



***TESIS DE GRADO  
EN INGENIERÍA INDUSTRIAL***

***DEMANDA Y FINANCIAMIENTO  
DE LA VIVIENDA SOCIAL***

***Autor: Pablo Ezequiel DELGADO***  
***[pabloedelgado@gmail.com](mailto:pabloedelgado@gmail.com)***

***Director de Tesis: Ingeniero Jorge TERSOGLIO***  
***[joter@itba.edu.ar](mailto:joter@itba.edu.ar)***

***2006***



*Dedicatoria:*

*A mi Familia y Amigos*



## **DESCRIPTOR BIBLIOGRÁFICO**

Este trabajo trata el problema del déficit habitacional en Argentina desde una perspectiva socioeconómica. Con el objetivo de reducir la magnitud de este problema, se propone un programa - Programa de Vivienda - destinado a entregar viviendas dignas a familias que padecen de déficit habitacional por un período de diez años. La inversión requerida para la construcción de dichas viviendas se financiará con el capital recaudado de un plan denominado Plan de Recaudación de Fondos, integrado por planes que se diferencian en las fuentes y metodologías de recaudación utilizadas. Finalmente, se concluye que la aplicación del Programa de Vivienda es sumamente conveniente dado el significativo impacto que tendrá sobre el problema planteado y, en consecuencia, sobre la sociedad argentina.



## RESUMEN

El déficit habitacional es un problema gravitante en cualquier sociedad, siendo sus consecuencias perjudiciales para la calidad de vida de sus integrantes. Vale la pena mencionar que éste existe en todas las sociedades del mundo, independientemente de cuán desarrolladas se encuentren. Naturalmente, el déficit habitacional reviste rasgos de mayor gravedad en países poco desarrollados como la República Argentina. Al hablar de déficit habitacional se está haciendo referencia a la carencia de una vivienda digna, con infraestructura básica y espacio suficiente para albergar decentemente a una familia.

En nuestro país son muchas las familias que padecen este problema en la actualidad. Específicamente, un 38,86% de la población carece de una vivienda digna. La magnitud de este porcentaje reviste un problema que debe ser atendido en forma inmediata y eficiente. Durante décadas, los gobiernos de turno han intentado atender el déficit habitacional a través de programas de otorgamiento de viviendas económicas de pobre alcance. En consecuencia, la población con problemas de vivienda ha ido en aumento hasta representar en la actualidad a más de un tercio de la sociedad argentina.

En consecuencia, el objetivo planteado por este trabajo es el de al menos mantener constante esa porción de la población afectada por el déficit habitacional, a través del otorgamiento de viviendas económicas con infraestructura básica y espacio suficiente para albergar dignamente a una familia. Dicha tarea será el objetivo de un programa integral denominado Programa de Vivienda, el cual tendrá una duración de diez años y apuntará a dar un paliativo significativo a este problema en los centros urbanos del todo el país.

Para poder calcular el impacto del Programa de Vivienda propuesto en este trabajo, fue necesario identificar y, luego, proyectar la demanda de viviendas económicas. Se identificó a la demanda como la población de familias pobres, las cuales naturalmente carecen de viviendas dignas, justificándose así la segmentación del mercado meta del Programa de Vivienda.

Proyectada la demanda, se obtuvo la inversión anual requerida para que a fines del año 2015 la porción de la población sin un techo digno sea inferior o igual al nivel actual del 38,86%. Por lo tanto, el objetivo de construir una determinada cantidad de viviendas económicas se tradujo en una suma de capital a desembolsar a futuro.

El segundo problema analizado fue la necesidad de recaudar fondos suficientes para permitir costear al menos el objetivo mínimo planteado de mantener el nivel actual de déficit habitacional. Para ello, se propone un plan denominado Plan de Recaudación de Fondos. Este plan estará compuesto por tres planes específicos de recaudación que se diferenciarán en las fuentes y metodologías utilizadas. Cada uno de estos planes impactará de manera diferente en la sociedad. Dicho impacto será el factor fundamental para la decisión de la efectiva aplicación de cada uno de los planes y, por lo tanto, del Programa de Vivienda.

Las conclusiones que se obtienen del ejercicio realizado indican que el Plan de Recaudación de Fondos permitirá la aplicación del Programa de Vivienda, ya que a fines de 2015 se podrá superar la inversión mínima requerida para mantener el déficit habitacional en el nivel actual. Esto posibilitará que la gravedad de este problema no se agudice, reduciéndose la participación de la población que padece este déficit y lográndose un traspaso de alrededor del 2% de dicha población a un estrato socioeconómico superior.

Cabe destacar que es la intención de este trabajo presentar una propuesta firme para encaminar las acciones tendientes a eliminar el déficit habitacional en Argentina. Por lo tanto, este trabajo alienta la aplicación de potenciales programas estatales que tiendan a mejorar la calidad de vida (salud, educación, alimentación, trabajo, etc.) del mercado meta del Programa de Vivienda. De esta manera, el impacto de dicho programa se vería potenciado y la difícil situación que aqueja a las familias pobres sería solucionable en un período de tiempo más breve.

## **ABSTRACT**

The housing deficit is a very important problem in any society, its consequences being detrimental to the quality of life of its members. It is important to mention that it occurs in societies all around the world, regardless their development. Naturally, the nature of the housing deficit is more severe in developing countries, such as the Argentine Republic. When speaking of housing deficit, we refer to a shortage of houses with basic infrastructure and enough space to lodge a family decently.

At present, there are many families facing this problem in our country. Specifically, 38.86% of the population suffers the lack of decent accommodation. The magnitude of this percentage reveals a problem that must be dealt with immediately and efficiently. For decades, the government addressed the issue through inadequate programs that involved the grant of inexpensive houses. Accordingly, the homeless population increased until representing more than one third of Argentinean society.

Thus, the objective of this work was at least to maintain constant the portion of the population affected by the housing shortage, through the granting of inexpensive houses with basic infrastructure and enough space to shelter a family decently. This will be the purpose of a comprehensive program called Housing Program, which will last ten years and will aim to provide a major palliative to this problem in the urban centers of the country.

To be able to estimate the impact of the Housing Program proposed in this work, it was necessary to identify and then project the demand of inexpensive houses. The demand was identified as the population of underprivileged families -which naturally lack decent housing- thus justifying this segmentation.

