atractivas para que el público pueda tener interés en los mismos.

2. Índices de endeudamiento: Hemos calculado los siguientes índices para determinar el grado de endeudamiento de la MCBA: a) la relación de deuda (corto y largo plazo) con Patrimonio de Dominio Privado y b) la relación de deuda (corto y largo plazo) con Patrimonio Total (Dominio Privado y Público). En el primer caso (a) el resultado puede considerarse como aceptable y en el segundo caso (b) como muy satisfactorio.

Seguidamente se consignan los índices correspondientes (basados en valores Constantes):

<u>Años</u>	<u>Deuda:</u> <u>Patrimonio D. Privado</u>	<u>Deuda:</u> <u>Patrimonio Total</u>
1961	0.32 : 1	0.015 : 1
1962	0.44 : 1	0.019 : 1
1963	0.73 : 1	0.027 : 1
1964	0.81 : 1	0.028 : 1
1965	1.05 : 1	0.030 : 1

3. Composición del rubro "Inmuebles y Muebles": Los inmuebles se componen principalmente de terrenos y edificios. La mayoría de los edificios están ocupados y son utilizados como oficinas por la MCBA. Parte de dichos edificios podrían ser vendibles, como así también los terrenos.

Los "Muebles" se componen básicamente de muebles de oficina, máquina y equipos en general y están valuados al costo histórico de los

mismos. Se efectúan inventarios físicos periódicos en forma parcial.

4. Patrimonio y resultados: El Patrimonio neto total correspondiente al Dominio Privado y Público de la MCBA, en valores constantes, ha aumentado durante el período bajo estudio, excepto en el año 1962; pero el patrimonio del Dominio Privado ha sufrido una declinación gradual a partir del año 1962 y ello fue motivado muy especialmente por el déficit presupuestario que se comenta en el punto B-2 de este informe.

El déficit reflejado en el estado de Situación Patrimonial difiere del consignado en el Estado de Situación Presupuestaria, porque los criterios aplicados en uno y otro son diferentes.

Seguidamente se consignan el patrimonio acumulado al final de cada año y el superavit o déficit resultante:

En millones de dólares - Valores Constantes

<u>Año</u>	<u>Patrimonio</u>			<u>Superavit (Déficit)</u>	
	<u>Dominio Privado</u>	<u>Dominio Público</u>	<u>Total</u>	<u>Dominio Privado</u>	<u>Total</u>
1961	129.9	2,530.9	2,660.8		
1962	113.8	2,527.6	2,641.4	(16.1)	(19.4)
1963	98.7	2,571.6	2,670.3	(15.1)	28.9
1964	91.7	2,595.1	2,686.8	( 7.0)	16.5
1965	77.6	2,635.7	2,713.3	(14.1)	26.5

5. Bienes del activo fijo y base de valuación.

a) Valores corrientes: Los rubros "Inmuebles y Muebles" del Dominio Privado y todos los bienes correspondientes al Dominio Público, están evaluados en base al costo histórico de los mismos. Si dichos bienes se revaluaran como consecuencia de la incidencia inflacionaria, los valores resultantes serían considerablemente superiores a los valores históricos ya citados.

La MCBA debería de adoptar una técnica contable racional para subsanar y contrarrestar la distorsión de los valores mencionados.

b) En valores constantes: Para la determinación en valor dólar del "Inmueble" del Dominio Privado, se aplicaron los tipos de cambio vigentes en los años de incorporación de cada bien, a partir del año 1942. Se calculó una depreciación del 5% en 1961 y del 2% anual a partir del año 1962.

En "Muebles" del Dominio Privado se aplicaron los tipos de cambio promedios de cada año a partir del año 1961.

Con relación a los bienes del Dominio Público (parques,

plazas, paseos, etc.) se aplicó nominalmente el tipo de cambio resultante en Inmuebles del Dominio Privado en el período 1964/65 (m\$ñ 15 por cada dólar).

<u>Activo Fijo</u> <u>(Acumulado)</u>					
<u>Año</u>	<u>Dominio Privado</u>			<u>Dominio Público</u>	<u>Total General</u>
	<u>Inmuebles</u>	<u>Muebles</u>	<u>Total</u>		
a) <u>Valores Corrientes - En millones de m\$ñ</u>					
1961	923	556	1,479	37,963	39,442
1962	1,715	1,038	2,753	37,913	40,666
1963	1,721	1,399	3,120	38,573	41,693
1964	1,977	1,653	3,630	38,925	42,555
1965	1,979	1,877	3,856	39,535	43,391
b) <u>Valores Constantes (neto de depreciación) - En millones de US\$</u>					
1961	116.3	6.7	123.0	2,530.9	2,653.9
1962	125.1	10.9	136.0	2,527.6	2,663.6
1963	125.2	13.2	138.7	2,571.6	2,710.3
1964	127.0	15.3	142.3	2,595.1	2,737.4
1965	127.0	16.6	143.6	2,635.7	2,779.3

#### 6. Antigüedad de la deuda con relación a Vivienda.

La MCBA ha vendido unidades de vivienda en los barrios de Constitución, Catalina Sud y Almirante Brown "A" de Buenos Aires por intermedio del Banco Municipal de la Ciudad de Buenos Aires. A cargo de dicho banco está, además de la venta, las tareas de publicidad, cobranza y tareas administrativas relacionadas con las unidades de vivienda mencionadas.

El Banco Municipal CBA cobra por dichos servicios una comisión del 1.25% sobre el importe cobrado. Las ventas de viviendas correspondientes a los barrios citados no están sujetas a la cláusula de reajuste o de mantenimiento de valor.

Los totales facturados y cobrados en concepto de cuentas de amortización (capital e interés) durante el año 1965 son como sigue: (en miles de m\$ñ):

<u>Barrio</u>	<u>Facturado</u>	<u>Cobrado</u>	<u>Diferencia</u>	<u>% de mora</u>
Constitución	15,685	11,765	3,920	25.0
Catalina Sud	84,125	66,034	18,091	21.5
Almirante Brown "A"	2,965	2,606	359	12.1
Total	102,775	80,405	22,370	21.7%

La morosidad del 21.7% del año 1965 fue provocada, en parte, por la reciente modificación de la Ordenanza Municipal relacionada con el sistema de integración (pago a cuenta) y amortización de cuotas. La nueva Ordenanza tiene fecha 14 de diciembre de 1965 y fue promulgada en febrero de 1966. La misma afectó principalmente la cobranza del cuarto trimestre del año 1965.

Si se consideran los primeros nueve meses del año 1965, el índice de morosidad sería aproximadamente de un 14% sobre el total facturado y representaría una antigüedad de la deuda de 1 3/4 meses aproximadamente, como promedio general.

La suma de m\$n (en miles) 22,370 representa 2 1/2 meses de antigüedad de la deuda como promedio general. La situación de las cuentas a cobrar al 28 de febrero de 1966 (acumulado) por venta de unidades de vivienda correspondientes a los tres barrios citados, es como sigue:

<u>Antigüedad</u>	<u>Número Operaciones</u>	<u>Monto (Miles de m\$n)</u>
De 1 á 5 meses	837	11,266
De 6 á 10 meses	148	6,938
De 11 á 20 meses	165	14,492
Total General	1,150	32,746

Durante el período enero-febrero de 1966 la situación de morosidad ha empeorado algo más, motivado por las mismas razones expuestas anteriormente.

#### B. Estado de Situación Presupuestaria

Las conclusiones principales a que hemos arribado con relación al análisis del Estado de Situación Presupuestaria de la MCBA son como sigue:

1. El resultado comparativo entre los presupuestos definitivos y sus resultados reflejados en las recaudaciones y gastos-inversión reales por los años 1962 a 1965 son como se indican a continuación:

En Valores constantes (Millones de Dólares):

Período Año 1962	Presupuesto Definido			Resultados Reales		
	Recursos	Inv. Gtos.	Superavit (Def.)	Recursos	Inv. Gtos.	Superavit (Def.)
Presup. Ordinario <sup>1/</sup>	100.2	112.2	(12.0)	97.9	95.0	2.9
Presup. Extraordi- nario <sup>1/</sup>	52.2	52.2	-	13.4	25.4	(12.0)
Cuentas Especiales	18.3	18.3	-	11.0	11.0	-
<u>Año 1963</u>						
Presup. Ordinario	99.9	113.5	(13.6)	82.4	98.2	(15.8)
Presup. Extraordi- nario	52.6	52.6	-	25.4	35.6	(10.2)
Cuentas Especiales	15.4	15.4	-	9.6	9.6	-
<u>Año 1964</u>						
Presup. Ordinario	145.6	168.1	(22.5)	110.6	135.7	(25.1)
Presup. Extraordi- nario	38.6	38.6	-	7.4	30.5	(23.1)
Cuentas Especiales	7.4	7.4	-	6.9	6.9	-
<u>Año 1965</u>						
Presup. Ordinario	137.4	175.6	(38.2)	132.6	134.0	( 1.4)
Presup. Extraordi- nario	30.9	36.7	( 5.8)	5.0	27.1	(22.1)
Cuentas Especiales	2.7	2.7	-	0.4	0.4	-

2. El resultado neto en superavit o déficit correspondiente a los Resultados (reales) de los Presupuestos por el período considerado es como sigue. Los déficit se indican en paréntesis:

En Millones de Dólares y m\$n

Año	Presupuesto Ordinario		Presup. Extraordinario		Total	
	V. Constante Dólares	V. Corriente m\$n	V. Constante Dólares	V. Corriente m\$n	V. Constante Dólares	V. Corriente m\$n
1962	2.9	339	(12.0)	(1,362)	( 9.1)	(1,023)
1963	(15.8)	(2,139)	(10.2)	(1,405)	(26.0)	(3,594)
1964	(25.1)	(3,538)	(23.1)	(3,256)	(48.2)	(6,794)
1965	( 1.4)	( 244)	(22.1)	(3,727)	(23.5)	(3,971)

<sup>1/</sup> Los recursos y los gastos municipales se dividen en ordinarios y extraordinarios. La diferencia estriba en el tipo de recursos que concurre al financiamiento de los gastos y además en que en los "ordinarios" se incluyen preferentemente gastos corrientes y algunos gastos de capital y los extraordinarios incluyen gastos exclusivamente de capital.

Dichos déficits son cubiertos fundamentalmente por desafectación y ajuste de cuentas a pagar, por prescripción de deudas (después de 2 años como mínimo) y por descapitalización de la cuenta patrimonial de la MCBA.

3. Los déficits fueron motivados fundamentalmente porque los "ingresos" recaudados fueron inferiores a los ingresos o recursos presupuestados y los mismos fueron más acentuados en valores relativos, en el Presupuesto Extraordinario. Para el cálculo de "recursos" se aplicó el sistema de "caja".

La relación porcentual de los Recursos comparando los montos presupuestados y los recaudados es como sigue:

Año	Presupuesto (Ingresos)		Resultados % (Ingresos)		Diferencia % (recaudado de menos)	
	Ordinario	Extraord.	Ordinario	Extraord.	Ordinario	Extraordinario
1962	100	100	98	26	2	74
1963	100	100	82	48	18	52
1964	100	100	76	20	24	80
1965	100	100	96	18	4	82

4. Los gastos e inversión efectuados durante el período considerado, están encuadrados dentro de las partidas y montos previstos en los presupuestos respectivos. Se consideran como gastos e inversión de un ejercicio determinado, a todo lo pagado y devengado correspondiente al mismo.

#### Organismo y Organo de Fiscalización

La MCBA cuenta con organismos y órganos de fiscalización que efectúan tareas de control y de auditoría.

Seguidamente se consignan los organismos y órganos existentes con una descripción sintética de sus funciones básicas:

A. Delegación de la Contaduría General - MCBA. En casi todas las reparticiones dependientes de la MCBA existen delegaciones que dependen funcionalmente de la "Contaduría General" y administrativamente de la Sección "Coordinación de Delegación". Los delegados realizan controles "a priori" e inspecciones a "posteriori" en las reparticiones que les son asignadas.

En las reparticiones en donde no existen "delegados", la tarea de control se realiza por intermedio de la Administración Central (sectores: Control Contable Centralizado, Gastos Varios, Control Gastos Personal, Control Recursos, Coordinación Delegación, etc.).

La Sección "Coordinación de Delegación" cuenta actualmente con cuatro Contadores Públicos y dos empleados administrativos.

B. Oficina de Auditoría - Contaduría General - MCBA

La Oficina de "Auditoría" que depende directamente de la Contaduría General - MCBA - realiza auditoría "a posteriori" en todos los sectores dependientes de dicha Contaduría General, tales como en Control Contable Centralizado, Máquinas Tabulación, etc.; verifica también los pliegos de cláusulas generales y particulares de las distintas Direcciones de la Comuna y también los certificados de costos de obras.

La Oficina de Auditoría realiza, además, controles y estudios financieros de las firmas o empresas que desean y pretenden contratar con la MCBA para la realización de obras y/o trabajos. El personal de dicha Oficina (auditoría) se compone de siete funcionarios en total, siendo la mayoría profesionales con especialización en el campo contable y de auditoría.

Conclusiones Generales

Las conclusiones principales a que hemos arribado con relación a la evaluación institucional, administrativa, contable y financiera de la MCBA son como sigue:

A. La organización institucional y estructural de la MCBA puede considerarse como aceptable para llevar a cabo su cometido.

B. La organización administrativa y contable de la MCBA puede considerarse en general aceptable, teniendo particularmente en cuenta su característica y objetivo, salvo con relación al procedimiento de cobranza de impuestos y tasas. Sería conveniente que se realice una revisión del sistema tributario con el propósito de mejorar y racionalizar el existente.

C. El sistema de control interno relacionado con el movimiento de fondos en general es aceptable. La oficina de "Auditoría" dependiente de la Contaduría General MCBA realiza prácticamente la función de una Auditoría interna y externa. Dicha oficina de Auditoría goza de cierta autonomía para llevar a cabo su cometido.

D. El índice de liquidez ha declinado gradualmente a partir del año 1962 reflejando el mismo una situación no satisfactoria de la MCBA en dicho aspecto.

E. El Estado de Situación Patrimonial de la MCBA refleja en general, a pesar del déficit y del problema de liquidez, una situación económica-financiera aceptable.



F. La MCBA tiene mayor capacidad de endeudamiento pudiendo absorber la misma préstamos o deudas a mediano y largo plazo por un margen considerable.

G. El Estado de Situación Presupuestaria nos indica que la MCBA ha tenido déficit a partir del año 1962 motivado fundamentalmente porque los ingresos recaudados fueron muy inferiores a los ingresos presupuestados, especialmente con relación al Presupuesto Extraordinario. Dichos déficits son cubiertos fundamentalmente por ajuste y desafectación de cuentas a pagar, prescripción de deudas y por descapitalización de la cuenta patrimonial de la MCBA.

H. Los inmuebles de propiedad de la MCBA están valuados al costo histórico de los mismos. Si dichos bienes se reavaluaran como consecuencia inflacionaria, los valores resultantes serían considerablemente superiores a dichos valores históricos. Opinamos que la MCBA debería de subsanar este inconveniente adoptando una técnica contable acorde con la situación imperante.

I. El monto de las cuentas a cobrar atrasadas por ventas de las viviendas municipales en los tres barrios considerados, representa una antigüedad de la deuda de 2 1/2 meses aproximadamente como promedio general. La cobranza correspondiente al año 1965 representa el 78.3% sobre el monto total devengado o facturado (21.7% de morosidad). Este índice está algo deteriorado debido a la modificación de la Ordenanza relacionada con el sistema de integración y amortización de cuotas. Si se efectuara un ajuste del mismo, el índice de morosidad resultaría de un 14% aproximadamente sobre el total devengado y representaría una antigüedad de la deuda de 1 3/4 meses de promedio general.

## 2. INSTITUCIONES Y ORGANOS PARTICIPANTES EN EL PROGRAMA MCBA - BID

### Comisión Municipal de la Vivienda - CMV - de la MCBA

A. Creación y organización estructural: De acuerdo con la Ordenanza No. 17823 del 27 de julio de 1961 y del Decreto No. 13470/61 del 21 de agosto de 1961, se creó el Fondo Municipal de Vivienda y se constituyó la Comisión Municipal de la Vivienda para llevar a cabo el planeamiento y desarrollo de los programas municipales de vivienda y la administración de los recursos del Fondo.

Seguidamente se transcriben las cláusulas principales de dichas disposiciones:

1o. Créase el Fondo Municipal de Vivienda que se integrará con los siguientes recursos:

a) Con las sumas que se destinen a ese fin en los presupuestos anuales;

b) Con los fondos que se obtengan por empréstitos emitidos en el país o en el extranjero;

c) Con los ingresos provenientes de las ventas de las viviendas que se construyan o ya construidas;

d) Con la recuperación del valor de las tierras sobre las cuales se levanten las viviendas;

e) Con los intereses devengados en las operaciones de compra-venta;

f) Con cualquier otro recurso que se resuelva incorporarlo por ordenanza.

2o. Los recursos del Fondo Municipal de la Vivienda se destinarán exclusivamente al desarrollo de los planes municipales de vivienda, correspondiendo la construcción de los edificios y la urbanización de las tierras en que se levanten.

3o. El planeamiento y desarrollo de los programas municipales de viviendas y la administración de los recursos del Fondo creado por el Art. 1o., estarán a cargo de una comisión, denominada Comisión Municipal de la Vivienda, presidida por el Intendente Municipal e integrada por los Secretarios de Obras Públicas y Urbanismo y de Hacienda y Administración.

Esta Comisión designará los asesores y técnicos necesarios para el cumplimiento de sus fines.

4o. Los gastos necesarios para desarrollar los programas municipales de viviendas y los que demande el funcionamiento de la Comisión Municipal de la Vivienda serán cubiertos con los recursos del Fondo Municipal de Vivienda, pudiendo la Municipalidad anticipar a la Comisión las sumas necesarias con cargo de reintegro.

5o. Los planes de viviendas deberán ser aprobados en cada caso por el H. Concejo Deliberante.

6o. El Departamento Ejecutivo reglamentará el funcionamiento de la Comisión Municipal de la Vivienda y dictará las normas administrativas y contables para el manejo y control del Fondo Municipal de Vivienda.

7o. (Dto. 13470) - Declárase constituida la "Comisión Municipal de la Vivienda", creada por el Art. 3o. de la referida Ordenanza.

8o. (Dto. 13470) - La referida Comisión elevará con toda urgencia el reglamento funcional de la misma y las normas administrativas y contables para el manejo y control del Fondo Municipal de Vivienda.

El Decreto No. 2363/64 estableció la estructuración funcional básica de la CMV y el Decreto No. 16532/64 modificó la misma incorporando el Departamento Financiero y reglamentó el funcionamiento de dicha Comisión.

La estructura básica de la CMV de acuerdo a dichas disposiciones es la siguiente:

- a) Un Director Ejecutivo
- b) Departamento Técnico
- c) Departamento Financiero
- d) Departamento de Erradicación de Villas de Emergencia
- e) Departamento Administrativo
- f) Asesores y Consultores

B. Sistema Administrativo y Contable de la CMV y del Programa MCBA - BID. De acuerdo con nuestro requerimiento y orientación, los funcionarios responsables de la CMV han preparado, con relación al Programa MCBA - BID y a la Comisión Municipal de la Vivienda - CMV los siguientes proyectos de reglamentos y procedimientos:

1. Estructura orgánica y funcional: El proyecto de reglamento que cubre este aspecto abarca los siguientes capítulos principales:

- Capítulo I - Objeto
- Capítulo II - Estructura funcional (órganos y sectores)
- Capítulo III - Atribuciones y deberes (de la CMV y de los órganos respectivos)
- Capítulo IV - Administración del Fondo Municipal de Vivienda
- Capítulo V - Régimen del Personal
- Capítulo VI - Régimen de Contrataciones (compras)

Hemos analizado el proyecto de referencia encontrando algunas observaciones al respecto. Hemos discutido con el Sr. Coordinador General los puntos discordantes aceptando el mismo nuestras sugerencias sobre el particular. No obstante, opinamos que se requeriría una Asistencia Técnica para reforzar la organización administrativa y definir las funciones de los órganos respectivos.

En el proyecto citado se contempla la siguiente estructura básica.

- 1) Coordinador General y Sub-Coordinador General
- 2) Departamento Técnico
- 3) Departamento Financiero
- 4) Departamento de Planeamiento y Promoción
- 5) Departamento Administrativo
- 6) Asesores y Consultores.

2. Aspecto administrativo y contable: Los proyectos que cubre este punto abarcan los siguientes aspectos:

- Procedimiento de cobranza de los adquirientes de viviendas (Proyecto MCBA - BID.)

- Plan de Cuentas e instrucciones sobre la mecánica del mismo (Proyecto MCBA - BID.)

- Procedimiento de pagos (Proyecto MCBA - BID)

Dichos proyectos los hemos analizado llegando a la conclusión de que los mismos requerirían ser mejorados y ampliados.

El Plan de Cuentas y los otros proyectos mencionados no cubren las otras operaciones y actividades que la CMV llevaría a cabo para dar cumplimiento a las funciones que le fueron asignadas.

El criterio básico recomendado con relación al sistema contable, es que la CMV llevaría una contabilidad analítica de las operaciones del Programa MCBA - BID y de las otras actividades propias de la misma, de acuerdo con el Plan de Cuentas a implantarse, y que la Contaduría General de la MCBA (Sección Control Contable) llevaría cuentas generales de control. Ambas contabilidades se vincularían por intermedio de cuentas de enlace.

C. Política de contratación de personal y número del mismo. La política de contratación del personal está fijada en el proyecto de reglamentación funcional, de acuerdo con lo consignado anteriormente.

El personal existente al 31 de marzo de 1966 era el siguiente:

<u>DEPENDENCIA</u>	<u>TOTAL</u>	<u>TOTAL ACUMULADO</u>
Coordinador General	3	
Asesores	8	11
Depto. Planeamiento y Promoción	4	
Div. Planeamiento e Investigación	3	
Div. de Promoción y Difusión	5	
Div. de Erradicación de Villas de Emergencia	11	23
Departamento Financiero	2	
Div. Planeamiento Financiero	8	
Div. de Control Contable	5	15
Departamento Técnico	3	
División Estudios y Proyectos	25	
División Cómputos y Presupuestos	13	
División Obras	18	
División Obras, Equipo de Autoconstrucción y Mantenimiento	16	75
Departamento Administrativo	1	
División Despacho	9	
División Suministros y Personal	8	18
Total		142

D. Conclusiones. Las conclusiones y observaciones principales a que hemos arribado con relación al análisis de la organización estructural, administrativa y contable de la CMV son las siguientes:

1. El reglamento funcional de la CMV aún no tuvo aprobación oficial por parte de las autoridades y órganos municipales competentes.

2. La determinación de la estructura orgánica y la fijación de las funciones de los órganos y sectores respectivos requieren ser estudiados más racionalmente.

3. El Fondo Municipal de Vivienda aún no fué constituido tal cual lo prevé la Ordenanza No. 17823 del 27 de julio de 1961.

4. El proyecto de Código o Plan de Cuentas no cubre todas las operaciones y actividades que la CMV llevaría a cabo para cumplir con su cometido.

5. Los proyectos de procedimientos operativos que formarían parte del "Manual de Procedimientos" a habilitarse, son incompletos y requieren ser mejorados y aplicados.

Comité de Ejecución y Desarrollo de las Obras del Parque Almirante Brown CEDOPAB.

A. Creación y estructura orgánica. El CEDOPAB fué creado por el Decreto No. 10219 de fecha 30 de julio de 1965 con el propósito de cumplir básicamente la función de programación y coordinación de las obras autorizadas por el Departamento Ejecutivo dentro del perímetro del Parque Almirante Brown.

Dicho comité estará bajo dependencia directa del Intendente Municipal y estará integrado por los siguientes miembros:

- Director General de Arquitectura y Urbanismo
- Director General de Catastro y Vía Pública
- Director de la Organización del Plan Regulador
- Coordinador General de la Comisión Municipal de la Vivienda
- Director General de la Dirección Autárquica de Obras Municipales.
- Director de Paseos

Se transcribe a continuación el texto de dicho Decreto en sus aspectos más importantes:

1o.) Créase el Comité de Ejecución y Desarrollo de las Obras del Parque Almirante Brown (CEDOPAB), con dependencia directa del sus crito, en cuyo despacho fíjase el asiento del mismo, el que tendrá por funciones la coordinación y ejecución de las obras autorizadas por el D.E. dentro del perímetro del Parque Almirante Brown.

2o.) El Comité de Ejecución y Desarrollo de las Obras del Parque Almirante Brown, queda facultado para requerir directamente, de las reparticiones que corresponden, las informaciones, estudios, proyectos y asesoramiento necesarios para el mejor cumplimiento de su cometido, a los que por las características y urgencia de los trabajos, deberá darse preferente trámite.

3o.) El CEDOPAB deberá efectuar reuniones semanales con la obligación de labrar actas de los asuntos tratados y resoluciones adoptadas en cada reunión, en libro especial del que será responsable el Secretario de dicho Comité.

4o.) Designase Secretario de dicho organismo, al Jefe del Departamento Administrativo de la Comisión Municipal de la Vivienda, don Fernando Villamide, ficha 116429 quien tendrá a su cargo, sin

perjuicio de sus actuales funciones, el despacho de las actuaciones y asuntos en que deba intervenir el Comité de Ejecución y Desarrollo de las Obras del Parque Almirante Brown.

B. Funcionamiento del CEDOPAB. El CEDOPAB no está funcionando con regularidad y aun no fue organizado funcionalmente el mismo en base al Decreto de Creación.

Para que el CEDOPAB se desenvuelva con más agilidad y eficiencia y poder estar en condiciones de cumplir con los fines perseguidos se requiere que el mismo disponga de una reglamentación funcional y racional y al mismo tiempo que el funcionario que lo preside, sea el Intendente Municipal u otro, le preste la debida atención y apoyo.

C. Conclusiones. Las conclusiones principales a que hemos arribado con relación a la estructura orgánica y al funcionamiento del CEDOPAB son las siguientes:

- 1) La organización estructural del CEDOPAB parece apropiada desde el punto de vista de sus objetivos.
- 2) El CEDOPAB no está funcionando con regularidad y aun no fue organizado funcionalmente.

#### Banco Municipal de la Ciudad de Buenos Aires - BMCBA

A. Consideraciones generales. El BMCBA tiene actualmente una participación amplia e integral en la administración de las viviendas de propiedad de la MCBA correspondientes a los tres barrios mencionados bajo el título Análisis Financiero de la Parte Histórica, de este informe. Por este motivo hemos realizado un análisis exhaustivo del BMCBA con relación a los aspectos administrativo y contable y para determinar al mismo tiempo el grado de participación que el mismo tendría en el presente programa.

Dicho estudio abarcó los siguientes aspectos principales:

- Creación y organización estructural
- Funciones y atribuciones básicas de los órganos respectivos
- Organización administrativa y contable:
  - a) Procedimientos administrativos y reglamentos internos.
  - b) Política de contratación de personal y número del mismo.
  - c) Sistema contable existente.
  - d) Sistema de control interno.
- Organismo y órgano de fiscalización.
- Análisis financiero parte histórica - Período: 1959/60 a 1964/65.

El resultado de nuestro análisis sirvió de base, como uno de los elementos de juicio que se tuvieron en cuenta para limitar la participación del BMCBA en el programa y se propuso, en consecuencia, que el mismo actuara solamente como agente financiero y recaudador.

B. Conclusiones. Las conclusiones principales a que hemos arribado con relación a la evaluación institucional, administrativa, contable y financiera del BMCBA son como sigue:

1. La estructura orgánica del BMCBA requiere, en nuestra opinión, ser reorganizada en base a un criterio técnico y racional.

2. La organización administrativa y contable del BMCBA incluyendo el sistema mecanizado, requiere en nuestra opinión una reestructuración general en base a un criterio departamental y funcional de sus operaciones.

3. El Departamento Comercial requiere en nuestra opinión un refuerzo de personal idóneo y especializado, principalmente para puestos a nivel gerencial y de jefatura.

4. El sistema de control interno relacionado con el movimiento de fondos es aceptable en general. Las oficinas de Auditoría General y de Inspección General realizan prácticamente la función de una auditoría interna. La Inspección de Bancos del Banco Central de la Rep. Argentina es el organismo de fiscalización externo, pero no realiza una auditoría externa sistemática.

5. El análisis de los Estados Financieros (Balance General y Estado de Pérdidas y Garancias) de los años 1960 a 1965 nos indica, entre otras cosas, lo siguiente:

a) Los índices de liquidez y de endeudamiento pueden considerarse satisfactorios.

b) El capital del BMCBA es insuficiente para atender debidamente sus necesidades;

c) El índice de rentabilidad no fué satisfactorio a partir del año 1963;

d) Los inmuebles de uso propio y otros bienes fueron reavaluados durante los ejercicios 1960/61 y 1963/64 destinándose el incremento de los valores respectivos en compensar pérdidas y en aumentar el capital del BMCBA.

e) La cartera la compone básicamente los préstamos pignoratícios que representan al 31 de octubre de 1965 el 56% sobre el total de los préstamos.



3. PROYECCIONES FINANCIERAS: ANALISIS Y EVALUACION FINANCIERA DEL PROGRAMA MCBA - BID (PRIMERA ETAPA)

Presupuesto General de la MCBA

El Presupuesto General de la MCBA para el año 1966 contempla los siguientes conceptos y montos globales:

	<u>Millones m\$n</u> <u>Valores Corrientes</u>	<u>Millones de Dólares</u> <u>Valores Constantes</u>
Recursos Totales	<u>35,157</u>	<u>185.0</u>
Gastos Totales	30,581	161.0
Inversión (en obras y adquisiciones)	<u>8,500</u>	<u>45.0</u>
Total de Gastos e Inversión	<u>39,081</u>	<u>206.0</u>
Déficit previsto	<u>(3,924)</u>	<u>(21.0)</u>

Se acompaña el Presupuesto General de la MCBA como Cuadro No. 6 página DAP-37. Dicho Presupuesto prevé una inversión total en obras y adquisiciones varias por 45.0 (millones de dólares).

Fuimos informados, al mismo tiempo, que se contemplarán en los Presupuestos Generales de la MCBA para los años 1967 a 1970 las partidas y montos que sean necesarios para cubrir, como mínimo, el monto correspondiente al aporte local de la MCBA comprometido en el Programa BID-MCBA.

Premisas y Condiciones Contempladas en el Programa

Se han contemplado las siguientes premisas y condiciones principales en la preparación de las proyecciones de Estado de Resultados y Estado de Flujo de Fondos correspondientes al programa MCBA-BID y cuyas conclusiones se comentan más adelante.

A. Costo total del programa y fuentes de financiamiento. El costo total del programa y las fuentes probables de financiamiento son como sigue:

CUADRO No. 6  
MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES - ARGENTINA  
- M.C.B.A. -  
Presupuesto General Año 1966  
En Valores Corrientes  
(Millones M\$N Arg.)

RECURSOS

<u>A) Recursos de rentas generales y recursos propios de reparticiones descentralizadas:</u>			
I) Departamento Ejecutivo	32,170		
II) Reparticiones Descentralizadas	843		
Total (A)			33,013
<u>B) Recursos Propios de Cuentas Especiales (1)</u>			
I) Departamento Ejecutivo	825		
II) Reparticiones Descentralizadas	319		
Total (B)			1,144
<u>C) Recursos Propios Extraordinarios (1)</u>			
I) Recursos Generales.	Total (C)		1,000
	Total General		35,157
(1) Excluidas las contribuciones del Tesoro.			

GASTOS

<u>A) Gastos a financiar con recursos de rentas generales y propios de reparticiones descentralizadas.</u>			
I) Honorable Concejo Deliberante (3)	500		
II) Departamento Ejecutivo (2)	23,158		
III) Reparticiones Descentralizadas	7,165		
	30,823		
A deducir: Economía de Ejecución:	2,000		
Total (A)			28,823
<u>B) Gastos a financiar con recursos de cuentas especiales y contribuciones del Estado.</u>			
I) Departamento Ejecutivo	1,375		
II) Reparticiones Descentralizadas	383		
Total (B)			1,758
<u>C) Gastos a financiar con recursos extraordinarios y contribuciones del Tesoro.</u>			
I) Obras y/o Adquisiciones.	Total (C)		8,500
	Total General		39,081
	Deficit previsto para 1966		(3,924)
(2) Excluidas las contribuciones del Tesoro.			
(3) Cifra estimada.			

- En Miles de Dólares -

Programa	Préstamo BID		Aportes Locales		Total	
	Monto	%	Monto	%	Monto	%
Subprograma PAB	7,000 <sup>1/</sup>	15.5	38,043	84.5	45,043	100
Subprograma CGB	12,200	67.9	5,768	32.1	17,968	100
Total	<u>19,200</u>	<u>30.5</u>	<u>43,811</u>	<u>69.5</u>	<u>63,011</u>	<u>100</u>

1/ Incluye 400 (miles de dólares) en concepto de Asistencia Técnica Inspección y Vigilancia.

Las proyecciones financieras se prepararon en base a un costo total de 62,811 (miles de dólares) y el préstamo BID de 19,000 (miles de dólares).

Los aportes locales se descomponen de la siguiente forma:

Adquirentes de viviendas y comercios .....	4,420
Dirección Nacional de Vialidad .....	4,522
SEGBA .....	524
Gas del Estado .....	506
Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires ...	<u>34,039</u>
Total .....	<u>44,011</u>

En las proyecciones se incluyeron como aportes locales la suma de 43,811 (miles de dólares).

B. Condiciones del préstamo BID: El préstamo BID de 19,200,000 dólares se otorgaría de acuerdo con las siguientes condiciones:

1. Fondo del Capital Ordinario

Monto: hasta 7,000,000 dólares

Plazo: 20 años, incluyendo 2 1/2 años período de gracia

Intereses y Comisión de Servicio: 6% anual

Comisión de compromiso: 1% anual.

2. Fondo de Operaciones Especiales

Monto: hasta 12,200,000 dólares

Plazo: 30 años, incluyendo 4 años período de gracia

Intereses y Comisión de Servicio : 3% anual

Comisión de compromiso: 1/2% anual.

C. Otros puntos contemplados (principales)

1. En la otorgación de los préstamos a futuros adquirentes de viviendas y comercios se contemplaron las siguientes condiciones:

	<u>Integra- ción Pago a Cuenta</u>	<u>Plazo</u>	<u>Inte- re- ses Anual</u>	<u>Seguro Vida Anual</u>	<u>Total</u>
Vivienda Parque Almirante Brown	15%	15, 20 y 25	6% (1)	1%	7%
Comercio Parque Almirante Brown	30%	15	5% (1)	1%	6%
Vivienda Ciudad General Belgrano					
1o.P.	1	25	3% (2)	1%	4%
2o.P.	10%	25	3% (2)	1%	4%
Comercio Ciudad General Belgrano	-	25	5% (1)	1%	6%
Terreno Zona Lugano	-	5	5%	1%	6%

- (1) Posiblemente se cobraría a los adjudicatarios un 7% de interés anual.  
 (2) Posiblemente se cobraría a los adjudicatarios un 5% de interés anual.

2. Los precios de venta de las viviendas, comercio y otros, se calcularon en base a los precios de costo estimado de los mismos.

Pronóstico de Estado de Resultados del Programa MCBA - BID, Años 1966 a 1995.

De acuerdo con nuestro asesoramiento y orientación y en base a las premisas contempladas, se ha preparado el Pronóstico de Estado de Resultados del programa MCBA-BID, correspondiente a los años 1966 a 1995.

Las conclusiones principales respecto al análisis del mismo son las siguientes:

A. El resultado del Programa MCBA - BID en términos "rendimiento" durante el período considerado, sería como sigue. Las pérdidas se indican en paréntesis.

Período/Año	En Miles de Dólares	
	Ganancia (Pérdida)	Acumulado
Del Año		
Año 1 (1966)	-	-
Año 2 (1967)	213	218
Año 3 (1968)	( 62)	156
Año 4 (1969)	997	1,153
Año 5 (1970)	806	1,959
Año 6 a 10 (1971 a 1975)	3,597	5,556
Año 11 a 15 (1976 a 1980)	2,937	8,493
Año 16 a 20 (1981 a 1985)	2,719	11,212
Año 21 a 25 (1986 a 1990)	3,718	14,930
Año 26 (1991)	744	15,674
Año 27 (1992)	734	16,408
Año 28 (1993)	653	17,061
Año 29 (1994)	(191)	16,870
Año 30 (1995)	(210)	16,660

En el pronóstico se incluyó un 1.25% sobre los ingresos en concepto de Gastos de Administración. Este porcentaje se contempló para cubrir preferentemente los gastos administrativos inherentes a la tarea de cobranza, preparación y emisión de recibos (para el cobro) y control de cuentas corrientes de los adquirentes. No se contemplaron en el Pronóstico los gastos administrativos generales, porque los mismos serían cubiertos mediante partidas específicas en el Presupuesto Corriente de la Municipalidad.

B. El rendimiento consignado anteriormente fué motivado principalmente por los siguientes factores: porque fueron aplicadas tasas diferenciales de interés para el cálculo de ingresos y gastos; porque el monto de los préstamos a otorgarse a los futuros adquirentes sería superior al monto del préstamo BID; porque no se incluyó en el pronóstico los "gastos generales" de administración; porque los plazos de los préstamos a otorgarse a los futuros adquirentes serían menores al plazo del préstamo BID, con excepción de la parte correspondiente al Capital Ordinario; etc.

C. Los seguros de vida cobrados se compensarían con los seguros pagados por razón de que la CMV actuaría únicamente como intermediaria; es decir, cobraría un 1% a los adquirentes (sobre las recuperaciones) y ese mismo importe se abonaría a la Caja de Ahorro Postal, por cuenta de los mismos, en concepto de prima de seguros.

MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES - M.C.B.A. - ARGENTINA

Pronóstico de Estado de Resultados del Programa  
M.C.B.A. - B.I.D.

En Valores Constantes - Dólares

Período: Años 1966 a 1995

PUNTOS	TOTALES												
	1966	1967	1968	1969	1970	1971 a 1975	1976 a 1980	1981 a 1985	1986 a 1990	1991	1992	1993	1994
Ingresos	27.599.312	218.469	206.402	1.298.948	1.318.264	6.129.536	5.438.505	5.212.426	4.913.795	982.962	972.132	888.494	16.660.323
	5.419.225	4.609	60.099	262.072	271.722	1.213.101	1.067.595	1.022.386	962.676	192.531	189.012	163.746	16.870.109
	33.018.537	223.078	266.501	1.561.020	1.589.986	7.342.637	6.506.100	6.234.812	5.876.471	1.175.493	1.161.144	1.052.240	33.530.432
Gastos	4.636.910		257.606	257.606	257.606	1.288.032	1.288.030	1.288.030					16.660.323
	5.452.734	703	10.397	44.386	45.111	1.048.600	1.048.600	1.048.600	1.048.614	209.720	209.720	209.720	16.870.109
	849.345	4.609	60.099	262.072	271.722	1.213.101	1.067.595	1.022.386	962.676	192.531	189.012	163.746	16.870.109
Reservas	16.358.214	5.312	328.102	564.064	784.159	3.745.204	3.569.612	3.516.161	2.157.798	431.553	427.561	398.847	16.870.109
	217.766	217.766	( 61.601)	996.956	805.827	3.597.433	2.936.488	2.718.651	3.718.673	743.940	733.583	653.393	16.870.109
	16.660.323	217.766	156.165	1.153.121	1.958.948	5.556.381	8.492.869	11.211.520	14.930.193	15.674.133	16.407.716	17.061.109	16.870.109
ANUALES													
ACUMULADAS													
16.870.109													

B.I.D. *	período de amortiza- ciones y comisión de ser- vicio I: 7.000.000 D.
comisión de servicio : 12.000.000 D.	
comisión 1.25%	
1 %	

B.I.D. \*

período de amortiza-  
ciones y comisión de ser-  
vicio I: 7.000.000 D.

comisión de servicio  
: 12.000.000 D.

tasación 1.25%

1 %

ESTOS

ANUALES

ACUMULADAS

y comisión de compromiso correspondientes al período de construcción se han cargado al costo del Programa.

a 1995.

Se ha preparado el pronóstico de Estado de Flujo de Fondos correspondiente al Programa MCBA-BID por el período 1966 a 1995 de acuerdo con nuestra orientación y asesoramiento y en base a las premisas contempladas. Las conclusiones principales a que hemos arribado con relación a dicho pronóstico son las siguientes:

A. El resultado del Programa MCBA-BID en términos de "fondos" durante los años 1966 a 1995 sería como se indica a continuación. Los déficit se indican en paréntesis:

Período/Año	En Miles de Dólares	
	Superávit (Déficit)	Acumulado
Año 1 (1966)	( 380)	( 380)
Año 2 (1967)	( 703)	(1,083)
Año 3 (1968)	( 552)	(1,640)
Año 4 (1969)	2,160	520
Año 5 (1970)	1,974	2,494
Año 6 a 10 (1971 a 1975)	7,640	10,134
Año 11 a 15 (1976 a 1980)	5,410	15,544
Año 16 a 20 (1981 a 1985)	4,803	20,347
Año 21 a 25 (1986 a 1990)	7,255	27,602
Año 26 (1991)	1,451	29,053
Año 27 (1992)	1,417	30,470
Año 28 (1993)	1,170	31,640
Año 29 (1994)	( 623)	31,017
Año 30 (1995)	( 671)	30,346

En el pronóstico se incluyeron, además de los aportes e inversión correspondiente al Programa MCBA-BID, los siguientes conceptos: en fuentes de fondos, los servicios de la deuda a cobrar a los futuros adquirentes (capital, intereses y seguros) y la parte correspondiente a Integración (pago a cuenta). En aplicación de fondos se incluyeron los servicios de la deuda del préstamo BID (capital, intereses y comisión), gastos de administración (1.25% s/ingresos) y gastos de seguro (1%).