Once the demand was projected, the required annual investment was estimated. Therefore, the objective of building a certain number of inexpensive houses was translated into a sum of money to be disbursed in the future.

The second problem was the need to collect enough funds to afford at least the minimal objective of maintaining the present level of housing deficit. In view of that, a plan called Funds Collection Plan was designed. This plan will be made up of three specific fund collection plans that will differ in their sources and methodology. The impact of each of these plans will affect society in different ways. Said impact will be the most relevant factor as regards the execution of each of the plans and, consequently, of the Housing Program.

It can be concluded from this analysis that the Funds Collection Plan will permit the implementation of the Housing Program, since by the end of 2015, it will exceed the minimal investment required to maintain the housing deficit at its current level. This will help decrease the magnitude of this crisis, reducing the number of citizens that face this problem and making it possible for around 2% of the population to upgrade to a superior socioeconomic status.

It is important to emphasize that it is the purpose of this work to present a firm proposal to undertake actions that aim at the eradication of the housing deficit in Argentina. Therefore, this work encourages the application of potential government programs that seek to improve the quality of life (in terms of health, education, nutrition, employment, etc.) of the people affected by the Housing Program. If implemented, they would increase the impact of this program and contribute to save the difficult situation that affects underprivileged families in a shorter period of time.

*Agradecimientos:*

*A mi Padre y a Jorge*



## TABLA DE CONTENIDOS

I. INTRODUCCIÓN.....	1
1. INTRODUCCIÓN.....	3
II. LA VIVIENDA SOCIAL.....	5
1. LA VIVIENDA .....	7
2. EL MERCADO DE LA VIVIENDA .....	7
2.1. Introducción.....	7
2.2. La demanda .....	8
3. PROGRAMAS DE VIVIENDA SOCIAL EN ARGENTINA.....	9
3.1. Introducción.....	9
3.2. El Fondo Nacional de la Vivienda .....	10
3.3. Programas de vivienda social en la actualidad.....	12
III. EL ESTRATO 3 .....	15
1. SEGMENTACIÓN DEL ESTRATO 3.....	17
1.1. Introducción.....	17
1.2. Segmentación del Estrato 3 .....	17
2. PROYECCIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDAS DEL ESTRATO 3.....	19
2.1. Variables explicativas de la Población Urbana Pobre Sin Techo Digno (PUPSTD) .....	19
2.2. Proyección de la PUPSTD .....	20
IV. PROGRAMA DE VIVIENDA .....	27
1. INTRODUCCIÓN.....	29
1.1. Características del Programa de Vivienda.....	29
1.2. Alcance físico .....	30
2. INVERSIÓN.....	31
2.1. Costo de la construcción .....	31
2.2. Valor de la vivienda económica.....	32
2.3. Plan de construcción .....	32
2.4. Inversión Necesaria .....	33
V. FINANCIAMIENTO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA .....	37
1. INTRODUCCIÓN.....	39
2. PLAN DE RECAUDACIÓN DE FONDOS.....	39
2.1. Presentación de los planes .....	39
2.2. Impacto de los planes.....	42
2.2.1. Plan I.....	42
2.2.2. Plan II.....	45
2.2.3. Plan III.....	49
2.3. Composición del Plan de Recaudación de Fondos .....	50
2.4. Impacto del Plan de Recaudación de Fondos .....	50
3. FINANCIACIÓN DEL PROGRAMA DE VIVIENDA.....	52
VI. IMPACTO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA .....	55
1. ALCANCE FÍSICO .....	57
2. IMPACTO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA .....	57

2.1. Población Urbana Pobre Sin Techo Digno (PUPSTD) .....	57
2.2. Demanda de viviendas .....	59
2.3. Composición de la sociedad.....	61
3. CONCLUSIÓN.....	64
4. CONSIDERACIONES COMPLEMENTARIAS DE ALTA RELEVANCIA .....	66
VII. CONCLUSIONES.....	67
1. CONCLUSIONES.....	69
VIII. ANEXO .....	73
1. ANEXO I: PROGRAMAS ESTATALES DE VIVIENDA VIGENTES.....	75
1.1. Convenio Marco Programa Federal de Construcción de Viviendas.....	75
1.2. Convenio Marco Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas .....	80
1.3 Convenio Marco Programa Federal de Mejoramiento de Vivienda.....	86
1.4. Convenio Marco Programa Federal de Solidaridad Habitacional - Primera Etapa .....	90
2. ANEXO II: VARIABLES EXPLICATIVAS DE LA PUPSTD (DRIVERS).....	94
3. ANEXO III: REGRESIONES LINEALES REALIZADAS .....	95
4. ANEXO IV: OTROS DATOS.....	98
4.1. Encuesta Permanente de Hogares (EPH) .....	98
4.2. Consumo e IVA Bruto .....	98
5. ANEXO V: SEGMENTO ABC1 (ESTRATO 1) .....	99
6. ANEXO VI: ARTÍCULOS REFERIDOS AL DÉFICIT HABITACIONAL .....	101
6.1. Artículo 1: Solá estudia un aumento en el impuesto inmobiliario. ....	101
6.2. Artículo 2: Habrá reforma impositiva en 2007.....	103
6.3. Artículo 3: Se triplicaron las villas en el conurbano.....	105
6.4. Artículo 4: El 17% de la población mundial, en la precariedad.....	107
6.5. Artículo 5: Bajo Flores: siete torres ocupadas y 18 horas de tensión y violencia.....	109
6.6. Artículo 6: La Comuna prometió abrir nuevos planes de viviendas .....	111
IX. BIBLIOGRAFÍA.....	113
1. BIBLIOGRAFÍA .....	115

# **I. INTRODUCCIÓN**



## 1. INTRODUCCIÓN

La vivienda es uno de los activos tangibles más importantes de los cuales dispone una persona ya que provee un hábitat para poder desarrollar su vida. En particular, la vivienda tiene como finalidad fundamental servir de albergue para una determinada familia, pero, a su vez, constituye una forma de ahorro segura. Por ello, es natural pensar en que una determinada familia tendrá entre sus prioridades básicas el disponer de una vivienda. Esta necesidad se ve condicionada por el mercado de la vivienda, en el cual dicha familia representa la demanda.

Como cualquier otro mercado, el mercado de la vivienda ha atravesado numerosos cambios a lo largo de la historia argentina que, naturalmente, han afectado las posibilidades de satisfacer esta necesidad fundamental. De todas formas, la obtención de una vivienda asume distintos caminos. A grandes rasgos, existen tres opciones - **desembolso de capital propio, financiamiento hipotecario y alquiler** - que permiten a una familia disponer de una vivienda. Estas opciones se diferencian básicamente en la metodología y costo de adquisición. Los cambios en el mercado de la vivienda afectan directamente el costo de estas opciones de adquisición. Al no ser la demanda uniforme en sus ingresos, una familia debe escoger entre las alternativas que le resulten alcanzables aquella que le resulte más conveniente.

Desafortunadamente, parte de la demanda no posee los ingresos necesarios para poder siquiera escoger alguna de las alternativas de adquisición de viviendas previamente mencionadas. La existencia histórica de familias en esta condición responde a una realidad social y económica crítica de Argentina en las últimas décadas. Al encontrarse esta demanda fuera del mercado, el Estado es quién debe tomar cartas en el asunto. A lo largo de la historia, el Estado ha dispuesto un número importante de programas orientados a dar solución parcial a este déficit habitacional entregando a estas familias las denominadas viviendas sociales o económicas. Dichos programas son financiados con capital proveniente del presupuesto nacional.

En la actualidad, el déficit habitacional es considerable y a que se vio potenciado por la crisis económica y social en la cual se ha visto envuelto el país en los años 2001 y 2002. Los programas actualmente vigentes permitirán atender a futuro una pequeña parte de esta demanda por lo que inevitablemente este problema quedará latente. Esto representa un desafío que el Estado deberá atender, por lo que es el objetivo de este trabajo presentar una solución trascendente al mismo, que sea aplicable y sostenible en el tiempo.



## **II. LA VIVIENDA SOCIAL**



## 1. LA VIVIENDA

La vivienda constituye tradicionalmente la forma de ahorro más importante de las familias argentinas. El monto de ese ahorro refleja las características de preferencias e ingreso de los hogares, pero también el uso de la propiedad como reserva de valor. Por ello, la vivienda no es independiente de la evolución de los precios de otros activos que, en el corto o mediano plazo, compiten en la captación de ahorros familiares (moneda extranjera, depósitos bancarios, etc.). A su vez, la protección del derecho de propiedad sobre las viviendas ha sido y es un valor tradicional de la organización social argentina.

## 2. EL MERCADO DE LA VIVIENDA

### 2.1. Introducción

El mercado de la vivienda ha atravesado realidades muy distintas, pero su conformación se ha centrado siempre en la demanda de vivienda propia por encima del contrato de alquiler. Esta modalidad de demanda responde a aspectos económicos y sociales que han ido evolucionando lentamente y han resaltado la importancia de la propiedad de una vivienda. Además del contrato de alquiler, las posibilidades de adquirir una vivienda se presentan principalmente en dos versiones. Estas son:

- ✚ **Desembolsando Capital Propio:** esta posibilidad implica que la familia demandante disponga del total del valor de la vivienda al momento de adquirirla. En la actualidad sólo una pequeña parte de las familias argentinas pueden acceder a sus viviendas a través de esta alternativa. Tanto es así, que dichas familias deben poseer necesariamente un nivel socioeconómico ABC1. Esta situación es preocupante dado que el stock de capital circulante en la sociedad es escaso y el valor de la vivienda sigue en continuo ascenso desde hace ya varios años dado el aumento continuo del costo de la construcción. Por lo tanto, a futuro, esta alternativa sólo podrá satisfacer la demanda de viviendas de una parte poco significativa de la sociedad argentina.
- ✚ **Tomando un Préstamo Hipotecario:** esta alternativa es más accesible para familias con ingresos inferiores a las que poseen un nivel socioeconómico ABC1. La misma contempla la posibilidad de financiar la adquisición de la vivienda con capital de una entidad bancaria a través de un préstamo. Este préstamo implica un fuerte desembolso de capital al inicio del contrato y, más adelante, en cuotas por el plazo que se haya

estipulado. Como todo préstamo, se define un monto, plazo y tasa para el mismo, exigibles a través de un contrato entre el tomador y la entidad financiera. Pero al igual que con la alternativa anterior, esta también posee restricciones que delimitan las posibilidades de ciertas familias de adquirir sus propias viviendas. En particular, existen dos condiciones sobresalientes que son limitantes. La primera condición está relacionada con la proporción del valor de la vivienda financiada por la entidad bancaria (Loan To Value). La misma, en el mercado actual, no supera el 75% por lo que el tomador del préstamo se ve obligado a poseer al menos el restante 25% para poder acceder al crédito y, por lo tanto, a la vivienda. Normalmente, una familia que no posee gran capacidad de ahorro ya se verá marginada en sus posibilidades a raíz de esta condición. Como segunda condición sobresaliente, la entidad financiera exige que aproximadamente el 30% del ingreso familiar sea superior al valor de la cuota que la familia debe desembolsar durante el período estipulado. Esta restricción definitivamente termina por enterrar las ilusiones de adquirir una vivienda de aquellas familias que no poseen un ingreso importante y, a la vez, sostenible en el tiempo. Con esta condición la entidad financiera se asegura de prestar a aquellos que realmente tienen capacidad de pago. De todas formas, en caso de incumplimiento de pago, el tomador pierde el acceso a la vivienda y la entidad financiera recupera el capital prestado. Desafortunadamente, dada la reciente crisis económica sufrida en Argentina, los bancos se encuentran reacios a flexibilizar estas condiciones.<sup>1</sup>

## 2.2. La demanda

Considerando lo hasta aquí presentado queda claro que la posibilidad de adquirir una vivienda queda restringida por el poder adquisitivo de la demanda, ya que del lado de la oferta no se perciben intenciones de cambio sobre el escenario actual del mercado de la vivienda. Esto permite entonces poder clasificar a las familias argentinas en tres estratos según sus posibilidades de adquirir una vivienda. Dichos segmentos, que representan la demanda estratificada, se presentan a continuación:

- ✚ **Estrato 1:** es aquel que dado su alto poder adquisitivo y capacidad de ahorro resuelve en forma independiente y personal la necesidad de financiamiento para adquirir su vivienda. A este estrato pertenecen las familias de nivel socioeconómico ABC1. En la actualidad representa el 7,1%<sup>2</sup> de las familias de la sociedad argentina.

<sup>1</sup> Fuente: Banco Central de la República Argentina.