B. El superávit en términos de "fondos" fué motivado principalmente por los mismos factores consignados en el literal B, página DAP-40 de este informe y además porque la recuperación de los préstamos a otorgarse a los futuros adquirentes sería sobre un monto mayor (incluye aporte local y préstamo BID) que los servicios del préstamo BID.

C. Los superávits periódicos a partir del año 1969 (4o. año) consignados en el pronóstico respectivo, deberían ser reinvertidos en programas similares al que estamos abocados.

### Conclusiones Generales

Las conclusiones principales a que hemos arribado con relación a los pronósticos sobre el análisis y evaluación financiera del Programa MCBA-BID son como sigue:

A. El pronóstico de Estado de Resultados nos indica que el Programa produciría un rendimiento neto de 16,660,323 dólares durante el período considerado (30 años) significando que el mismo sería autofinanciable desde el punto de vista de "rendimiento".

B. El pronóstico de Estado de Flujo de Fondos refleja que el Programa arrojaría un superávit neto de 30,345,918 dólares en términos de "fondos" durante el período 1966 a 1999.



MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES - M.C.B.A. - ARGENTINA

Pronóstico de Estado de Flujo de Fondos del Programa MCBA-BID

En Valores Constantes - Dólares -

Período: Años 1966 á 1995

T A L E S	1 9 6 6	1 9 6 7	1 9 6 8	1 9 6 9	1 9 7 0	1971 á 1975	1976 á 1980	1981 á 1985	1986 á 1990	1 9 9 1	1 9 9 2
9.000.000	7.668.442	7.256.772	2.733.521	1.341.265							
3.839.230	17.164.044	19.324.139	1.502.219	268.828							
5.551.770	2.860.152	2.691.618									
4.420.000											
2.811.000	27.692.638	29.272.529	4.235.740	1.610.093							
7.338.707			279.078	3.550.857	3.608.889	15.637.695	13.230.965	12.571.613	11.720.645	2.344.145	2.304.145
0.149.707	27.692.638	29.272.529	4.514.818	5.160.950	3.608.889	15.637.695	13.230.965	12.571.613	11.720.645	2.344.145	2.304.145
5.042.527	21.611.770	23.430.757									
7.768.473	6.080.868	5.823.352	3.996.646	1.867.607							
2.811.000	27.692.638	29.254.109	3.996.646	1.867.607							
849.345		703	10.397	44.386	45.111	195.471	165.387	157.145	146.508	29.302	29.302
5.419.225		4.609	60.099	262.072	271.722	1.213.101	1.067.595	1.022.386	962.676	192.531	189.531
1.634.575	380.226	721.320	353.031	179.998							
9.089.644			646.495	646.495	1.317.754	6.588.770	6.588.770	6.588.770	3.356.295	671.259	671.259
6.992.789	380.226	726.632	1.070.022	1.132.951	1.634.587	7.997.342	7.821.752	7.768.301	4.465.479	893.092	889.092
9.803.789	28.072.864	29.980.741	5.066.668	3.000.558	1.634.587	7.997.342	7.821.752	7.768.301	4.465.479	893.092	889.092
--	( 380.226)	( 708.212)	( 551.850)	2.160.392	1.974.302	7.640.353	5.409.213	4.803.312	7.255.166	1.451.053	1.417.053
0.345.918	( 380.226)	(1.088.438)	(1.640.288)	520.104	2.494.406	10.134.759	15.543.972	20.347.284	27.602.450	29.053.503	30.470.503

provenientes de las reinversiones.

### III - SERVICIOS PUBLICOS Y OBRAS SANITARIAS

#### 1. DESCRIPCION GENERAL

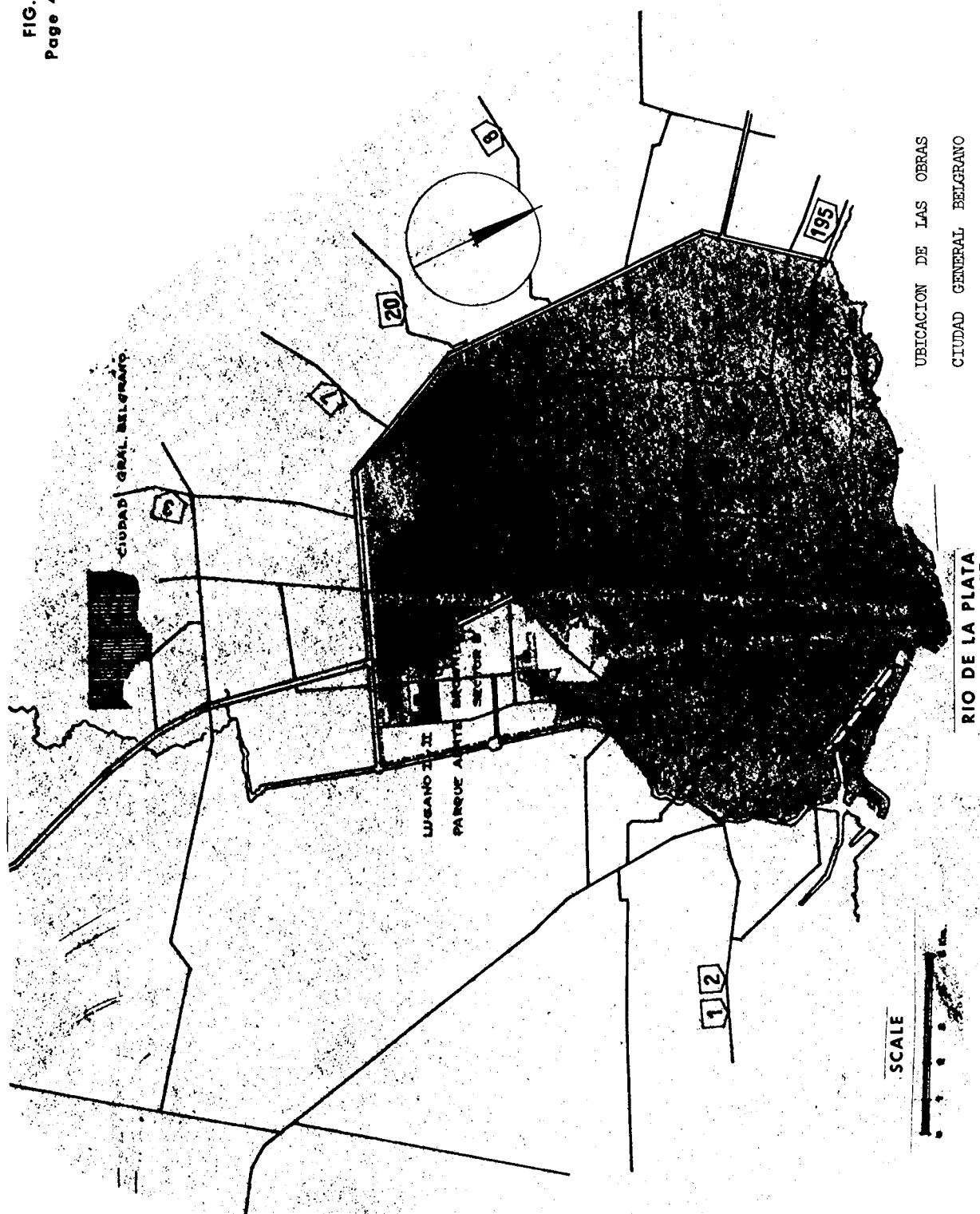
El Parque Almirante Brown (PAB) está ubicado sobre la ribera del Riachuelo, que es un curso de agua que desemboca en el Río de la Plata. Esta zona se conocía anteriormente como el Bañado de Flores, a causa de hallarse sujeta a inundaciones periódicas que dejaban sedimentaciones de cieno y arcilla dejándola convertida en una zona pantanosa. En 1905 se promulgó una ley nacional que autorizaba a la ciudad a rellenar dicha región. En 1926 el Concejo Municipal aprobó estudios técnicos cuya finalidad era desecar la zona.

Durante más de 20 años esta zona se utilizó como vaciadero de basuras de la Ciudad de Buenos Aires. En el período comprendido entre 1939 y 1942, la ciudad comenzó a llevar a cabo un programa de relleno planificado con el fin de recubrir las basuras y eliminar los problemas sanitarios causados por la multiplicación de roedores e insectos. Esta iniciativa fue seguida de un extenso programa de drenaje para canalizar e eliminar el agua acumulada en la superficie así como para nivelar el terreno y hermosear la zona. En esta zona se ha iniciado un proyecto de urbanización en gran escala. Se estima que este proyecto serviría alrededor de 250,000 personas cuando esté terminado. El mismo proyecto contempla el traslado de varias familias ya radicadas en el PAB a una segunda zona de urbanización llamada Ciudad General Belgrano.

La Ciudad General Belgrano está situada en la Municipalidad de Matanza en la Provincia de Buenos Aires; aproximadamente 6 kilómetros al Sudoeste de la Ciudad de Buenos Aires.

Tanto en la zona de la Ciudad General Belgrano como en el Parque Almirante Brown es necesario instalar todos los servicios básicos de abastecimiento de agua potable, alcantarillado, gas, electricidad, teléfonos y construir calles y caminos así como rellenar y hermosear en general los terrenos.




Este programa constituye la primera parte del mejoramiento general. Su costo ascenderá a 63,211,000 dólares y las obras se llevarán a término en el plazo de tres años y medio. Las obras a realizarse en el Parque Almirante Brown tendrán lugar en las zonas denominadas Lugano I y II, Riccheri B y en terrenos de la Ciudad General Belgrano. La ubicación de estas zonas se indica en la Figura No. 1, página DAP-46.



UBICACION DE LAS OBRAS  
CIUDAD GENERAL BELGRANO  
Y PARQUE ALMIRANTE BROWN

RIO DE LA PLATA

SCALE

-  Zona Futura en CGB
-  Zona Futura en PAB
-  Lugano I, II, y Sector B; PAB y CGB

### Abastecimiento de Agua Potable

Parque Almirante Brown. El sistema de abastecimiento de agua potable para los sectores del Parque Almirante Brown será una prolongación del sistema de Buenos Aires. La fuente principal para este sistema es la planta de tratamiento de agua de San Martín. Se ha preparado un plan maestro para mejorar y prolongar el sistema. Para la mitad de la parte Sur de la ciudad, dicho plan incluirá un túnel de agua (conducto subterráneo de gran diámetro) que comenzará en el Tanque de Paitoví y continuará por varios kilómetros hasta la propuesta Estación Elevadora de Floresta, que se halla ubicada en un terreno puesto a disposición por la ciudad de Buenos Aires en el Parque Presidente Dr. Nicolás Avellaneda. Dicho túnel se construirá en una zona alta cercana al borde Noroeste del Parque Almirante Brown. Desde la estación de bombeo de Floresta, grandes conductos llevarán el agua al Parque donde cañerías de menor diámetro la distribuirán a los diferentes edificios. El costo de estas instalaciones incluyendo el Depósito Elevado de Paitoví se calcula en 7,050,000 dólares. Obras Sanitarias de la Nación (OSN) financiará la construcción de las mismas con los recursos provistos por la Ley Nacional 16437, que crea el Fondo para el Saneamiento Urbano del Aglomerado Bonaerense.

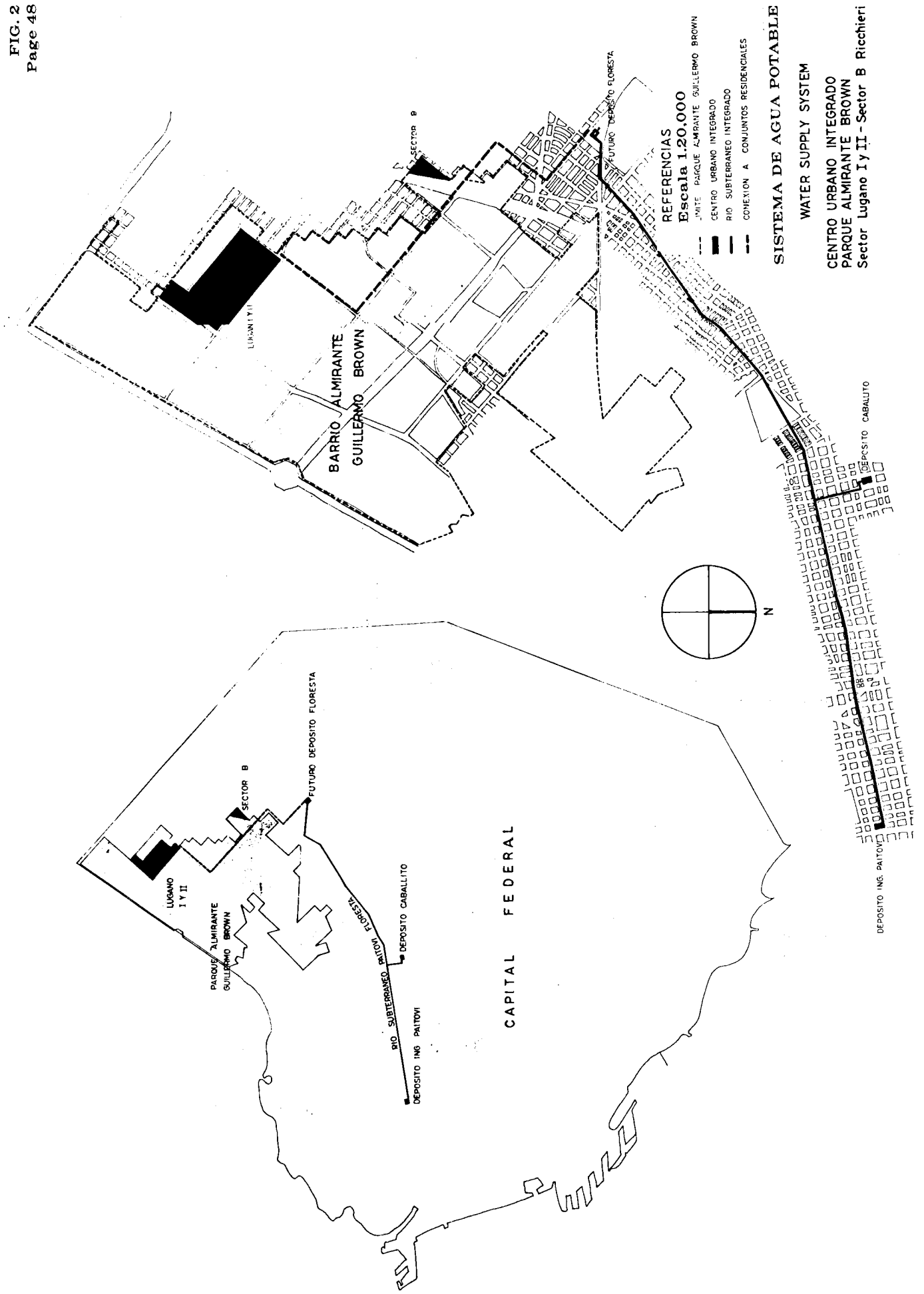
Considerando que la ejecución de estas obras demandará más de 3 años, se procederá a la construcción de obras provisorias para satisfacer las necesidades del programa. Se efectuarán conexiones a la red de distribución existente que sirve a las zonas desarrolladas del barrio Lugano vecinas al Parque. Desde la zona de Lugano se construirá una línea troncal hacia la futura estación de bombeo de Floresta en el Parque Avellaneda. Esta línea es una parte de las obras finales proyectadas. Se obtendrá agua adicional de pozos artesianos hechos en este Parque y desde los mismos se bombeará el agua directamente a la nueva línea troncal. El depósito de agua existente en Caballito, actuará como un regulador de presión por medio de conexiones apropiadas.

Esta agua se utilizará solamente para consumo doméstico. El agua para construcción y otros fines provendrá de otros pozos artesianos que se perforarán en los lugares que sea necesario.

Las 2/5 partes del costo de estas líneas troncales se cargarán a Lugano I y II; este porcentaje es el mismo que el de la población servida allí respecto a la población total de este sector de la ciudad. El costo de estas obras asciende a 196,629 dólares y la parte cargada al subprograma se eleva a 78,652 dólares.

Las líneas secundarias de distribución se incluyen en esta parte del programa y su costo es de 129,213 dólares. Además, se gastaría 33,707 en el Centro Lugano.

El costo total de las obras provisorias asciende a US\$ 359,800.



Ciudad General Belgrano. En este lugar se crearán nuevas fuentes de agua y se construirá un nuevo sistema de distribución. Estas obras se interconectarán con el sistema existente en Ciudad General Belgrano, el cual obtiene su agua de instalaciones semejantes.

En esta zona se dispone de datos acerca de las aguas subterráneas. Se han perforado pozos artesianos de rendimiento satisfactorio hasta una profundidad de 120 pies. En la Figura No. 15, página DAP-84 puede apreciarse el diagrama de un pozo artesiano típico.

El sistema consistirá en varios pozos artesianos estratégicamente ubicados que realizarán el bombeo hacia dos tanques elevados. Los tanques alimenterán un nuevo sistema de distribución que abastecerá las zonas a ser desarrolladas. Este nuevo sistema de distribución se interconectará con el existente. Se calcula que el costo de los sistemas de abastecimiento de agua potable y alcantarillado ascenderá a 366,000 dólares.

#### Sistema de Alcantarillado Sanitario

Parque Almirante Brown. Los edificios en Ricchieri contarán con un nuevo sistema de recolección conectado con una cloaca troncal existente construida a lo largo de la calle Escalada. Este colector troncal forma parte del sistema de alcantarillado de Buenos Aires administrado por la OSN. La Figura No. 3, página DAP-50, ilustra el sistema de alcantarillado del Gran Buenos Aires.

Lugano I y II poseerán un nuevo sistema de recolección y una cloaca troncal que conducirá las aguas servidas a la estación de bombeo a instalarse en la calle Tellier y Avenida Coronel Roca. Desde este lugar, una línea principal de impulsión y de gravedad llevará las aguas servidas a una distancia de aproximadamente 5,5 kilómetros hasta la tercera Cloaca Máxima que existe en la intersección de la Avenida Coronel Roca y la calle Centenera.

Como en el caso del sistema de abastecimiento de agua potable, las 2/5 partes del costo de estas instalaciones se cargarán a Lugano I y II, calculando que el costo del mismo se elevará a 265,000 dólares.

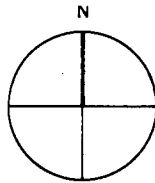
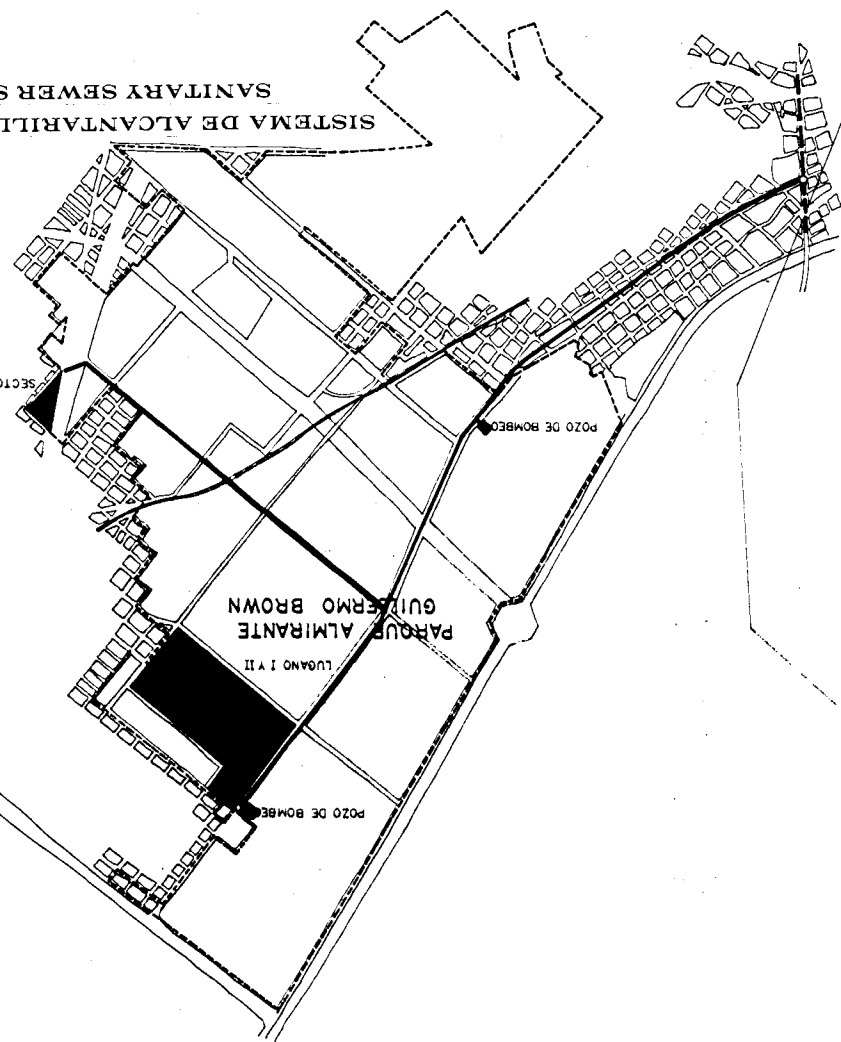
Ciudad General Belgrano. Esta comunidad cuenta actualmente con un sistema de colección y cloacas troncales que conducen las aguas servidas a la planta de tratamiento ubicada al norte de esta zona. La citada planta efectúa su descarga en el Río Matanza, el cual desemboca en el Riachuelo que corre a lo largo del Parque Almirante Brown. Esta planta no es apropiada para satisfacer las necesidades actuales y debe ser reemplazada.

Existe un plan maestro para construir un importante sistema de alcantarillado destinado a servir a la zona suburbana en la cual se encuentra

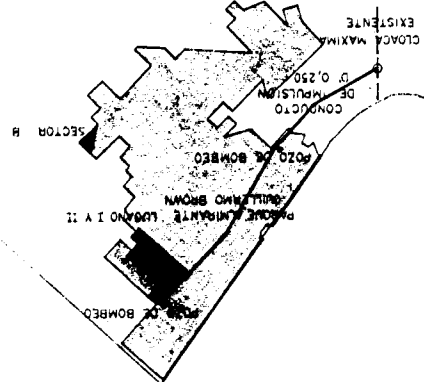
CENTRO URBANO  
PARQUE ALMIRANTE  
Sector Lugano I y

- REFERENCIAS
- CLOACA MAXIMA
  - CANERIAS COLECTORAS
  - CENTRO URBANO INTEGRADO
  - LIMITE PARQUE ALMIRANTE GUILERMO BROWN
- ESCALA 1:20,000

SISTEMA DE ALCANTARILLADO  
SANITARY SEWERS



CAPITAL FEDERAL



situada la Ciudad General Belgrano. El sistema conducirá las aguas servidas a una nueva planta de tratamiento que se denominará Planta Sudoeste. Esta planta efectuará el tratamiento completo de las aguas cloacales, es decir, sedimentación, estabilización biológica y digestión de cieno, antes de proceder a su descarga en el Río Matanza. La Figura No. 3, página DAP-50, señala la ubicación de esta proyectada planta de tratamiento de aguas servidas.

OSN ha preparado los planos y las especificaciones, y en 1966 se llamará a licitación pública para la construcción de esta planta de tratamiento de aguas servidas.

La zona de viviendas que se desarrollará en la Ciudad General Belgrano poseerá un sistema completo de conexiones domiciliarias, colectores, cámaras de inspección, alcantarillas troncales y un colector principal conectado con el sistema principal suburbano de alcantarillado y con la planta de tratamiento.

Se calcula que el costo de los sistemas de abastecimiento de agua potable y de alcantarillado para la Ciudad General Belgrano ascenderá a 366,000 dólares.

#### Desagües Pluviales

Las obras básicas que permitirán la ejecución del programa global son las que controlarán y eliminarán las aguas de superficie.

Una gran parte del terreno del Parque Almirante Brown se hallaba al nivel de aguas subterráneas y recibía el rebasamiento de las partes altas de la cuenca pluviométrica. Estas condiciones se agravaban aun más a causa del Arroyo Cildañez, un tributario del Riachuelo, que inundaba periódicamente esta zona debido a crecidas y otros inconvenientes causados por el Río de la Plata en el cual desemboca el Riachuelo. Este a menudo sobrepasa los niveles de sus riberas, ejerciendo así una presión de retención sobre las aguas de los tributarios. Cada vez que el estuario del Río de la Plata está sujeto a fuertes vientos del Sudoeste, hay peligro de inundación en las zonas bajas que lo bordean. El nivel de elevación del Parque Almirante Brown es menos de 10 metros sobre la base oficial. Véase Figura No. 17, página DAP-86.

Para resolver este problema de desagüe se decidió construir dos grandes lagos reguladores para recibir las aguas colectadas en los desagües pluviales y en los conductos que sirven a la zona. Estas instalaciones proveerán un medio de almacenamiento del agua de desagüe y permitirán disponer de la misma según sea necesario. La Figura No. 4, página DAP-52, ilustra la variación en los niveles del caudal del Río de la Plata.



Niveles del Rio de La Plata en Metros

Información de la Secretaría de Obras Públicas, Departamento de Estudios Hidrográficos, Ing. Frederico R. A. Prestein, marzo 18, 1966.

<u>Year</u>	<u>Maximum</u>	<u>Minimum</u>	<u>Year</u>	<u>Maximum</u>	<u>Minimum</u>
1905	3.30	1.01	1935	2.88	1.53
6	2.96	0.83	6	2.80	1.03
7	2.96	0.89	7	3.59	2.95
8	2.88	2.65	8	2.93	1.10
9	2.81	0.85	9	3.00	1.25
1910	2.97	0.88	1940	4.40	1.05
1	3.60	1.04	1	2.90	0.80
2	3.44	1.03	2	3.00	0.67
3	3.25	0.94	3	2.98	1.67
4	3.90	2.37	4	2.95	1.18
5	2.77	1.09	5	2.84	2.62
6	2.50	1.15	6	3.05	0.72
7	2.70	1.50	7	2.87	0.74
8	2.93	1.05	8	2.97	2.66
9	2.98	2.02	9	2.79	0.85
1920	3.63	2.73	1950	3.22	1.60
1	3.64	0.98	1	3.21	0.76
2	3.89	0.95	2	3.25	1.99
3	3.75	1.28	3	2.93	0.65
4	3.15	2.08	4	3.00	0.72
5	2.65	1.52	5	2.79	1.64
6	2.81	1.05	6	2.52	1.04
7	2.88	1.84	7	2.94	1.45
8	2.85	0.70	8	3.81	0.92
9	2.95	2.80	9	3.75	1.36
1930	3.18	1.42	1960	3.04	1.10
1	3.36	1.07	1	2.96	1.06
2	2.98	1.28	2	2.86	0.79
3	3.15	1.18	3	3.32	2.30
4	2.77	1.76	4	2.62	1.14
			5	2.92	0.60

NOTA: El cero del mareógrafo de Buenos Aires-Riachuelo fue establecido por el Teniente Sidney del Almirantazgo Británico para la nivelación del Rio de La Plata en 1846, y es de 19 metros debajo de la estrella del peristilo de la Catedral de Buenos Aires.

Las otras obras consisten en la canalización y entubamiento del Arroyo Cildañez, la construcción del aliviador de la Avenida General Paz y 5 grandes conductos: Larrazábal, Escalada, Mariano Acosta, San Pedrito y Soldati. Estas instalaciones eliminarán los cursos abiertos de agua que cruzan la zona Sudeste de la Ciudad y que descargan sus aguas en el Riachuelo.

Las obras sanitarias comenzaron en realidad con el entubamiento de estos arroyos. Las obras en el Arroyo Cildañez se encuentran terminadas hasta la Avenida Coronel Roca, y el resto de aproximadamente 3,5 kilómetros de largo se espera terminarlo en 1966. Este conducto consiste de varias secciones rectangulares de 5 metros cuadrados cada una, con anchuras de 20 a 40 metros. Debido a la naturaleza del suelo, estas obras de drenaje se construyen sobre pilotes. Véanse Figuras Nos. 5, 6 y 7, páginas DAP-54, DAP-55 y DAP-56.

Los otros conductos, según sus medidas, consisten en tubos de hormigón de gran diámetro o conductos abovedados. Los lagos reguladores están contruidos con losas de hormigón premoldeadas para las paredes y fondos de hormigón. Cuentan con compuertas de evacuación y bombas y se pueden drenar para su limpieza. Se ha logrado un progreso considerable en estos conductos y lagos reguladores, y se espera terminar su construcción en 1967.

Se calcula que el costo de estas obras de drenaje se elevará a US\$21,180,000, habiéndose dado término a obras por valor de US\$18,300,000, lo cual deja aun por terminar obras por valor de aproximadamente US\$2,900,000.

#### Relleno y Nivelación

Un complemento importante en los desagües pluviales es el relleno de zonas bajas para elevar su nivel por encima del índice de aguas.

Se calculó originalmente que se necesitarían 3,000,000 de metros cúbicos de relleno para profundidades que en algunos lugares alcanza a más de 8 metros. La excavación de los dos lagos reguladores y el de deportes acuáticos ha suministrado aproximadamente 1,600,000 metros cúbicos de relleno. El resto provino de obras de construcción y excavaciones en la zona bonaerense.

A fines de 1965, se habían depositado 2,800,000 metros cúbicos de tierra, a un costo de US\$ 2,530,000.

La ejecución de las obras restantes de relleno demandará una inversión de 561,798 dólares.

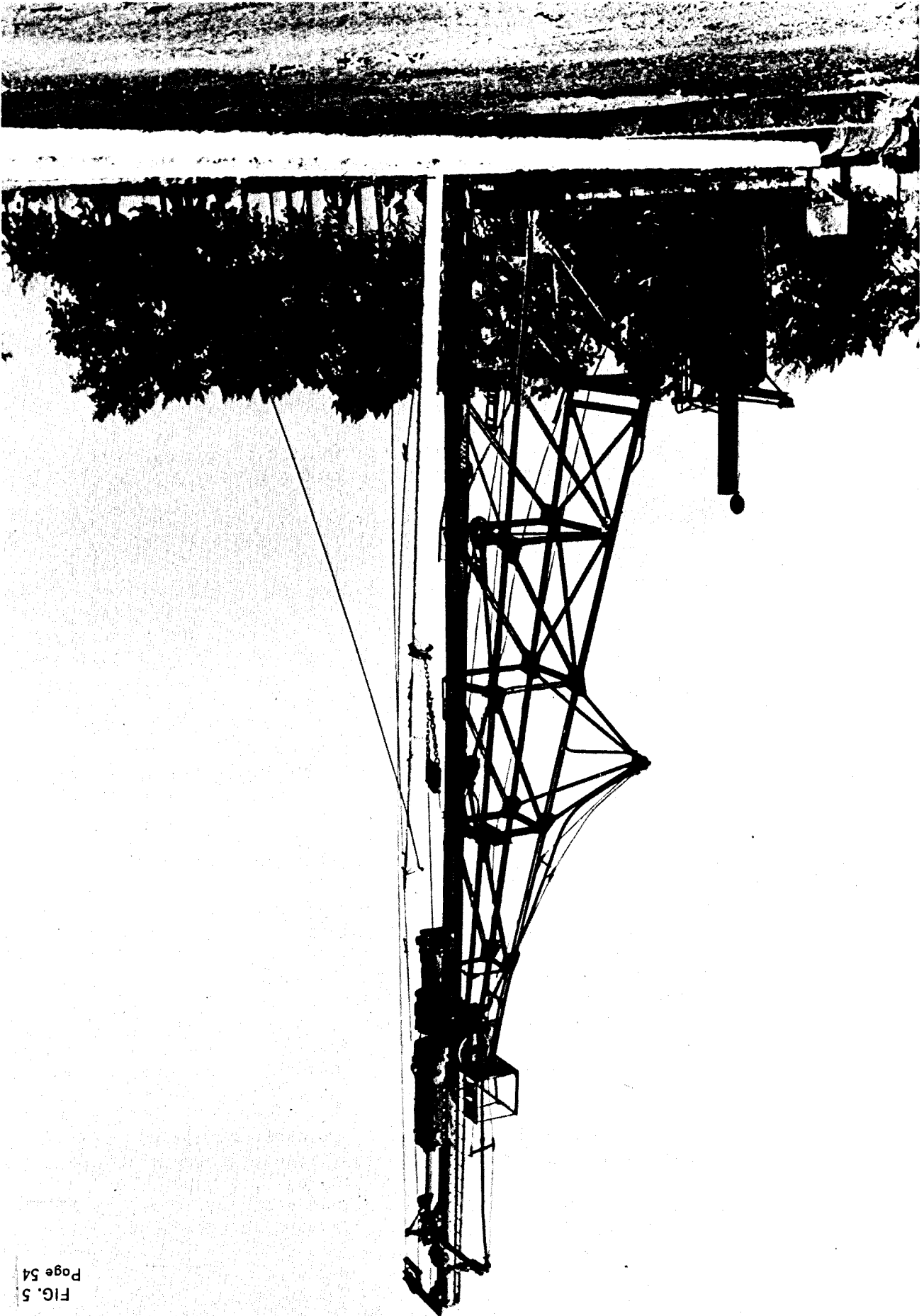
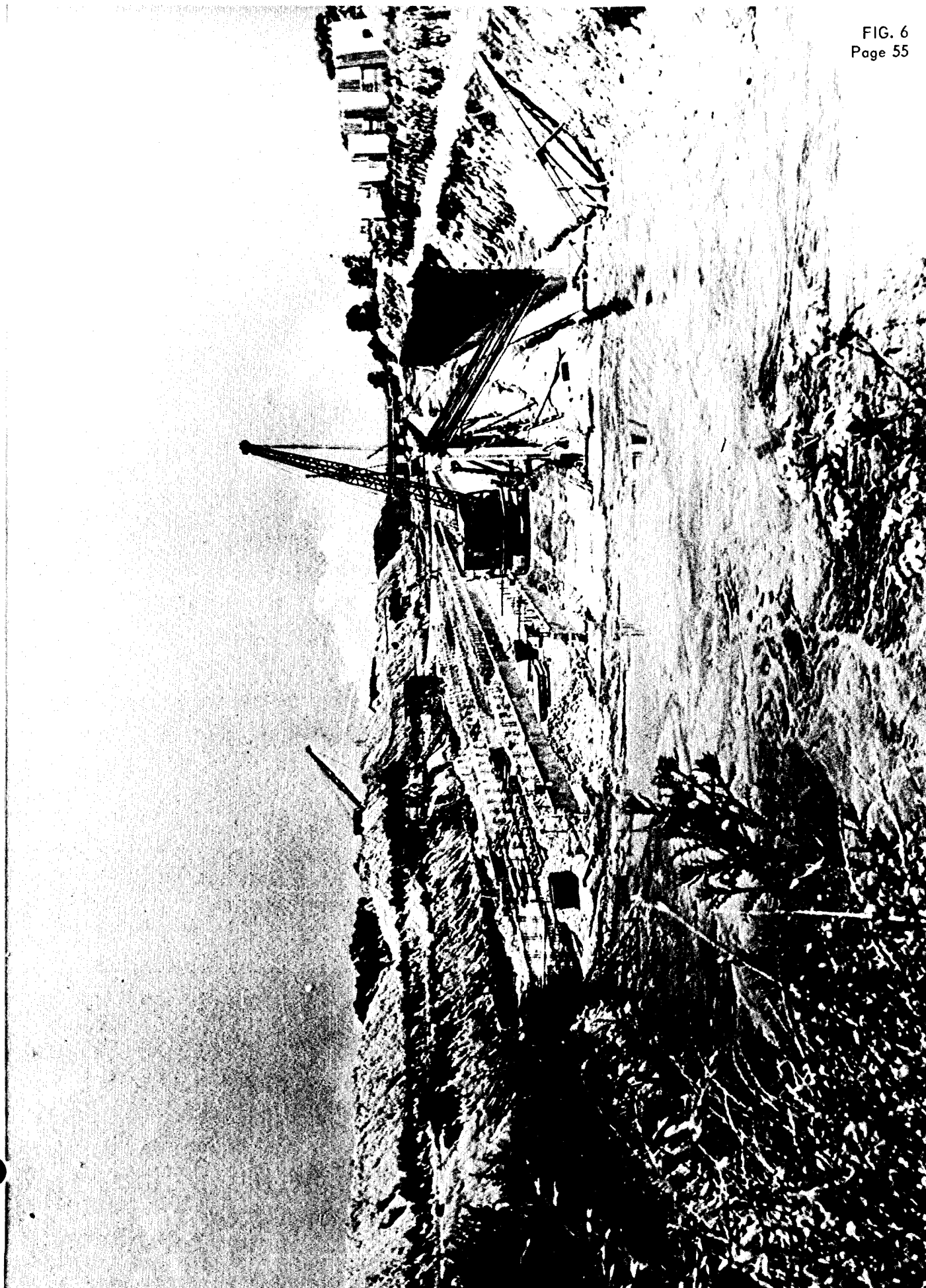
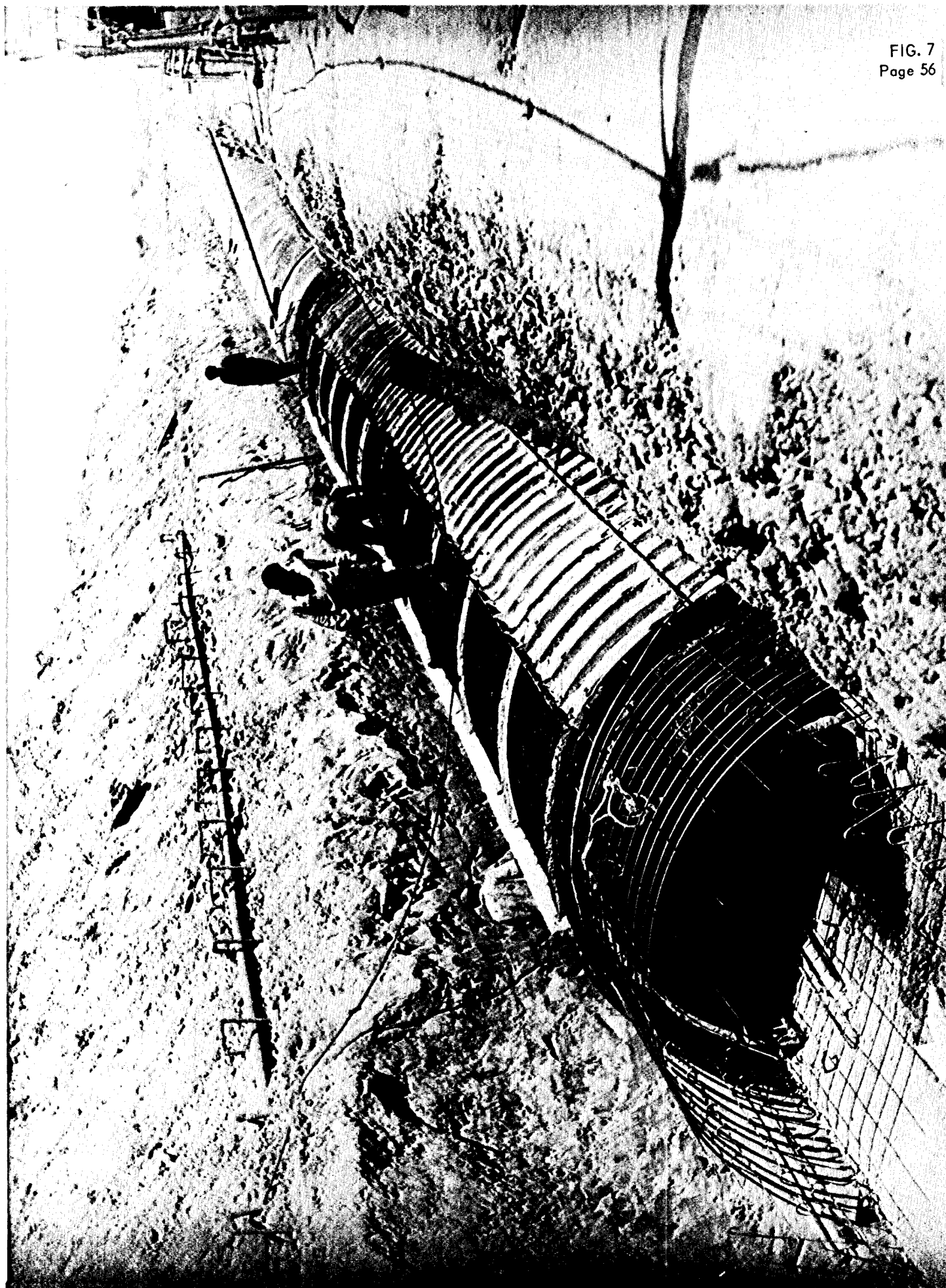


FIG. 5  
Page 54



OTRA VISTA DEL ENTUBAMIENTO DEL ARROYO CILDAÑEZ



CONSTRUCCION DE UN CONDUCTO PLUVIAL





### Calles y Vías

Parque Almirante Brown. El borde Sudoeste de esta zona está formado por la Avenida General Paz, la carretera de circunvalación de la ciudad; el camino de acceso al Aeropuerto Internacional de Ezeiza, la Autopista Teniente Riccheri, que atraviesa el extremo Noroeste del Parque y se une a la Avenida General Paz; la Avenida Costanera 27 de Febrero; en la ribera del Río Matanza, que corre de Noreste a Sudoeste, formando el límite Sudoeste del Parque, así como los límites de las municipalidades de Lanús, Lomas de Zamora y Matanza en la provincia de Buenos Aires. La Avenida Perito Moreno forma el límite Norte, y corre de Este a Oeste, permitiendo el acceso rápido a Liniers y Pompeya, dos de los barrios más densamente poblados de la ciudad.