<sup>2</sup> Fuente: Miguel Distéfano, 2006. Cómo venderles a los nuevos consumidores. Revista Fortuna. N° 162. Edición del 10 de julio del 2006.

- ✚ **Estrato 2:** es aquel que es totalmente dependiente de la existencia de financiamiento a largo plazo - crédito hipotecario - bajo ciertas condiciones de monto y tasa. A este estrato corresponden las familias de ingresos medios de la sociedad argentina. Las familias con menores ingresos pertenecientes a este estrato recurren normalmente a alquileres.
- ✚ **Estrato 3:** las familias pertenecientes a este segmento no poseen los recursos necesarios para poder hacer frente a las condiciones mínimas exigidas en un préstamo hipotecario por lo que se encuentran marginadas del mercado y resultan ser una demanda insatisfecha ya que tampoco tienen la posibilidad de poder pagar alquileres por viviendas dignas.

La actualidad del mercado de la vivienda y la sociedad argentina presentada en este apartado forma el contexto del foco de este trabajo, que es puntualmente el problema de la demanda insatisfecha del estrato de menores ingresos, es decir, el Estrato 3. Dada su condición de insatisfecho, dicho estrato se convierte en un actor crítico del mercado de la vivienda por lo que se abordará con mayor profundidad, siendo así el objeto de estudio de este trabajo. En el próximo apartado se presentan los programas de vivienda social, tendientes a reducir el déficit habitacional.

### **3. PROGRAMAS DE VIVIENDA SOCIAL EN ARGENTINA**

#### **3.1. Introducción**

Como ya se dijo, las familias de bajos recursos no pueden acceder a una vivienda bajo las actuales condiciones del mercado de la vivienda. Esta demanda de viviendas insatisfecha representa un problema histórico de la República Argentina. Con el propósito de facilitar dicho acceso, el Estado ha desarrollado a lo largo de la historia planes de otorgamiento de viviendas de bajo costo, comúnmente denominadas viviendas sociales o económicas.

La vivienda social es aquella que, dadas sus comodidades, se puede adquirir a un menor costo a través del subsidio estatal. Las mismas son otorgadas a familias de bajos ingresos a un costo que les resulte accesible. El encargado de generar este tipo de oferta es el Estado, quien destina parte del presupuesto nacional a programas destinados a subsidiar este tipo de viviendas, y ejerce a través de entidades sociales encargadas de atender esta demanda insatisfecha.

Para que una familia pueda beneficiarse con el otorgamiento de este tipo de viviendas debe poseer recursos insuficientes. A los fines de poder conocer qué familias pertenecen a esta categoría se consulta la Ley Nacional 21.581. La misma dice que una familia de tal condición es aquella integrada por un grupo de convivientes cuya capacidad de pago, excluida la atención de las otras necesidades vitales mínimas, no alcanza a cubrir el costo de amortización total de una vivienda económica en un plazo de hasta treinta años con el más bajo de los intereses que fija el Banco Hipotecario Nacional para sus operaciones usuales de financiamiento para la vivienda propia.

### **3.2. El Fondo Nacional de la Vivienda**

A partir de la Ley Nacional N° 24.464 promulgada el 27 de marzo del 1995 se estableció el Sistema Federal de la Vivienda, el cual fue creado con el objeto de facilitar las condiciones necesarias para posibilitar a la población de recursos insuficientes, en forma rápida y eficiente, el acceso a la vivienda digna. Bajo dicho sistema se englobaron los planes de vivienda existentes a dicha fecha. Este sistema está integrado por el FONAVI - Fondo Nacional de la Vivienda -, los Organismos Ejecutores Provinciales y de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, los cuales son responsables de la aplicación de la ley en sus respectivas jurisdicciones, y el Consejo Nacional de la Vivienda.

De acuerdo con esta ley, el Fondo Nacional de la Vivienda se integra en parte con recursos provenientes de un porcentaje de la recaudación del impuesto sobre los combustibles debiendo alcanzar el mismo \$ 75.000.000 constantes por mes calendario. De ser las percepciones inferiores a esta cantidad, el Tesoro Nacional debe hacer los anticipos necesarios para mantener dicho nivel de financiamiento, los que serán compensados con excedentes posteriores si los hubiera. Por otro lado, también provienen recursos de donaciones y legados que efectúan las personas físicas y jurídicas, privadas o públicas, de cualquier régimen de aportes que se dicte en el futuro y del producido de la negociación de títulos que se autorice a emitir para la construcción de viviendas económicas. Todos estos recursos son depositados en el Banco de la Nación Argentina quien se encuentra obligado a transferir automáticamente a cada jurisdicción el monto de la recaudación que corresponda de acuerdo a los coeficientes de distribución especificados en la Ley Nacional N° 24.464. Los recursos del FONAVI son destinados a financiar total o parcialmente la compra y/o construcción de viviendas, obras de urbanización, infraestructura, servicios y equipamiento comunitario. La aplicación que cada jurisdicción realiza del Fondo Nacional de la Vivienda es auditada por el Poder Ejecutivo a través del órgano competente en materia de vivienda en cada una de las mencionadas jurisdicciones. En caso de detectarse incumplimientos en tal aplicación se comunica al Poder Legislativo de la jurisdicción respectiva y al Consejo

Nacional de Vivienda a los fines de dar cumplimiento a los términos acordados. Por su parte, el Consejo Nacional de Vivienda posee el rol de órgano asesor del Estado, las provincias y los municipios en toda cuestión vinculada a la temática de vivienda y está integrado por el Poder Ejecutivo, los estados provinciales y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires. Los reintegros al Fondo Nacional de la Vivienda son la sumatoria de las cuotas de amortización abonadas por los usuarios de las viviendas económicas y uso que corresponda percibir por las asignaciones individuales efectuadas en cada programa.

El funcionamiento deficiente del programa en el tiempo no pudo solucionarse a través del cambio de su organización institucional, haciendo que el mismo perdiese cada vez mayor trascendencia en el manejo de los fondos destinados a la construcción y entrega de viviendas económicas. Resumiendo brevemente la evaluación<sup>3</sup> del programa FONAVI a lo largo de las últimas dos décadas se puede mencionar que:

- ✚ Durante los años 80, la mayor deficiencia correspondió al pobre desempeño de las recuperaciones, que no superaron 3% de los ingresos y el elevadísimo costo y baja calidad de la vivienda social. Esto pone de manifiesto que el objetivo del FONAVI en ese período no fue recrear el crédito para aquellos que no podían acceder al mercado de capitales, sino otorgar subsidios en especie.
- ✚ La evaluación del beneficio social neto mostró inconsistencias entre el diseño y la ejecución del programa y alta vulnerabilidad a la eficiencia de gestión. El sistema administrativo generaba gastos dispares por provincia, en muchos casos muy elevados. Posteriormente, debido al pobre desempeño del programa y al empeoramiento de la situación fiscal provincial, los fondos se destinaron crecientemente a otros fines según las prioridades de cada provincia, incluyendo el gasto corriente.
- ✚ Entre las mejoras, cabe mencionar que, al descentralizarse el uso de los fondos a las provincias, los incentivos a la recuperación fueron en aumento, lo que abrió la posibilidad de una mejora del porcentaje de los ingresos que representan. En los hechos, la mejora fue importante (se pasó a una recuperación promedio de 43% en 1999), pero insuficiente.
- ✚ El Sistema Federal de la Vivienda logró solucionar algunos problemas de flexibilidad y eficiencia administrativa. Sin embargo, se siguió manteniendo un sesgo discrecional en los mecanismos de adjudicación y la demanda siempre tuvo un papel muy limitado en la asignación del

<sup>3</sup> Fuente: Cristini, Marcela; Iaryczower, Matías. Un análisis económico de las políticas de vivienda en Argentina: FO.NA.VI.

crédito. Los gastos de funcionamiento del sistema representan, en promedio, el 14% de la inversión realizada, existiendo una fuerte disparidad entre las provincias (de 5% a 38%).

- ✚ Si bien la población beneficiaria del FONAVI debía ser la población de escasos recursos, los precios de las viviendas adjudicadas dan cuenta de las filtraciones del programa, con valores registrados de adjudicación que variaban entre \$6.000 y \$49.000, cuando un apartamento de 50 m<sup>2</sup> se cotizaba en el mercado general en \$35.000.

### 3.3. Programas de vivienda social en la actualidad

Además del FONAVI existen en la actualidad programas con el objetivo declarado de paliar, en forma directa o indirecta, el déficit habitacional de los sectores de menores ingresos mediante el aumento de la oferta de viviendas económicas. Dichos programas, que se presentan a continuación, se encuentran bajo la dependencia de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, quien tiene la mayoría de los programas que el Gobierno Nacional desarrolla en el ámbito de vivienda e infraestructura social.

- ✚ **Programa Federal de Construcción de Viviendas:** tiene como objetivo principal reducir el déficit habitacional y contribuir a la generación de puestos de trabajo. A este programa le resta la construcción de alrededor de 100.000 viviendas nuevas, contribuyendo con ello a la generación de casi 300.000 puestos de trabajo.
- ✚ **Programa Federal de Construcción de Viviendas - Etapa II:** con los mismos objetivos que el anterior aplica recursos presupuestarios nacionales para la construcción de 300.000 viviendas nuevas en todas las provincias argentinas, generando así aproximadamente 900.000 puestos de trabajo.
- ✚ **Programa Federal de Mejoramiento de Vivienda:** tiende a reducir el déficit habitacional del 80% del total de los hogares del país que no necesitan una casa nueva, sino que su vivienda sea completada o mejorada. A este programa le resta la construcción de aproximadamente 40.000 mejoramientos de viviendas existentes.
- ✚ **Programa Federal de Reactivación de Obras del FONAVI:** procura la reactivación de los programas de vivienda financiados con los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda y ejecutados por los Organismos a través del aporte de un financiamiento no registrable del Gobierno Nacional. A este programa le resta la construcción de aproximadamente 8.000 viviendas, generando así alrededor de 24.000 puestos de trabajo.

- ✚ **Programa Federal de Solidaridad Habitacional:** es una iniciativa del Gobierno Nacional destinada a paliar las consecuencias del proceso de pauperización que han sufrido muchas de las áreas urbanas del país mediante la construcción de viviendas con infraestructura de servicios. A este programa le resta la construcción de aproximadamente 6.000 viviendas.

En el Anexo I se presenta el convenio y estado actual de estos programas, los cuales en su gran mayoría se encuentran muy avanzados quedando por cumplir una pequeña parte de los objetivos planteados en cada uno de ellos. En la Tabla 2.1 se resumen los datos más relevantes de la aplicación de estos programas de acuerdo a lo estipulado en cada uno de sus convenios.

Año	Viviendas a Construir (viviendas)	Población Afectada (personas)	Puestos de Trabajo (puestos de trabajo)	Inversión Obras (MM\$ 2006)
2006	228,675	914,699	686,024	\$ 7,766
2007	90,000	360,000	270,000	\$ 4,500
2008	90,000	360,000	270,000	\$ 4,500
<b>Total</b>	<b>408,675</b>	<b>1,634,699</b>	<b>1,226,024</b>	<b>\$ 16,766</b>

**Tabla 2.1.** Impacto futuro en zonas urbanas<sup>4</sup> de los programas estatales de vivienda. Fuente: Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

En la década del 90, del total del gasto público, incluyendo provincias y municipios, el gasto público social representó alrededor de 32%. De este porcentaje, entre un 4% y 5% se destinó a vivienda, lo que representó un 0,5% del PBI (aproximadamente, \$1.400 millones), correspondiendo entre \$900 millones y \$1.000 millones a fondos del FONAVI.<sup>5</sup>

Desafortunadamente, los esfuerzos del Estado orientados a paliar la escasez de viviendas que padecen los sectores de menores ingresos resultan insuficientes y, a la vez, deficientes como para brindar una solución significativa a dicho problema. Es por ello que surge la necesidad de plantear una alternativa a estos planes. Dicha necesidad será atendida por el presente trabajo esperando poder encontrarse una solución concreta que redirija la suerte del sector urbano carenciado de viviendas dignas, es decir, el Estrato 3. Dicho estrato se analiza en el próximo capítulo.

<sup>4</sup> De datos demográficos del INDEC se obtiene que la población urbana representa el 90% de la población total. Este porcentaje se asume para las viviendas a construirse en años futuros ya que este trabajo se enfoca sobre el déficit habitacional urbano.

<sup>5</sup> Fuente: Cristini, Marcela; Iaryczower, Matías. Un análisis económico de las políticas de vivienda en Argentina: FO.NA.VI.