A fin de aprovechar estas carreteras principales, se conectarán rutas de conexión que se construirán a través del Parque, a la vez que se extenderán otras ya existentes, tales como la Avenida General Francisco Fernández de la Cruz y la Avenida Coronel Roca. La Dirección Nacional de Vialidad se encargará del diseño, financiamiento y construcción de estas rutas principales de conexión. Se calcula que el costo ascenderá a US\$ 4,522,471.

La Municipalidad construirá las calles en Lugano I, II y Riccheri "B", que se enlazan con estas carreteras, así como la calle Larrazábal. El costo se calcula en US\$ 792,000.

Ciudad General Belgrano. Las obras proyectadas en la Ciudad General Belgrano incluyen las calles internas y las carreteras necesarias para conectarlas con la ruta principal existente, la calle Cristiana, que conduce al centro de Isidro Casanova, con su industria, comercio y escuelas, y la calle Intendente Crovara que une a la Ciudad General Belgrano con el Camino de Cintura del Gran Buenos Aires.

El costo estimado de estas obras se eleva a US\$ 2,700,000.

### Alumbrado Público

El alumbrado público será instalado en las avenidas principales en la Ciudad General Belgrano y el Parque Almirante Brown por la Municipalidad de Buenos Aires, a un costo calculado en US\$ 1,320,000. La iluminación local en Lugano, Riccheri "B" y el Centro de la Zona costará aproximadamente US\$ 170,787 y se financiará parcialmente con el préstamo.

### Teléfonos

Con objeto de suministrar servicio telefónico en el Parque, será necesario extender el sistema telefónico actual, que posee una capacidad de 20,000 líneas, de las cuales se hallan en servicio 5,000, agregando otras 5,000 líneas. Se calcula que el costo ascenderá a US\$ 2,039,200.

También se instalará servicio telefónico en la Ciudad General Belgrano a un costo de US\$ 11,000. El sistema estará ubicado dentro de la zona del proyecto.

### Hermoseamiento

Más de la mitad del Parque Almirante Brown consistirá de zonas verdes. Entre 1940 y 1950 se plantaron más de 30,000 árboles en la mitad Sur del Parque, y estas plantas están ahora plenamente desarrolladas. El hermoseamiento de la zona incluye preparación del suelo y colocación de césped. (La Figura No. 9, página DAP-60, ilustra el arbolizado típico de la zona).

Se calcula que el programa de arbolización en el Parque aumentará las zonas verdes de Buenos Aires del 8 al 15%.

El costo de las obras a ejecutarse en esta parte del subprograma asciende a aproximadamente US\$ 233,144.

De igual manera habrá zonas verdes estratégicamente ubicadas en la Ciudad General Belgrano. Su costo se estima en US\$ 287,000.

### Gas

Se ampliará y extenderá la red de distribución de gas natural con el objeto de cubrir las necesidades de las zonas incluidas en este proyecto.

El sistema actual de distribución de gas natural se extiende hasta el sector de Riccheri "B". La ubicación general puede apreciarse en las Figuras Nos. 12 y 17, páginas DAP-78 y DAP-86.

Desde el sistema existente, una línea de alta presión continuará hasta el sector de Lugano, donde se construirá una estación reductora para reducir la presión a la mitad. Se instalarán reguladores de presión en sitios apropiados para reducir aun más la misma para el uso doméstico normal. El costo de estas instalaciones se calcula en US\$ 1,347,300, y lo financiará la Municipalidad y Gas del Estado.



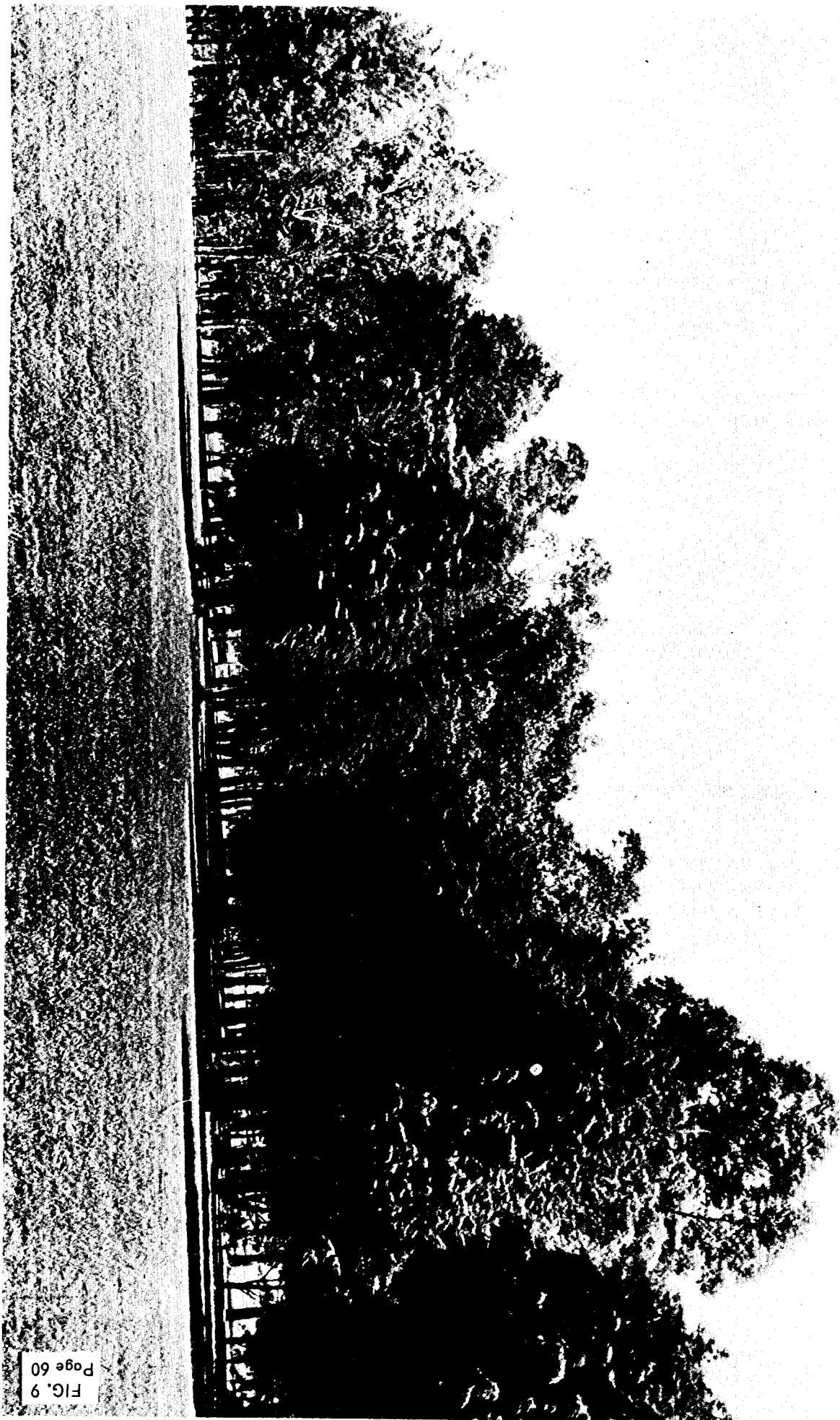


FIG. 9  
Page 60

ARBOLES PLANTADOS ALREDEDOR DE 1940

Otra línea de gas de alta presión se situará a 1 kilómetro de la zona de Ciudad General Belgrano. Esta línea se extenderá hasta una estación de reducción de presión en un sitio adecuado. Desde aquí, el gas se distribuirá a toda el área, reduciéndose aun más la presión por medio de dispositivos reguladores para el uso doméstico.

El costo de estas instalaciones se calcula en US\$ 674,000.

### Electricidad

El personal técnico del Servicio Eléctrico del Gran Buenos Aires (SEGBA), ha preparado los planos y las especificaciones para la extensión del servicio de energía eléctrica al Parque Almirante Brown y a la Ciudad General Belgrano. Las obras se han iniciado ya de acuerdo a los respectivos contratos. El sistema obtendrá su energía del sistema urbano para lo cual se están instalando nuevas unidades de producción de energía en Perito Moreno, así como mejores elementos de transmisión y una red de distribución con una capacidad de 13.2 kv para suministrar energía eléctrica a Lugano y Riccheri.

Estas líneas de alto voltaje pasarán por transformadores que efectuarán la reducción a 220/380 v, y 50 ciclos de C.A., distribuyendo luego la energía a los edificios a medida de las necesidades. El costo de estas obras en el Parque Brown se calcula en US\$ 1,533,707.

En la Ciudad General Belgrano una línea de alto voltaje de 13.2 kv seguirá la calle Crovara. Esta potencia se reducirá por medio de transformadores para atender las necesidades domésticas. Su costo estimado asciende a 562,000 dólares.

El BID, La Municipalidad y el SEGBA financiarán conjuntamente estas obras.

Una vez finalizada la construcción, el SEGBA operará estos sistemas como parte de la red eléctrica de la zona.

### Costos y Materiales

Se estima que el costo total de este programa se elevará a US\$ 63,200,000. Las obras a ejecutarse en el Parque Almirante Brown costarán 45,042,527 de dólares, y su construcción demandará un plazo de 2-1/2 años; las obras de la Ciudad General Belgrano costarán US\$ 17,768,473 finalizando su construcción al cabo de 3-1/2 años.

Las erogaciones más fuertes para esta parte del programa corresponderán a vías públicas y drenaje. El resto de los servicios públicos no

requerirá una inversión tan importante debido a que son extensiones o agregados a redes ya existentes de producción y distribución.

Se espera obtener los fondos de las fuentes siguientes:

	Costo en millones de dólares de los <u>Estados Unidos</u>
<u>Internas</u>	
Municipalidad de Buenos Aires	34.04
Adjudicatarios de viviendas y adquiren- tes de tierras o edificios para uso comercial	4.42
Dirección Nacional de Vialidad	4.52
Servicio Eléctrico del Gran Buenos Aires	0.52
Gas del Estado	<u>0.50</u>
Local	44.00
<u>Externas</u>	
Banco Interamericano de Desarrollo	<u>19.20</u>
Total	<u><u>63.20</u></u>

Prácticamente todo el equipo y los materiales son de producción local. Quizá se tendrá que importar cantidades limitadas de ciertos elementos especializados, como válvulas reductoras de presión, conmutadores de energía eléctrica y de teléfonos y, posiblemente, artefactos lumínicos para el alumbrado público.

## 2. NORMAS Y ESPECIFICACIONES

Las zonas para todas las obras mencionadas en este informe son las utilizadas internacionalmente por regla general o de calidad comparable, y se consideran aceptables.

### Abastecimiento de Agua Potable

Las normas para los planos y materiales del sistema de abastecimiento de agua potable son las establecidas por la OSN (Obras Sanitarias de la Nación) y se han aplicado exitosamente por espacio de muchos años, hallándose en concordancia con las mejores prácticas normales.

Los cálculos de población están basados en los estudios zonales desarrollados por la CMV para el Parque Almirante Brown y la Ciudad General Belgrano. Estos estudios determinan la densidad demográfica de las zonas en consideración.

Estas densidades de población juntamente con los índices de consumo probable, determinan la cantidad de agua potable que habrá que suministrar y la magnitud del sistema de distribución que será necesario.

La calidad del agua potable suministrada al PAB y a la CGB es compatible con las normas del United States Public Health Service (USPHS) y con las Normas Internacionales de la Organización Mundial de la Salud (OMS).

### Alcantarillado

Los planos del alcantarillado están de acuerdo con las prácticas normales y las necesidades de las zonas en las cuales se construirá la red. Los colectores del Parque Almirante Brown estarán conectados a la red principal de Buenos Aires y desembocarán finalmente en el estuario del Río de la Plata.

El sistema de alcantarillado de la Ciudad General Belgrano, tal como se ha explicado más arriba, estará enlazado con la red principal del distrito sanitario suburbano Sudoeste y las aguas servidas se someterán a tratamiento en la nueva planta que se construirá en esa zona. La planta realizará un tratamiento completo de las aguas servidas, descargándolas luego en el Riachuelo. El agregado de esos residuos tratados mejorará en cierta manera la situación actual, al producir una dilución mayor del caudal contaminado de dicha corriente de agua.

### Desagües Pluviales

Con el fin de determinar las dimensiones de los desagües pluviales, se ha recurrido a los resultados de los estudios de las precipitaciones y escurrimientos en la zona bonaerense, tal como los descritos por los ingenieros Edmundo R. Gellon y Camilo A. Ghisla de la Dirección General de Estudios y Proyectos de OSN (enero de 1954, Revista de Obras Sanitarias de la Nación). Se ha seguido el método racional ampliamente aceptado para los planos de los desagües pluviales.

Estos estudios están basados en datos de precipitaciones y la relación entre la intensidad, duración y frecuencia de las lluvias compilados por espacio de 30 años. El ingeniero Carlos S. Carrique, el consultor de Ingeniería Sanitaria de la Comisión Municipal de la Vivienda (CMV), comenzó el trabajo de compilación de los datos básicos en 1939 y preparó una serie de curvas de precipitaciones y escurrimientos que se ilustra en la Figura No. 14, página DAP-83, al final de este informe.

Para los planos de las obras en la Ciudad General Belgrano se ha seguido el mismo método.

### Vías Públicas y Alumbrado

La Dirección Nacional de Vialidad y la Dirección General de Catastros y Calles han preparado las especificaciones para la construcción de carreteras, calles y obras accesorias. Las mismas concuerdan con las normas de la American Association State Highway Officers (AASHO), la American Society of Testing Materials (ASTM) y otras normas para planos y materiales.

### Teléfonos

Las normas están de acuerdo con las utilizadas por la Bell, la American Telegraph & Telephone (AT&T) y otras compañías telefónicas de renombre internacional. Las especificaciones de materiales concuerdan con las normas de la American Society of Testing Materials (ASTM), la British Standard, la Deutsche International Normen (DIN) y otras normas aplicables.

Estas normas y especificaciones son las que se emplean habitualmente y son aceptables.

### Gas

La compañía de gas ha publicado sus especificaciones de normas para materiales, para líneas de gas de alta presión, para estaciones reductoras de presión y para líneas de distribución de gas a media presión.

Las normas son básicamente las establecidas por la ASTM y American Petroleum Institute (API) para la industria del gas.

### Electricidad

La red de distribución está proyectada para una carga promedio calculada en 700 W por unidad de vivienda y un consumo promedio de 110 kw/h por mes. Es de 50 ciclos, C.A., y 220/380 V, monofásica y trifásica.

Las especificaciones y normas son las aceptadas internacionalmente para este tipo de obra y materiales.

### 3. EJECUCION DEL PROGRAMA

El dibujo esquemático de la Figura No. 10, página DAP-67, demuestra la forma en que se ejecutará el programa. La organización guía responsable de la ejecución del mismo es la Comisión Municipal de la Vivienda (CMV).

#### Organismos Colaborantes

Como ya existen organismos dedicados al suministro y administración de empresas de gas, electricidad, etc., y otros servicios públicos; se han efectuado negociaciones con el fin de obtener su participación. En muchos casos, tales como el de las carreteras principales, ya existían convenios para llevar a cabo obras similares.

La CMV, por intermedio de su rama ejecutiva, ha establecido juntamente con los organismos correspondientes, los lineamientos generales del programa que se ejecutará en el Parque Almirante Brown y en la Ciudad General Belgrano.

Los convenios mencionados definen las obras que se deben realizar, el organismo encargado de la preparación de los planos detallados, los cálculos de costo, las especificaciones, los documentos para concesión de los contratos de construcción por licitación pública, la inspección y supervisión de la construcción, la determinación de fuentes de fondos y la administración y mantenimiento de las obras una vez concluidas las mismas.

#### Redes de Abastecimiento de Agua Potable y Alcantarillado

Dado que la OSN (Obras Sanitarias de la Nación) es la entidad responsable de la instalación de estos sistemas en Buenos Aires y en todo el país, se han iniciado negociaciones con este organismo autárquico.

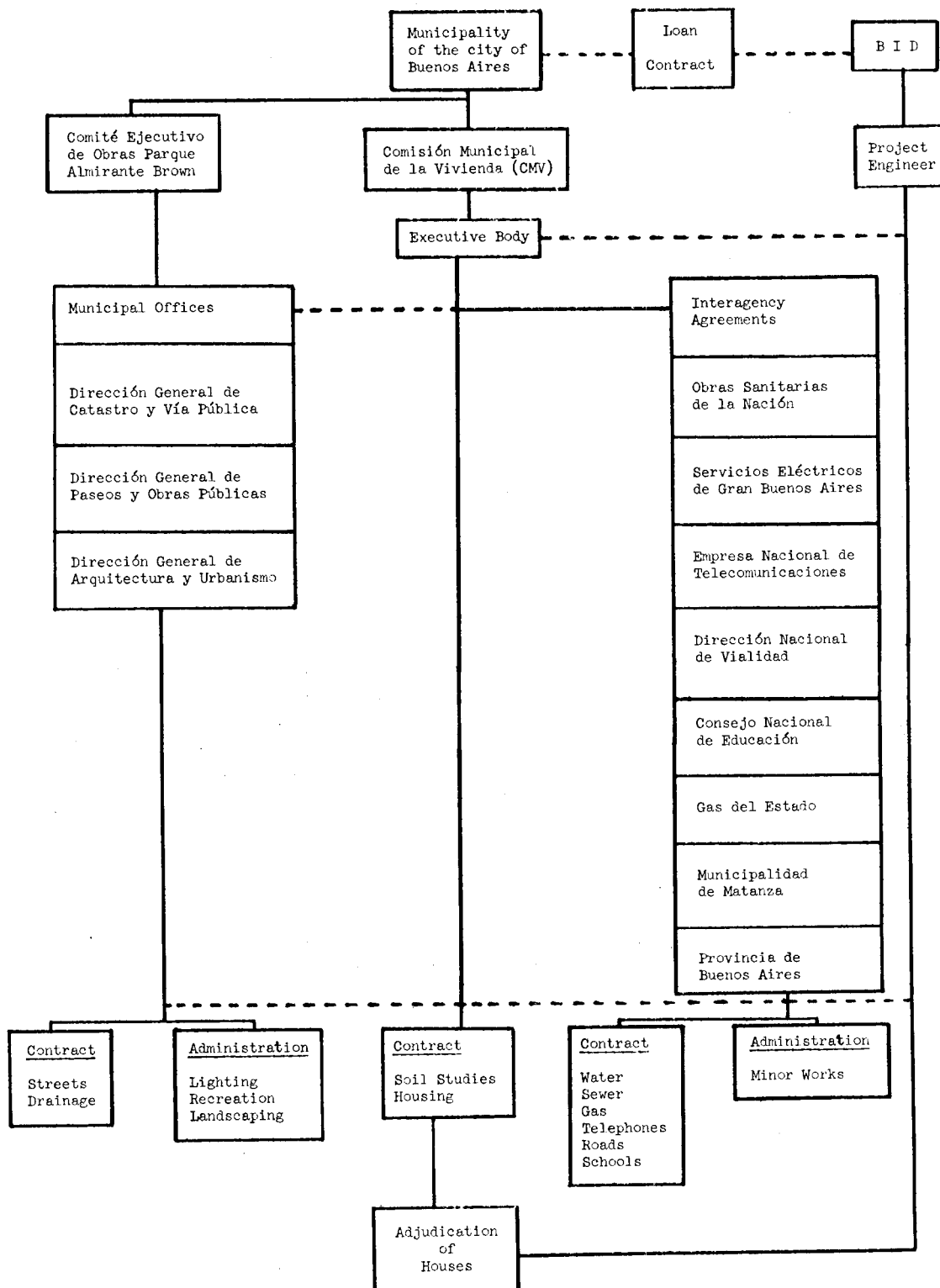
El convenio que se halla en consideración propone lo siguiente:

##### a) Planificación:

i - Corresponde a la Municipalidad: Contratar los servicios de consultores privados para que preparen los planos, especificaciones, cálculos de costo y documentos de licitación, sujetos a la aprobación de Obras Sanitarias de la Nación, para las siguientes obras:

- Alcantarillado para Lugano I y II y Riccheri B.
- Abastecimiento de agua potable para la Ciudad General Belgrano.

Execution of the Program  
Parque Almirante Brown, (PAR) and Ciudad General Belgrano, (CGB)



May, 1966



ii - Corresponde a la OSN: Preparar los planos, especificaciones, cálculos de costo y documentos de licitación para la red de abastecimiento de agua potable de Lugano I y II y Riccheri B.

b) Construcción:

La Municipalidad tomará a su cargo las obras a realizarse en el sistema de alcantarillado del Parque Almirante Brown y del sistema de agua y alcantarillado en la Ciudad General Belgrano. La OSN se encargará de las obras en el sistema de abastecimiento de agua potable del Parque Almirante Brown.

c) Financiamiento:

La Municipalidad financiará todas las obras en la Ciudad General Belgrano y en el sistema de alcantarillado para Lugano I y II y Riccheri B en el Parque Almirante Brown.

En vista de que la OSN se encuentra en una etapa de ejecución de otras obras, no está en situación de poder contribuir con fondos para la construcción de la red de abastecimiento de agua potable requerido en este programa para el Parque Almirante Brown. Estos recursos provendrían del programa y del Fondo de Saneamiento Urbano del Aglomerado Bonaerense, como lo establece la Ley No. 16437, siempre que las contribuciones produzcan ingresos adecuados. Al momento OSN está realizando un programa grande de construcción que requiere la mayoría de estos fondos, la Municipalidad debe proveer los fondos para este programa.

d) Administración:

La OSN administrará los sistemas de abastecimiento de agua potable y alcantarillado. Las tarifas para estos servicios serán las que se hallen en vigencia en el momento de prestarlos.

Carreteras Principales

El convenio propuesto será semejante a los concertados anteriormente entre la Dirección Nacional de Vialidad y la Municipalidad de Buenos Aires para carreteras principales que permitan acceso a las rutas nacionales.

El Departamento Nacional de Vialidad preparará los planos y especificaciones, adjudicará los contratos y supervisará la construcción de nuevas carreteras y mejorará las existentes a medida de las necesidades, incluyendo las señales de tráfico.

La Municipalidad cooperará con su Departamento de Tránsito para reducir al mínimo posible los problemas de tránsito. La Municipalidad será

responsable asimismo de la eliminación de interferencias causadas por árboles y artefactos de alumbrado. La Municipalidad llevará a cabo la marcación de calles, líneas de tráfico y alumbrado de vías públicas.

El Departamento Nacional de Vialidad obtendrá financiamiento para los drenajes de calles de OSN o de sus propios recursos, y financiará todos los costos de pavimentación y señales de tráfico.

La Municipalidad financiará el alumbrado y los costos de marcación del tráfico.

Una vez terminada la construcción de los sistemas de rutas y alumbrado, los mismos serán administrados y mantenidos por la Municipalidad.

### Teléfonos

Se concertará un convenio con la Empresa Nacional de Teléfonos (ENTEL).

Dicha empresa preparará los planos, especificaciones, cálculos de costo y documentos de licitación con su personal propio, y efectuará la instalación del sistema telefónico por medio de contratos adjudicados por licitación pública. La Municipalidad financiará estas obras.

Una vez finalizada la construcción, la empresa de teléfonos operará estos sistemas de acuerdo a sus procedimientos normales y estructura tarifaria actual.

### Gas

El convenio propuesto se concertará entre la Municipalidad y la corporación estatal Gas del Estado (GE). Esta tendrá a su cargo la planificación y construcción de las instalaciones necesarias con el objeto de suministrar los servicios domésticos necesarios.

La empresa preparará los planos, especificaciones, cálculos de costo y pliegos de condiciones con su personal propio, y supervisará la construcción que se efectuará por contratos adjudicados mediante licitación pública.

El financiamiento provendrá de la Municipalidad, el BID y Gas del Estado, tanto en el caso del Parque Almirante Brown como en el de la Ciudad General Belgrano. Terminada la construcción; la empresa de gas operará el sistema aplicando las tarifas habituales.



### Electricidad

De acuerdo al convenio propuesto, el SEGBA, con su propio personal, preparará los planos y especificaciones. Esta entidad llevará a cabo la construcción por medio de contratos adjudicados por licitación pública y supervisará las obras con su personal propio.

Las obras serán financiadas por la Municipalidad, el SEGBA y el BID.

### Departamentos Municipales

La Municipalidad, por intermedio de algunos de sus departamentos, planificará, dirigirá y contratará las obras referentes a ciertas partes del programa, tales como alumbrado de calles, hermoseamiento del terreno, rellenos, drenaje y viviendas. La Municipalidad suministrará equipos, personal y fondos con cargo a su presupuesto anual.

### Calles, Alumbrado, Desagües Pluviales y Rellenos

La Dirección General de Catastro y Vía Pública ha tenido a su cargo la construcción de las obras de relleno y drenaje en el Parque Almirante Brown. Las obras se han estado realizando en virtud de contratos adjudicados por licitación pública. Este sistema se aplicará también para las obras restantes.

La Municipalidad se ha hecho cargo de la confección de los planos y construcción de los desagües pluviales necesarios en el PAB y los mismos se hallan cercanos a su terminación.

La Municipalidad ha contratado consultores para preparar los planos correspondientes a la Ciudad General Belgrano. Debido a la topografía y a las características urbanas se empleará un sistema sencillo de control de las superficies. La Municipalidad financiará y construirá las obras de drenaje necesarias en el Parque Almirante Brown y la Ciudad General Belgrano.

Esta Dirección ha confeccionado asimismo los planos para el sistema de calles y ha llamado a licitación para seleccionar los servicios de los contratistas necesarios. Como parte del sistema de calles (y carreteras) la Municipalidad instalará también un sistema de alumbrado de vías públicas y señales de tránsito tal como lo establece el programa. Una vez construido el sistema, este departamento es responsable de su operación y mantenimiento.

### Hermoseamiento de la Zona

La Dirección General de Parques suministrará y plantará los árboles, arbustos y pastos que fueren necesarios. La Dirección ha estado encargada de estos trabajos en el Parque Almirante Brown desde 1940.

Este organismo planea y ejecuta las obras con su personal propio y cuenta con viveros propios para la producción de plantas y árboles jóvenes.

### Equipos y Personal

La Dirección Antártica de Obras Públicas suministra ayuda en forma de materiales, equipos y personal a medida de las necesidades, tales como camiones, niveladoras, grúas y capataces. El organismo es capaz de desarrollar proyectos de construcción en gran escala por administración directa.

### Contratos de Construcción

Con excepción de los trabajos menores y de hermoseamiento de la zona, la mayor parte del programa se desarrollará por contratos de acuerdo a la ley que regula las obras públicas (Ley Nacional de Obras Públicas No. 13064).

La mencionada ley establece:

1. Tiempo suficiente para la preparación y presentación de ofertas de licitación.
2. Licitación abierta a todas las compañías de capacidad suficiente.
3. Ofertas lacradas.
4. Normas para la calificación de firmas constructoras.
5. Evaluación de las ofertas, basada en la capacidad técnica de la compañía, su capacidad financiera y análisis de costo de las propuestas.
6. Exigencias de garantía que incluyen:
  - a) Definición de las obras;
  - b) Seguros para los obreros;
  - c) Controles de contabilidad y situación financiera de las compañías;
  - d) Otras exigencias normales para obras de construcción.

Durante la etapa de construcción de todas las obras, se designará personal apropiado para supervisión municipal. Se crearán oficinas de vigilancia de obras en el Parque Almirante Brown y en la Ciudad General Belgrano.

Con el fin de facilitar el desarrollo del programa se instalará un equipo de radiocomunicación entre la oficina principal y en cada una de las dos oficinas de vigilancia directa. Este aspecto se detallará más adelante.

Cada oficina de inspección destinará un espacio de trabajo para los ingenieros de proyecto del BID.

#### Ingenieros de Proyecto del BID

El BID llevará a cabo el control y la supervisión del programa por intermedio de dos ingenieros de proyecto contratados por el BID para este propósito.

Uno de ellos será un ingeniero civil con amplia experiencia en obras de ingeniería civil. Los proyectos de desarrollo del terreno deberán incluir la planificación y construcción de calles, obras sanitarias, servicios públicos y alumbrado.

El otro Consultor será un arquitecto con experiencia en el campo de la vivienda, edificios públicos y estructuras de varias plantas.

Debido a la ubicación, magnitud y diversidad de las obras, cada ingeniero de proyecto podrá disponer de un vehículo para coadyuvar en el desempeño de sus funciones. Una vez finalizado el programa, estos vehículos se entregarán al prestatario para su utilización en la continuidad del programa del PAB-CGB.

Los ingenieros de proyecto tendrán a su cargo estudiar y aprobar todos los datos técnicos, convenios entre organismos, otros planos, especificaciones, pliegos de condiciones, procedimientos de licitación, adjudicación de contratos, inspección de toda la construcción, certificación de obras y controlar la contabilidad de gastos y pagos. Prepararán asimismo informes mensuales para mantener bien informado al Administrador de la marcha del programa.

El costo de estos servicios se cargará al préstamo.

Comunicaciones

Es imprescindible contar con un sistema de comunicaciones entre las oficinas de inspección en la Ciudad General Belgrano y el Parque Almirante Brown y la oficina principal, con el fin de llegar a decisiones rápidas y asegurar el control adecuado de un programa de esta magnitud.

Como las distancias son considerables y las comunicaciones telefónicas actuales con la Ciudad General Belgrano y el Parque Almirante Brown son deficientes, se considera necesario proporcionar un equipo de radio-comunicación para solucionar este problema.

#### 4. EVALUACION DEL ORGANISMO EJECUTOR

Se considera que el personal es de alta calidad técnica, dedicado y capaz de administrar el programa.

Sin embargo, existen ciertos puntos débiles en la organización de la CMV, debidos a los sueldos que imperan en las oficinas públicas. Los empleados profesionales y muchos de otras categorías, frecuentemente tienen dos o más puestos.

El personal de la CMV trabaja en un sólo turno por la tarde.

Aunque los sueldos actuales de la CMV son más elevados que en el resto de la Municipalidad, será muy difícil aumentarlos hasta un punto donde el personal perciba una suma equivalente a la de todos sus puestos, siempre está latente la posibilidad de que los empleados clave renuncien a sus puestos, conyuntura que resultaría en una interrupción del programa.

Con objeto de garantizar la continuidad del programa, se recomienda crear el cargo de ayudante ejecutivo del Coordinador General.

Para servicios especializados, y con el fin de evitar aumento en el número de empleados, se debería continuar utilizando el sistema de consultores, pagándoles, quizá, un honorario fijo.

Durante la etapa de construcción será necesario mantener oficinas en el terreno de las obras, con diferentes horarios de trabajo que los establecidos para las oficinas de la CMV. Este sistema podrá causar demoras en ciertas ocasiones cuando las decisiones se deban refrendar en la oficina principal de la CMV, pero dado que la mayor parte del trabajo se efectuará bajo contrato, se confía que estos casos no sean muy frecuentes.

Los servicios públicos y facilidades proyectados en el programa ofrecen nada más que las dificultades habituales, y han sido instalados exitosamente en el pasado por personal local. Estos servicios serán planeados y supervisados por las entidades y consultores que se especializan en tales obras. Este aspecto es una de las características sobresalientes del programa.

El ritmo de ejecución dependerá de la coordinación de estos organismos y la disponibilidad de fondos necesarios.



## 5. OPERACION Y MANTENIMIENTO

### Servicios Públicos:

#### Agua Potable y Alcantarillado

La OSN operará los sistemas de abastecimiento de agua potable y alcantarillado del Parque Almirante Brown y la Ciudad General Belgrano como parte del sistema de servicios públicos del Gran Buenos Aires. La operación y mantenimiento se financiará con los recursos que se obtengan de las tarifas de consumo, según las mediciones efectuadas por medidores de agua, o según el tamaño, el estado y el valor de la propiedad.

Los propietarios de cada inmueble pagarán estas tarifas.

#### Teléfonos

El sistema de teléfonos formará parte del sistema telefónico nacional y la Empresa Nacional de Teléfonos (ENTEL), estará a cargo de su operación y mantenimiento. La compañía aplicará las tarifas que el administrador y el directorio establezcan y que el Poder Ejecutivo apruebe.

#### Gas

Las redes del servicio de gas formarán parte del sistema nacional de gas operado por la empresa pública Gas del Estado (GE). Esta distribuirá el gas por las tuberías respectivas y medirá el consumo con medidores. El consumidor pagará las tarifas establecidas por la compañía y que tengan la aprobación del Poder Ejecutivo. Esta organización es una de las más eficientes del país.

#### Electricidad

El sistema de suministro de electricidad es una extensión de la red que sirve al área metropolitana de Buenos Aires y será operado y mantenido por la corporación estatal SEGBA. Las tarifas que se aplicarán serán las vigentes en enero de 1966 y se basan en el empleo de medidores o del tamaño de los focos de luz. El consumidor pagará las tarifas.

## Otros Servicios Públicos

### Vías Públicas y Alumbrado

La Municipalidad se hará cargo del mantenimiento de las calles y del sistema de tráfico y alumbrado público en el Parque Almirante Brown. Los fondos provendrán de los impuestos y contribuciones pagados a la ciudad. De igual manera, en la Ciudad General Belgrano las autoridades políticas locales tendrán a su cargo las mismas funciones.

### Parques

La Municipalidad será responsable del cuidado y mantenimiento de los parques, lugares de recreación, regado y arbolizado en las zonas contempladas en el programa. Los costos se cubrirán con los ingresos de la Municipalidad respectiva: para el Parque Almirante Brown, la de Buenos Aires, y para la Ciudad General Belgrano la de Matanza.

### Recolección de Basuras y Limpieza de Calles

La Municipalidad proveerá el servicio de recolección de basuras y elementos de limpieza de calles en el Parque Almirante Brown con fondos provenientes de los ingresos municipales. En la Ciudad General Belgrano estos servicios serán suministrados por la municipalidad local.

### Obras de Drenaje

El mantenimiento de los desagües pluviales y obras de drenaje en general lo llevarán a cabo las respectivas municipalidades. Las mismas solventarán los costos y efectuarán los pagos con cargo a sus recursos generales.

### Promedio de Cargos y Tarifas

La CMV ha efectuado un cálculo de los costos o impuestos mensuales de los servicios públicos para una familia que ocupa una casa de dos dormitorios en condiciones normales. Si se consideran todos los servicios públicos, incluyendo el de teléfono, los pagos mensuales en el Parque Almirante Brown ascenderían aproximadamente a m\$ 7,050 y en la Ciudad General Belgrano a m\$ 6,250, representando entre 13 y 28% y entre 25 y

50%, respectivamente, del ingreso familiar. Como es poco probable que muchas familias en la Ciudad General Belgrano deseen o puedan pagar el servicio telefónico, es razonable suponer que el porcentaje más verosímil sea de 22 a 44% del ingreso familiar. Los costos se pueden detallar de la manera siguiente:

FIGURA No. 12

COSTO DE LOS SERVICIOS

<u>Servicios Públicos</u>	<u>Tarifas en m\$n</u>	<u>Costo Promedio en m\$n</u>	
		<u>PAB 1/</u>	<u>CGB 2/</u>
Electricidad	8,936 por kvh	400/mes	400/mes
Gas	8,53 por m3	700/mes	700/mes
Agua y alcantarillado	11,111 por mil, de la valuación fiscal de la propiedad.	5,300/mes	4,500/mes
Teléfono	Por conexión	650/mes	650/mes
		7,050/mes	6,250/mes
Impuestos	Valuación fiscal	5,100/año <sup>3/</sup>	1,500/año <sup>3/</sup>
		-	2,421/año <sup>4/</sup>

1/ Ingreso mensual m\$n 25,000 a 55,000

2/ Ingreso mensual m\$n 12,500 a 25,000

3/ Municipal

4/ Provincial

## 6. PROBLEMAS

### Condiciones del Suelo

Las condiciones del suelo presentan problemas de cimientos para las estructuras exigidas. El suelo original está formado por capas de limo y arcilla de consistencia variable, de color gris-marrón y gris-verduzco. A una profundidad de aproximadamente 7 metros aparece una capa más dura con incrustaciones calcáreas.

Los estudios del suelo en una zona limitada, efectuados por una firma consultora de ingenieros, recomiendan el uso de pilotes para el soporte de estructuras de mayor tamaño, tales como edificios y obras de drenaje. La firma calcula que la longitud promedio de los pilotes será de ocho metros.

La capa superficial registra índices plásticos y límites líquidos muy elevados y deberá reemplazarse por una capa de tierra seleccionada, con el fin de proveer una base adecuada para carreteras y calles.

En la mayor parte de los casos, las estructuras de menor importancia podrán construirse sobre cimientos de 1 metro de profundidad, con una carga admisible de 0.50 kg./cm.2.

Como las tuberías están situadas a las profundidades en que ocurre la mayor parte de las variaciones del suelo, las mismas corren peligro de desplazamiento. En la construcción de estos conductos se debe aplicar la máxima precaución.

### Desechos Industriales

Los desechos industriales representan un problema antiguo en Buenos Aires, el que habrá que llegar a resolver en forma integral, ya que en muchas zonas es causa de condiciones perjudiciales y desagradables.

Muchas fábricas de todo tipo se encuentran ubicadas en la cuenca de drenaje del Riachuelo y descargan desechos crudos en los tributarios de ese curso de agua.

Desde 1891 se han promulgado diversas leyes destinadas a controlar la contaminación de las corrientes de agua por los desechos domésticos e industriales. En 1965, se llevó a cabo el primer Congreso Argentino de Saneamiento, una de cuyas resoluciones recomendó tomar las medidas necesarias para mejorar la situación. La ley es adecuada pero en la práctica no se ha podido aun ponerla en efecto.

Las peores condiciones se presentan en los tramos finales, cerca del Río de la Plata. Afortunadamente, Lugano I y II no sólo se hallan en el extremo más alejado de esta sección más contaminada del Riachuelo, sino también aproximadamente a 1 kilómetro de distancia y separados del mismo por un parque.

#### Comisión Municipal de la Vivienda (CMV)

Puede suceder que esta comisión sufra ciertos inconvenientes, tales como la falta de continuidad en su operaciones y deterioro de la calidad de su personal, como consecuencia de los bajos sueldos vigentes en las oficinas públicas en la Argentina. Esta situación y sus posibles soluciones fueron objeto de estudio con el Coordinador General, y se llegó a la conclusión que habría que tratar de mejorar las condiciones de trabajo y aumentar periódicamente los sueldos hasta el máximo posible. En la actualidad, la situación local no permite cambios sustanciales.

De todas maneras, los funcionarios clave, como el Coordinador General, deben contar con un asistente, con el fin de garantizar la continuidad en el caso de cambios de personal, debiéndose preferentemente recurrir también, en el mayor grado posible, al sistema de consultores por contrato.

#### Organismos y Departamentos Participantes

Los organismos participantes tendrán a su cargo el desempeño de las funciones de planificación, financiamiento, licitaciones públicas y adjudicación de contratos, adquisición de materiales, supervisión de la construcción y operación y mantenimiento una vez finalizada la obra.

Con el propósito de alcanzar un rápido desarrollo del programa, se deben definir y coordinar todas estas funciones. A pesar de haberse contemplado el aspecto de convenios escritos con el fin de garantizar las participaciones necesarias, es posible que se produzcan demoras involuntarias debido a la escasez de personal, fondos o materiales.

En algunos casos se prevé que estos departamentos pueden verse obligados a llevar a cabo algunas obras cuya ejecución originalmente se había pensado confiar a otros organismos participantes; de igual manera, pueden verse obligados a proporcionar personal, fondos, equipos y materiales.

Dado que es imposible determinar de antemano estos casos, se incluye cierto margen de previsión en los rubros para imprevistos.

## 7. CONCLUSIONES

Desde el punto de vista de las obras de ingeniería sanitaria que incluye el programa, el organismo ejecutante, es decir, la CMV, posee la capacidad de conducir el programa a una culminación exitosa. El personal de la institución ha planeado y ejecutado obras de magnitud y complejidad similares a las del programa propuesto.

Los organismos participantes han dado muestras de su capacidad al planear, construir y administrar muchos proyectos de importancia semejante o aun mayor.

Las normas de diseño y las especificaciones de materiales se hallan de acuerdo con las mejores prácticas normales.