### **III. EL ESTRATO 3**



## **1. SEGMENTACIÓN DEL ESTRATO 3**

### **1.1. Introducción**

Una familia promedio perteneciente a este segmento es aquella que no posee el capital propio necesario ni los ingresos suficientes como para poder apropiarse de una vivienda digna bajo las alternativas de adquisición señaladas en el capítulo anterior por lo que su demanda, de condición crítica, se encuentra marginada del mercado de la vivienda.

La vivienda, al igual que el trabajo, la educación, los alimentos y la salud, es una necesidad trascendental de la cual una familia no puede prescindir. Pero en cualquier sociedad estándar estas carencias vienen de la mano. Es decir, aquella familia en la cual sus integrantes no tengan acceso al ingreso laboral difícilmente pueda adquirir alimentos o un plan de salud familiar. Menos aún dispone de la posibilidad de adquirir una vivienda. En consecuencia, el tema de los ingresos no se debe pasar por alto al analizar la calidad de vida de una familia. Ya que no todas las familias de este estrato poseen los mismos ingresos, dentro del mismo se pueden identificar grupos de familias con realidades socioeconómicas distintas, pero muy parecidas en comparación a estratos de ingresos superiores, como lo son el Estrato 1 y el Estrato 2. Por lo tanto, se distinguirá al Estrato 3 como una unidad respecto del total de la población.

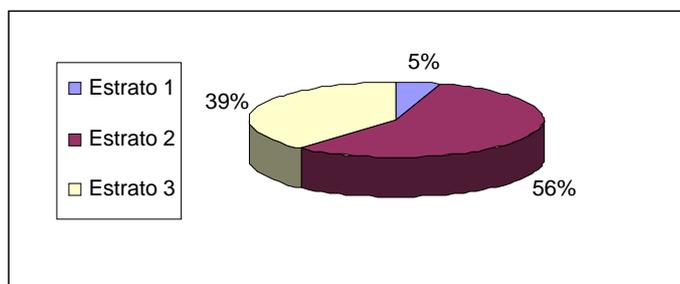
### **1.2. Segmentación del Estrato 3**

La determinación del déficit habitacional está sujeta a estándares que se fijan de acuerdo con objetivos de política. En Argentina ha sido usual operar bajo cálculos de amplio alcance para el déficit habitacional, estableciendo estándares elevados de cobertura. Según esos cálculos, en 1995 existían más de 3 millones de hogares con condiciones habitacionales deficitarias en diversos niveles de gravedad. Pero estos resultados contrastan con una encuesta de 1997 que presenta un déficit considerablemente más bajo, de alrededor de 700.000 hogares. Dicho contraste deja a la luz que la determinación del déficit habitacional está sujeta a las consideraciones que se realicen sobre dicho concepto.

Por lo tanto, como no se dispone de datos concretos de la población sin techo digno es que se decide segmentar al Estrato 3 en aquellas familias que se encuentren por debajo de la línea de pobreza. Una familia se encuentra por debajo de la línea de pobreza al percibir un ingreso total familiar inferior al valor de la Canasta Básica Total (CBT) adecuada a la composición de dicha familia. Este es un indicador provisto por el Instituto Nacional de Estadística y Censos

(INDEC) que abarca las principales comodidades (alimentos, vestimenta, transporte, educación, salud, etc.) que afectan las condiciones de vida de una persona<sup>6</sup>. Por lo tanto, es razonable pensar que aquella familia que se encuentra por debajo de la línea de pobreza no vive bajo un techo digno.

En la actualidad, la población urbana debajo de la línea de pobreza no es despreciable ya que supera las trece millones de personas. A razón de 4,54 personas por familia, se puede deducir que existen en la actualidad poco menos de tres millones de familias pobres. Esta cuantificación no es otra cosa que la demanda actual de viviendas del Estrato 3. Teniendo en cuenta que el Estrato 1 representa al 7,1% de las familias argentinas y, considerando que éstas se componen por 2,19 convivientes<sup>7</sup>, en el Gráfico 3.1 se presenta la distribución poblacional urbana entre los estratos presentados.



**Gráfico 3.1.** Distribución poblacional urbana en estratos socioeconómicos. Fuente: Elaboración propia.

El Estrato 1 está conformado por el 4,6% de la población y el 7,1% de las familias urbanas. Por otro lado, el Estrato 3 está conformado por el 38,9% de la población y el 29,8% de las familias urbanas. A su vez, el Estrato 2, con una población de 3,03 personas por hogar, ocupa el 62,8% de las familias y el 56,5% de la población urbana. Estas consideraciones dejan a la luz que el problema del déficit habitacional en la sociedad urbana argentina toma mayor gravedad cuando se lo ve desde una perspectiva poblacional dado el alto número de convivientes por familia del Estrato 3.

En el próximo apartado se analiza cuál habrá de ser la evolución esperada de la población urbana del Estrato 3, que en adelante se denominará Población Urbana Pobre Sin Techo Digno (PUPSTD).

<sup>6</sup> Los valores de la Canasta Básica Total se refieren a un "adulto equivalente" (persona de sexo masculino de 30 a 59 años).

<sup>7</sup> Fuente: INDEC.

## 2. PROYECCIÓN DE LA DEMANDA DE VIVIENDAS DEL ESTRATO 3

### 2.1. Variables explicativas de la Población Urbana Pobre Sin Techo Digno (PUPSTD)

Con el fin de obtener una proyección confiable y lógica de la PUPSTD se propusieron distintos drivers que pudiesen afectar dicha variable. Los drivers identificados son los siguientes:

- ✚ **Producto Bruto Interno (PBI):** este es un indicador significativo del estado de la economía nacional por lo que es razonable pensar que afecta la Población Urbana Pobre Sin Techo Digno. En particular, se plantea como hipótesis que un incremento del PBI se verá acompañado por una reducción de la PUPSTD. Los niveles históricos y futuros de este indicador se obtienen del Ministerio de Economía y Producción.
- ✚ **Canasta Básica Total (CBT):** por lo dicho anteriormente se desprende que la Población Urbana Pobre Sin Techo Digno es dependiente de los valores de este indicador. A modo de hipótesis, se plantea que un incremento en la CBT tenderá a aumentar la PUPSTD. Sus valores históricos son para un adulto equivalente y se obtienen del INDEC. Su proyección se presenta más adelante en este capítulo.
- ✚ **Ingresos Individuales (IngInd):** la Población Urbana Pobre Sin Techo Digno depende también del nivel de ingresos de la sociedad argentina. Como hipótesis, se plantea que un aumento de los Ingresos Individuales tendrá como consecuencia una reducción de la PUPSTD. Los valores históricos de este driver se obtienen del INDEC.
- ✚ **Población Urbana (PU):** la evolución poblacional impactará directamente sobre el comportamiento de la Población Urbana Pobre Sin Techo Digno. A modo de hipótesis, se plantea que un incremento de la Población Urbana tendrá como consecuencia un aumento de la PUPSTD. La población histórica y su proyección a futuro se obtienen del INDEC. Como ya se aclaró, el urbanismo es asintótico al 90% de la población total. Este porcentaje se asumirá válido para años futuros.
- ✚ **Índice de Precios al Consumidor (IPC):** este es un índice representativo de la inflación, la cual afecta la calidad de vida de las personas y, en consecuencia, la Población Urbana Pobre Sin Techo Digno. Como hipótesis, se plantea que un incremento del IPC tendrá como consecuencia un aumento de la PUPSTD. Los niveles históricos de este índice se obtienen del INDEC.

Cabe destacar que todos los drivers de unidad monetaria presentados (PBI, CBT e IngInd) se trabajarán en pesos constantes del 2006. Por otro lado, los niveles del IPC a utilizar adoptarán al año 2006 como base 100. Estas consideraciones tienden a hacer más comprensibles los niveles o valores de los drivers utilizados como variables explicativas de la Población Urbana Pobre Sin Techo Digno. En el Anexo II se presentan los valores históricos y futuros, de disponerse, de las variables presentadas.

Finalmente, se asume que la participación de la PUPSTD sobre la población total a nivel país es igual a la participación de la Población Urbana Pobre Sin Techo Digno en el Gran Buenos Aires. Esto se debe a que sólo se cuenta con porcentajes históricos de PUPSTD para Gran Buenos Aires y no a nivel país.

## 2.2. Proyección de la PUPSTD

Para poder explicar el comportamiento de la PUPSTD se realizaron diversas regresiones lineales tomando a los drivers propuestos como variables explicativas, lo cual permitió acceder a distintos modelos. En la Tabla 3.1 se muestran los resultados de las regresiones lineales arrojadas asumiéndose modelos lineales del tipo  $Y_i = a + b.X_i$ , donde  $Y_i$  es la variable explicada, es decir, la PUPSTD,  $a$  la constante,  $b$  el coeficiente y  $X_i$  la variable explicativa (driver), para el año  $i$ . En el Anexo III se presentan los datos estadísticos complementarios a estas regresiones.

Modelo	Variable Explicativa	Constante (personas)	Coficiente (habitantes / unidad driver)	R <sup>2</sup>
I	PBI (MM\$ 2006)	11502944	-1.06	0.000
II	CBT (\$ 2006)	-98433858	406695.16	0.877
III	IngInd (\$ 2006)	32322019	-21157.81	0.879
IV	PU (personas)	-53900763	2.02	0.746
V	IPC (2006 base 100)	-2671278	213640.26	0.571

**Tabla 3.1.** Modelo explicativo de la PUPSTD para cada uno de los drivers identificados. Fuente: Elaboración propia.

Se observa que sólo los modelos II y III poseen R<sup>2</sup> aceptables, seguidos por el modelo IV que también merece ser considerado. Observando el signo del coeficiente  $b$  para cada uno de los modelos, se deduce la hipótesis previamente planteada para cada uno de los drivers fue la correcta. Los modelos II y III utilizan como variables explicativas a la CBT y los Ingresos Individuales, respectivamente, lo cual resulta lógico ya que la población pobre se establece a partir de la línea de pobreza y su comparación con los ingresos, como se explicó anteriormente. Con el objetivo de encontrar algún modelo más confiable, sería razonable pensar en integrar estas variables en solamente uno. Pues bien, debe aquí resaltarse que, por lo expuesto anteriormente, ambas variables se encuentran muy correlacionadas (R<sup>2</sup> = 0,945). Tanto es así que el

valor de la CBT es consecuencia del nivel de los Ingresos Individuales ya que la canasta básica de una determinada persona queda determinada principalmente por su nivel socioeconómico, el cual naturalmente depende de sus ingresos. En consecuencia, deberá optarse por una de las dos para proyectar el comportamiento futuro de la Población Urbana Pobre Sin Techo Digno. Dado que se dispone de una mayor cantidad de datos históricos de la CBT que de los Ingresos Individuales es que se decide utilizar la primera para explicar el comportamiento de la PUPSTD.

Por otro lado, como ya se dijo, el modelo IV también merece ser considerado. Dicho modelo contempla el uso de la población urbana total para explicar el comportamiento del nivel de pobreza en jurisdicciones urbanas. Pero a diferencia de los Ingresos Individuales, la variable PU no está tan estrechamente ligada a la CBT por lo que se las puede asumir como independientes ( $R^2 = 0,64$ ). Por lo tanto, sería razonable pensar en la obtención de una proyección más confiable de la Población Urbana Pobre Sin Techo Digno a partir de un modelo que integre a la CBT y PU. En consecuencia, se arroja una regresión lineal tomando a estas dos variables como independientes, obteniéndose el siguiente modelo:

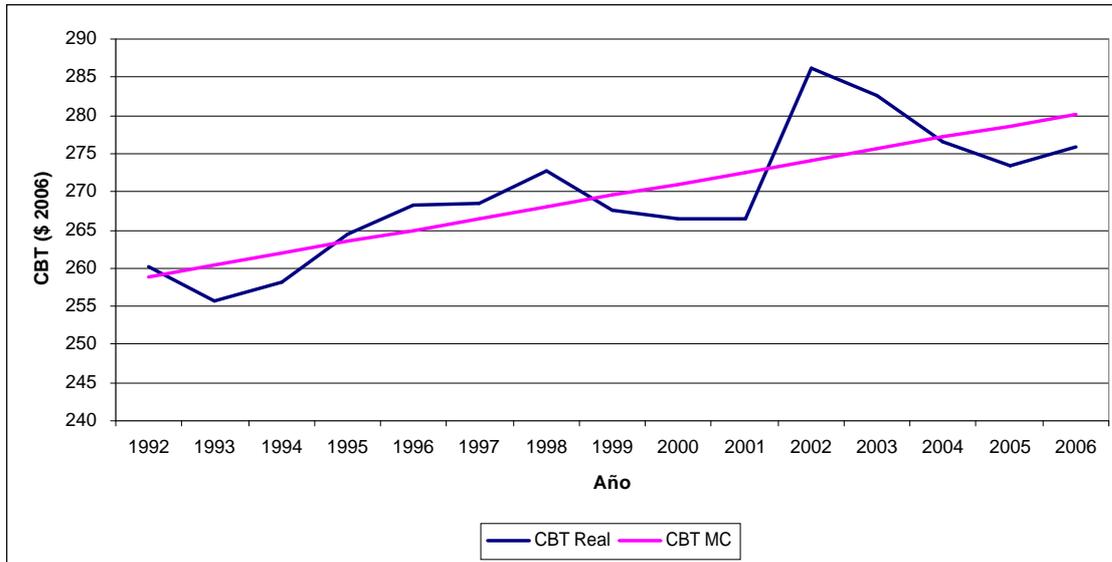
$$PUPSTD_i = - 42185941,04 + 35686,87.CBT_i + 1,33.PU_i \quad (3.1)$$