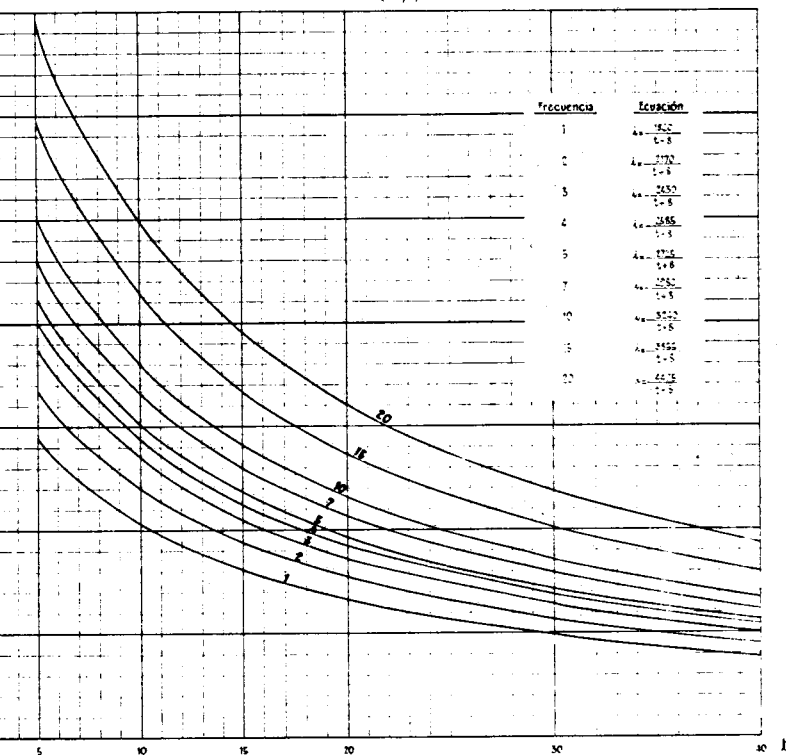
Se cree que este programa es técnicamente factible, siempre que se establezcan ciertas condiciones en el contrato de préstamo.

MINISTERIO DE OBRAS PUBLICAS DE LA NACION  
**OBRAS SANITARIAS DE LA NACION**  
DIRECCION PRINCIPAL DE INDUSTRIAS Y PERFORACIONES  
**SANEAMIENTO DE EZEIZA**  
**PROVINCIA DE BUENOS AIRES**  
**PROVISION DE AGUA**  
**PERFORACION N° 3**  
**PERFIL** **CIUDAD Gral. BELGRANO**  
**ESCALA VERTICAL 1:200**

MINISTERIO DE OBRAS PÚBLICAS  
ADMINISTRACIÓN NACIONAL DEL AGUA  
**PLUVIOMETRÍA CAPITAL FEDERAL**  
**CURVAS DE FRECUENCIA**

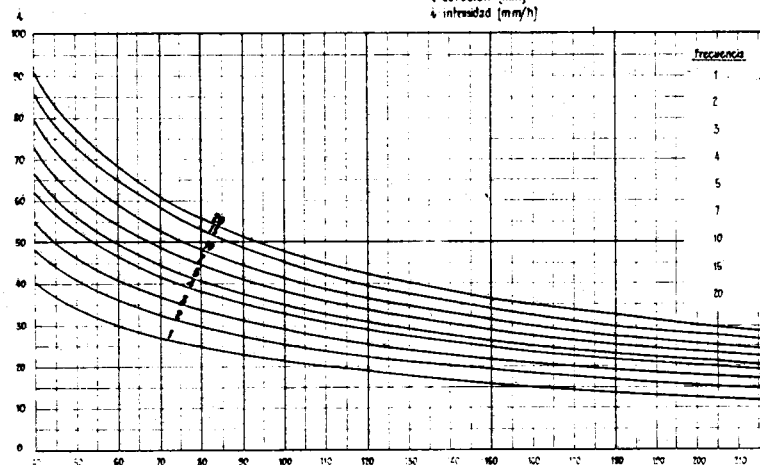
DURACIÓN: 5 a 40 min.

$i = \frac{a}{t+b}$   
t: duración [min]  
i: intensidad [mm/h]



DURACIÓN: 40 a 240 min.

$i = \frac{a}{t^b}$   
t: duración [min]  
i: intensidad [mm/h]



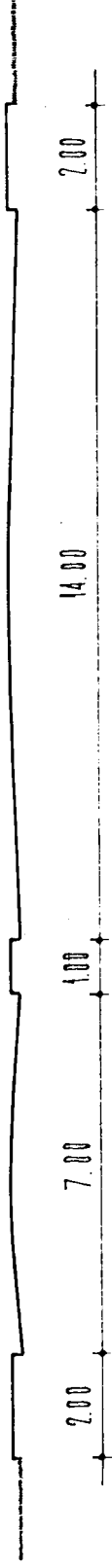
CUADRO DE VALORES

	i [mm/h]																			
t	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	25	30	35	40
1	145	133	124	116	109	103	98	93	89	85	81	77	74	72	69	67	56	47	43	39
2	101	95	90	86	82	78	75	72	69	66	63	60	58	56	54	52	44	37	34	31
3	87	82	78	74	71	68	65	62	59	57	54	52	50	48	46	44	37	31	28	25
4	79	75	71	68	65	62	59	57	54	52	50	48	46	44	42	40	34	28	25	22
5	72	68	65	62	59	57	54	52	50	48	46	44	42	40	38	36	31	25	22	20
7	63	60	57	55	52	50	48	46	44	42	40	38	36	34	32	30	26	21	19	17
10	54	51	49	47	45	43	41	39	37	35	33	31	29	27	25	23	20	16	14	12
15	45	43	41	39	37	35	33	31	29	27	25	23	21	19	17	15	13	11	9	8
20	39	37	35	33	31	29	27	25	23	21	19	17	15	13	11	9	8	7	6	5

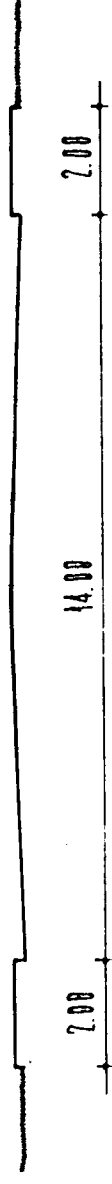
Nota: Las ecuaciones han sido calculadas  
del método de los mínimos cuadrados por  
el método de las ecuaciones de la forma  
 $i = \frac{a}{t+b}$  y  $i = \frac{a}{t^b}$ . Para obtener los valores de  
intensidad en las ecuaciones de la forma  $i = \frac{a}{t+b}$   
se debe sustituir en la ecuación el valor de t.  
Para obtener los valores de la ecuación de la forma  $i = \frac{a}{t^b}$   
se debe sustituir en la ecuación el valor de t.  
Buenos Aires, 1970.



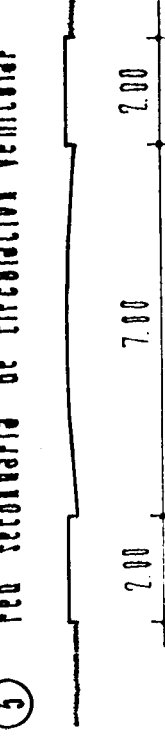
① red principal de circulación vehicular con rama de estacionamiento



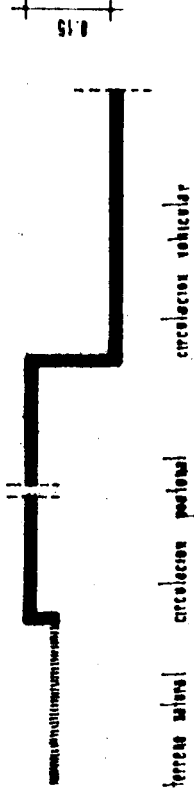
② red principal de circulación vehicular



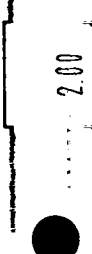
③ red secundaria de circulación vehicular



esquema



④ red de circulación peatonal



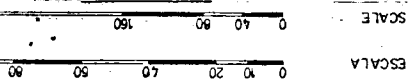
CIUDAD GENERAL BELGRANO

CALLES Y SENDEROS

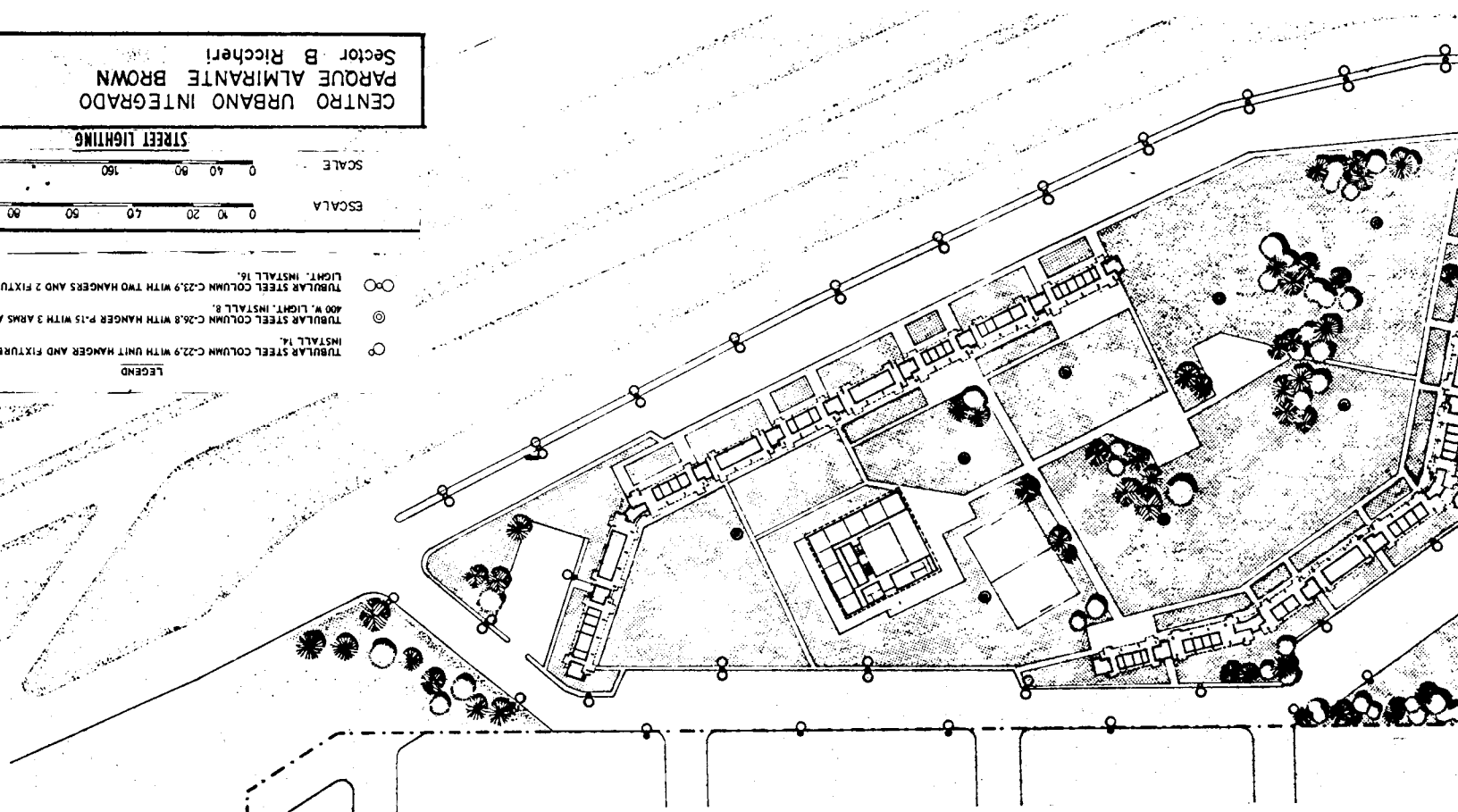
STREETS AND WALKWAYS

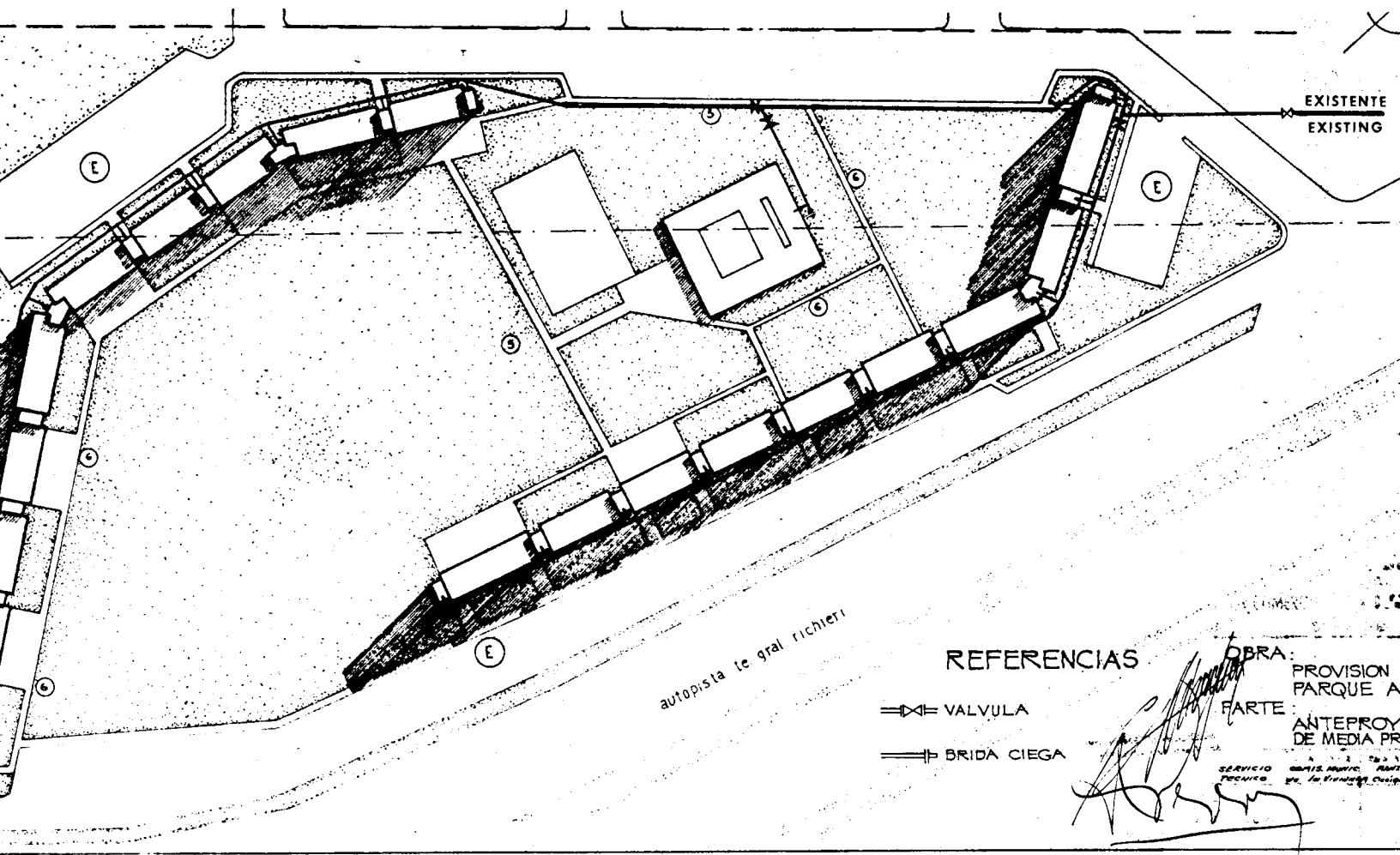
CENTRO URBANO INTEGRADO  
PARQUE ALMIRANTE BROWN  
Sector B Ricchetti

STREET LIGHTING

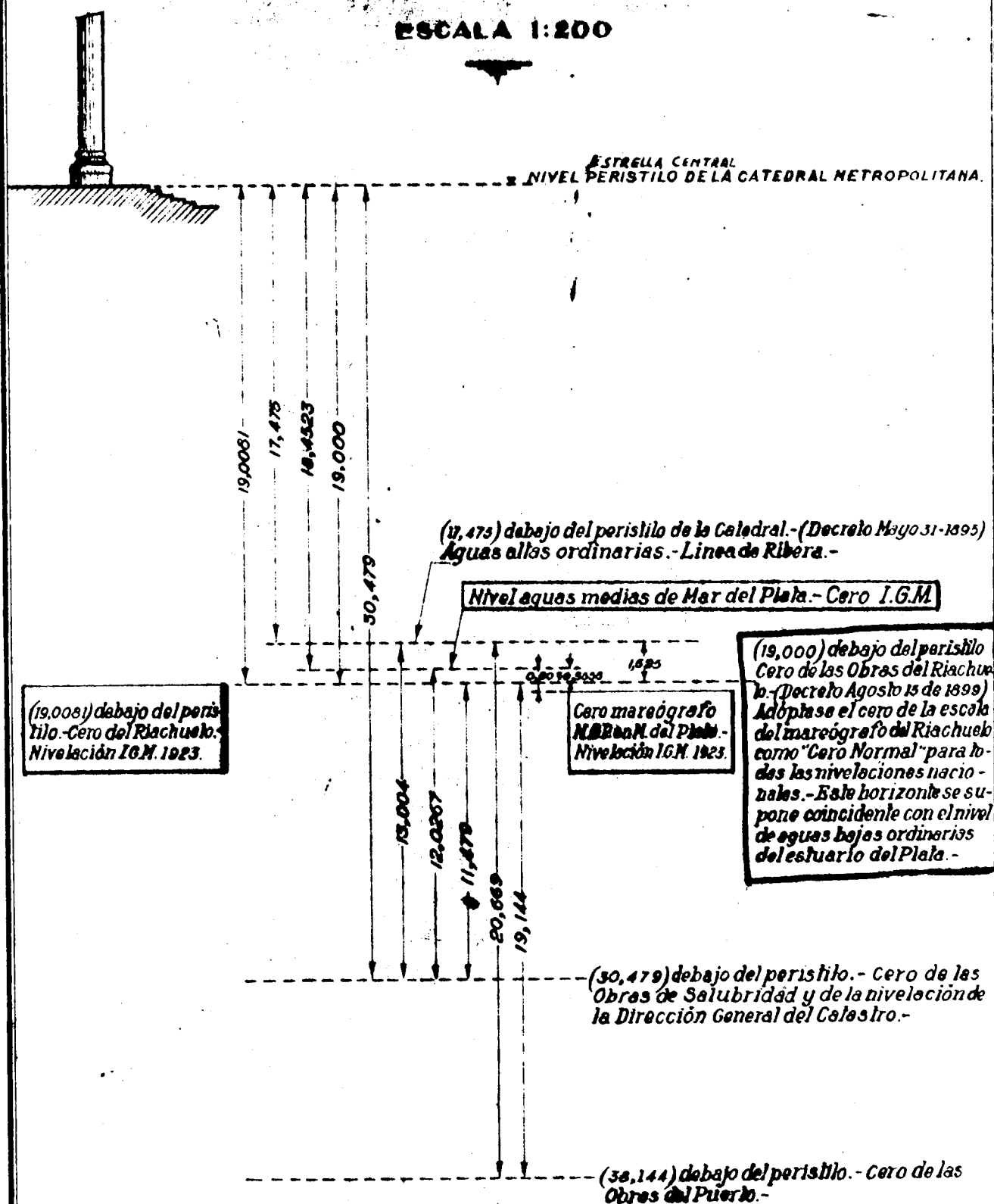


- LEGEND
- TUBULAR STEEL COLUMN C-22.9 WITH UNIT HANGER AND FIXTURE
  - ⊙ TUBULAR STEEL COLUMN C-26.8 WITH HANGER P-15 WITH 3 ARMS
  - ⊙ 400 W. LIGHT, INSTALL 8.
  - TUBULAR STEEL COLUMN C-23.9 WITH TWO HANGERS AND 2 FIXTURE
  - LIGHT, INSTALL 16.





**COTAS DE DIVERSOS PLANOS DE COMPARACION DE NIVELES  
REFERIDOS AL PERISTILO DE LA CATEDRAL  
ESCALA 1:200**



Fdo. Emilio B. Urdániz  
CONTRALOR GENERAL

Fdo. Gregorio Porcillo  
DIRECTOR GENERAL

NOTA: Es copia de un plano de la Dirección General del Catastro de fecha 6/5/1941

IV - VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO1. EL PROGRAMA DE VIVIENDA MCBA-BID

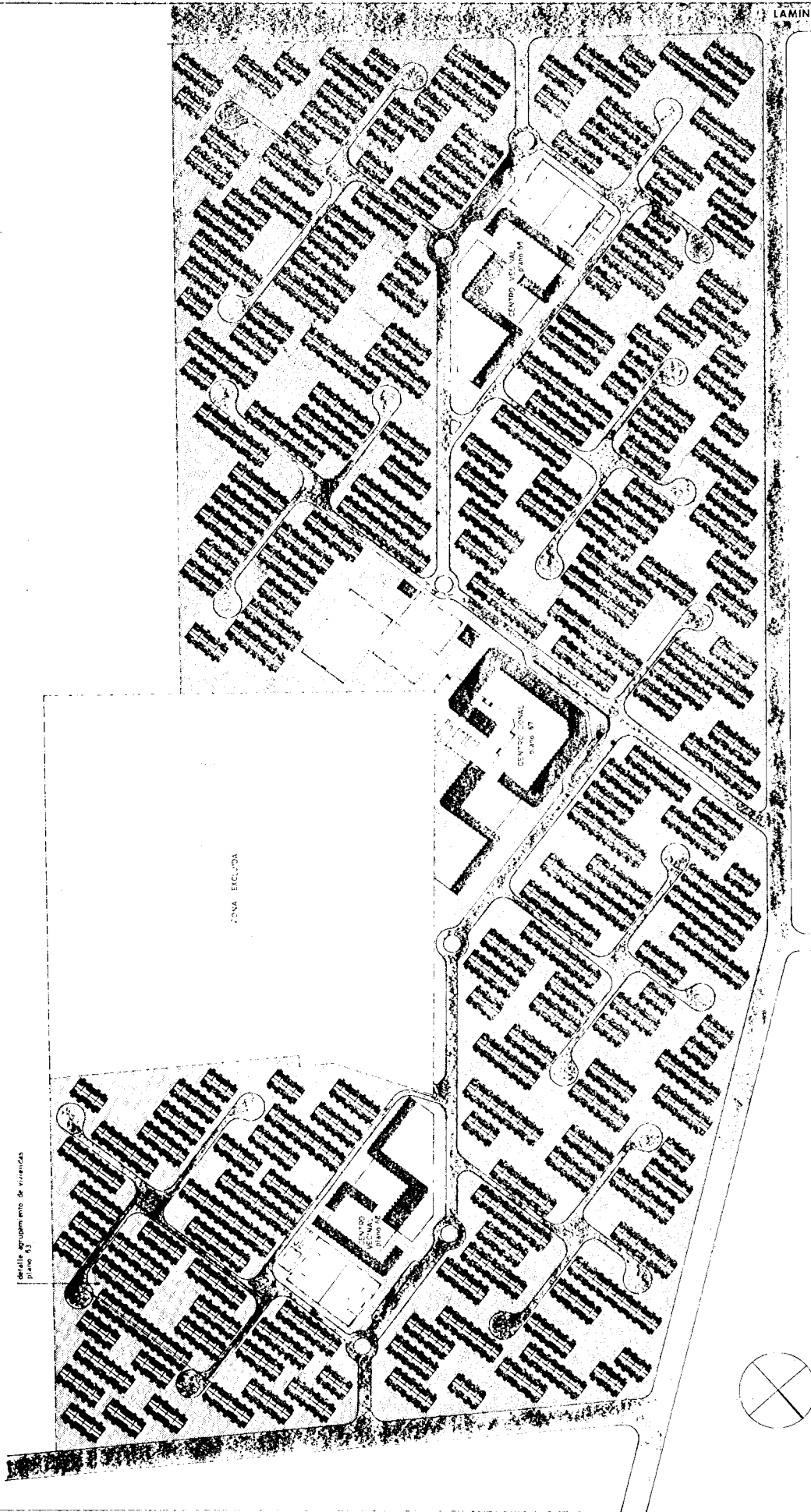
El programa MCBA-BID se divide en dos grandes subprogramas: Parque Almirante Brown (PAB) y Ciudad General Belgrano (CGB). La Municipalidad se propone erradicar las villas de emergencia dentro del PAB y trasladar en parte a sus habitantes a la zona conocida como Ciudad General Belgrano, también ubicada al Sudoeste del centro de la Ciudad de Buenos Aires y entre el PAB y el Aeropuerto Ezeiza. Ver Lámina No. 1, página DAP-2.

Subprograma Ciudad General Belgrano (CGB)

Como parte integral del programa MCBA-BID, en la CGB se construirían 3,000 casas de una planta, de bajo costo, para una parte de las familias desplazadas de las primeras cuatro villas miseria que serían erradicadas del PAB y para otras familias de la Ciudad de Buenos Aires que carecen de vivienda. En su etapa final de desarrollo, en la CGB se construirían 15,000 unidades de bajo costo para acomodar a unas 60,000 personas. Este subprograma se llevaría a cabo en un terreno de 90 hectáreas, situado a 6 kilómetros hacia el Sudoeste del PAB, ver Lámina No. 12, página DAP- 89, sobre la autopista que conduce al Aeropuerto Ezeiza, terreno que forma parte de uno mayor, de más de 450 hectáreas, que sería comprado al Gobierno Federal por la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. La zona está rodeada por fábricas e instalaciones industriales, y contaría con los servicios comunitarios mínimos que incluirían la construcción de tres escuelas primarias, un supermercado, una sala de espectáculos, un centro social y cultural y las áreas deportivas correspondientes. Además, naturalmente, de las obras de urbanización correspondientes, tales como agua potable, desagües cloacales, desagües pluviales, alumbrado público, teléfonos, gas, pavimentación de calles y accesos y arborización de áreas verdes. Los costos totales de estas unidades serían del equivalente de US\$ 2,725, US\$ 3,375 y US\$ 4,050, para casas de 2, 3 y 4 dormitorios respectivamente.

A continuación se resume por renglones, el costo total y los aportes locales y del BID que se incluirían en este subprograma:

ZONA A. PROMOVED



DETALLE AGUARDAMIENTO DE VEHICULOS  
Plano 12

ZONA EXCLUIDA

CENTRO ZONAL  
Plano 14

CENTRO ZONAL  
Plano 17

LAMINA No. 12

CIUDAD GENERAL BELGRANO

PLANTA DE CONJUNTO  
GENERAL LAYOUT

62

ESCALA 0 40 80 120 METROS  
SCALE 0 100 200 FEET

1:1000

MCBA

Financiamiento del Subprograma CGB

<u>R e n g l ó n</u>	<u>Aportes Locales US\$</u>	<u>Aportes BID US\$</u>	<u>Aportes Totales US\$</u>
1. Agua potable y desagües cloacales	82,045	282,955	365,000
2. Desagües pluviales	19,060	64,940	84,000
3. Terrenos	520,000	-	520,000
4. Electricidad-iluminación	421,500	140,500	562,000
5. Instalaciones de gas	505,500	168,500	674,000
6. Teléfonos	11,000	-	11,000
7. Pavimentos	612,630	2,087,370	2,700,000
8. Arborización	65,120	221,880	287,000
9. Centros Comerciales	674,000	-	674,000
10. Centros Escolares	136,367	464,633	601,000
11. Guarderías Infantiles	45,834	156,166	202,000
12. Edificios Correo-Policía	14,068	47,932	62,000
13. Centros sociales-deportivos y culturales	6,126	20,874	27,000
14. Centro Comunitario	13,841	47,159	61,000
15. Construcción de 3,000 viviendas	2,114,744	7,205,413	9,320,157
Totales	5,241,835	10,908,322	16,150,157

El precio de venta promedio de estas viviendas sería equivalente a US\$ 3,100 aproximadamente y el costo total máximo aceptable por unidad sería equivalente a US\$ 4,500.

El posible financiamiento de este subprograma, en lo que a la construcción de las viviendas se refiere, se haría con recursos del Fondo de Operaciones Especiales y su ejecución llevaría un período de tres años y medio. Ver Láminas No. 4 y No. 5, páginas DAP-93 y DAP-94.

Subprograma Parque Almirante Brown (PAB)

La Ciudad de Buenos Aires ha realizado grandes progresos en la urbanización y utilización de las 1,424 hectáreas del PAB. Se han invertido recursos municipales en: movimientos de tierra, construcción de dos lagos reguladores de los drenajes del Parque, un lago para recreación, un sistema de desagües pluviales, más de 1,700 viviendas, caminos principales y secundarios, plantación de árboles, construcción de edificios para la zona de recreación, instalación de alumbrado y otros trabajos de saneamiento y urbanización, que se han completado en los dos últimos años. Como

parte del plan para el desarrollo de las obras del Parque se han aprobado ordenanzas que establecen la zonificación de los terrenos, se ha asegurado la cooperación federal, se han completado los proyectos para viviendas de bajo costo y edificios de departamentos en altura y se ha iniciado un programa para el realojamiento de las familias que ocupan las villas miserias situadas dentro del Parque. También se ha elaborado un plan de renovación urbana para los barrios circunvecinos y se ha estructurado el mecanismo administrativo para coordinar la labor de todas las dependencias que participarán en este subprograma.

Para obtener un orden de magnitud y medir el alcance y la importancia de las obras comprendidas en el Parque Almirante Brown, puede mencionarse que la superficie de las tierras afectadas por los trabajos, junto con el área de renovación urbana que se desarrollará en torno al Parque, representa el 10% del área total de la Ciudad de Buenos Aires. Ver Lámina No. 1, página DAP-2, en que se indica la posición del Parque dentro del área metropolitana y además, su relación con el subprograma de la CGB.

La erradicación de cuatro villas de emergencia dentro del PAB y el traslado de algunos de sus habitantes a Ciudad General Belgrano, permitiría entre otras cosas, la construcción inicial de 3,800 viviendas en tiras de multifamiliares. Es de hacerse notar que los recursos del BID no se utilizarían para la construcción de estas viviendas y que la participación del Banco en el posible financiamiento de la infraestructura de este subprograma se haría utilizando recursos del Capital Ordinario.

A continuación se resume por renglones, el costo total y los aportes locales y del BID, que se incluirían en la ejecución de este subprograma:

Financiamiento del Subprograma PAB

<u>R e n g l ó n</u>	<u>Aportes Locales US\$</u>	<u>Aportes BID US\$</u>	<u>Aportes Totales US\$</u>
<u>Infraestructura General</u>			
1. Entubamiento Cildañez	175,843	947,753	1,123,596
2. Desagües pluviales	263,764	1,421,630	1,685,394
3. Movimiento de tierra	87,921	473,877	561,798
4. Pavimentos	4,522,471	-	4,522,471
5. Arborización	9,232	49,756	58,988
6. Alumbrado	144,015	776,209	920,224
Subtotales	5,203,246	3,669,225	8,872,471



<u>R e n g l ó n</u>	<u>Aportes Locales US\$</u>	<u>Aportes BID US\$</u>	<u>Aportes Totales US\$</u>
<u>Obras de Urbanización - Centro Zona Comercial</u>			
1. Agua potable	33,707	-	33,707
2. Desagües cloacales	73,033	-	73,033
3. Electricidad	129,213	-	129,213
4. Teléfonos	196,629	-	196,629
5. Gas	123,595	-	123,595
6. Pavimentos	50,561	-	50,561
7. Arborización	11,235	-	11,235
8. Iluminación	5,617	-	5,617
Subtotales	623,590	-	623,590
<u>Obras de Urbanización - Lugano I y II</u>			
1. Agua potable			
a) Red general 25,000 viviendas	30,772	165,857	196,629
b) Red interna 12,000 viviendas	20,222	108,991	129,213
2. Desagües cloacales			
a) Red general 25,000 viviendas	111,660	601,823	713,483
b) Red interna 12,000 viviendas	16,705	90,036	106,741
3. Desagües pluviales	21,980	118,469	140,449
4. Electricidad	1,053,371	351,123	1,404,494
5. Teléfonos	1,842,584	-	1,842,584
6. Gas	917,781	305,927	1,223,708
7. Pavimentos	124,409	670,535	794,944
8. Arborización	25,497	137,424	162,921
9. Iluminación	26,728	144,059	170,787
Subtotales	4,191,709	2,694,244	6,885,953
<u>Servicios Comunales y Viviendas</u>			
1. Centros comerciales	2,353,167	-	2,353,167
2. Centros escolares	755,618	-	755,618
3. Supermercados	365,169	-	365,169
4. Centros sociales-deportivos y culturales	642,697	-	642,697
5. Construcción de 3,800 uni- dades de vivienda en Lugano I y II	20,449,087	-	20,449,087
Subtotales	24,565,738	-	24,565,738
Totales PAB	34,584,283	6,363,469	40,947,752

**MAD**

93520731254

**REPORTS IN US\$**

**PRIMER PROGRAMA M.C.B.A-B.I.D**

[illegible]

Los costos totales unitarios de estas viviendas serían del equivalente de US\$ 5,540 y US\$ 7,250, para apartamentos de 2 y 3 dormitorios respectivamente. El costo total máximo aceptable para estas unidades sería equivalente a US\$ 7,600. Ver Láminas No. 4 y No. 5, páginas DAP-93 y DAP-94.

#### Imprevistos dentro del Programa MCBA-BID

Además de los costos y aportes apuntados en los subprogramas de la CGB y del PAB, se incluye como parte de este posible financiamiento una partida de gastos imprevistos que serviría en parte para absorber incrementos en las cifras apuntadas, que sean ocasionados por la inflación. Esta partida se resume así:

<u>R e n g l ó n</u>	<u>Aportes Locales US\$</u>	<u>Aportes BID US\$</u>	<u>Aportes Totales US\$</u>
Imprevistos Programa MCBA-BID	4,181,882	1,528,209	5,710,091

#### Costos de las Viviendas en Buenos Aires

En el Cuadro No. 4, página DAP-96, se muestran veintitrés departamentos ofrecidos en venta por cuatro entidades bancarias y una compañía de seguros (A, B, C, D, E), comparados con los departamentos proyectados por la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires para ser construidos en el Parque Almirante Brown. Los veintitrés departamentos han sido escogidos entre aquellos que tienen características más parecidas a los proyectados para el PAB, en distintas ubicaciones dentro del área metropolitana de Buenos Aires.

Se han tomado en consideración estas ofertas de bancos y compañías de seguros debido a que son las empresas que ofrecen plazos más largos e intereses más bajos sobre saldos hipotecarios; estos intereses son generalmente del 15% al 18% anual!!

La distribución de los ingresos entre las familias de la Ciudad de Buenos Aires y la disponibilidad que tienen para ahorrar y pagar su vivienda, indican que más de un 80% de estas familias están por ahora fuera de toda posibilidad de acudir a las soluciones que ofrece la empresa privada.

Habiéndose decidido en función de las investigaciones efectuadas entre los habitantes de las villas de emergencia a erradicarse del PAB, que las viviendas en Ciudad General Belgrano habrían de venderse a familias con ingresos (para jefe y cónyuge) comprendidos entre los m\$ 12,500 y los

CUADRO No. 4

COSTO DE LAS VIVIENDAS EN EL AREA METROPOLITANA DE BUENOS AIRES  
LA EMPRESA PRIVADA FRENTE A LAS VIVIENDAS A CONSTRUIRSE EN EL PARQUE ALMIRANTE BROWN  
(Noviembre 1965: US\$ 1.00 = m\$ñ 178.00)

i c a c i ó n	Distrito	Número	Superficie	Firmas	Precio de	Costo	Cuota	
	Aproximado a la Plaza de Mayo (Km)							
		Dormitorios	(m2)	Vendedoras	venta total m\$ñ	Por m2 m\$ñ	Inicial (%)	Crédito (%)
calada 2466	10.0	2	60	A	2,250,000	37,500	58	42
Fé 796	25.0	2	86	A	3,140,000	36,511	56	44
Fé 796	25.0	3	96	A	3,500,000	36,458	56	44
3756	4.4	2	65	B	2,650,000	40,769	40	60
nidos 829	1.4	2	78	B	2,200,000	28,205	40	60
Salguero 1960	4.6	2	62	C	2,450,000	39,516	38	62
6155	8.2	2	69	C	2,570,000	37,246	57	43
n García 574	1.4	2	74	D	2,860,000	38,783	30	70
5559	7.4	2	66	D	2,650,000	40,151	40	60
ro y Del Signo	4.6	2	66	D	2,400,000	36,363	40	60
a Campos 1111	8.0	3	150	A	5,300,000	35,333	70	30
66/72	5.6	3	192	A	8,200,000	42,708	50	50
án 3811	12.4	3	76	B	3,600,000	47,368	40	60
l Pino 2518	9.0	3	82	B	2,950,000	35,975	40	60
aguer y Feliú	8.5	3	96	B	7,000,000	72,916	49	51
artín 1866/70	7.6	3	106	C	5,200,000	49,056	40	60
1743	2.8	4	170	C	7,900,000	46,470	40	60
uina Larrea	3.6	3	100	D	5,200,000	52,000	40	60
835	4.8	3	130	C	5,400,000	41,538	40	60
975	11.8	2	71	E	2,600,000	36,619	30	70
975	11.8	2	69	E	2,550,000	36,956	40	60
975	11.8	2	83	E	2,975,000	35,722	50	50
975	11.8	2	83	E	2,975,000	35,722	60	40
y II y Riccheri "B"	12.0	2	50	MCBA	985,000	15,700	15	85
y II y Riccheri "B"	12.0	3	66	MCBA	1,290,000	15,700	15	85
y II y Riccheri "B"	12.0	4	85	MCBA	1,690,000	15,700	15	85

m\$ñ 25,000 mensuales, se optó finalmente por destinar las unidades habitacionales en el Parque Almirante Brown a familias cuyos ingresos (considerados en igual forma) van de los m\$ñ 25,000 a los m\$ñ 55,000 mensuales, con lo que se lograría satisfacer esta escala de ingresos que contiene a la mayor parte de las familias afectadas por la escasez de vivienda. La relación entre las 6,800 unidades proyectadas para este primer programa y las 600,000 viviendas que se necesitan en Buenos Aires permite apreciar la demanda que habría por las viviendas de la MCBA.

### Los Costos de los Terrenos Urbanizados

Parque Almirante Brown. Para determinar el costo de la tierra urbanizada en el PAB se han tomado en consideración las áreas del Parque que serán ocupadas por los sectores Lugano I y II. Parte de las inversiones generales se asignarán proporcionalmente a la superficie cubierta por las viviendas, servicios comunales y comercios; en el caso de inversiones que servirán a otros sectores además de los incluidos en esta etapa por ejemplo, redes generales de agua, cloacas, accesos, etc., únicamente se han tomado en cuenta la parte que se estima corresponde a las 3,800 viviendas y a los servicios comunitarios correspondientes. Las inversiones generales incluidas en la estimación de los costos de los terrenos urbanizados incluyen: terrenos, saneamiento, redes viales troncales y terrenos para la erradicación de villas miseria. El costo de la tierra urbanizada para las viviendas sería del orden de m\$ñ 2,000 por m<sup>2</sup>. El costo de los terrenos urbanizados para los edificios que satisfagan las necesidades comunales y comerciales serían un tanto mayores, pudiendo resumirse así:

<u>Terreno Urbanizado</u>	<u>Costo por m<sup>2</sup></u> m\$ñ
Viviendas	2,000
Escuelas	2,250
Centros culturales	2,250
Edificios sociales-deportivos	2,250
Salas de espectáculos	2,250
Iglesias	2,250
Comercios	7,950
Supermercados	7,950

La diferencia entre el costo de los terrenos urbanizados para las viviendas y aquel que se asigna a los predios para los servicios comunitarios se justifica en virtud del interés social de las viviendas y tomando en cuenta, que los costos totales de los terrenos urbanizados resulten equilibrados y no impliquen pérdidas para la MCBA.

Ciudad General Belgrano. El costo de la tierra correspondiente a las viviendas a construirse en la CGB ha sido incluido en las inversiones

generales del Parque Almirante Brown como costo del terreno necesario para la erradicación de las villas miseria, razón por la cual, no se incluye suma alguna por este concepto en el costo de estas viviendas económicas. Por otra parte, el costo de la tierra urbanizada para la construcción de los comercios en la CGB llegaría a m\$ñ 4,175 por m2.

### Los Costos de Construcción

En términos generales se ha podido establecer que el costo de los edificios destinados a las viviendas en el Parque Almirante Brown llega a m\$ñ 13,700 por m2 de área cubierta; en cuanto a las viviendas en Ciudad General Belgrano este costo resulta únicamente de m\$ñ 9,000 por m2 de área cubierta. En la determinación de estos costos no se ha considerado beneficio alguno para la MCBA.

Los precios de venta para los adjudicatarios de las viviendas en el PAB pueden resumirse así: para departamento de dos dormitorios, con un área de 63 m2 aproximadamente, el precio por unidad sería m\$ñ 985,000, equivalente a US\$ 5,540; para departamento de 3 dormitorios, con un área aproximada de 82 m2, el precio por unidad sería m\$ñ 1,290,000, equivalente a US\$ 7,250; las áreas comerciales en los edificios de vivienda del PAB tendrían un precio por m2 de área cubierta de m\$ñ 21,650, equivalente a US\$ 122; los edificios para supermercados tendrían un precio por m2 de área cubierta de m\$ñ 35,000, equivalente a US\$ 197. El costo total máximo aceptable para estas unidades de habitación sería equivalente a US\$ 7,600.

En cuanto a las viviendas en la Ciudad General Belgrano, los precios de venta para las viviendas serían los siguientes: para casa de dos dormitorios con una superficie cubierta de 54 m2 aproximadamente, el precio por unidad sería m\$ñ 485,000, equivalente a US\$ 2,725; para casa de 3 dormitorios con una superficie cubierta de 67 m2 aproximadamente, el precio por unidad sería m\$ñ 600,000, equivalente a US\$ 3,375; para casa de 4 dormitorios con una superficie cubierta de 80 m2 aproximadamente, el precio por unidad sería m\$ñ 720,000, equivalente a US\$ 4,050. Los costos de construcción por m2 en cuanto a los edificios para comercio en la CGB llegarían a m\$ñ 16,175, equivalente a US\$ 91. El costo total máximo aceptable en este subprograma para las viviendas sería equivalente a US\$ 4,500.

### Presupuesto para la Construcción de una Vivienda Tipo

A continuación se detallan por renglones, los costos de materiales y mano de obra para la construcción de una vivienda económica de 3 dormitorios en el Subprograma Ciudad General Belgrano. Ver Cuadro No. 5, página DAP-99.

CUADRO No. 5  
P R E S U P U E S T O  
(Marzo 1966)

Designación	Unidad	Cantidad	Precio Unitario	Totales m\$ñ
1 Contrap. H <sup>o</sup> c/ vereda perimental	m2	60.00	1,100	66,000.00
2 Mampostería 0.30	m3	3.55	5,100	18,105.00
3 Mampostería 0.15	m2	140.00	765	107,100.00
4 Estructura c/losa	m2	72.60	1,600	116,160.00
5 Cubierta completa	m2	72.60	700	50,820.00
6 Piso cem. alisado	m2	52.10	440	22,924.00
7 Zócalo	m	77.15	35	2,700.25
8 Revoq. int. a la bolsa	m2	148.00	115	17,020.00
9 Revoq. cem. alisado	m2	45.00	425	19,125.00
10 Cielo a la cal	m2	52.10	440	22,924.00
11 Revoq. ext. a la bolsa	m2	64.00	115	7,360.00
12 Carp. madera				
Tipo P1	u.	2.00	3,200	6,400.00
Tipo P2	u.	3.00	4,300	12,900.00
Tipo P3	u.	1.00	4,300	4,300.00
Tipo V1	u.	5.00	2,500	12,500.00
Tipo V2	u.	1.00	1,600	1,600.00
Tipo V3	u.	1.00	800	800.00
13 Inst. eléctrica				
Bocas	u.	7.00	2,900	20,300.00
Tomas	u.	7.00	2,500	17,500.00
14 Instalación gas				
Bocas	u.	1.00	28,000	28,000.00
15 Inst. sanitaria				
Inodoro	u.	1.00	2,500	2,500.00
Piletas	u.	3.00	2,000	6,000.00
Duchas	u.	1.00	4,000	4,000.00
16 Pintura				
Cementicia	m2	45.00	300	13,500.00
Al aceite en carp.	m2	23.00	330	7,590.00
17 Vidrios				
Dobles	m2	4.00	700	2,800.00
Martelet	m2	0.50	900	450.00
18 Ayuda de gremios	Gl.			10,000.00
			Total General	m\$ñ 601,378.00
			Equivalente a	US\$ 3,375.00

Superficie: 67 m2 aproximadamente  
Costo por m2: m\$ñ 9,000



## 2. ADJUDICACIONES

Las adjudicaciones de las viviendas a construirse dentro del programa se harían de acuerdo a los reglamentos y normas que sobre la materia tiene la MCBA. En Ciudad General Belgrano se trata de beneficiar a familias de escasos recursos; los desplazados de las villas miseria dentro del Parque tendrían primera prioridad de acuerdo con sus posibilidades económicas, ya sea para las viviendas de bajo costo de la CGB o para las nuevas unidades a construirse en el Parque. Las solicitudes serían registradas por la Comisión Municipal de la Vivienda después de haberse dado la información necesaria a todas las familias de las villas. Esta opción preferencial sería mantenida durante un período razonable para acomodar a todos los desplazados por la erradicación que deseen adquirir nuevas viviendas.

Las familias que tuvieran interés serían clasificadas por medio de un cuestionario que determinaría su posibilidad de acuerdo a diferentes datos, incluyendo ingresos y composición familiar. Para computar las disponibilidades de los adquirentes se utilizaría un sistema de puntaje que permitiría elegir los grupos familiares que estuvieran calificados para efectuar la compra de las viviendas. Las familias que no tuvieran los ingresos suficientes para optar a las casas de Ciudad General Belgrano, serían notificadas y orientadas hacia la solución de su problema, dentro de otros programas distintos al que la MCBA propone al Banco. Las familias erradicadas, con ingresos por encima de los límites fijados para la compra de viviendas en Ciudad General Belgrano, tendrían prioridad para adquirir apartamentos en el Parque. Se estima que aproximadamente unas 1,500 de estas familias erradicadas podrían adquirir casas en Ciudad General Belgrano.

Después de las solicitudes de los erradicados, que tendrían prioridad, se considerarían las necesidades de aquellas otras familias desplazadas por construcciones de obras públicas, tales como aperturas y ensanches de calles; se recibirían también solicitudes para viviendas en la Ciudad General Belgrano, de aquellas familias que viven en Buenos Aires y que por no tener posibilidad de adquirir casas adecuadas con sus medios financieros, se encuentran actualmente hacinadas en piezas de inquilinato llamadas "conventillos" o en pseudo-hoteles con iguales o peores condiciones habitacionales. Al igual que los anteriores, este último grupo tendría que completar cuestionarios para establecer su prioridad de aceptación, considerando sus ingresos, composición familiar, nivel de educación y otros factores similares.

Las prioridades para obtener vivienda en Ciudad General Belgrano se darían entonces a: 1) desplazados de las villas miseria dentro del Parque, que tienen ingresos por debajo de aquellos que les permitiría comprar apartamentos en el Parque Almirante Brown; 2) desplazados de otros lugares por construcciones de obras públicas en la Ciudad de Buenos Aires; y, 3) familias provenientes de alojamientos erradicados distintos de las

villas miseria y que cumplan con requisitos similares a aquellos de los grupos anteriores.

Se considera que las familias comprendidas en los dos últimos grupos recibirían aproximadamente la mitad de las 3,000 viviendas a construirse en Ciudad General Belgrano. Esta decisión se basa en la idea, por parte de la Comisión, de no incluir en los nuevos proyectos únicamente a familias provenientes de tugurios y zonas erradicadas sino a otras familias que, aun con posibilidades económicas semejantes, provengan de otros lugares donde aun no se han presentado las características físicas, culturales y psicológicas que generan las villas miseria.

Respecto a la adjudicación de las 3,800 viviendas a construirse en el Parque Almirante Brown, los solicitantes serán provistos de cuestionarios para establecer prioridades entre los candidatos. Serán factores importantes en la elaboración de las listas de los posibles beneficiarios asuntos tales como, niveles de ingreso del grupo familiar, entendiéndose este ingreso como el monto de los salarios, rentas, emolumentos y demás entradas en efectivo que perciben mensual y regularmente el jefe de la familia y su esposa o compañera. Este ingreso familiar se determinaría al aprobarse la correspondiente solicitud de los interesados; otros asuntos de importancia serían, la composición del grupo, la necesidad de nueva vivienda que tienen, las distancias a los trabajos, etc. Como se ha visto antes, tendrían oportunidad para ocupar los apartamentos las familias desplazadas de las villas miseria dentro del Parque mismo y que cuentan con ingresos adecuados; al igual que en la Ciudad General Belgrano, también se daría preferencia a las familias desplazadas por obras públicas en otros lugares de la Ciudad de Buenos Aires.

En cuanto a las preferencias personales de las familias sobre ubicación dentro de los edificios de apartamentos, esta determinación se lograría mediante un sorteo al hacer entrega de las llaves de los apartamentos.

Todas las gestiones y aspectos administrativos relacionados con la adjudicación de las viviendas serían manejados a través de la División de Erradicación de Villas de Emergencia, dentro del Departamento de Planeamiento y Promoción de la CMV, que utilizaría un sistema adecuado para la verificación de las informaciones que suministran los candidatos en sus cuestionarios; se revisarían las condiciones de las viviendas que ocupan, se efectuarían visitas a los barrios o zonas donde viven actualmente; se comprobaría la composición familiar de los mismos, se estudiarían los documentos legales correspondientes. La veracidad de los ingresos declarados sería motivo de especial atención comprobando las declaraciones pertinentes con los empleadores.

### Terrenos Disponibles para Entidades Privadas

Con motivo de los trabajos de transformación y desarrollo del Parque Almirante Brown, quedarían a disposición de empresas particulares terrenos para la ejecución de obras no gubernamentales. Estas tierras incluirían viviendas, edificios comerciales, industrias livianas, áreas recreacionales, espacios para deportes e iglesias. Estas tierras podrían ser vendidas con autorización del Honorable Consejo Deliberante de la Ciudad de Buenos Aires, a precios de mercado y a firmas que operarían bajo controles y reglamentación municipal y de acuerdo con los criterios fijados para el desarrollo del Parque.

Las empresas o entidades que adquirieran estas tierras tendrían que demostrar su capacidad administrativa y financiera para llevar a cabo proyectos específicos que contarían con la aprobación del Municipio; lo anterior, para garantizar equidad, eficiencia y armonía en el desarrollo de los proyectos.

Estas operaciones serían estimuladas por la Comisión Municipal de la Vivienda, construyendo unidades de habitación en cada uno de los sectores del Parque que permitan el desarrollo de todas las áreas y aseguren la continuidad del programa, que tiene como objeto resolver el problema habitacional que existe en Buenos Aires. Se trataría de estimular al capital privado y se considera que estas construcciones futuras se llevarían a cabo con los fondos obtenidos de los reembolsos de negocios en otros lugares del Parque.

Acordes con la política de la MCBA en el sentido de evitar la especulación y frenar la plusvalía en los terrenos del Parque, el precio de la tierra que se vendería a los particulares sería el normal del mercado, incluyendo los costos de urbanización, servicios públicos, calles y servicios comunales. Se considera que empresas privadas, sindicatos y cooperativas, asociaciones deportivas y organizaciones religiosas, podrían hacer en esta forma una contribución substancial al desarrollo del Parque.

### Venta de las Viviendas

Al preparar las condiciones de venta de las casas, se ha tratado de evitar que durante el período de integración (formación de la cuota inicial), antes de la entrega de las viviendas, las cuotas mensuales por concepto de pago de alquileres sobrepasen el 15% de los ingresos de los futuros adquirentes y clientes de la Comisión. Para las cuotas de amortización, posteriores a la posesión de la vivienda, la utilización de recursos para el pago de las viviendas, no podría ser superior a un 25% de las entradas mensuales e idealmente, se trataría de que las cuotas representen alrededor de un 20% de estos ingresos. Esta limitación está contemplada en el sistema de puntaje que se seguirá para la adjudicación de las viviendas.

Debido al interés social del programa y como condición de venta de las viviendas, se ha excluido a los grupos familiares compuestos por dos personas, considerando que los mismos pueden encontrar solución a su problema habitacional en forma más fácil. Esto permitiría satisfacer porcentualmente necesidades de las tres cuartas partes de la población que se pretende beneficiar.

Según las investigaciones de CONADE de abril de 1964, en su Encuesta de Empleo y Desempleo, se logró establecer que el número de personas por familia y la distribución porcentual de familias en el área metropolitana de Buenos Aires, era la siguiente:

<u>Número de personas por familia</u>	<u>Total de familias en %</u>
1	5.8
2	19.8
3	24.5
4	23.5
5	14.3
6	7.3
7	2.7
8 ó más	2.1
Total	100.0%

El porcentaje de unidades de 2, 3 y 4 dormitorios, guarda relación con un 67%, 30% y 3%, respectivamente, de las unidades a construirse, considerando que las familias de 5 personas pueden acomodarse en viviendas o apartamentos de 2 dormitorios.

Como puede apreciarse, los por cientos mayores de unidades de 2 y 3 dormitorios corresponderían a la mayor proporción de familias en el área metropolitana que pueden acomodarse en este tipo de viviendas.

#### Viviendas en el Parque Almirante Brown

Los adquirentes de estas casas efectuarían pagos mensuales denominados de integración (cuota inicial), durante un período de 36 meses hasta cubrir el 15% del costo total de las viviendas. Sin embargo, debido a que para ciertas unidades el número de cuotas de integración (cuota inicial) que tendrían que abonarse antes de la entrega de las viviendas es inferior a 36, se ha dispuesto que al momento de adjudicar las casas, las cuotas que restan para completar los 36 abonos tendrían un interés anual

del 6% sobre saldos deudores. El pago de cuotas extraordinarias, naturalmente sería aceptable, siempre que los abonados sean un múltiplo de las cuotas que corresponde pagarse en cada caso; estos pagos se destinarían, a opción de los compradores, a reducir el monto de las cuotas mensuales o a acortar el plazo de las hipotecas.

A continuación se indican como ejemplo, cuotas mensuales de integración (cuota inicial) por tipo de vivienda y por períodos para formar este primer pago.

Tipo de Vivienda	Cuotas Mensuales de Integración						
	18	18	24	12	30	36	36
	antes entrega	después entrega	antes entrega	después entrega	antes entrega	después entrega	antes entrega
2 dormitorios	4,104 <u>1/</u>	4,302	4,104	4,239	4,104	4,176	4,104
3 dormitorios	5,375	5,634 <u>1/</u>	5,375	5,551	5,375	5,469	5,375

1/ Estas cuotas de integración (formación de la cuota inicial), varían entre m\$n 4,104 y m\$n 5,634 mensuales, que corresponden a aproximadamente US\$ 23 y US\$ 32, respectivamente.

Una vez abonadas las 36 cuotas de integración, los adquirentes amortizarían su crédito, que corresponde al 85% del costo de cada vivienda, con un interés del 7% anual, más el 1% en concepto de seguro de vida, para caso de muerte o incapacidad total del adquirente, por un monto igual a los saldos deudores. Las amortizaciones se efectuarían mensualmente durante 15, 20 ó 25 años, siguiendo el criterio de que las cuotas mensuales para la cancelación de los créditos no absorberían más del 25% de los ingresos de las familias.

Para las familias con ingresos más reducidos, existe la posibilidad de adquirir viviendas de 2 dormitorios con cualquiera de los plazos de amortización establecidos (15, 20 y 25 años) y viviendas de 3 dormitorios únicamente a plazos de 25 años. Para el nivel intermedio de ingresos quedan eliminadas las viviendas de 2 dormitorios a 25 años de plazo. El nivel de ingreso más alto no podría adquirir viviendas ni de 2 dormitorios, ni de 3 dormitorios a un plazo de 25 años. En el cuadro siguiente se tabulan estos datos.

CUADRO No. 6Parque Almirante BrownCuotas Mensuales - Amortización de los Créditos

De acuerdo a los tramos de ingresos y la utilización del 20% al 25% de los salarios o emolumentos mensuales

<u>Tipo de Vivienda</u>	<u>Plazos de amortización</u>		
	<u>25 años</u>	<u>20 años</u>	<u>15 años</u>
a) Ingresos de m\$ <sup>n</sup> 25,000 a m\$ <sup>n</sup> 35,000			
3 dormitorios	7,841	-	-
2 dormitorios	5,987	6,586	7,661
b) Ingresos de m\$ <sup>n</sup> 35,000 a m\$ <sup>n</sup> 45,000			
3 dormitorios	7,841	8,625	10,033
2 dormitorios	-	6,586	7,661
c) Ingresos de m\$ <sup>n</sup> 45,000 a m\$ <sup>n</sup> 55,000			
3 dormitorios	-	8,625	10,033
2 dormitorios	-	-	-

Lo anterior, considerando que la proporción de los salarios para la amortización de los créditos se mantendría entre un 20% y un 25% de los ingresos familiares. La razón para no reducir en más de un 20% la proporción de los ingresos que se utilizarían para la amortización de los créditos se justifica debido a la enorme demanda de vivienda que existe en Buenos Aires y a fin de conseguir un ritmo relativamente rápido de cancelación de los créditos, garantizando la continuidad del programa y permitiendo una reinversión más pronta en los futuros programas de vivienda del Parque Almirante Brown.

En el cuadro siguiente se resumen las cuotas de amortización de los créditos que varían entre m\$<sup>n</sup> 5,087 y m\$<sup>n</sup> 10,033, equivalente a US\$ 29 y US\$ 56, respectivamente.

CUADRO No. 7Parque Almirante BrownCuotas Mensuales por Tipo de Vivienda y Plazo de Amortización

<u>Tipo de Vivienda</u>	<u>Plazo de Amortización</u>		
	<u>15 años (180 cuotas)</u>	<u>20 años (240 cuotas)</u>	<u>25 años (300 cuotas)</u>
2 dormitorios	7,661	6,586	5,087
3 dormitorios	10,033	8,625	7,841

Comercios en el Parque Almirante Brown

Dentro del plan de compra de predios para industria y edificios o locales comerciales, los adquirentes abonarían cuotas de integración (cuotas iniciales) durante 30 meses hasta cubrir el 30% de los precios de venta. Al igual que en el caso de las viviendas, cuando las entregas de los predios o edificios se realizara antes de haberse completado el pago de las cuotas de integración o cuotas iniciales, los saldos adeudados, hasta completarse los 30 meses, devengarían un 8% de interés anual. El monto de los créditos, el 70% de los precios de venta, serían amortizados por los adquirentes en 15 años (180 cuotas mensuales) con un interés del 8% anual sobre saldos.

Viviendas en Ciudad General Belgrano

Debido a los bajos ingresos de las familias que se beneficiarían con estas viviendas, dentro de las condiciones de venta se ha considerado que la amortización de los créditos para las 1,500 familias erradicadas del PAB se iniciaría a partir de la entrega de las unidades. Los créditos serían a plazos de 25 años y a intereses del 6% anual sobre saldos. En esta forma, se obtienen las siguientes cuotas mensuales:

CUADRO No. 8Ciudad General BelgranoCostos y Cuotas - Amortización de los Créditos

<u>Tipo de Vivienda</u>	<u>Costo</u> <u>m\$n</u>	<u>Cuotas Mensuales</u> <u>m\$n</u>
2 dormitorios	485,000	3,162
3 dormitorios	600,000	3,911
4 dormitorios	720,000	4,694

En relación a los comercios -predios para edificar o los edificios mismos- al igual que los adquirentes de viviendas, los interesados iniciarían el pago de sus créditos al recibir las propiedades; los precios de venta se amortizarían en cuotas mensuales, durante 25 años y con un interés del 8% anual. Se estima que las cuotas de amortización para los terrenos urbanizados serían del orden de m\$n 106 por metro cuadrado, equivalentes a US\$ 0.60.

Tasas de Interés y Seguros

Para la financiación de los créditos se han previsto las siguientes tasas de interés:

- a) 5% anual para las viviendas económicas en Ciudad General Belgrano;
- b) 7% anual para las viviendas en el Parque Almirante Brown;
- c) 8% anual para las instalaciones comerciales en PAB y CGB; y,
- d) 8% anual para la adquisición de terrenos, concesiones deportivas, etc.

En el caso de las viviendas en el Parque Almirante Brown se agrega a la tasa de interés, un 1% para cubrir el seguro de vida e incapacidad total del adquirente, que abarcaría los saldos insolutos del crédito. Para las viviendas en Ciudad General Belgrano se piensa obtener un seguro del mismo tipo, equivalente al 1% y cuyo pago se agregaría a las cuotas mensuales de amortización. Estos seguros serían contratados por la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires con la Caja Nacional de Ahorro y Préstamo, institución que ofrece condiciones ventajosas para operaciones de este tipo.

En cuanto a los riesgos de incendio durante el período de construcción, se obligaría a las empresas constructoras a tomar los correspondientes seguros. Una vez ocupado cada grupo de vivienda, el Reglamento de



Propiedad y Administración obligaría a los adquirentes a encontrar un seguro similar, que se endosaría a favor de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, hasta la cancelación de los créditos. En relación a las instalaciones comerciales y concesiones se procedería en la misma forma.

### La Inflación y el Valor de la Moneda

Teniendo en cuenta el proceso inflacionario, se ha previsto un sistema de mantenimiento del poder adquisitivo de los recursos del empréstito. En todos los planes de venta se efectuarían reajustes en los montos de las cuotas iniciales y de amortización, a fin de neutralizar los efectos de la inflación. Se aplicaría como índice de reajuste, el índice de salarios del obrero industrial de la Capital Federal, confeccionado por la Dirección Nacional de Estadística y Censos. Este índice refleja el promedio de las variaciones de salarios en la escala más baja de ingresos de los doce gremios numéricamente más representativos que trabajan en la Ciudad de Buenos Aires. La citada Dirección hace público estos datos en un boletín que edita trimestralmente.

Los reajustes así obtenidos asegurarían un sistema equitativo de mantenimiento del valor de los créditos, tanto para los compradores como para la propia Municipalidad. De esta manera sería posible cumplir con el propósito de mantener la capacidad operativa del Fondo Municipal de Vivienda y asegurar la continuidad de los programas de vivienda.

### Mantenimiento de las Obras

Tanto en las zonas de vivienda en el Parque Almirante Brown como en Ciudad General Belgrano, habrán construcciones, estructuras, equipos, instalaciones y espacios abiertos agrupados dentro de: 1) los edificios de vivienda; 2) las zonas pertenecientes al dominio público municipal (calles, senderos peatonales, alumbrado público, plazas públicas, etc.); 3) las propiedades estatales (escuelas, colegios, servicios públicos, zonas de parques comunes a los edificios, guarderías, etc.); y, 4) los locales comerciales y negocios fuera o dentro de los edificios de vivienda.

La propiedad, administración y mantenimiento de cada uno de los edificios multifamiliares de vivienda incluyendo sus partes comunes, guarderías infantiles y locales de negocios, se conducirían de acuerdo al Régimen de la Ley de Propiedad Horizontal. Los dueños de las instalaciones de comercio diario, en carácter de tales, estarían representados en los consorcios de copropietarios en la proporción porcentual que corresponda a sus unidades, la que sufriría ciertos ajustes financieros debido a las partes comunes utilizadas solamente por las viviendas.

Las instalaciones pertenecientes al dominio público municipal, (calles vehiculares y peatonales de acceso a los edificios, alumbrado y plazas públicas, etc.) serían directamente administradas por la Municipalidad, quien se haría cargo de su conservación.

En las instalaciones del dominio privado estatal podemos distinguir dos clases diferentes: las destinadas a escuelas, centros asistenciales, oficinas estatales y las instalaciones y redes de servicios públicos (cañería, tanques, cables de conducción de energía y teléfonos, cámaras de transformación, etc.) y las destinadas específicamente al servicio de las comunidades (centros sociales, culturales y deportivos, áreas verdes, terreno para iglesia, etc.). Las primeras serán directamente administradas por los respectivos entes estatales; las segundas, de propiedad municipal, serían otorgadas en concesión a los propietarios de las viviendas para su administración y conservación.

Estas concesiones serían otorgadas a cooperativas, asociaciones de fomento, entidades de bien público, o cualquier otra organización legal constituida por los propietarios de las viviendas. La política social que la Municipalidad seguiría a este respecto consistiría en permitir que sean los compradores quienes tengan el completo poder de decidir por sí mismos, en forma democrática, la forma con que habrán de agruparse.

La propiedad y administración de los edificios e instalaciones comerciales estaría a cargo de sus propietarios, tanto para los comprendidos en el Régimen de la Propiedad Horizontal como para los separados de los edificios de vivienda.

La Municipalidad estimularía la vida comunitaria permitiendo la administración de los intereses comunes por parte de los propietarios de las viviendas, agrupados en asociaciones como las mencionadas más arriba, dando a éstas, la oportunidad de adquirir para su explotación, las instalaciones comerciales que se pongan a la venta, incluyendo los locales para espectáculos. Los edificios, las zonas de recreación y áreas verdes, las guarderías, los locales de la comunidad, las instituciones culturales, deportivas y sociales y posiblemente algunos de los comercios serían parte de un programa de auto administración por parte de los propietarios de las viviendas.

A ninguna de las entidades así constituídas les sería permitido hacer propaganda de tipo político o religioso, ni discriminaciones respecto a nacionalidades, razas o credos. Esta prohibición estaría contenida en todas las reglamentaciones y documentos de gobierno de dichas organizaciones.

Los requerimientos anotados para la administración y el mantenimiento de las áreas comunes, conjuntamente con los títulos de propiedad individual, establecerían un sistema flexible de control. El programa MCBA-BID sería un vehículo para hacer de cada vivienda una parte integral de la comunidad gobernada por sí misma.

El Programa MCBA-BID frente a la Plusvalía y la Especulación

Las inversiones en este posible programa, la obtención de préstamos a largo plazo, el reajuste de los plazos hipotecarios, el precio bajo fijado para la tierra y los predios que ocuparían los servicios comunales correspondientes están encaminados a proveer viviendas a precios por debajo de los del mercado de la Ciudad de Buenos Aires, para las familias que de otra manera, no estarían en condiciones de obtener viviendas adecuadas.

Existe una cabal conciencia por parte de la MCBA en el sentido de que este esfuerzo no debe de servir como medio para la especulación con las unidades de vivienda; la reventa de una casa comprada por medio de este programa, estaría prohibida durante el pago de la hipoteca. Se prevé que en caso de que un adquirente deba por cualquier causa desistir de la compra o abandonar su vivienda, podría transferirla únicamente a la Municipalidad, quien reintegraría el valor que por ella se hubiere efectivamente pagado; la Comisión Municipal de la Vivienda estaría entonces en condiciones de adjudicar la unidad así liberada a otra familia que siguiera en la lista de posibles beneficiarios elaborada para este grupo de casas.

El alquiler de las viviendas por parte de los adjudicatarios podría ser permitido solamente en casos excepcionales aprobados por la Comisión Municipal de la Vivienda quien, a través de la reglamentación pertinente aceptaría este alquiler por: 1) traslado del lugar de trabajo del jefe de familia a un sitio más distante de lo razonable en relación a la vivienda que ocupare y 2) motivos de salud de un miembro de la familia que requiera cambio de residencia.

Tanto en los contratos de venta como en las escrituras hipotecarias se incluirían cláusulas de rescisión, con pérdida de parte substancial de los pagos hechos, en caso de violación a estas normas.

### 3. EJECUCION DEL PROGRAMA MCBA-BID

El posible empréstito a otorgarse a la MCBA sería equivalente a US\$ 19,200,000, y cubriría aproximadamente el 31.0% del costo total del programa a desarrollarse de 1966 a 1970. El costo total del programa equivalente a US\$ 63,211,000, se distribuiría en la forma siguiente:

<u>R e n g l ó n</u>	<u>Monto</u> <u>US\$</u>	<u>Porcentaje</u>
<u>A. Subprograma Parque Almirante Brown (PAB)</u>		
1. Obras generales de Infraestructura y Saneamiento	8,872,500	14.0%
2. Infraestructura y Saneamiento - Zona Lugano	623,600	1.0%
3. Infraestructura y Saneamiento - Sectores Lugano I y II y Riccheri "B"	6,886,000	10.9%
4. Construcción de 3,800 viviendas y servicios comunitarios	24,565,700	38.9%
<u>B. Subprograma Ciudad General Belgrano (CGB)</u>		
1. Obras generales de Infraestructura y Saneamiento	5,206,000	8.3%
2. Construcción de 3,000 viviendas y servicios comunitarios	10,947,200	17.3%
C. Partida de Imprevistos	5,710,000	9.0%
Subtotal	<u>US\$ 62,811,000</u>	
D. Programa de Asistencia Técnica	150,000	0.2%
E. Gastos de Inspección y Vigilancia	<u>250,000</u>	<u>0.4%</u>
Total	<u>63,211,000</u>	<u>100.0%</u>

Se estima que el programa de Asistencia Técnica para la MCBA y los gastos de inspección y vigilancia para el control de las obras serían del orden de US\$ 400,000; esta suma formaría parte del empréstito a concederse con los recursos del Fondo de Operaciones Especiales y no incluye las partidas presupuestarias de administración para cubrir gastos tales como: transporte, alojamiento, material gráfico, servicios de secretaría, local de trabajo y otros, que serían requeridos en las labores de inspección y vigilancia imputables al programa.

En las Láminas Nos. 4 y 5, páginas DAP-93 y DAP-94, se establece la ubicación y el número de viviendas a construirse durante los años 1966 a 1970 en que se desarrollaría este programa.

#### Desembolsos

Para los desembolsos se recomienda establecer un fondo rotatorio del orden de US\$ 3,000,000, o sea un 15% aproximadamente del empréstito, lo que permitiría una fácil utilización de los recursos, cubriendo los gastos efectuados en las realizaciones de los varios proyectos y de acuerdo al avance de las obras.

Se contemplarían reposiciones del fondo rotatorio cada dos meses, mediante el reembolso de gastos efectuados en la construcción de los proyectos y de acuerdo al porcentaje de financiamiento establecido, de hasta 31.0% del costo total de las obras incluidas en el programa. Para la utilización de estos recursos, el Banco podría autorizar desembolsos en relación a proyectos específicos siempre y cuando, antes de su inicio y ejecución hubieren sido estudiados, revisados y aprobados por el BID, tanto en lo que se refiere a diseños, costos y especificaciones como a la ubicación misma de las obras o grupos de viviendas. Esta revisión y aprobación estaría a cargo del Ingeniero Residente para Argentina o de los ingenieros de proyecto que fueran nombrados. Tratándose de proyectos completos el prestatario sometería a consideración del Banco por semestres, la lista de bienes y servicios en que se invertirían los recursos del empréstito. Los trabajos se ejecutarían teniendo como base y de acuerdo a las estimaciones que se establecen en la Lámina No. 5, Tabla II, Uso de Fondos, página DAP-94.

Los cuadros finales que sometería la Comisión a la consideración del Departamento de Administración de Préstamos del Banco, deberían incluir un calendario de obras en el cual se establecerían los semestres, el número de viviendas de cada subprograma a construirse, los costos totales de las viviendas, los aportes de los beneficiarios y aquellos institucionales junto con una indicación de la equivalencia, de pesos, m\$, a dólares de los Estados Unidos de Norte América, usada en los documentos.

#### Estudios

La Comisión cuenta con los estudios pertinentes, tanto de las viviendas como de los desarrollos urbanísticos que servirían para este programa. La CMV dispone o tiene acceso a través de consultores, al personal técnico necesario para ejecutar los estudios y proyectos de agua potable, alcantarillado, luz eléctrica y accesos que demandarían los dos subprogramas. Para tener una idea del equipo de técnicos a la disposición de la Comisión, en el Cuadro No. 9, página DAP-113, se muestra el número de empleados de la

Comisión, con indicación del número de profesionales y los departamentos o dependencias en que trabajan, de acuerdo a la organización interna de la Institución.

CUADRO No. 9

PERSONAL DE LA COMISION MUNICIPAL DE LA VIVIENDA - MARZO 1966

1. Coordinador General y Asesores: 1 arquitecto jefe, 3 arquitectos, 5 ingenieros, 2 secretarias.
2. Departamento de Planeamiento y Promoción: 1 ingeniero jefe, 2 arquitectos, 1 asistente social, 1 encargado relaciones públicas, 9 trabajadores sociales, 8 administrativos (secretarias mecanógrafas, auxiliares).
3. Departamento Financiero: 1 contador público jefe, 1 licenciado-Economía Política, 1 contador público, 3 peritos mercantiles, 8 técnicos contables, 1 secretaria.
4. Departamento Técnico: 1 ingeniero jefe, 5 ingenieros, 13 arquitectos, 8 computistas, 14 dibujantes, 8 conductores de obra, 4 asistentes de obra, 10 sobrestantes, 13 administrativos (secretarias, auxiliares, mecanógrafas).
5. Departamento Administrativo: 1 administrador jefe, 5 administradores, 12 administradores auxiliares.

Como parte del Plan Director para la Ciudad de Buenos Aires, adoptado en agosto de 1964, la Organización del Plan Regulador elaboró el Plan Piloto, que incluye los conceptos básicos de usos para las zonas del Parque en la forma siguiente: 1) vivienda e instalaciones para la comunidad, 348 hectáreas; 2) recreación, incluyendo espacios verdes, 769 hectáreas; 3) industrias livianas, 43 hectáreas; y, 4) redes troncales y otros usos, 247 hectáreas.

El Plan Piloto integra las 50,000 viviendas previstas en el Parque, en dos grandes grupos, alrededor de centros donde se reúnen los comercios ocasionales, los lugares de esparcimiento a escala de distrito y los servicios comunitarios generales. Debido a la magnitud de las obras por desarrollarse en el Parque Almirante Brown y considerando el esfuerzo financiero que las mismas habrán de requerir, se ha previsto una realización en etapas, a completarse en un período de 12 años aproximadamente.

El primer programa MCBA-BID dentro del Parque Almirante Brown, comprende el desarrollo de las zonas de Lugano, Sectores I y II, erradicación de cuatro villas miseria y realojamiento de parte de sus habitantes

en Ciudad General Belgrano. La duración de este programa es de tres años y medio.

Durante los primeros 6 meses de esta etapa inicial, se efectuaría la habilitación de los terrenos y simultáneamente se prepararían las especificaciones para los llamados a licitación, continuándose al mismo tiempo, las obras de saneamiento y la arborización de las zonas verdes del Parque.

En la Ciudad General Belgrano se considera que las primeras viviendas serían entregadas a sus compradores aproximadamente 15 meses después de iniciadas las obras y los primeros departamentos en el PAB se completarían en unos 18 meses de trabajo.

Durante el curso de 1967 a 1968, un club deportivo al que recientemente se ha otorgado una concesión, deberá construir sus instalaciones en el Noroeste del Parque; también se completarán los 2 lagos reguladores y el lago para deportes náuticos.

La construcción de escuelas, comercios y centros universitarios, culturales y recreacionales, se efectuaría en relación con los plazos previstos para la ejecución de las viviendas en cada una de las áreas, conjuntamente con los trabajos de infraestructura relacionados con los servicios públicos (desagües, agua potable, gas, electricidad, pavimentos, teléfonos, etc.).

Al final de esta primera etapa de tres años y medio, las 6,800 viviendas estarán terminadas, las cuatro primeras villas erradicadas y se habría concluido el entubamiento del Cildañez hasta su intersección con el Riachuelo de la Matanza; se terminaría el pavimento de las principales avenidas del Parque y se habría finalizado la arborización de la zona de recreación activa hasta la línea del Cildañez y entre las calles Mariano Acosta y Castañón, además del sistema de saneamiento de todo el Parque.

La segunda etapa, que no está incluida en este posible préstamo que se solicita, sería desarrollada en otros 3 a 4 años y permitiría construir 8,200 viviendas adicionales en el Parque y el traslado de nuevas villas de emergencia a la Ciudad General Belgrano. En etapas sucesivas se instalaría dentro del PAB, el nuevo Jardín Zoológico, la Universidad Tecnológica, el Museo Industrial, un completo de tratros y clubs deportivos y se pondría en marcha el desarrollo de la zona industrial que daría final al plan total de desarrollo del Parque en unos 12 años. Durante este tiempo los trabajos de construcción de viviendas económicas en Ciudad General Belgrano se habrían extendido en etapas ocupando, además de las 93 hectáreas originales, la totalidad del área adquirida por la MCBA.

Para marzo de 1966 se hallaba próximo el llamado a licitación para la adquisición de las cuatro nuevas usinas incineradoras de residuos domiciliarios y públicos que necesita la MCBA y se consideraba que el vaciadero de basura existente en PAB habría de eliminarse en forma definitiva antes de

que se comenzara la operación de construcción de viviendas en la zona de Soldati y de los clubs deportivos cercanos; para fines del año 1977 se habría hecho realidad la completa urbanización del Parque Almirante Brown.

#### Continuidad del Programa

De acuerdo con el espíritu del Acta de Bogotá y los criterios que el BID ha venido usando para el desarrollo de los programas de vivienda de interés social y desarrollo comunitario, la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires se comprometería a invertir los dineros provenientes de las recuperaciones anuales, producto de esta operación, después de deducir los fondos necesarios para el servicio del empréstito, en programas de desarrollo comunitario y construcción de unidades de habitación similares, a fin de contribuir a reducir la carestía de vivienda en Buenos Aires.

Con este objeto sería conveniente que, de aprobarse esta operación, el servicio del empréstito durante los primeros 5 años fuera mínimo, para que la MCBA tuviera saldos sobrantes y pudiera utilizarlos en la construcción de nuevas viviendas. Los contratos deberían señalar por otra parte, que los aportes institucionales serían mantenidos a fin de lograr la continuidad del programa analizado en este informe. En el financiamiento de las nuevas viviendas que haga la Municipalidad después de la ejecución de este programa, deberán incluirse los aportes edilicios y aquellos de los beneficiarios durante un período de por lo menos 5 años después de concluidos los desembolsos del BID, y de acuerdo a los términos y condiciones establecidas en los contratos. Lo anterior, para asegurar la continuidad del programa que dependerá, tanto de los aportes institucionales y aquellos de los posibles beneficiarios como de las recuperaciones.

A fin de aumentar la construcción de viviendas en el futuro, no solamente se tiene que reducir el costo de las viviendas sino que incrementar los aportes de las familias beneficiadas, poniendo un mayor esfuerzo en programas que contemplen la autoconstrucción. El uso del sistema "Créditos Comprobados" por ejemplo, significaría mayores aportes que aquellos contemplados en los subprogramas que ha desarrollado la MCBA hasta ahora. La Municipalidad a través de la Comisión Municipal de la Vivienda debe investigar las varias posibilidades relacionadas con un aumento en el aporte de los beneficiarios; el valor del trabajo de los adjudicatarios sería básico en esta consideración, a fin de lograr una actividad permanente y creciente que le proporcione al Municipio la capacidad para financiarse con recursos propios, sin recibir nuevos préstamos externos, y resolver así eventualmente, el problema de las villas miseria en el área metropolitana de Buenos Aires.

Se tuvo oportunidad de explicar a la CMV la gran importancia de obtener el concurso de los propios interesados en la construcción de las



viviendas; de como el aporte de los beneficiarios se considera fundamental desde los puntos de vista social, económico y educativo; de como su aporte y cooperación es factor de organización social; la necesidad de promover la formación y consolidación de grupos base, de demostración, y de estimular el espíritu de iniciativa y responsabilidad de los habitantes de las villas miseria; la capacitación y educación individual y comunitaria; la idea de evitar paternalismos innecesarios; de vincular y asociar la labor de la Municipalidad, con el concurso de la comunidad; de elevar e integrar a la vida nacional a los grupos marginados de ella; y, de propender a la reducción de los costos de operación de los proyectos. Todo lo anterior con una participación más activa de los adjudicatarios y como parte de los esfuerzos tendientes a lograr la continuidad del programa.

#### Inspección y Revisión de las Obras dentro del Programa MCBA-BID

Las construcciones en el Parque serán realizadas por tres tipos de entidades: la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, entidades del Gobierno Nacional e instituciones privadas.

La Municipalidad a través de la Comisión Municipal de la Vivienda ha proyectado y construiría, las unidades habitacionales y todos los edificios y servicios relacionados con aquellas, incluyendo los centros comerciales, las guarderías infantiles, los servicios médicos de emergencia y los locales comunales.

Las instalaciones comerciales no incluidas en los edificios de vivienda, las recreacionales y culturales y los edificios comunitarios, fueron proyectados para la primera etapa por técnicos de la Dirección General de Arquitectura y Urbanismo de la Municipalidad. Los parques serán proyectados por la Dirección de Paseos. Las calles internas y el alumbrado público son proyectados por la Dirección General de Catastro y Vía Pública.

Cada dependencia municipal tiene a su cargo, los aspectos particulares de los trabajos de su jurisdicción y la coordinación del conjunto se realiza a través del CEDOPAB en la que cada una de estas dependencias está representada.

Las construcciones de edificios a cargo del Gobierno Federal, son fundamentalmente escuelas. Se planea también para el futuro, la construcción de una Universidad Tecnológica en terrenos a suministrar por la Municipalidad, de acuerdo con las previsiones del Plan Piloto del Parque. Los proyectos de estas escuelas, colegios secundarios y la universidad, serán ejecutados por las respectivas entidades federales. A fin de asegurar la armonía de diseños en estos edificios, la CMV discutirá dichos aspectos con las entidades citadas anteriormente.

El diseño de las iglesias previstas estaría naturalmente a cargo de sus respectivas autoridades que deberán contar en el aspecto arquitectónico, con la aprobación municipal.

La construcción de viviendas a cargo de entidades comerciales e industriales privadas, que en futuras etapas se realizarían en terrenos que vendería la Municipalidad, se efectuarían de acuerdo a proyectos preparados por las mismas, sujetos a la aprobación municipal, a efectos de enmarcarse dentro de lineamientos arquitectónicos que respondan al criterio adoptado para el desarrollo de las obras del Parque.

Por igual razón, la construcción de los demás edificios no destinados a vivienda deberán responder a las especificaciones y reglamentaciones municipales.

Dentro de los límites establecidos para el desarrollo de este programa, se deberá considerar la revisión y el estudio de los proyectos, tanto en lo que se refiere a los terrenos y urbanizaciones como a los asuntos relacionados con la construcción de las viviendas mismas; deberán merecer la mayor atención, los costos totales de las viviendas, las áreas construidas, los ingresos de las familias a beneficiarse, los plazos y los intereses a cobrarse en los créditos. Los proyectos específicos, ubicaciones, planos y especificaciones, deberán someterse a la consideración del Ingeniero Residente del BID o de los Ingenieros de Proyecto nombrados a este efecto, lo mismo que las reposiciones bimensuales del Fondo Rotatorio, documentos todos que deberán contar con los respectivos "vistos buenos" de estos representantes del BID. Todos los proyectos de construcción, incluyendo las obras de urbanización, deberán realizarse por contratistas particulares, seleccionados por licitaciones o concursos y de acuerdo a las disposiciones legales respectivas, contando con la autorización de los representantes del Banco.

Dentro de los recursos del empréstito y como parte del préstamo a financiarse con el Fondo de Operaciones Especiales, se recomienda la utilización de hasta US\$ 250,000, para cubrir los gastos de inspección y vigilancia que puedan requerir estos trabajos, tanto dentro del subprograma Parque Almirante Brown como aquel de la Ciudad General Belgrano.

### Licitaciones

Los llamados a licitaciones para los trabajos de construcción de las viviendas e instalaciones dentro del Parque y en la Ciudad General Belgrano se harían de acuerdo a la Ley Nacional de Obras Públicas 13064. Se tendrían en cuenta especialmente los siguientes asuntos:

- a) Amplia difusión de los llamados a licitaciones;
- b) Licitaciones abiertas a todas las empresas; y,
- c) Establecimiento de normas para calificar la capacidad de las empresas y garantizar la terminación de los trabajos en forma satisfactoria.

d) Uso de especificaciones flexibles que permitan la inclusión de todos los métodos de construcción aceptables, incluyendo sistemas industrializados, prefabricados, coordinación modular, etc.; y,

e) División del trabajo total en proyectos, grupos o sectores para que cada uno de ellos pueda ser fácilmente ejecutado.

Los edificios serían licitados en grupos, teniendo en cuenta la capacidad de cada empresa y los recursos económicos y equipo de que dispongan lo mismo que, para evitar conflictos entre los obreros de las distintas empresas que participen en las construcciones. En cuanto a la ejecución de viviendas, se ha pensado establecer como mínimo y máximo, a ser realizadas por una sola empresa, de 300 a 900 unidades respectivamente.

La adjudicación de cada licitación contaría con la conformidad del representante del BID, otro tanto sucedería con los contratos para adquisición de materiales y equipos. Consideramos que este aspecto del programa puede ser controlado directamente en Buenos Aires por el Ingeniero Residente o los Ingenieros de Proyecto que sean autorizados para este fin.

Algunas fases de las obras de urbanización, tales como trabajos topográficos, replanteos, movimientos de tierra, pavimentos, jardinería y arborización, instalación de sistemas de alcantarillado y agua potable, podrían ser realizadas directamente por la MCBA, por administración, a través de sus dependencias, usando el personal especializado y los equipos de que dispone.

El Ingeniero Residente o los Ingenieros de Proyecto aprobarían estas operaciones a nombre del BID, siempre que los costos fueran iguales o menores a los que cobraría la empresa privada. Los gastos de inspección y vigilancia mencionados se cargarían al préstamo y cubrirían además, gastos de transporte, alojamiento, material gráfico, secretaría y otros semejantes.

A efectos de evitar interrupciones en las labores de inspección y revisión de los trabajos se ha sugerido la conveniencia de contar por lo menos con dos firmas de la MCBA, autorizadas y registradas aquí en la sede, para efectos de procesar la validación de documentos.

#### Servicios Comunales

En relación al equipamiento de los grupos de viviendas a construirse con recursos del préstamo: escuelas, campos de deporte, centros comerciales, clínicas, etc. para las 6,800 viviendas del programa MCBA-BID, no se anticipan mayores problemas.

En los planos de ubicación, de cada proyecto que ha sido sometido a la consideración del Banco, se muestran los servicios comunales que

favorecerán a los varios grupos de viviendas, proporcionando información respecto a la ubicación y la relación que guardan estos servicios de escuelas y campos de deportes por ejemplo, con las viviendas por construirse.

Comercios en el PAB. A fin de satisfacer las necesidades de los futuros habitantes del Parque, se ha previsto la construcción de instalaciones comerciales, de dos categorías; la primera comprende comercios que abastecen las necesidades diarias de la población, que estarían dentro de los propios edificios destinados a viviendas; la segunda, que abarca aquellos comercios de necesidad ocasional, estaría ubicada en centros estratégicamente situados en relación a las viviendas.

Al nivel del primer piso de los edificios de vivienda habrían pequeños negocios con un promedio de 50 metros cuadrados para comercios que cubrirían las necesidades diarias; algunos de estos comercios serían destinados a satisfacer necesidades de ropa, zapatos, peluquería y otros similares. Se prevé ubicar en algunos de estos locales oficinas de correos y teléfonos. Habrá un total de aproximadamente 300 de esos negocios, accesibles por los senderos peatonales ubicados a un nivel que los separa del tránsito vehicular. Ver Láminas Nos. 8, 9, 10 y 11, páginas DAP-120 a DAP-123.

Las áreas comerciales serán vendidas a precios razonables, si los comparamos con los de mercado, a propietarios individuales, empresas o cooperativas formadas por los adjudicatarios de las viviendas; el margen entre los precios de venta y el costo de estas instalaciones contribuirían a la financiación del programa.

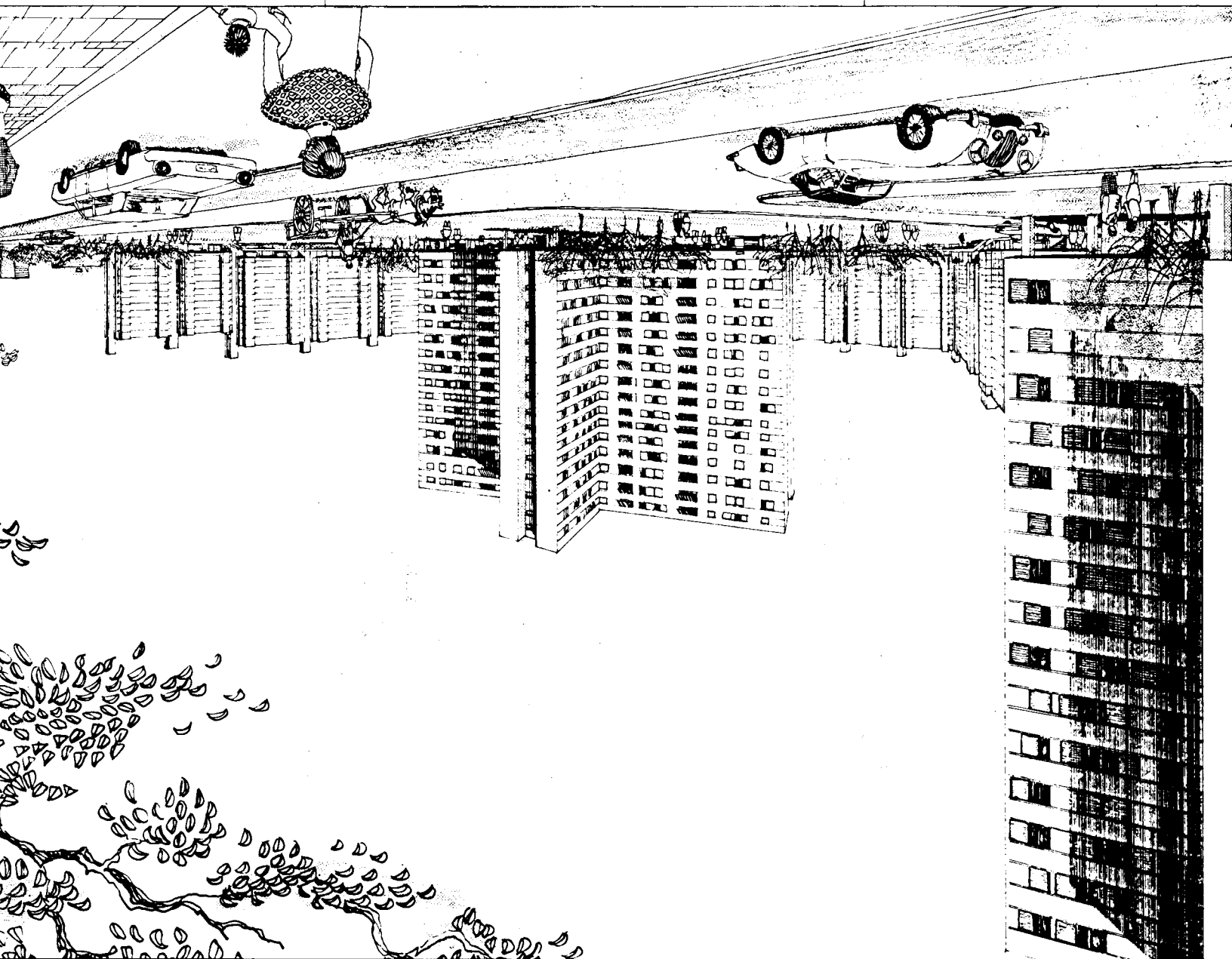
El centro comercial para Lugano tendrá edificios para bancos, oficinas y comercios ocasionales tales como mueblerías, artículos para el hogar, venta de automóviles y otros similares. La Municipalidad construirá este desarrollo en etapas posteriores a un costo aproximado de US\$ 624,000 que naturalmente, no se incluyen en la solicitud de préstamo analizada. Este desarrollo comprenderá arborización, servicios de agua, cloacas, gas, teléfono y conexiones eléctricas. La propiedad así urbanizada sería ofrecida a la venta a inversionistas privados para la construcción de los edificios. Se estima que tales trabajos aportarían unos US\$ 8,000,000 de capital privado al desarrollo del Parque. Todos los proyectos para construcciones en esta zona requerirían la aprobación previa de la Municipalidad.

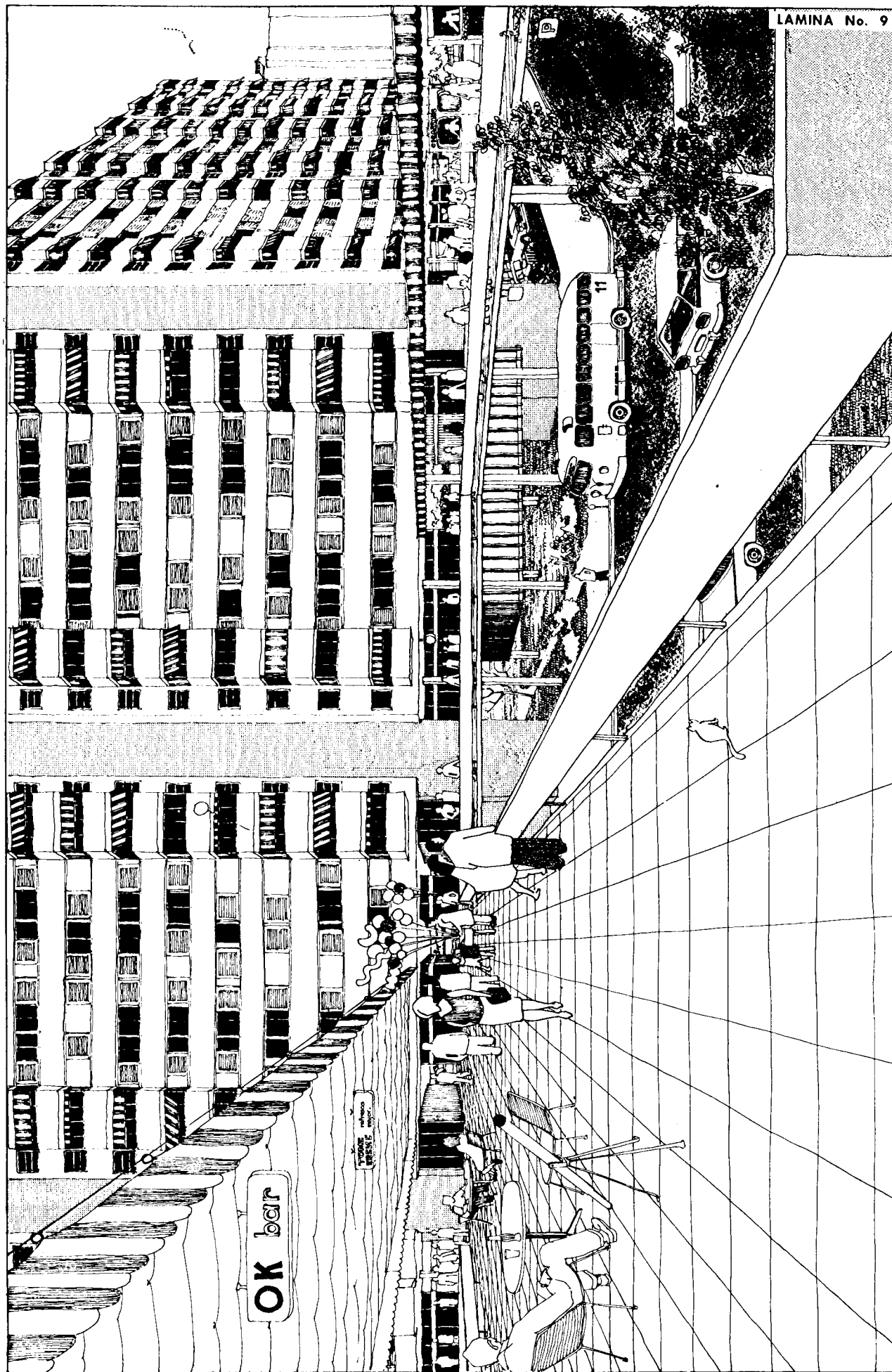
Comercios en la CGB. Las áreas comerciales de la Ciudad General Belgrano han sido divididas en tal forma, que las necesidades diarias y periódicas de los habitantes puedan ser satisfechas en cada uno de los tres centros comunitarios. Se han previsto asimismo instalaciones para correos y teléfonos y un destacamento policial. Ver Láminas Nos. 14, 15 y 16, páginas DAP-124 a DAP-126.

M C B A

CENTRO URBANO INTEGRADO  
PARQUE ALMIRANTE BROWN  
Sector Lugano I y II

PERSPECTIVA  
PERSPECTIVE





LAMINA No. 9

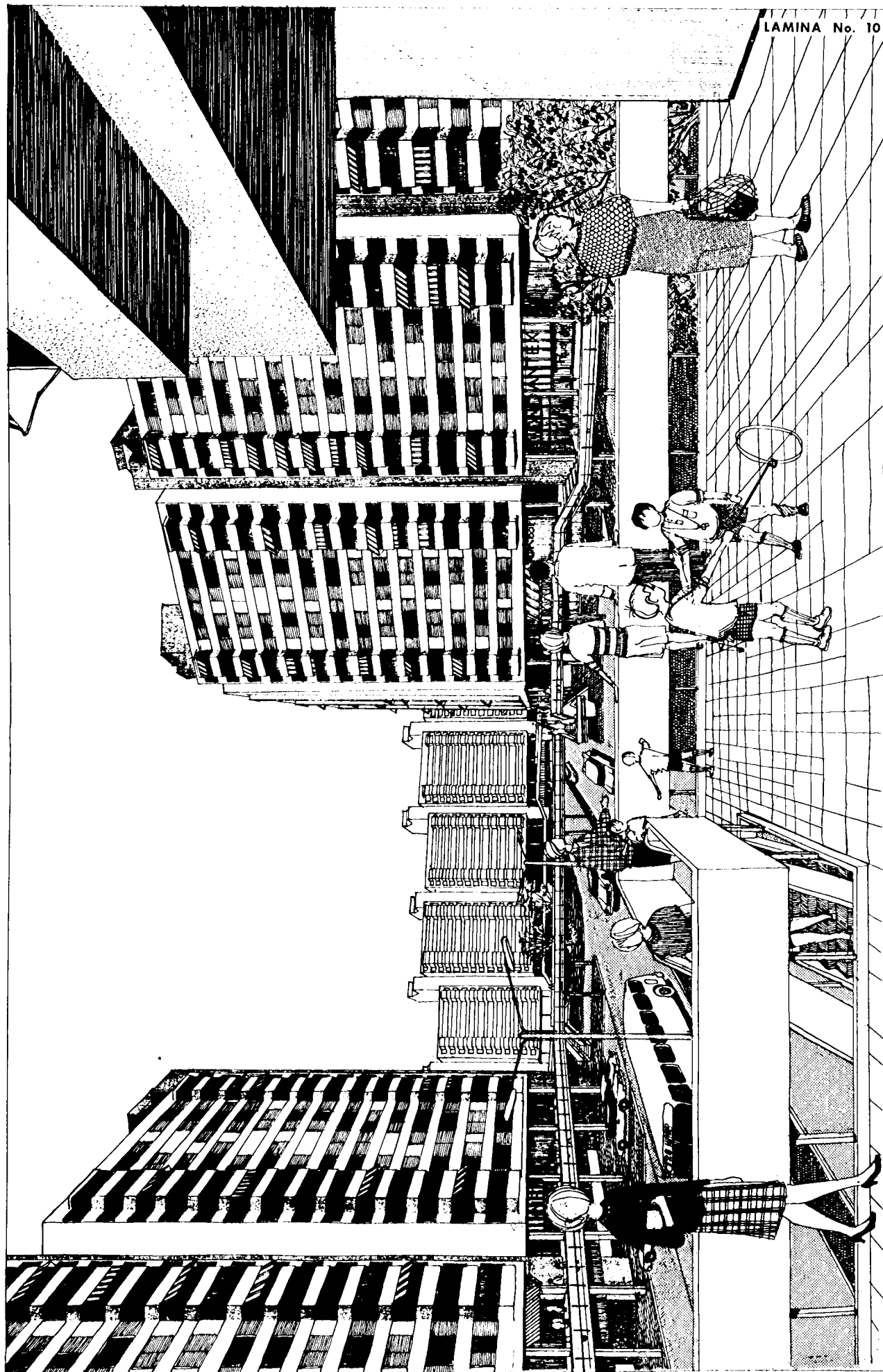
37

1/10

PERSPECTIVA  
PERSPECTIVE

CENTRO URBANO INTEGRADO  
PARQUE ALMIRANTE BROWN  
Sector Lugano I y II

M C B A



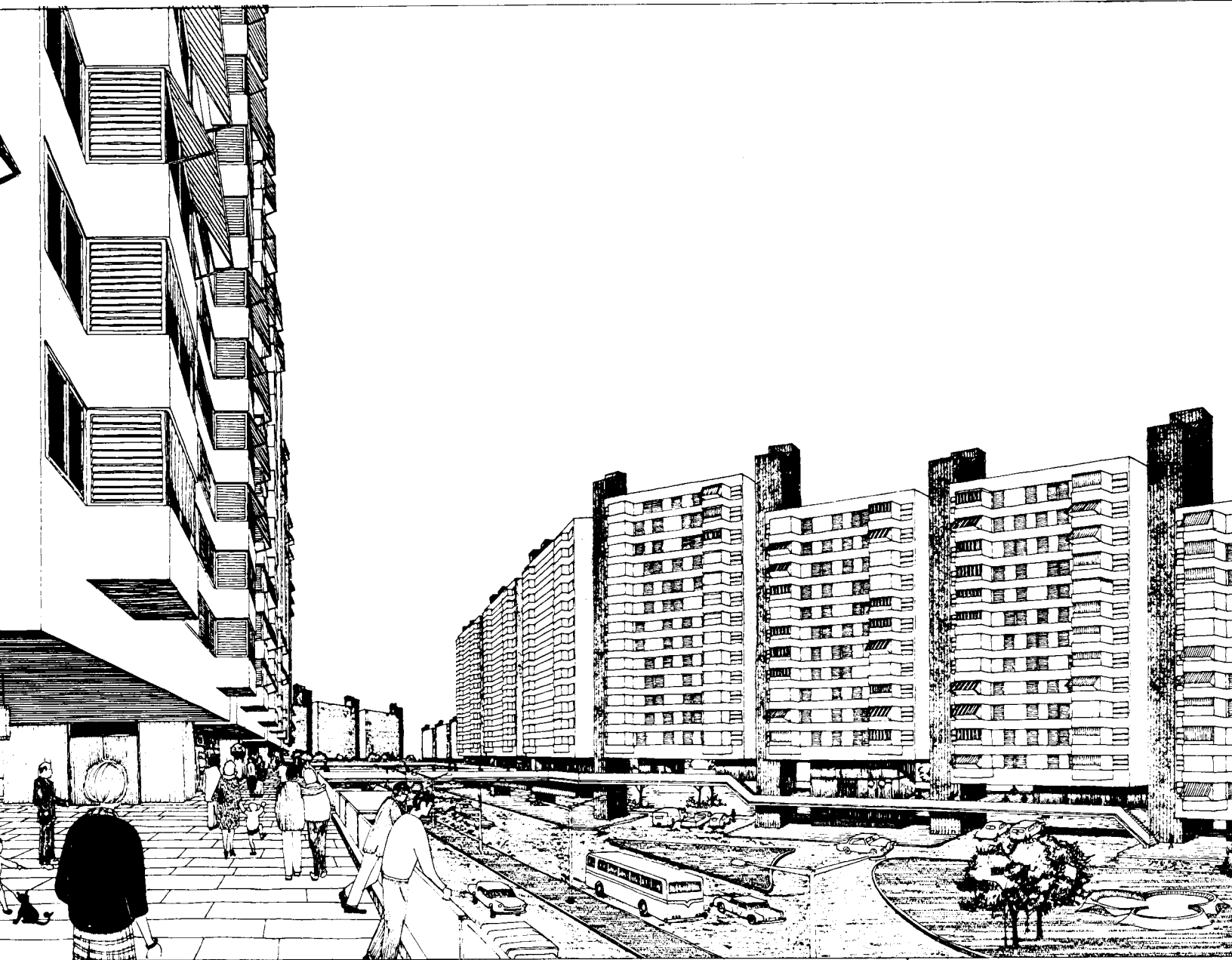
LAMINA No. 10

PERSPECTIVA  
PERSPECTIVE

CENTRO URBANO INTEGRADO  
PARQUE ALMIRANTE BROWN  
Sector Lugano I y II

M C B A

38



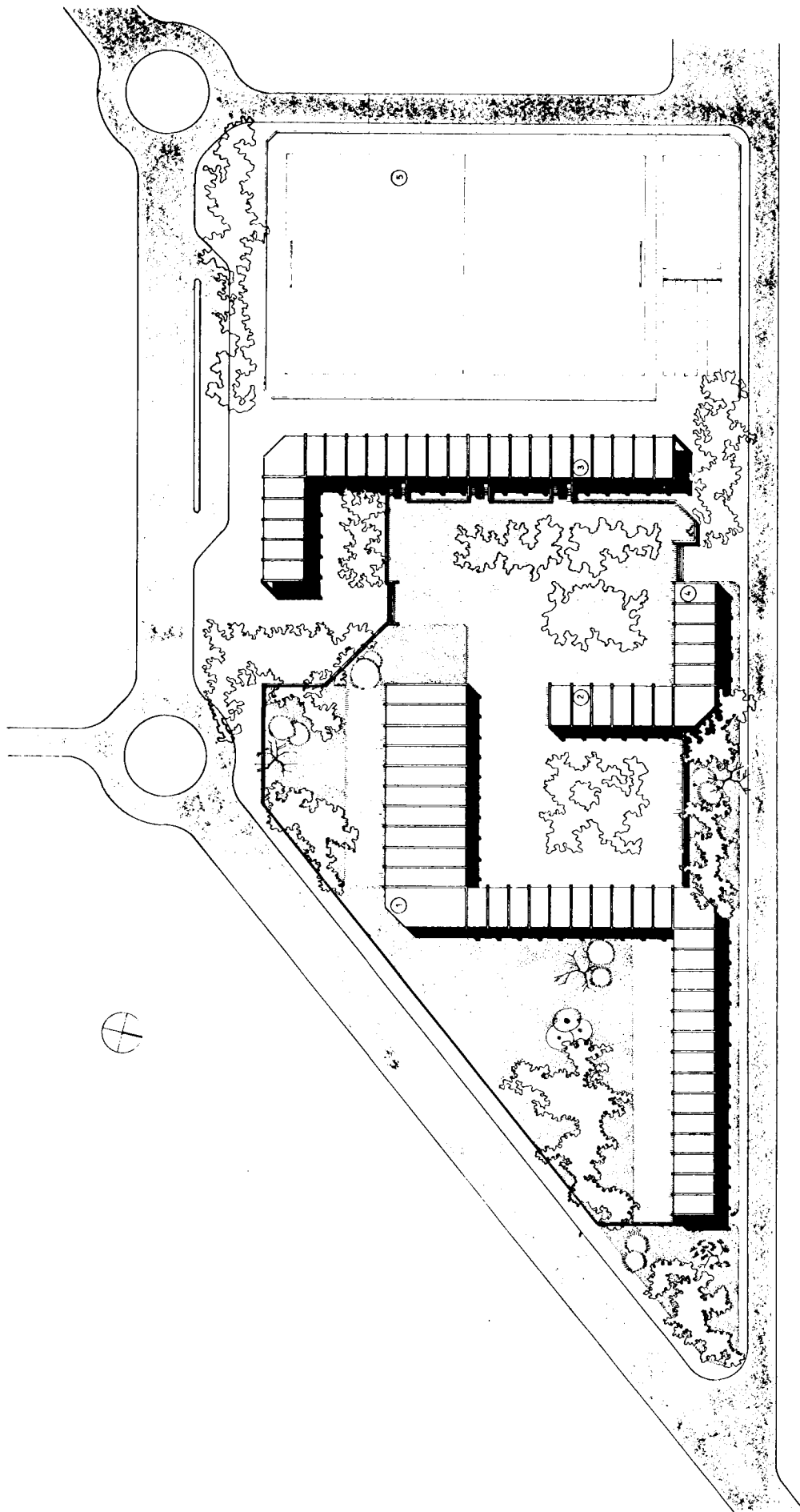
**M C B A**

CENTRO URBANO INTEGRADO  
PARQUE ALMIRANTE BROWN  
Sector Lugano I y II

PERSPECTIVA  
PERSPECTIVE

U





# REFERENCIAS

- 1 ESCUELA Y JARDIN DE INFANTES
- 2 GUARDERIA
- 3 COMERCIO DIARIO Y PERIODICO
- 4 CENTRO ASISTENCIAL-VESTUARIOS
- 5 DEPORTES

CIUDAD GENERAL BELGRANO

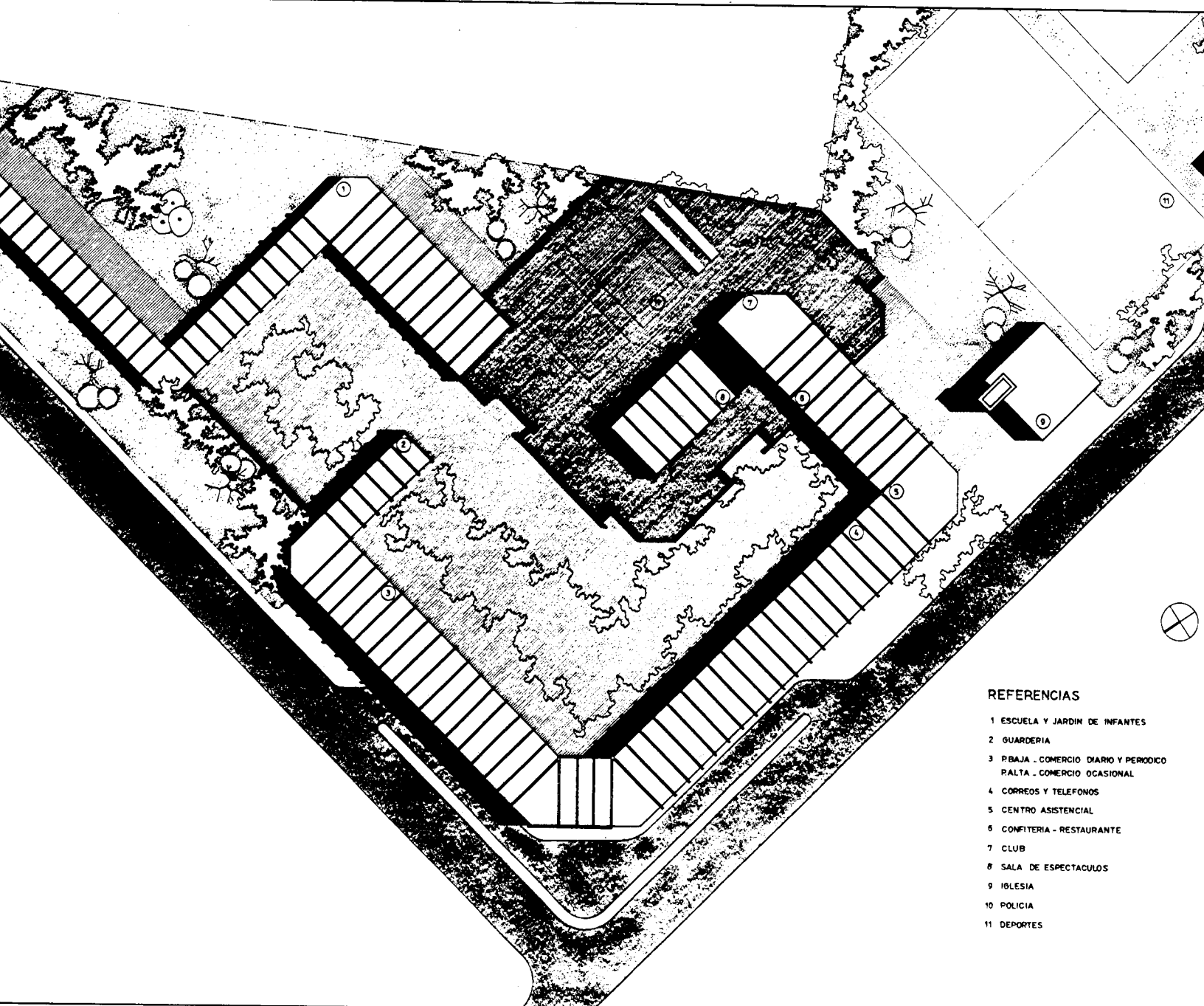
MICBA

PLANTA CENTRO VECINAL  
NEIGHBORHOOD CENTER



LAMINA No. 14

63



#### REFERENCIAS

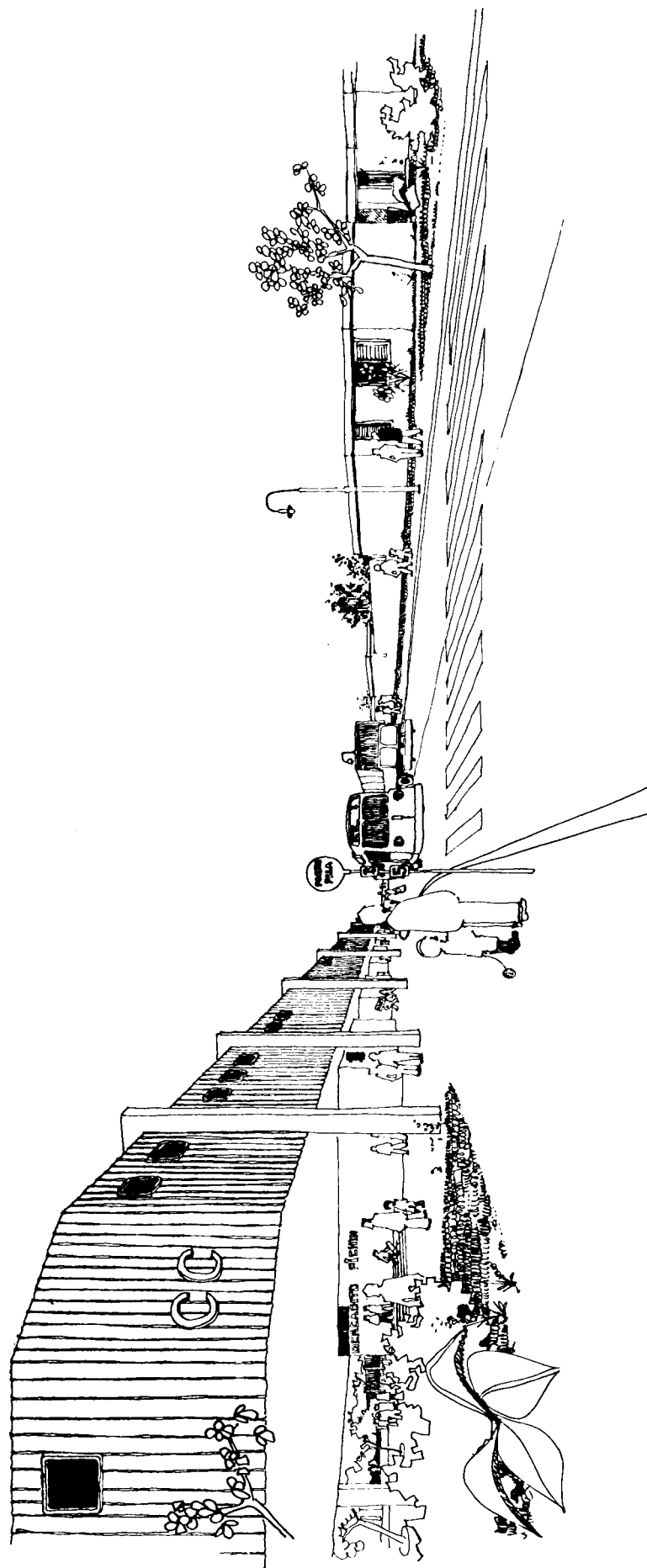
- 1 ESCUELA Y JARDIN DE INFANTES
- 2 GUARDERIA
- 3 PBAJA - COMERCIO DIARIO Y PERIODICO  
PALTA - COMERCIO OCASIONAL
- 4 CORREOS Y TELEFONOS
- 5 CENTRO ASISTENCIAL
- 6 CONFITERIA - RESTAURANTE
- 7 CLUB
- 8 SALA DE ESPECTACULOS
- 9 IGLESIA
- 10 POLICIA
- 11 DEPORTES

**WICBA**

CIUDAD GENERAL BELGRANO

ESCALA 0 10 20 30 40 50 metros  
SCALE 0 20 40 60 80 100 feet

PLANTA CENTRO ZONA  
DISTRICT CENTER



**LAMINA No. 16**

**PERSPECTIVA**  
**PERSPECTIVE**

CIUDAD GENERAL BELGRANO

**MCBA**

Necesidades deportivas y recreacionales en el Parque. El presupuesto para la zona de recreación activa en la actual fase de desarrollo representa una inversión de más de US\$ 10,000,000, de los cuales aproximadamente US\$ 9,000,000 han sido ya invertidos. La suma faltante está prevista y los trabajos, en ejecución en la mayor parte de las áreas. El desarrollo en la zona de recreación incluye: a) autódromo; b) nivelación, plantación y siembra en las zonas de juegos, recreación y esparcimiento de la mayor parte del área circundada por la Avenida General Roca, Escalada, Avenida 27 de Febrero y Avenida General Paz. Ver Lámina No. 1, página DAP-2; c) excavación del lago de deportes náuticos y construcción del paradero de botes; d) instalaciones para deportes; y, e) caminos de acceso y circulación. Falta completar las últimas etapas en la preparación del lago de deportes náuticos, incluyendo muelle para botes, tribunas, confitería, depósitos, algunas siembras y plantaciones, instalaciones menores y motivos ornamentales y artísticos.

El préstamo del BID se utilizaría solamente en la financiación de las zonas de recreación y centros culturales, sociales y deportivos a construirse en Lugano I y II y Ciudad General Belgrano. Se han previsto por otra parte, concesiones para las instalaciones deportivas; se han hecho ya solicitudes para áreas específicas; tres de estos lugares están listos para ser ocupados y una de las asociaciones deportivas deberá empezar la construcción de sus instalaciones próximamente. Estos proyectos exigen la ejecución de las obras por las propias organizaciones; como compensación, la MCBA permitirá la ocupación gratuita de las facilidades durante un plazo determinado, con el retorno posterior de la propiedad a la Municipalidad; este sistema facilitará la urbanización de diversos lugares en el Parque.

Escuelas. Se ha previsto un sistema completo de servicios educacionales para los niños que vivirán en el Parque Almirante Brown y en la Ciudad General Belgrano. En la primera etapa se construirán 8 escuelas primarias en el Parque; siete de ellas estarán ubicadas en el área de Lugano, en conjuntos de cuatro, incluyendo una existente, con un centro para servicios e instalaciones deportivas para cada uno de esos conjuntos. Las escuelas primarias estarán ubicadas en las zonas de los edificios en altura, a una distancia fácilmente recorrible a pie.

Actualmente funcionan colonias de recreación y guarderías infantiles en la parte ya habilitada del Parque para el desarrollo cultural de los niños de las villas miseria. Este sistema será mantenido hasta tanto se complete la erradicación de todas las villas del Parque.

En Ciudad General Belgrano habrá tres escuelas primarias, una en cada uno de los tres centros comunales. Estas escuelas tendrán capacidad para más de 1,500 alumnos; existen facilidades para que los estudiantes secundarios concurren a un colegio que funciona en la parte ya urbanizada de la Ciudad General Belgrano, a menos de 2 kilómetros de distancia.

En cada uno de los edificios del Parque habrá guarderías infantiles en la planta baja, abiertas hacia los espacios verdes interiores y con capacidad suficiente para hacerse cargo de los niños en edad pre-escolar. Su costo se incluye en el de las viviendas.

En Ciudad General Belgrano habrá una guardería en cada uno de los centros de comunidad. Todas éstas serán administradas por los propietarios.

Centros Culturales. Durante el desarrollo de este primer programa MCBA-BID, se ha proyectado construir en Lugano, un centro social, cultural y deportivo, un teatro y una iglesia. La Municipalidad facilitará en forma gratuita la tierra para la construcción de la iglesia con la sola obligación de que las autoridades eclesiásticas efectúen la construcción en los plazos previstos. Se han hecho provisiones similares en los otros proyectos a ejecutarse posteriormente.

Para una etapa posterior está planeado el traslado del Jardín Zoológico desde su ubicación actual en Palermo en el Norte de la Ciudad, hasta los terrenos del Parque; el área reservada, alrededor de 40 hectáreas, incluye uno de los lagos reguladores. En la Ciudad General Belgrano se incluye un centro comunitario y un cine.

Facilidades asistenciales. En un terreno próximo al sector de Lugano se ha previsto la construcción de un hospital, con 500 camas. En escala menor, y para las necesidades más urgentes, se ubicarán salas de primeros auxilios en las plantas bajas de cada uno de los edificios de vivienda. Asimismo se construirá una sala de primeros auxilios médicos en el proyecto de General Belgrano, como parte del centro comunitario.

Para la atención médica de los habitantes del sector Lugano, hasta la construcción del hospital, se cuenta con los servicios de los Hospitales Municipales, Dr. Parmento Piñero y Juan F. Salaberry, situados a poca distancia del Parque Almirante Brown.

Espacios verdes. Más de la mitad del Parque Almirante Brown ha sido destinado a espacios verdes. La mayor parte de la zona Sur del Parque cuenta con más de 30,000 árboles que, plantados en la década de 1940 están ahora completamente desarrollados. Más de US\$ 10,000,000 han sido gastados hasta la fecha en la preparación del terreno y los posteriores trabajos de arborización en la zona de recreación activa.

El programa de forestación del Parque aumentará el área de espacios verdes de la Ciudad de Buenos Aires con relación a su superficie, del 8% al 15%. En Ciudad General Belgrano, se prevén también grandes áreas verdes comunes, distribuidas entre los conjuntos de vivienda y los centros comunitarios.

Cementerio de Flores. Mediante la utilización de terrenos colindantes al Parque Almirante Brown, en su extremo Norte, se ha previsto la

ampliación del Cementerio de Flores, duplicando su actual superficie y contemplando la utilización de las más modernas técnicas en el uso y explotación de cementerios.

Zona industrial. La zona de fábricas en el PAB, con 45 hectáreas de superficie, ha sido reservada para industrias livianas. Se halla ubicada en el sector Noroeste del Parque a lo largo de la Avenida Perito Moreno. Este lugar ha sido dividido en dos zonas; una para pequeñas fábricas, principalmente talleres de reparaciones, y la otra para empresas de mediana envergadura dedicadas a la industria liviana. Se entregarán a las empresas no más de 3,000 metros cuadrados, con límites de ocupación del terreno y una altura de edificación máxima de 18 metros. Las plantas industriales medianas podrán ocupar hasta 10,000 metros cuadrados con similares limitaciones en cuanto a uso y altura de edificios. Se procederá a la venta de estos terrenos hacia el final del desarrollo total del Parque. Se procurará en esta forma, aumentar las posibilidades de empleo en el área sin distorsionar el carácter esencialmente residencial y recreativo de esta zona de la ciudad.

#### La Asistencia Técnica frente a la Vivienda y el Desarrollo Urbano

La necesidad de reducir los costos de construcción y la conveniencia de incluir otros subprogramas usando nuevas modalidades de construcción así como otras modalidades de financiamiento, hacen necesario pensar en la conveniencia de incluir dentro de este posible préstamo recursos para asistencia técnica. En relación a la CMV, y durante el viaje de la misión del BID a Buenos Aires en marzo de 1966, se hizo hincapié respecto a los asuntos administrativos que han sido motivo de preocupación tanto para el Banco como para la Comisión; el control interno y la organización administrativa de esta dependencia tienen que ser revisados. Al efecto, de concederse el préstamo, se consideró la posibilidad de utilizar recursos de una partida de asistencia técnica en el estudio de la estructura orgánica y los procedimientos administrativos de la Comisión. De acuerdo con la Sección de Análisis Financieros del Banco, se convino en hacer las recomendaciones pertinentes a este respecto.

En lo que al diseño y construcción de las viviendas se refiere, se vuelve urgente que la Comisión realice una investigación sistemática e imaginativa de los aspectos técnicos que se relacionan con sus programas; en especial, en lo que se refiere a la construcción misma de las viviendas. Los recursos disponibles deben orientarse a mejorar posibilidades de trabajo y producción, utilizando a su máximo, el desarrollo profesional e industrial de la Argentina y, sirviéndose de las instituciones educacionales y organismos de producción que podrían facilitar estudios y experimentos tanto en el campo técnico como en asuntos sociales-administrativos.

Es necesario reducir los costos de construcción; en especial los costos de urbanización, que resultan elevados; si a ello agregamos los incrementos en los costos de materiales y mano de obra producidos por la inflación, nos encontramos con una espiral ascendente que amenaza con dejar sin vivienda a las familias de ingresos mínimos y bajos. A este respecto se debería estudiar una serie de medidas que tiendan a disminuir o reducir estos costos, mecanismos de control que eviten la reducción de las áreas de las viviendas y sus calidades y que cuando menos, normalicen los costos elevados a que se ha llegado. Dentro de este trabajo de asistencia técnica se podría pensar en un estudio para la adaptación del sistema FHA a las operaciones de la MCBA, para lo cual se haría necesaria una investigación detenida del problema del incremento en los costos, sus causas y posibles soluciones.

Los recursos de asistencia técnica se utilizarían durante los años 1966 a 1970. Aun queda por definirse en detalle y establecerse prioridades respecto a:

1. Objetivos de la asistencia técnica,
2. Forma y duración de la misma, y
3. Distribución de los recursos.

Con el objeto de poner en práctica la asistencia técnica aludida sería necesario que el BID y la Comisión convengan en un plan de operaciones dentro del cual habría que considerar los asuntos siguientes:

a) Asesoramiento de expertos. A este respecto, la Sección de Análisis Financieros del Banco podría proporcionar alguna información en lo que se refiere a las necesidades más urgentes de la Comisión en cuanto a sistemas contables, sistemas de control, procedimientos administrativos y otros.

b) Investigación. Tanto para el desarrollo del Programa MCBA-BID, como para la preparación de los programas futuros de la Municipalidad, convendría realizar investigaciones sobre:

1. Problemas socio-económicos: evaluación, magnitud y características del problema de la vivienda en Buenos Aires; posibilidades de incrementar la inversión nacional en vivienda; y, posibilidades de la población para contribuir al financiamiento de las viviendas, aportes iniciales, ahorros previos, préstamos, viviendas que crecen, etc.
2. Problemas tecnológicos: diseño experimental de viviendas prefabricadas; normas y especificaciones para la construcción de viviendas económicas; población urbana, características, particularidades; y, diseños urbanísticos para viviendas de interés social, logros, posibilidades, costos; utilización de materiales y métodos de construcción, teniendo como base la coordinación modular.
3. Problemas técnico-sociales: la autoconstrucción, ayuda mutua y esfuerzo propio; rehabilitación y/o terminación de viviendas; créditos

comprobados; alcances de la construcción de viviendas por tres partes (en colaboración con la industria, banca, comercio, etc.).

En relación a los problemas socio-económicos y técnico-sociales se ha considerado la posibilidad de que algunos de los trabajadores sociales de la CMV, obtengan becas para estudiar en los países vecinos y aprovechen las experiencias de las instituciones de vivienda que han venido trabajando en problemas semejantes a los de las villas miseria, incorporando los conocimientos que obtuvieran en el estímulo y entrenamiento de los líderes de estas comunidades para formar juntas de vecinos que han de administrar los futuros proyectos, tanto en el PAB como en la CGB.

La CMV tiene pleno conocimiento del problema y considera que unos viajes de corta duración, seminarios de estudio en Chile, Perú y Colombia, por ejemplo, resultarían de gran utilidad en la preparación del equipo de trabajadores sociales que han de continuar laborando con los habitantes de las villas miseria durante los próximos años.

Se ha estimado que hasta el equivalente de US\$ 150,000 podría destinarse para absorber los gastos ocasionados por: viajes de estudio y becas en el exterior; la construcción e investigación de estructuras y sistemas experimentales, prefabricados, con especial énfasis en la adaptación de la coordinación modular a la edificación de viviendas económicas, no suntuarias; la contratación de expertos en organización administrativa y contable que asesoren a la Comisión en estos campos; el pago de los estudios de una firma que analice procedimientos administrativos de la CMV como parte y dentro, de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.

Es de aclararse que la Municipalidad ya ha recibido asistencia técnica en relación con otras fases de los programas de vivienda de interés social por parte de la Agencia Internacional de Desarrollo de los Estados Unidos. De ser ello posible, independientemente de la posible colaboración que la MCBA pudiera obtener del BID, la Municipalidad continuará recibiendo asistencia técnica de la misma fuente, mediante los correspondientes convenios entre la Agencia Internacional para el Desarrollo y el Municipio.



4. JUSTIFICACION TECNICA Y SOCIAL DEL PROGRAMA MCBA-BID

Las obras de ingeniería más importantes que se han construido hasta la fecha en el Parque Almirante Brown, están representadas por los trabajos de saneamiento que han posibilitado la recuperación de terrenos que eran anegadizos y pantanosos. Estos trabajos han implicado la construcción de dos lagos reguladores que recibirán todas las aguas lluvias recogidas por un sistema de conductos que extienden su trama a través del área y que servirán para canalizar los desagües pluviales del Parque y de las zonas vecinas.

Estos dos lagos reguladores, conjuntamente con aquel destinado a deportes náuticos, han proporcionado más de 1,600,000 metros cúbicos del total de la tierra necesaria para el relleno de las zonas más bajas.

Estas obras se complementan con el entubamiento del arroyo Cildañez, la construcción del aliviador General Paz y los grandes conductos Larrazábal, Escalada, Mariano Acosta, San Pedrito y Soldati; estos canales atraviesan el sector Sudoeste de la ciudad y desembocan del arroyo Cildañez hasta la autopista Riccheri y se trabaja activamente en varios frentes entre ésta y la Avenida Coronel Roca para llegar al Riachuelo, esperándose completar la tarea en 1966.

Solamente los trabajos de movimiento de tierra han demandado una inversión de más de US\$ 2,500,000 y aun faltan por invertirse más de US\$ 500,000 adicionales; el costo total del resto de las obras de saneamiento alcanzará a US\$ 21,000,000 de los que ya se han invertido más de US\$ 18,000,000.

El relleno de tierra ha sido intensificado y para fines de 1966 se espera completar el movimiento de 2,800,000 metros cúbicos del total de 3,000,000 que han sido previstos. Esto significa rellenos de más de ocho metros de profundidad en algunos puntos.

Cuando los sistemas de desagüe y rellenos estén terminados, se logrará el control total de las aguas lluvias en el Parque y zonas vecinas. Cualesquiera que sean las condiciones que presente el Riachuelo o aun el propio Río de la Plata, sujeto a la acción de las mareas o de los vientos del Sudeste que le impiden desaguar en el Océano Atlántico, los lagos reguladores podrán recibir las aguas lluvias que más tarde, mediante un adecuado sistema de compuertas y bombeo, podrán ser evacuadas. Ambos lagos reguladores podrán limpiarse debido a sus pisos de piedra.

El programa propuesto por la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires para la construcción de estas 6,800 viviendas y la ejecución de las obras de infraestructura correspondientes en el Parque Almirante Brown, se enmarca dentro de los criterios que el BID ha venido usando para los programas de vivienda y desarrollo urbano y contribuiría a la eliminación de las villas miseria en la Ciudad de Buenos Aires, problema que tiene características tan graves.

El programa a realizarse con los aportes del BID tiene un carácter netamente social; se trata de un plan de desarrollo urbano que en un período de tres años y medio, proporcionará vivienda a unas 30,000 personas. El problema habitacional del área metropolitana de Buenos Aires constituye un problema social, económico y político que exige un esfuerzo a corto plazo y concentrado por parte de las instituciones de financiamiento externo que, como la nuestra, están relacionadas con el problema de la vivienda de interés social y el desarrollo comunitario en la América Latina. La construcción de estas 6,800 viviendas y las obras de infraestructura en el Parque Almirante Brown forman parte de una acción sostenida y creciente de la Municipalidad, encaminada a satisfacer las necesidades de las familias de ingresos medios bajos e ingresos bajos. Este programa se enmarca dentro de los postulados que sobre la vivienda y el desarrollo comunitario han sido consagrados en documentos internacionales, como la Declaración Universal de los Derechos del Hombre y la Carta de Punta del Este y su ejecución satisfaría por otra parte, los objetivos de la Alianza para el Progreso.

#### Criterios de Diseño Arquitectónico

En esta primera etapa del programa MCBA-BID y dentro del Parque Almirante Brown, se contempla la construcción de 3,800 departamentos en edificios de 11 a 15 pisos, ubicados en los sectores de Lugano I y II.

El asoleamiento, la distribución de los espacios verdes y la ubicación adecuada de todas las facilidades necesarias para el desarrollo de la vida de la comunidad, han sido factores determinantes en los criterios que han normado el diseño de estas primeras unidades.

Siendo el costo de la tierra urbanizada tan elevado dentro de los terrenos del PAB, la densidad de la población ha sido factor determinante para escoger edificios de departamentos multifamiliares. Se han escogido 1,000 habitantes por hectárea de tierra, libre de accesos vehiculares y peatonales, o sea 825 personas por hectárea para el total del área a urbanizar. Estas densidades se acercan a las más altas que se han utilizado en la ciudad de Buenos Aires, pero resultan aceptables al hacer una revisión del diseño urbanístico adoptado.

Los sectores I y II de Lugano se desarrollarán en 57 hectáreas, a ambos lados de una avenida principal, donde se ubicarán los edificios de apartamentos y la gran mayoría de comercios que servirán esta zona; esta arteria unirá las avenidas Coronel Roca y General Francisco Fernández de la Cruz. Ver Láminas Nos. 6, 7, 8, 9, 10 y 11, páginas DAP-134 a DAP-135 y DAP-120 a DAP-123.

La circulación de vehículos y de peatones ha sido diferenciada dentro de los proyectos; la circulación pedestre se hará a un nivel superior por medio de rampas y escalinatas que conectan los edificios y con pasos

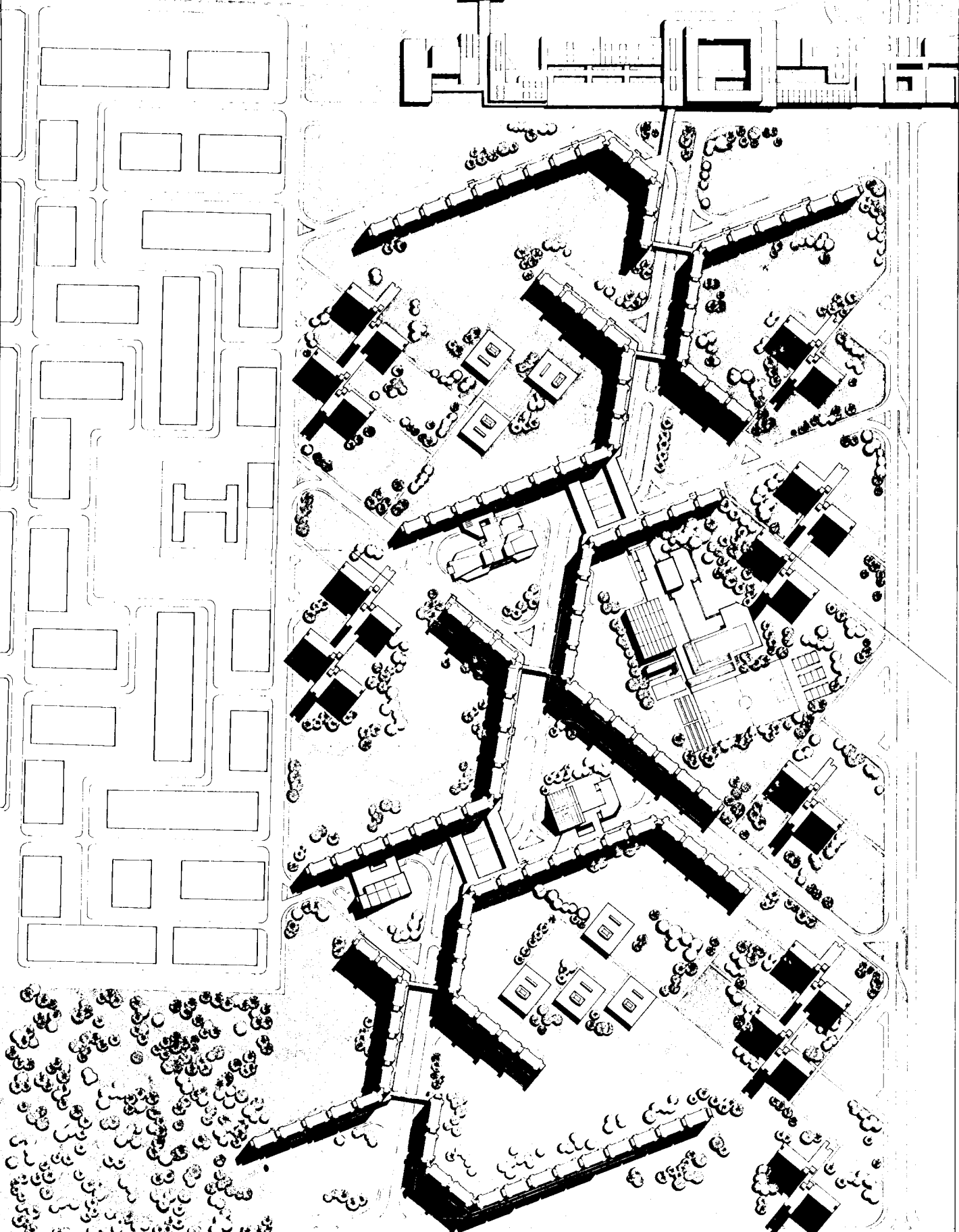
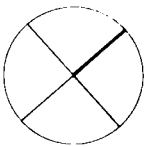
MCBA

CENTRO URBANO INTEGRADO  
SANTO ALFONSO E BROWN  
SANTO ALFONSO 1/1

ESCALA  
0 20 40 60 80 100 metros

REFERENCIAS

PLANTA DE CONJUNTO  
GENERAL LAYOUT





superiores que cruzan las avenidas en distintos puntos estratégicos. Esta diferenciación evitará los conflictos y las interferencias en la circulación. Los depósitos y bodegas de los locales comerciales estarán por otra parte, a un nivel inferior para permitir que los camiones efectúen sus operaciones de carga y descarga sin inconvenientes. Todas las instalaciones ubicadas sobre las avenidas principales tendrán acceso a través de puentes peatonales que contribuirán a definir claramente la circulación de los vehículos y aquella de los peatones.

Los centros culturales, sociales y deportivos y los grupos escolares que complementarán estos edificios multifamiliares, tienen comunicación a través de amplios espacios verdes que evitan problemas de circulación. Las guarderías infantiles en las plantas bajas de los edificios, se abrirán hacia estos mismos espacios verdes.

Las actividades asistenciales, culturales y deportivas, se desarrollarán a las espaldas de los edificios multifamiliares, separadas de los comercios y del tráfico de vehículos, pero lo suficientemente próximas a las viviendas y a la avenida principal para que las distancias a recorrer resulten cortas.

Dentro de cada uno de los edificios multifamiliares se ubicarán departamentos de 2 y 3 dormitorios, tratando de variar su disposición en tal forma que ofrezcan el menor número de alternativas en las elevaciones y, permitan al mismo tiempo, una rápida terminación y entrega de las unidades de los distintos grupos familiares.

La determinación del número de apartamentos para cada tipo de familia se ha efectuado en base a las cifras estadísticas de composición familiar preparada por el Consejo Nacional de Desarrollo en abril de 1964. Considerando la enorme demanda que existirá para estas viviendas dentro del PAB, se han resuelto excluir del programa a aquellas familias compuestas por menos de tres personas, lo que permitirá viviendas a más o menos un 75% de los grupos familiares en Buenos Aires.

Los apartamentos satisfacen los criterios de diseño contemporáneo, cuentan con dormitorios con guardarropas, área de estar, cocina, baño con lavatorio, bidet y ducha.

Las viviendas en Ciudad General Belgrano se construirán en un predio de 90 hectáreas, en el Municipio de la Matanza, Provincia de Buenos Aires; se trata de unidades de bajo costo para familias desplazadas de las villas miseria del Parque Almirante Brown y otras familias de recursos limitados de la Ciudad de Buenos Aires. El terreno está comprendido en el ángulo formado por las calles Intendente Covada y Cristianía, con comunicación a la Ruta Nacional No. 3 a la altura de la población de Isodoro Casanova y con acceso directa al camino de cintura que rodea el Distrito Federal. Ver Láminas de la No. 12 a la No. 16, páginas DAP-89, DAP-138 y DAP-124 a DAP-126.

El esquema de diseño adoptado en Ciudad General Belgrano, prevé un sistema de calles principales que, partiendo de las perimetrales se comunicarán con los tres centros comunitarios del proyecto; de estas calles se desprenden avenidas secundarias que permiten a los vehículos de servicio aproximarse a los grupos de viviendas.

Los centros comunitarios han sido distribuidos en tal forma que las distancias a recorrer desde las viviendas más alejadas sean mínimas. Dos de estos centros tendrán comercios, guarderías infantiles y campos de deportes, colocándose en el centro comunitario principal los edificios para escuelas, servicios médicos, correo, etc.

Las casas serán de un piso, construidas en filas y cada una tendrá un promedio de 50 m<sup>2</sup>, con jardín o huerto al fondo de los lotes. Cada vivienda tendrá dormitorios, sala-comedor, cocina, baño y un patio cubierto. Ver Lámina No. 13, pagina DAP-138.

Este subprograma contará con tres tipos de vivienda: de 2, 3 y 4 dormitorios, cuyas superficies son aproximadamente de 42, 53 y 65 metros cuadrados y un patio cubierto para cada una, de 13 m<sup>2</sup>.

Las viviendas contarán con instalación de agua corriente, gas y electricidad. El sistema de aguas cloacales se unirá a las redes existentes o a tanques y fosas sépticas. En la etapa inicial no se prevén teléfonos en las viviendas, pero sí, en los centros comunales; tampoco se han incluido estufas ya que muchos de los adquirentes potenciales han indicado su interés en conservar sus propios artefactos.

Es importante anotar que, como parte del esfuerzo propio de los beneficiarios de estas viviendas, se ha previsto que las familias realizarán trabajos tales como pintura interior, revestimiento de pisos, cercas divisorias entre los terrenos y trabajos de jardinería.

### Planos y Proyectos de Arquitectura

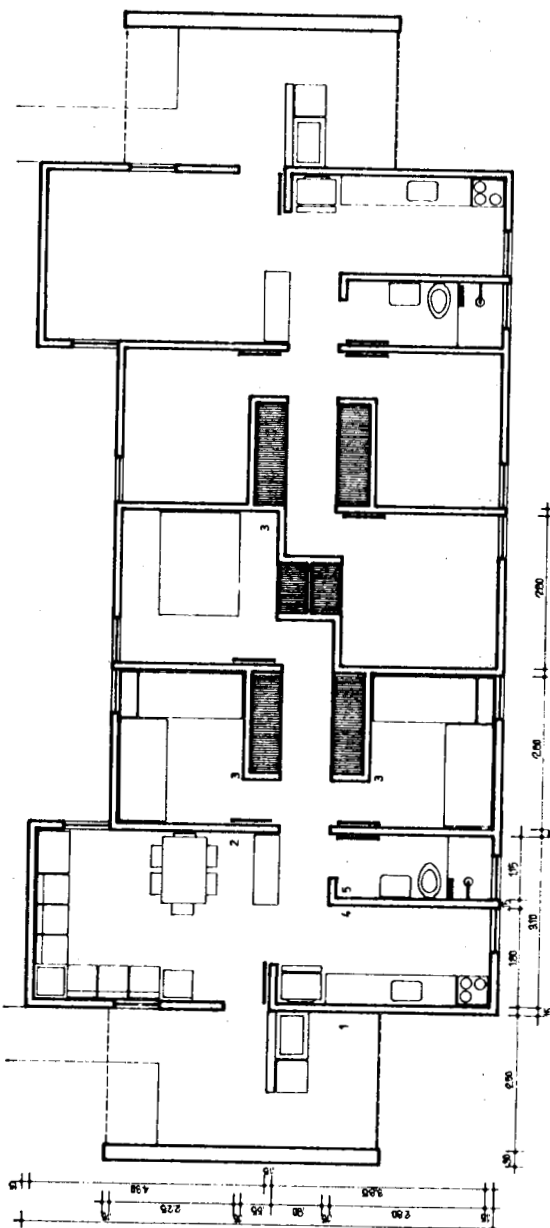
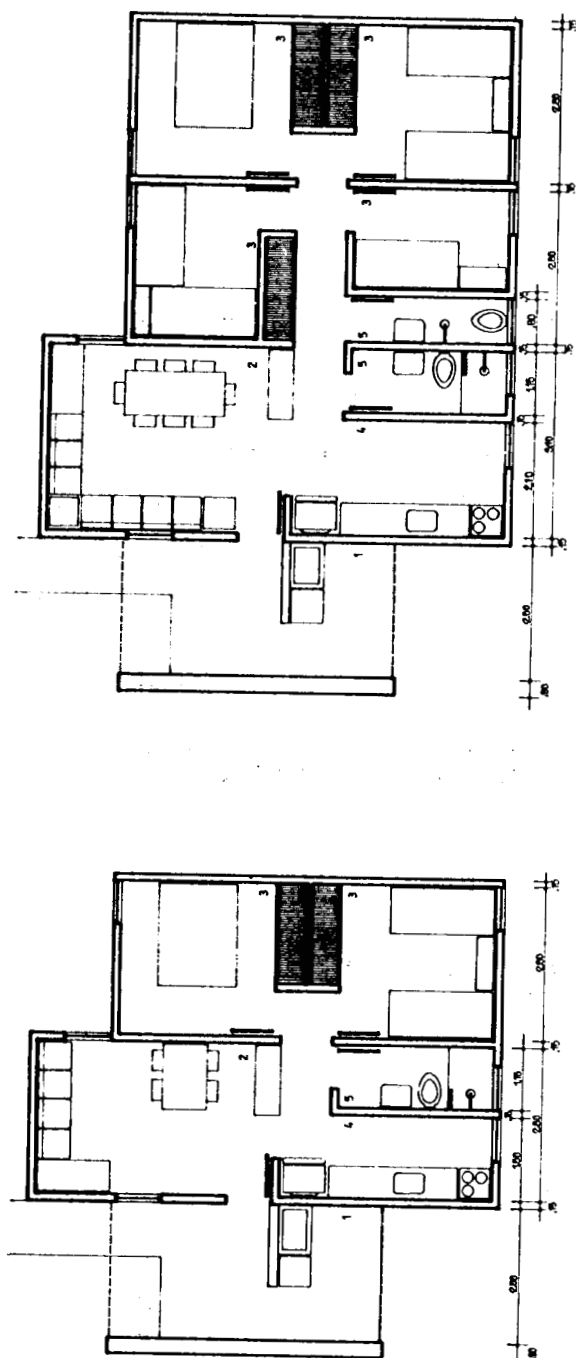
Se han revisado los proyectos, especificaciones y tipos de vivienda preparados por la Comisión Municipal de la Vivienda para el desarrollo de este programa, los cuales se ajustan a los sistemas de construcción y a los materiales de uso corriente en Buenos Aires. Por razones de espacio no se presenta un informe detallado de cada uno de los proyectos y tipos de vivienda. En las Láminas Nos. 6 y 7, páginas DAP-134 y DAP-135, se ilustra el conjunto urbano Lugano I y II en el Parque Almirante Brown y las plantas tipo a construirse en los edificios multifamiliares dentro de este subprograma; en la Lámina No. 13, página DAP-138, se ilustran las plantas tipo de las viviendas económicas a construirse en el subprograma Ciudad General Belgrano. La mayor parte del trabajo de gabinete y el diseño arquitectónico en relación a los varios edificios y facilidades de los subprogramas se encuentra terminado; los costos de construcción son

2 dormitorios | 4 dormitorios  
3 dormitorios

LAMINA No. 13

# REFERENCIAS

- 1 GALLERIA - LAVADERO  
LANAI - LAUNDRY
- 2 ESTAR - COMEDOR  
LIVING - DINING
- 3 DORMITORIO  
BEDROOM
- 4 COCINA  
KITCHEN
- 5 BAÑO  
BATHROOM



PLANTAS  
PLANS

ESCALA  
SCALE

0 1 2 3 4 5  
0 1 5 10 15

metros  
feet

CIUDAD GENERAL BELGRANO

MCBA

aceptables y se enmarcan dentro de los límites establecidos para los varios edificios y proyectos a realizarse en parte con los recursos del empréstito.

Los nuevos diseños de casas que se obtendrían como resultado de las investigaciones de construcciones experimentales que se realicen con los recursos de la asistencia técnica contendrían entre otras, variaciones en los tamaños de los dormitorios e incluirían modificaciones que permitieran un mayor aprovechamiento del terreno y la construcción de viviendas en hilera, de dos pisos, pareadas, de frente mínimo, etc., a fin de obtener economías en los gastos de urbanización.

### Especificaciones

Se ha hecho la revisión de los documentos que contienen las especificaciones técnicas de las viviendas a construirse en ambos subprogramas PAB y CGB. Los mismos contienen los elementos indispensables que garantizarían una ejecución correcta de las obras. Comprenden capítulos relacionados con los siguientes asuntos: estructuras de hormigón armado, ascensores y escaleras para los edificios multifamiliares en el Parque Almirante Brown, muros y tabiques, pisos, cielo rasos, revestimientos, cocinas, instalaciones sanitarias, de gas y eléctricas, pintura y carpintería metálica y de madera.

### Mano de Obra y Materiales

Considerando la naturaleza de los subprogramas a desarrollarse no se anticipa escasez de mano de obra o de abastecimiento de materiales, y por el contrario, gracias a la ejecución de estos trabajos se aumentaría la posibilidad de empleo en la zona y se brindaría una mayor oportunidad de desarrollo a la industria de la construcción que hasta ahora no ha venido operando a capacidad. El programa MCBA-BID fomentaría la industria de la construcción y haría posible la producción de nuevos materiales; a este respecto y como parte del plan de asistencia técnica se podrían construir viviendas experimentales, de laboratorios, usando elementos prefabricados así como elementos precolados y producidos en serie, que incidan en la reducción del costo de las viviendas pero no en sus calidades. Los resultados de estas investigaciones se pondrían en conocimiento de aquellos industriales interesados en contribuir a la solución del problema de la vivienda de interés social.

La ejecución de estas 6,800 viviendas y de las obras de infraestructura correspondientes suponen una expansión de la industria de la construcción en especial, en cuanto a la producción de los materiales y elementos de edificios y viviendas que se utilizarían en la ejecución de los dos subprogramas; no se anticipa trastorno o escasez en el mercado de



materiales de construcción. Gracias a los estudios a realizarse dentro de la asistencia técnica que se incluye en este posible programa, se haría una investigación tanto de recursos como de sistemas constructivos que permitirían ampliar las posibilidades y alternativas que ha venido empleando en sus trabajos la Comisión Municipal de la Vivienda y se produciría una exploración de nuevas técnicas y uso de materiales prefabricados en base a la coordinación modular.

#### Posibilidades de Empleo en las Zonas del PAB y de la CGB

La ubicación del Parque Almirante Brown en el área metropolitana es estratégica en cuanto a muchos centros industriales, especialmente al Sud y Sudeste del área; esto permitiría que las personas que viven en el Parque encuentren empleo en fábricas cercanas. El desarrollo del Parque y la construcción de las viviendas en la Ciudad General Belgrano estimularía la industrialización de varias de las áreas vecinas, entendiéndose que durante el período de 10 a 12 años que tomaría su desarrollo se crearían alrededor de 20,000 empleos nuevos en la industria de la construcción únicamente; el dato anterior es importante al considerar que aproximadamente la mitad de los jefes de familia de las viviendas a erradicarse en el Parque son trabajadores de la industria de la construcción. En las etapas finales de desarrollo, el parque industrial, que formaría parte del PAB, utilizaría los servicios de por lo menos 10,000 personas y los comercios y trabajos de mantenimiento de ambos subprogramas requerirían los servicios de miles de empleados más.

#### Conclusiones

1. Para 1965 se estimaba que existía en Argentina una necesidad de vivienda superior a 1,860,000 unidades. Este total se refiere tanto a necesidades cuantitativas como cualitativas e incluye la substitución de viviendas precarias o deficientes. Solamente para el área metropolitana de Buenos Aires las necesidades cuantitativas eran superiores a las 600,000 unidades.

Los esfuerzos del Gobierno Argentino para reducir este faltante deben ser complementados con ayuda financiera externa. Se trata de fortalecer a la Comisión Municipal de la Vivienda (CMV) -organismo encargado de resolver el problema de la vivienda dentro de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires (MCBA)- para que con recursos adicionales, inicie un programa a largo plazo para combatir la escasez de vivienda en el área metropolitana (aproximadamente 8,000,000 de habitantes) de Buenos Aires.

2. Los proyectos arquitectónicos y aquellos de desarrollo comunitario para la realización de este programa, han sido ejecutados sujetándose

a los requisitos para diseño de viviendas y servicios de interés social, basándose en normas y tradiciones locales aceptables.

3. No hay inconvenientes de orden técnico para la realización de los proyectos contemplados en este Primer Programa MCBA-BID. El costo total de las unidades de vivienda tipo se encuentra dentro de límites aceptables; responde a las realidades sociales argentinas y a los niveles de vida y aspiraciones de las familias que se pretende favorecer.

4. Este programa favorecería a familias con ingresos bajos e ingresos medios bajos. El costo total de las viviendas incluiría intereses anuales hasta del 7% sobre saldos insolutos; los gastos administrativos de la Comisión, equivalente a un 1.25% serían cubiertos con el diferencial entre los intereses que cobra el Banco y aquellos que pagarían los beneficiarios del programa. Los adjudicatarios aportarían un mínimo del 15% del costo total de las viviendas como cuota inicial en el Parque Almirante Brown. En la Ciudad General Belgrano este aporte se haría a posteriori, como esfuerzo propio de las familias en la terminación de sus casas, estimándose que este trabajo representaría de un 5% a un 10% del costo total de las viviendas.

V - RECOMENDACIONES

Teniendo como base las conclusiones de las Secciones: de Análisis Financieros, de Ingeniería Sanitaria y de Vivienda y Desarrollo Urbano, y considerando que el programa propuesto se justifica desde el punto de vista técnico-administrativo, financiero y social, se recomienda el otorgamiento de un préstamo hasta por una cantidad equivalente a US\$ 19,200,000 a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires (MCBA) como deudor principal y al Gobierno de Argentina como garante.

De este monto, una suma equivalente a US\$ 12,200,000 correspondería a los recursos del Fondo de Operaciones Especiales y el equivalente a los US\$ 7,000,000 restantes, se obtendría del Capital Ordinario del Banco. Este posible préstamo se sujetaría entre otras, a las siguientes condiciones que deberán incluirse en el contrato de préstamo respectivo o sus anexos:

1. Que la auditoría anual de los Estados Financieros (Estados de Situación Patrimonial, de Resultados y Presupuestario) correspondiente a la Comisión Municipal de Vivienda, MCBA y al Programa MCBA-BID, sea practicada por la "Contaduría General" de la MCBA, (Oficina de Auditoría) de acuerdo con los requerimientos exigidos por el Banco (preparado por la Sección Auditoría de la División de Administración de Préstamos) y dentro del plazo a prever en el contrato de préstamo. En caso de que la "Contaduría General" de la MCBA no esté en condiciones de realizar, o no realiza la auditoría de acuerdo con los requerimientos mencionados, la misma sería realizada por una firma independiente de Auditores Públicos aceptable al Banco.

2. Que parte de los recursos de la asistencia técnica con cargo al préstamo se utilicen para efectuar un estudio con relación a la organización administrativa de la CMV y de la MCBA. Dicha tarea podrá ser realizada por intermedio de una firma de Consultores o por expertos independientes aceptables al Banco. El estudio deberá cubrir básicamente los siguientes aspectos: estructura orgánica de la CMV; descripción de las funciones y atribuciones de los órganos y sectores respectivos; y, preparación de un manual de procedimientos operativos. Otra parte de los recursos de la asistencia técnica (US\$ 150,000) se utilizarían en la investigación de suelos y el uso de materiales y métodos de construcción, teniendo como base la coordinación modular, con el objeto de disminuir los costos de las viviendas y del equipamiento comunitario.

3. Que se presente al Banco, antes del primer desembolso, un Plan de Cuentas de la CMV e instrucciones sobre la mecánica del mismo, en donde se incluyan las operaciones correspondientes al Programa MCBA-BID y de las otras actividades propias de la CMV. Dicho Plan de Cuentas deberá estar de acuerdo con las instrucciones e indicaciones que les fueron señaladas a los funcionarios responsables de la CMV.

4. Que el prestatario, el garante y el organismo ejecutor se comprometan a tomar las medidas necesarias a satisfacción del Banco, para garantizar que la Comisión dispone de la autoridad suficiente para: dirigir la utilización de los recursos del programa, establecer procedimientos administrativos adecuados y fijar salarios y políticas en relación a su personal técnico, conmensurables con las funciones y nuevas actividades de la Comisión.

5. Que se transfiera a la CMV, antes del primer desembolso, los fondos, derechos y bienes previstos en la Ordenanza Municipal No. 17823, para dar cumplimiento de esta manera a la creación del Fondo Municipal de Vivienda contemplada en dicha ordenanza.

6. Que la MCBA presente al Banco, antes del primer desembolso, los convenios-contratos suscritos con las instituciones participantes en la ejecución del programa (aportes locales) en donde se consignen concreta y detalladamente las obligaciones y derechos de las mismas.

7. Que se incluya en el contrato de préstamo la cláusula de "reajuste de deuda" por concepto de mantenimiento de valor que estará a cargo de los adjudicatarios o prestatarios de viviendas y locales de negocios, insertándose la misma en los contratos a suscribirse entre la MCBA y dichos prestatarios. Las bases de reajuste se fijarán de común acuerdo.

8. Que el Banco haya aprobado, antes de la firma del contrato, un proyecto de "reglamento funcional" del Comité de Ejecución y Desarrollo de las obras del Parque Almirante Brown (CEDOPAB). Este Comité debe constituirse en un órgano dinámico y eficiente para que el mismo pueda cumplir su cometido en el programa.

9. Que el superávit reflejado en el Pronóstico de Estado de Flujo de Fondos por el período 1966 a 1995, sea reinvertido en programas similares al que estamos abocados.

10. Que la MCBA tome una acción efectiva con relación al déficit presupuestario, con el propósito de nivelar en lo posible, las recaudaciones con los gastos e inversión de dicha institución.

11. Que los recursos del préstamo se utilicen exclusivamente para contribuir al financiamiento del Primer Programa MCBA-RID, que servirá para construir aproximadamente 6,800 viviendas, servicios o equipamiento comunitario y obras básicas de infraestructura, saneamiento y redes viales troncales, con un costo total aproximado equivalente a US\$ 63,211,000 que se distribuirían en la forma siguiente:

<u>R e n g l ó n</u>	<u>Monto</u> <u>US\$</u>	<u>Porcentaje</u>
A. <u>Subprograma Parque Almirante Brown (PAB)</u>		
1. Obras Generales de Infraestructura y Saneamiento	8,872,500	14.0%
2. Infraestructura y Saneamiento - Zona Lugano	623,600	1.0%
3. Infraestructura y Saneamiento - Sectores Lugano I y II y Riccheri "B"	6,886,000	10.9%
4. Construcción de 3,800 viviendas y Servicios Comunitarios	24,565,700	38.9%
B. <u>Subprograma Ciudad General Belgrano (CGB)</u>		
1. Obras Generales de Infraestructura y Saneamiento	5,206,000	8.3%
2. Construcción de 3,000 viviendas y Servicios Comunitarios	10,947,200	17.3%
C. <u>Partida de Imprevistos</u>	5,710,000	9.0%
Subtotal	<u>US\$ 62,811,000</u>	
D. <u>Programa de Asistencia Técnica</u>	150,000	0.2%
E. <u>Gastos de Inspección y Vigilancia</u>	<u>250,000</u>	<u>0.4%</u>
Total General	<u>63,211,000</u>	<u>100.0%</u>

12. Que los recursos se utilicen para el subprograma Ciudad General Belgrano (CGB), en un período hasta de tres años y medio y para el subprograma Parque Almirante Brown (PAB), en un período hasta de dos años.

El plazo para la cancelación del préstamo sería hasta de 30 años para los recursos del Fondo de Operaciones Especiales y hasta de 20 años, para los recursos del Capital Ordinario, con los intereses que cobra el Banco para este tipo de programas.

13. Que el BID realice inspecciones periódicas por medio de sus funcionarios u otras personas especialmente designadas, con el objeto de apreciar la utilización de los recursos y las reinversiones realizadas con las recuperaciones del préstamo durante los plazos de cancelación del mismo.

14. Que las viviendas a construirse se sujeten a las características y limitaciones que se establecen en este Informe Técnico, de acuerdo

a condiciones que se resumirán en un anexo que deberá formar parte del contrato de préstamo.

15. Que debido al monto total del programa (US\$ 63,211,000), a la complejidad del mismo y a la ubicación de los subprogramas, se nombren por lo menos dos ingenieros de proyecto, un ingeniero civil y un arquitecto; el ingeniero deberá tener experiencia en construcciones civiles y obras sanitarias y aprobará a nombre del Banco: diseños, planos, especificaciones, estimaciones, presupuestos, documentos para las licitaciones, adjudicación de contratos para ejecución de obras y obtención de servicios. El arquitecto deberá tener experiencia en programas de vivienda y de desarrollo comunitario y aprobará a nombre del Banco y al igual que el ingeniero, aquellos trabajos que se relacionen con la construcción de los edificios y las viviendas. Cada uno de estos dos representantes del BID deberá contar con un camión "pick-up" de 3/4 de tonelada, para el mejor desempeño de sus funciones en el campo y durante el período de construcción de las obras.

El mantenimiento y reparación de estos vehículos estará a cargo de la MCBA y al terminarse las obras de construcción, estos dos camiones pasarán al servicio de la CMV a fin de ser usados en la construcción del programa MCBA-BID. Para facilitar las comunicaciones durante la ejecución del programa, se instalará un sistema de radio-comunicación entre las oficinas de la CMV, los campamentos y los vehículos de los ingenieros de proyecto. Los gastos de inspección y vigilancia que origine la contratación de estos ingenieros de proyecto por parte del BID y la compra de los dos vehículos y equipos de comunicación serán imputables a los préstamos y se ajustarán al cuadro en el numeral 11, de estas recomendaciones, (US\$ 250,000).

16. Que todos los trabajos relacionados con el programa deberán ser ejecutados por medio de contratos otorgados a través de licitaciones públicas, ya sean estos trabajos de la CMV, de la MCBA o cualquier otra dependencia u organización que esté vinculada al programa MCBA-BID. Cualquiera otro sistema de construcción o ejecución de obras requerirá la aprobación previa y por escrito del Banco, antes de poder incluirse en el programa y/o estar sujeto a posibles desembolsos con cargo a los préstamos.

17. Que en relación a los varios proyectos la Comisión Municipal de la Vivienda (CMV) proceda a su ejecución una vez que obtenga la aprobación del BID en cada uno de los mismos. Los proyectos que se encuentran en ejecución, iniciados con anterioridad al otorgamiento del préstamo y después de que la Municipalidad presentó su solicitud al BID, podrán ser incorporados al programa MCBA-BID previo estudio y aceptación del Banco.

18. Que el prestatario y el garante se comprometan a que los organismos participantes en el programa procedan a la construcción de las obras de urbanización y los servicios comunitarios necesarios para completar los proyectos, obligándose además a gestionar el mantenimiento adecuado de dichos servicios públicos.

19. Que los desembolsos se efectúen periódicamente, en base a la reposición de los porcentajes fijos de las inversiones realizadas en la construcción de las obras. Estos porcentajes fijos se detallarán por renglones en el anexo correspondiente que formará parte del Contrato de Préstamo.

20. Que las obras y trabajos de infraestructura en que no participe el BID, pero que forman parte del programa MCBA-BID, se deberán ejecutar simultáneamente con el resto del programa, manteniendo un porcentaje de avance semejante a aquel que tengan los desembolsos del BID en relación al monto total de los préstamos.

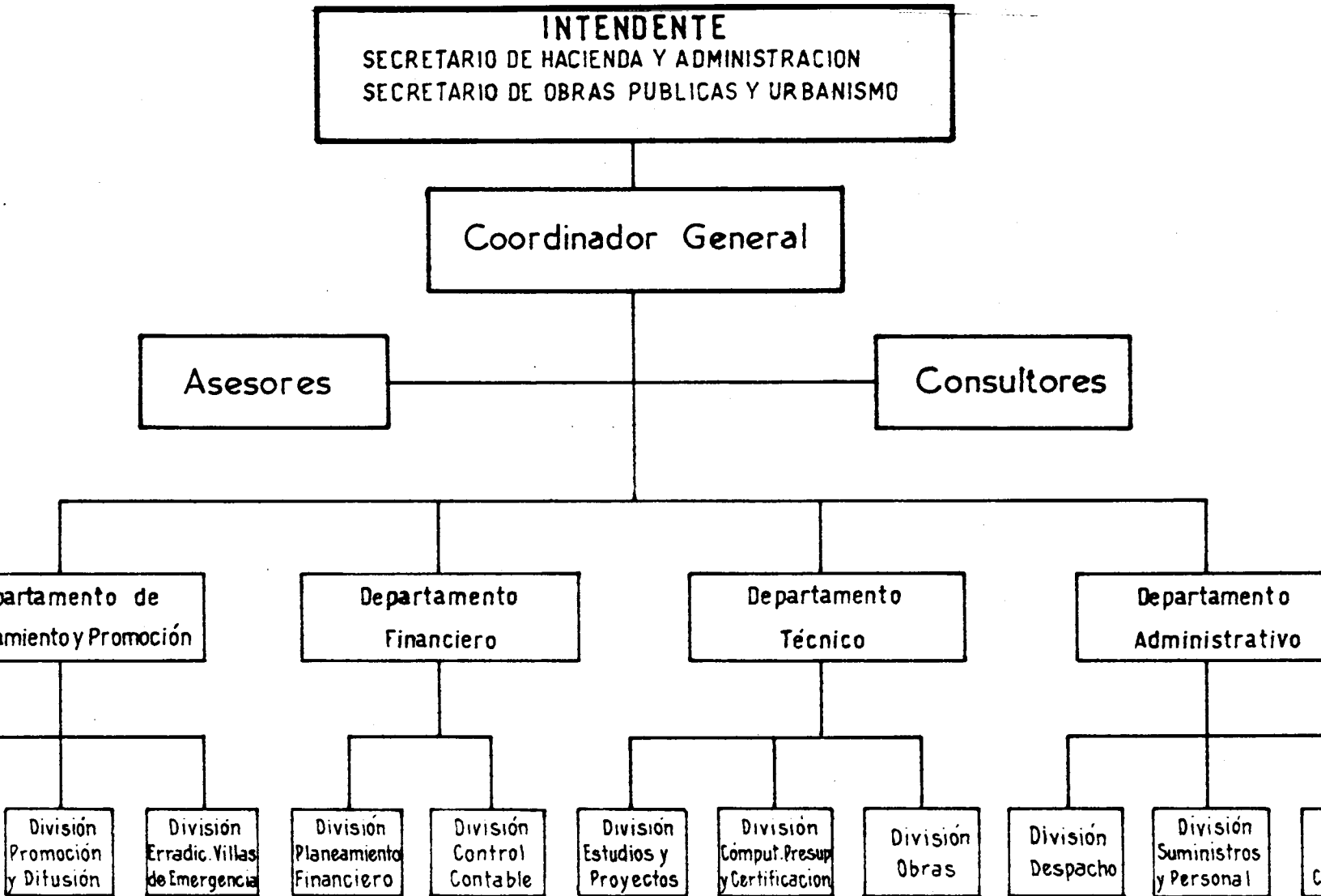
21. Que las amortizaciones del préstamo en los primeros años sean mínimas para permitir que las sumas provenientes del pago de los beneficiarios del programa, en exceso del monto de amortización e intereses a pagarse al BID, sean reinvertidas en un programa de construcción de viviendas y desarrollo urbano que se rija por normas o regulaciones iguales o similares a aquellas que han servido para desarrollar esta primera operación.

22. Que la CMV someta a la aprobación del BID los proyectos respectivos, de viviendas de dos o más dormitorios y de edificios que satisfarán el equipamiento comunitario, a construirse dentro de los subprogramas pendientes de ejecución durante el primer semestre de 1967. Estos proyectos mostrarán cualquier variación o modificación de las viviendas tipo o de los planes de desarrollo urbano que fueron sometidos originalmente a la consideración del BID para el estudio y análisis de la solicitud de préstamo de la MCBA.

23. Que tomando en cuenta las características del programa MCBA-BID, se estudie la posibilidad de reducir los gastos legales o notariales para los adquirentes de las viviendas. Tratándose de un programa de interés social, los gastos de transmisión de propiedad deberán ser suprimidos o reducidos substancialmente.

24. Que la preparación y presentación de los informes al BID que hará la CMV en su carácter de ejecutora del programa, se ajusten estrictamente a los formularios, terminología y ordenamiento que se recomiendan en los instructivos del Banco.

# COMISION MUNICIPAL DE LA VIVIENDA





## ACONTECIMIENTOS RECIENTES DE LA ECONOMIA ARGENTINA

Con un ingreso por persona que alcanzaba en 1964 al equivalente de US\$ 830 de 1960, Argentina se sitúa entre los países de más alto nivel de desarrollo en América Latina. Sin embargo, en el período 1950-1964 la tasa anual promedio de crecimiento de dicho ingreso apenas superó el 1%. Para 1964 el Consejo Nacional de Desarrollo (CONADE) ha calculado el crecimiento del producto interno bruto en 8,4% y para 1965 lo ha estimado en 7%, lo cual representa una marcada recuperación.

No han ocurrido cambios substanciales en la composición sectorial del producto en el último quinquenio. La participación promedio del sector agropecuario se mantuvo cercana a 17%; la parte relativa a manufacturas estuvo alrededor de 33% y la industria de la construcción contribuyó con cerca de 4%. El comercio se situó alrededor de 18%, transportes contribuyó con aproximadamente 7% y el resto se distribuyó principalmente entre los diversos tipos de servicios.

En 1960 la población económicamente activa era de 14.2 millones de personas, o sea 54% de la población total del país. Sectorialmente, la población económicamente activa se distribuía para esa fecha de la siguiente manera: 21% en agricultura y ganadería, 28% en manufacturas, 13% en el comercio, 7% en transportes, 6% en la industria de la construcción, y el resto en servicios. De acuerdo con estimaciones de CONADE, entre 1960 y 1963 la ocupación de mano de obra en el sector agropecuario disminuyó en poco más de 30%, en comparación con un aumento de 15% en el sector industrial y de 10% en los transportes. El número de ocupados en servicios no identificados aumentó en cerca de 25%. En los demás sectores no ha habido cambios de importancia. Una encuesta de la misma institución, realizada en abril de 1965, situaba el margen de desempleo del país en un 6% de la fuerza de trabajo.

El desempleo señalado coincide con los altos márgenes de subutilización de la capacidad de producción instalada en el sector industrial. Una investigación realizada por el CONADE, en marzo de 1965, indicaba que la producción efectiva alcanzaba solamente al 60% de la capacidad de producción. Sin embargo, esta proporción fue superior al 55% para el año anterior, pero todavía inferior al 67% de 1961.

Siempre de acuerdo con información de CONADE, la participación de la remuneración de los asalariados en el ingreso interno bruto disminuyó desde 50% en 1950 a 43% en 1961. En ese mismo período, las utilidades subieron desde 38% a 46%, los pagos por intereses se situaron cerca del 7% y las asignaciones para reposición de equipo fluctuaron alrededor del 5%.

No se conocen los detalles de la distribución regional del ingreso, pero el desarrollo económico del país ha descansado principalmente en el ingreso generado por exportaciones agropecuarias provenientes en un 85% de la Región Pampeana. Esta región incluye la ciudad de Buenos Aires y la casi totalidad de las industrias del país y de sus servicios portuarios. Hay indicaciones de que el país está en una posición comparativamente favorable en América Latina, en cuanto se refiere a la distribución del ingreso, a pesar de los efectos negativos de la inflación en los últimos años.

La dificultad progresiva en expandir el área cultivada había condicionado el crecimiento del producto del sector agropecuario, en el último decenio, a la elevación de los rendimientos por hectárea. En el quinquenio 1960-1964 se ha verificado un aumento substancial de la producción agrícola, el cual se debe a mejoras tecnológicas, como la mecanización y la mayor divulgación del uso de fertilizantes, y también a condiciones climáticas favorables. En este período, la producción agrícola creció en 12%, mientras la producción pecuaria acusó un incremento de solamente 2,5%.

El comportamiento del sector ganadero en este quinquenio fue afectado por la sequía de 1962, la cual indujo a un faenamiento excepcional de ganado, aumentando la producción del sector en 1963. En 1964 y 1965 Argentina siguió una política de reposición del rebaño, la cual produjo una merma en la actividad de los frigoríficos y una baja en las exportaciones de carne.

La evolución del sector industrial acompañó los movimientos del agrícola con un crecimiento total de 12% en 1960-1964, pero con fuertes variaciones dentro de ese período. En 1961 el producto del sector subió en cerca de 10%, bajando en los dos años siguientes, respectivamente, en 6% y 5%. De nuevo, en línea con el comportamiento del sector agropecuario, el industrial volvió a crecer en 14% en 1964. Estimaciones preliminares para 1965 indican que esa tendencia al alza continuó con un incremento probable del orden del 10% en ese año.

En el período 1961-1964 los ingresos corrientes del Gobierno Nacional, evaluados a precios constantes, disminuyeron en 30% y sus ingresos tributarios en 34%. La baja de los ingresos corrientes parece haber sido causada por la lentitud en reajustar la recaudación tributaria y las tarifas de los servicios públicos a la tasa de inflación. Las modificaciones introducidas en el sistema tributario a comienzos de 1965 resultaron en un aumento de los ingresos corrientes del orden de 20% y de 34% en los ingresos tributarios.

La composición de los ingresos tributarios sufrió algunas modificaciones durante el quinquenio 1961-1965, notándose que el impuesto sobre el ingreso bajó de 18% del total en 1961 a 12% en 1964, pero volvió a 16% en el año fiscal 1965. El impuesto a los réditos ha tenido un comportamiento equivalente, bajando de 14% de los ingresos corrientes

en 1961 a 9,5% en 1964, y subiendo a 14% nuevamente en 1965. Los impuestos indirectos sobre la producción, comercialización y transacciones han sido los únicos que han producido ingresos crecientes a lo largo del quinquenio, ascendiendo de 31,5% del ingreso tributario en 1961 a 43,5% en 1965. Los impuestos sobre el comercio exterior han disminuído proporcionalmente de importancia, bajando en el período considerado de cerca de 30% a 18%.

Considerados a precios constantes, los gastos públicos se mantuvieron más o menos estabilizados en el período de 1961-1964, excepto en 1963, cuando disminuyeron en cerca de 14%. Información preliminar para 1965 indica un crecimiento de los gastos totales reales del orden de 8% en relación a 1964.

En los años recientes la composición de los gastos totales directamente realizados por el Gobierno Nacional no ha cambiado de modo significativo, notándose que de 1961 a 1964 sus gastos de consumo se situaron alrededor de 8% del producto interno bruto y sus gastos de inversión como 4,5% del mismo. Aproximadamente un 70% de los gastos corrientes se compone de pagos de sueldos. El financiamiento del déficit de las empresas públicas ha constituído una presión creciente sobre las finanzas públicas, destacándose los Ferrocarriles del Estado, para los cuales las transferencias del Gobierno han aumentado de 13.000 millones de pesos en 1961 a 32.000 millones en 1964.<sup>1/</sup> A su vez, el déficit global del sector público ha sido factor principal en la inflación extraordinaria de los años recientes.

Como resultado del comportamiento de ingresos y gastos del Gobierno, el ahorro del sector público nacional, medido a precios constantes, bajó de 35.000 millones de pesos en 1961 a la cifra negativa de 11.500 millones en 1964. Con el aumento de los ingresos tributarios en 1965, CONADE ha proyectado un ahorro de cerca de 20.000 millones de pesos para este año.

Argentina ha sido tradicionalmente un país exportador de productos agropecuarios, especialmente carne, trigo, lana y maíz. El sector agropecuario ha venido aportando alrededor del 95% de las exportaciones totales. En 1963 y 1964 el valor total exportado aumentó de modo considerable, llegando en este último año a la cifra récord de US\$ 1.410 millones, en gran parte a causa de las ventas de trigo y maíz, favorecidas por condiciones climáticas excepcionales y un mayor uso de fertilizantes. Datos preliminares para 1965 indican que se ha logrado superar el nivel de 1964, pues las exportaciones parecen ascender a US\$ 1.480 millones.

---

<sup>1/</sup> A fines de 1965 la tasa de cambio en el mercado oficial era de 190 pesos por dólar.

En el quinquenio 1960-1964 las importaciones disminuyeron sostenidamente, a excepción de 1962, cuando exhibieron un crecimiento significativo. La disminución de las importaciones, que en principio puede ser atribuida al proceso de sustitución de importaciones de los últimos años, se ha extendido a todos los tipos de productos, aunque de modo más marcado al rubro de máquinas y accesorios.

Los movimientos indicados se tradujeron en fuertes variaciones de los saldos de la balanza de comercio, como se aprecia a continuación:

<u>Años</u>	<u>Resultados</u> (Millones de Dólares)
1961	-496
1962	-140
1963	385
1964	330
1965	<u>293</u>
Saldo del quinquenio	372

El peso creciente del servicio de la deuda ha desempeñado un papel importante en los resultados de las transacciones corrientes del país en el último quinquenio. Los pagos por servicios aumentaron sostenidamente desde US\$ 5 millones en 1959 a US\$ 151 millones en 1963, y a un total estimado en US\$ 204 millones durante 1964.

El movimiento neto de capital privado a largo plazo dió superávit crecientes en 1961 y 1962 -US\$ 158 millones en el primer año y US\$ 297 millones en el segundo- pero bajó en 1963 y 1964, llegando en este último año a un déficit de US\$ 16 millones. El movimiento neto de capital privado a corto plazo, que produjo un superávit de US\$ 125 millones en 1961, registró un déficit de US\$ 329 millones en 1962, y en 1963 y 1964 acusó saldos negativos de US\$ 234 millones y US\$ 142 millones, respectivamente.

El movimiento de capital oficial a largo plazo ha sido bastante menor, pero ha coincidido con las variaciones del flujo de capital privado. De un superávit de US\$ 108 millones en 1961, Argentina pasó a un déficit de US\$ 57 millones en 1962, con un pequeño saldo positivo de US\$ 8 millones en 1963 y un déficit de US\$ 104 millones en 1964. El movimiento de capital oficial de corto plazo ha sido comparativamente pequeño.

En el transcurso de 1964, las reservas internacionales brutas del Banco Central bajaron de US\$ 198 millones a US\$ 129 millones, de los cuales solamente US\$ 11 millones correspondían a divisas libremente disponibles. Por otra parte, las obligaciones externas del Banco Central declinaron durante 1964 de un total de US\$ 314 millones a US\$ 208 millones.

### Deuda Externa y Capacidad de Pago

Desde 1956, la deuda pública externa de Argentina se ha elevado rápida y considerablemente. Esa evolución coincide con la puesta en marcha de proyectos de inversión de cierta envergadura en el campo de la infraestructura económica. Paralelamente, el sector industrial comenzó una campaña vigorosa de renovación y expansión de equipos y plantas industriales, junto con el establecimiento de nuevas empresas fabriles.

El aumento de la necesidad de divisas coincidió con el deterioro de las finanzas públicas y con crecientes dificultades en la balanza de comercio. De ahí, que los esfuerzos de inversión, no siempre orientados hacia proyectos de mayor prioridad relativa, se tradujeron en un endeudamiento externo creciente y se realizaron bajo condiciones bastante onerosas.

En 1965, la deuda externa pagadera en divisas, había alcanzado US\$2.150 millones y su servicio representaba más del 40% del ingreso por exportaciones. Aunque la balanza de comercio manifestaba una tendencia favorable, las autoridades se vieron en la necesidad de refinanciar una parte de las obligaciones externas. A mediados del año el Gobierno logró que deudas por un total de US\$ 224 millones, se redistribuyeran en vencimientos a través de los cinco años siguientes.

En el cuadro siguiente se pudo observar que hasta el 31 de diciembre de 1965 la deuda pública externa de Argentina había llegado a un total de US\$ 2.001 millones, en esta cifra no se incluyen, sin embargo, obligaciones con el Fondo Monetario Internacional por US\$ 146 millones.

#### Deuda Pública Externa a largo plazo pagadera en moneda extranjera hasta el 31 de diciembre de 1965 1/ (Millones de Dólares)

	Total	Pendiente	Por Desembolsar	Principales adiciones 1965
<u>Total</u>	<u>2.001.1</u>	<u>1.631.1</u>	<u>369.8</u>	<u>43.1</u>
Bonos	150.2	150.2	-	-
Créditos de proveedores y bancos privados	1.033.3	853.3	180.0	-
BIRF	143.5	100.1	43.4	-18.1
BID	72.0	30.9	41.1	25.0
<u>Gobierno de los EE.UU.</u>	<u>441.6</u>	<u>336.3</u>	<u>105.3</u>	<u>36.2</u>
EXIMBANK	298.8	275.5	23.3	36.2
AID	134.3	52.3	82.0	-
Tesorería	8.5	8.5	-	-
Gobiernos de Europa Occidental y Japón	125.6	125.6	-	-
Gobierno del Bloque Soviético	34.9	34.9	-	-

1/ Excluye deuda con el FMI. Deuda con vencimiento original de un año o más.

FUENTE: BIRF y estados de préstamos de las instituciones respectivas.

El servicio de la deuda pública externa continua representando una carga muy alta sobre el ingreso de divisas del país y concentrándose en los años inmediatos hasta 1969. Solamente a partir de 1970 se prevé una disminución considerable de las obligaciones del país, como se puede observar en el cuadro siguiente:

Proyección del Servicio de la Deuda Pública Externa a largo plazo  
pagadera en moneda extranjera al 31 de diciembre de 1964 con  
principales adiciones durante 1965 1/

(millones de dólares)

	<u>Total</u>	<u>Amortización</u>	<u>Intereses</u>
1965	312.5	230.7	81.8
1966	335.5	249.8	85.7
1967	311.2	233.1	78.1
1968	274.2	208.1	66.1
1969	247.7	192.8	54.9
1970	201.6	158.5	43.1
1971	146.5	111.7	34.8
1972	111.0	82.4	28.6
1973	104.5	81.1	23.4
1974	94.3	76.2	18.1
1975	76.2	63.1	13.1

1/ Deuda con un vencimiento original de un año o más. Excluye deuda con el FMI, de US\$ 146.0 millones al 31 de diciembre de 1965, pagaderos de la siguiente forma: US\$ 76 millones en 1966; US\$ 41 millones en 1967, y US\$ 29 millones en 1968.

FUENTE: BIRF y estados de préstamos de las instituciones respectivas.

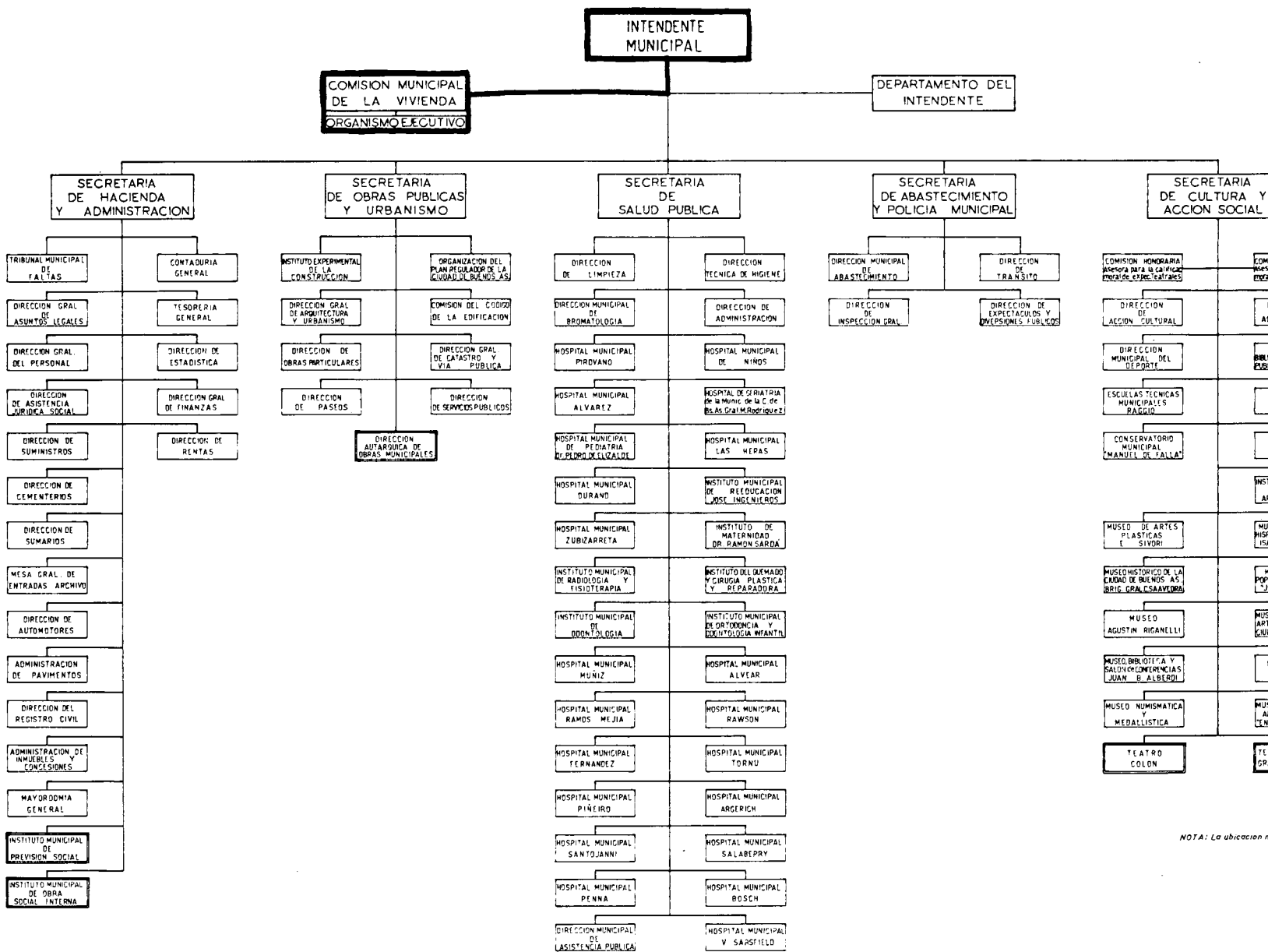
A los compromisos de la deuda pública externa se debe agregar una deuda privada sin garantía pública, cuyo valor exacto no es conocido en el momento, pero que a fines de 1964 correspondía a cerca del 70% del valor de los compromisos del sector público. Las obligaciones totales del país en divisas, estimadas en aquella oportunidad, para 1965 equivalían a más del 40% del ingreso de divisas del país en el mismo año. Actualmente, el Banco Central tiene en curso una encuesta sobre el monto de la deuda privada externa sin garantía pública.

El volumen extraordinario a que han llegado las exportaciones en los dos últimos años y la refinanciación de la deuda, han aliviado los problemas de pagos del país a corto plazo. Pero se anticipa un desequilibrio en la cuenta de capital en los próximos años, de lo cual puede resultar una anulación parcial de los crecientes saldos positivos de la balanza comercial, permitiendo un escaso margen de equilibrio en la balanza de pagos.

A consecuencia de lo expuesto, parece indicado observar una política de financiamiento externo a Argentina, limitada a la concesión de préstamos altamente prioritarios y que contemplen la iniciación de pago de las amortizaciones a partir de 1969.

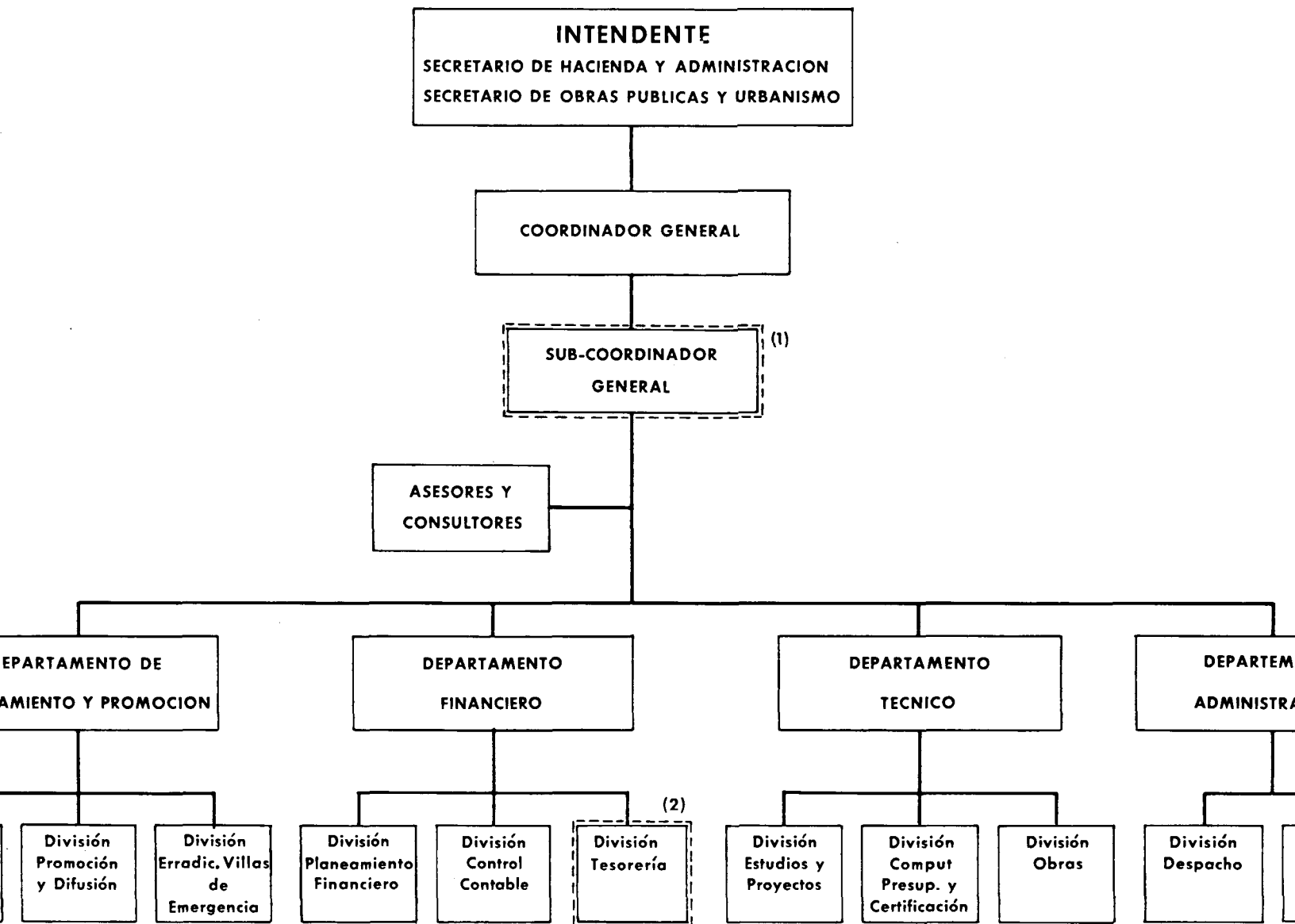
# MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES

## DEPARTAMENTO EJECUTIVO - ORGANIGRAMA FUNCIONAL



NOTA: La ubicación no

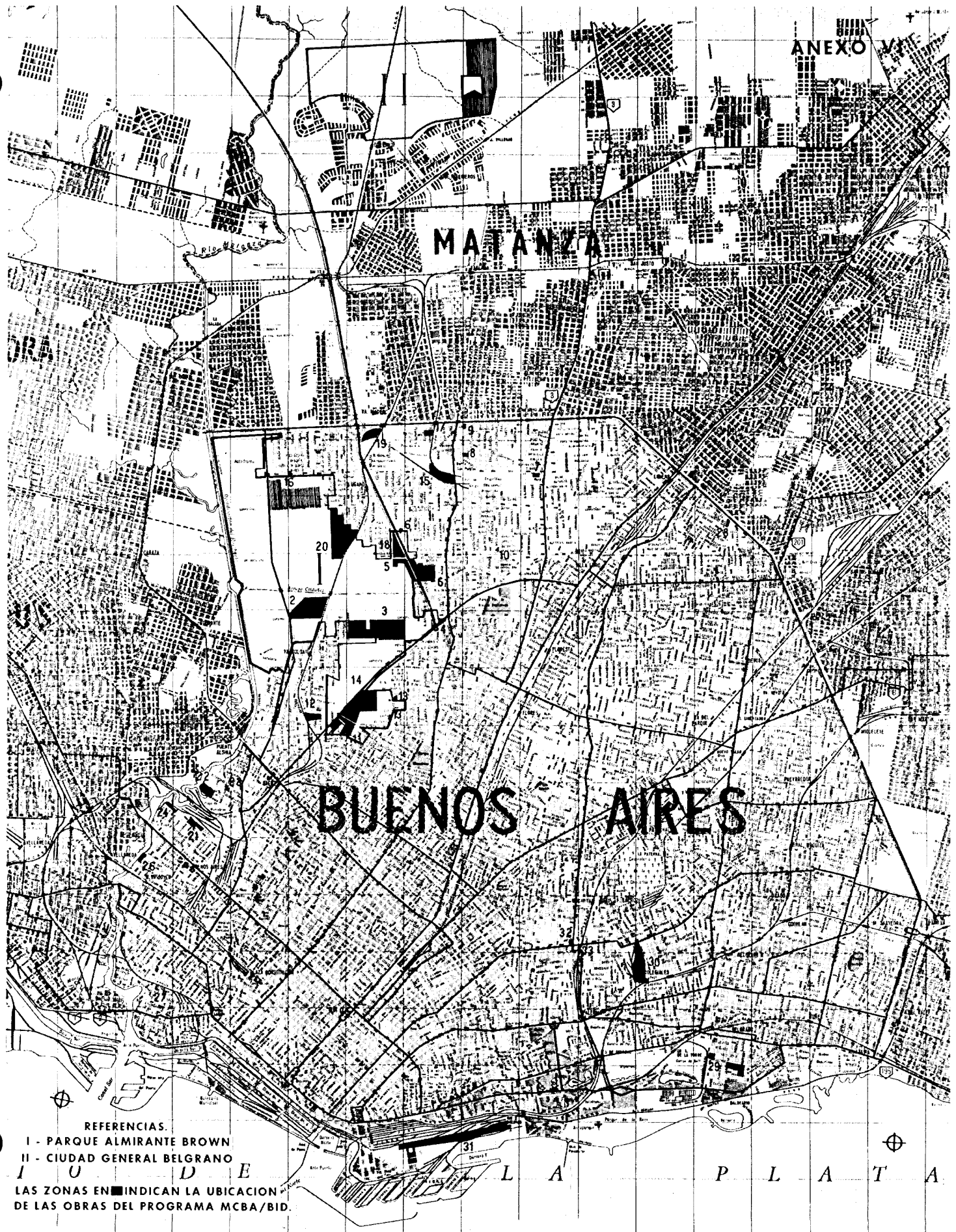
## COMISION MUNICIPAL DE LA VIVIENDA



El cargo será creado dentro de la nueva reglamentación de la CMV.

La División ha sido trasladada del Depto. Administrativo al Depto. Financiero.





ANEXO V

MATANZA

BUENOS AIRES

REFERENCIAS.

- I - PARQUE ALMIRANTE BROWN
  - II - CIUDAD GENERAL BELGRANO
- I U D E
- LAS ZONAS EN ■ INDICAN LA UBICACION DE LAS OBRAS DEL PROGRAMA MCBA/BID.

L A P L A T A

## DESCRIPCION DEL PROGRAMA

El programa consiste en la realización de las obras que se contemplan en el siguiente subprograma:

a) Subprograma Parque Almirante Brown (PAB) de la Ciudad de Buenos Aires.

(i) Erradicación de cuatro villas de emergencia del PAB.

(ii) Construcción de las siguientes obras de infraestructura:

- redes viales troncales interconectadas con las vías principales de la Ciudad de Buenos Aires y con calles secundarias.
- red general de agua potable intercomunicada con el sistema existente, cañería maestra y secundaria, conexiones domiciliarias y medidores de acuerdo con los reglamentos.
- calles y senderos adyacentes a los edificios y servicios comunitarios con sus correspondientes alumbrado y señales.
- ampliación de la red de distribución de gas existente incluyendo conexiones domiciliarias y medidores.
- instalación de la red de electricidad, sub-estaciones, transformadores, conexiones domiciliarias y medidores.
- instalación de 5.000 líneas telefónicas con su correspondiente cableado y conexiones a los edificios.

(iii) Construcción de las siguientes obras de saneamiento:

- terminación de las obras generales de alcantarillado pluvial, terminación del entubamiento de Cildañez, conductos principales y secundarios.
- instalación del sistema de alcantarillado sanitario con conexiones domiciliarias; estaciones de bombeo, pozos de inspección e interconexión con el sistema de Buenos Aires.
- terminación de relleno de las zonas bajas.

(iv) Urbanización:

- arborización en las áreas adyacentes a los edificios, calles, senderos y zonas de recreo.

- (v) Construcción de 3.800 viviendas de interés social y de los servicios comunitarios correspondientes.

b) Subprograma Ciudad General Belgrano (CGB)

(i) Construcción de las siguientes obras de infraestructura:

- perforación de pozos e instalación de sistemas de bombeo y de la red de distribución de agua potable, conexiones domiciliarias y medidores de acuerdo con la reglamentación pertinente.
- Instalación del sistema de distribución de gas, incluyendo conexiones domiciliarias y medidores.
- instalación del sistema de distribución de electricidad, sub-estaciones, transformadores, conexiones domiciliarias y medidores.
- instalación de casetas telefónicas y conexión de la red existente.

(ii) Construcción de las siguientes obras de saneamiento:

- un nuevo sistema de alcantarillado sanitario con colectores, pozos de inspección y conexiones domiciliarias, interconectado con la nueva planta de tratamiento del Sudoeste.
- sistema de drenaje pluvial.

(iii) Urbanización de los terrenos:

- construcción de las calles y senderos con señales y su alumbrado y arborización.

(iv) Construcción de 3.000 viviendas de interés social y de los servicios comunitarios correspondientes.

Parte del Programa que será financiada con el Préstamo

Con los recursos de este préstamo se financiará en parte la construcción de 3.000 viviendas contempladas en el subproyecto de Ciudad General Belgrano, así como la construcción de las obras de infraestructura, saneamiento y urbanización incluidas en ambos subprogramas, con los correspondientes servicios comunitarios.

Será financiada asimismo con esos recursos la realización del plan de asistencia técnica que se contemple en el Contrato de Préstamo.

DESCRIPCION DEL PROGRAMA

El programa consiste en la realización de las obras que se contemplan en el siguiente subprograma:

a) Subprograma Parque Almirante Brown (PAB) de la Ciudad de Buenos Aires.

- (i) Erradicación de cuatro villas de emergencia del PAB.
- (ii) Construcción de las siguientes obras de infraestructura:
  - redes viales troncales interconectadas con las vías principales de la Ciudad de Buenos Aires y calles secundarias.
  - red general de agua potable intercomunicada con el sistema existente, cañería maestra y secundaria, conexiones domiciliarias y medidores de acuerdo con los reglamentos.
  - calles y senderos adyacentes a los edificios y servicios comunitarios con sus correspondientes alumbrado y señales.
  - ampliación de la red de distribución de gas existente incluyendo conexiones domiciliarias y medidores;
  - instalación de la red de electricidad, sub-estaciones, transformadores, conexiones domiciliarias y medidores.
  - instalación de 5.000 líneas telefónicas con su correspondiente cableado y conexiones a los edificios.
- (iii) Construcción de las siguientes obras de saneamiento:
  - terminación de las obras generales de alcantarillado pluvial, terminación del entubamiento de Cildañez, conductos principales y secundarios.
  - instalación del sistema de alcantarillado sanitario con conexiones domiciliarias; estaciones de bombeo, pozos de inspección e interconexión con el sistema de Buenos Aires.
  - terminación de relleno de las zonas bajas.
- (iv) Urbanización:
  - arborización en las áreas adyacentes a los edificios, calles, senderos y zonas de recreo.

- (v) Construcción de 3.800 viviendas de interés social y de los servicios comunitarios correspondientes.

b) Subprograma Ciudad General Belgrano (CGB)

(i) -Construcción de las siguientes obras de infraestructura:

- perforación de pozos e instalación de sistemas de bombeo y de la red de distribución de agua potable, conexiones domiciliarias y medidores de acuerdo con la reglamentación pertinente.
- instalación del sistema de distribución de gas, incluyendo conexiones domiciliarias y medidores.
- instalación del sistema de distribución de electricidad, subestaciones, transformadores, conexiones domiciliarias y medidores.
- instalación de casetas telefónicas y conexión de la red existente.

(ii) Construcción de las siguientes obras de saneamiento:

- un nuevo sistema de alcantarillado sanitario con colectores, pozos de inspección y conexiones domiciliarias, interconectado con la nueva planta de tratamiento del Sudoeste.
- sistema de drenaje pluvial.

(iii) Urbanización de los terrenos:

- construcción de las calles y senderos con señales y su alumbrado y arborización.

(iv) Construcción de 3.000 viviendas de interés social, con los servicios comunitarios correspondientes.

Parte del Programa que será financiada con el

Préstamo

Con los recursos de este préstamo se financiará en parte únicamente la construcción de las obras de infraestructura, saneamiento y urbanización comprendidas en ambos subprogramas, con los correspondientes servicios comunitarios.

ESTADO DE PRESTAMOS OTORGADOS POR EL BID A LA ARGENTINA

(al 31 de mayo de 1966)

<u>Préstamo Número</u>	<u>Prestatario</u>	<u>Objeto</u>	<u>Monto US\$</u>	<u>Desembolsados US\$</u>
A. <u>FONDOS ORDINARIOS</u>				
13	Bancos Provinciales	Préstamo global	15.000.000	10.551.548
16	Agua y Energía Eléctrica	Asistencia técnica	630.000	630.000
28	Tool Research, S.A.	Producción ejes y engranajes	252.000	252.000
36	Vialsa, S.A.	Prefabricación viviendas	2.200.000	2.198.043
38	La Merced, S.A.	Desarrollo granjas	487.650	487.650
39	Agua y Energía Eléctrica	Expansión instalación Rosario	9.671.800	8.881.750
45	Corporación Entrerriana de Citrus	Planta beneficiadora citrus	1.637.000	1.637.000
46	Armetal, S.A.	Industria automotriz	1.488.208	1.387.108
61	Cominco, S.A.	Industria madera aglomerada	230.706	230.706
66	Banco de la Nación	Mecanización agrícola	24.960.000	22.990.000
67	Cia. Sud-Americana de Cemento Portland <u>1/</u>	Compra equipo e instalación	7.000.000	- -
69	Carboclor, S.A. <u>1/</u>	Petroquímica	2.500.000	- -
80	Wilson & Cia.	Expansión industrial	1.517.000	1.228.779
91	Banco Central	Financiamiento exportaciones	3.234.003	1.242.803

1/ Contratos de préstamo o de garantía aún no suscritos.

<u>Préstamo Número</u>	<u>Prestatario</u>	<u>Objeto</u>	<u>Monto US\$</u>	<u>Desembolsados US\$</u>
93	Energía Eléctrica Córdoba (EPEC) <u>1/</u>	Proyecto elec- trico	4.500.000	- -
100	Adamas, S.A.	Papel y cartón	1.500.000	1.349.812
108	Banco de la Nación	Mecanización agrícola	15.000.000	14.031.000
112	Petrosur, S.A.	Planta petro- química	10.525.000	- -
113	Banco Industrial de la República Argentina	Desarrollo in- dustrial	15.000.000	- -
120	Vialsa, S.A.	Prefabricación viviendas	800.000	483.166
<u>TOTAL FONDOS ORDINARIOS</u>			<u>118.133.367</u>	<u>67.581.365</u>

B. FONDOS PARA OPERACIONES ESPECIALES

17	República Argentina	Asistencia técnica planea- miento	645.844	602.124
24	Provincia Río Negro	Colonización	5.528.000	307.878
40	Minera Siderúrgica	Estudio indus- tria hierro	400.000	148.244
43	Admon. General de Obras Sanitarias de la Nación	Agua potable (Buenos Aires)	2.000.000	- -
70	Admon. General de Obras Sanitarias de la Nación <u>1/</u>	Agua potable	18.500.000	- -
73	República Argentina <u>1/</u>	Asistencia téc- nica	400.000	- -
90	República Argentina <u>1/</u>	Equipamiento Hos- pital Escuela	3.800.000	- -
91	República Argentina <u>1/</u>	Equipamiento Dpto. de Metalurgia	1.000.000	- -
<u>TOTAL FONDO PARA OPERACIONES ESPECIALES</u>			<u>32.273.844</u>	<u>1.058.246</u>

1/ Contratos de préstamo o de garantía aún no suscritos

<u>Préstamo Número</u>	<u>Prestatario</u>	<u>Objeto</u>	<u>Monto US\$</u>	<u>Desembolsados US\$</u>
C. <u>FONDO FIDUCIARIO</u>				
26	República Argentina	Educación técnica	5.000.000	2.156.036
47	Banco Hipotecario	Construcción de viviendas	30.000.000	6.589.616
86	Admon. General de Obras Sanitarias de la Nación	Agua potable (Buenos Aires)	3.500.000	- -
114	República Argentina	Agua potable	<u>5.000.000</u>	<u>- -</u>
	<u>TOTAL FONDO FIDUCIARIO</u>		<u>43.500.000</u>	<u>8.745.652</u>

R E S U M E N

A. FONDOS ORDINARIOS	118.133.367	67.581.365
B. FONDOS PARA OPERACIONES ESPECIALES	32.273.844	1.058.246
C. FONDO FIDUCIARIO DE PROGRESO SOCIAL	<u>43.500.000</u>	<u>8.745.652</u>
TOTAL	<u>193.907.211</u>	<u>77.385.263</u>



# ESQUEMA PARA LA EJECUCION DEL PROGRAMA