donde  $i$  es el año considerado. El  $R^2$  obtenido es de 0.934 por lo que se confirma la intuición de que se obtendría un modelo más representativo de la PUPSTD integrando a la CBT con la PU.

Dado que el comportamiento más probable a futuro de la PU es que sea creciente, la PUPSTD también crecerá, según lo indica el signo de la PU en la ecuación 3.1. En consecuencia, variaciones sobre dicha tendencia sólo podrán ser producidas por el comportamiento de la CBT a futuro. Un aumento en el valor de la CBT potenciaría el efecto de la PU sobre la PUPSTD, mientras que un descenso podría equilibrarlo y hasta superarlo, implicando una reducción de la Población Urbana Pobre Sin Techo Digno. Este comportamiento sólo podrá observarse de mantenerse constantes las transferencias (programa Jefas y Jefes de Hogar, jubilaciones, etc.) al sector con menos recursos. Esto quiere decir que no se observarán cambios en la política de redistribución de riquezas del Estado a futuro, independientemente de los cambios que se puedan suceder sobre los valores de la CBT. Este es el supuesto fundamental sobre el cual se sustentará el uso de este modelo.

Desafortunadamente, no se dispone de una proyección de los valores futuros de la CBT por lo que los mismos deberán ser estimados de acuerdo a algún criterio en particular. Para poder identificar algún criterio que resulte válido, en

el Gráfico 3.2 se muestra la evolución de la CBT y su tendencia (recta de ajuste por Mínimos Cuadrados), de los últimos catorce años.



**Gráfico 3.2.** Comportamiento y tendencia de la CBT en los últimos catorce años. Fuente: Elaboración propia.

Observando el gráfico se deduce que hasta el año 2000 el comportamiento de la CBT fue algo regular mientras que durante los años de mayor crisis económica el mismo fue alterado, dándose el pico de su valor en el año 2002. Más allá de esto, la tendencia de sus valores durante el período presentado es creciente. Dicho comportamiento puede ser entendido con mayor profundidad si se analiza cómo se calcula el valor de la CBT. En particular, la CBT se deduce de la siguiente manera:

$$CBT_i = \sum_{j=1}^n p_{ji} \cdot q_{ji} = \sum_{j=1}^n q_{ji} \cdot p_{ji} \quad (3.2)$$

donde  $q_{ji}$  es un producto de la canasta,  $p_{ji}$  su peso específico dentro de la misma y  $p_j$  su precio, en el año  $i$ . Al trabajarse con la CBT en términos constantes, una variación en el tiempo en su valor sólo podrá deberse a un cambio en su composición, ya que los precios evolucionarán de acuerdo a la inflación, es decir, el IPC. Esto quiere decir que el crecimiento observado en el valor de la CBT hace referencia a un pasaje hacia productos más costosos, en la composición de la misma. Esto está directamente relacionado con el sostenido desarrollo tecnológico observado en el período analizado. En particular, la tasa de crecimiento fue del 0,45%. Por lo tanto, se asume a dicha tasa como representativa del comportamiento futuro de la CBT. Esto quiere decir que la CBT crecerá constantemente a futuro, lo cual tendrá como consecuencia sobresaliente un crecimiento ininterrumpido de la Población Urbana Pobre Sin

Techo Digno, teniendo en cuenta lo anteriormente explicado. En consecuencia, los valores futuros de la CBT son los que se presentan en la Tabla 3.2.

<b>Año</b>	<b>CBT (\$ 2006)</b>
2007	\$ 277
2008	\$ 278
2009	\$ 280
2010	\$ 281
2011	\$ 282
2012	\$ 283
2013	\$ 285
2014	\$ 286
2015	\$ 287

**Tabla 3.2.** Valores futuros de la CBT en pesos constantes del 2006. Fuente: Elaboración propia.

Por otro lado, los niveles futuros de la PU se obtienen de una proyección realizada por el INDEC. En consecuencia, al disponer de los valores futuros de las variables independientes del modelo presentado en la ecuación 3.1, se está en condiciones de poder proyectar la Población Urbana Pobre Sin Techo Digno. La Población Urbana Pobre Sin Techo Digno proyectada se presenta en la Tabla 3.3.

<b>Año</b>	<b>PUPSTD (personas)</b>
2006	14,221,116
2007	14,726,121
2008	15,235,455
2009	15,744,488
2010	16,248,599
2011	16,749,349
2012	17,249,810
2013	17,747,666
2014	18,240,565
2015	18,726,183
<b>Variación 2006 / 2015</b>	<b>31.68%</b>

**Tabla 3.3.** Población Urbana Pobre Sin Techo Digno proyectada. Fuente: Elaboración propia.

En esta tabla se puede observar cómo efectivamente la Población Urbana Pobre Sin Techo Digno aumentará ininterrumpidamente a futuro. En particular, el aumento observado para los próximos diez años será del 31,68% a una tasa media anual del 3,11%. Por lo tanto, dado que el crecimiento constante anual asumido de la CBT es del 0,45%, se tiene que la Población Urbana Pobre Sin Techo Digno es altamente elástica con respecto a dicha variable. En particular, la elasticidad es de 6,9. Del mismo modo, teniendo en cuenta que la PU crecerá anualmente en promedio un 0,94%, se deduce que la Población Urbana Pobre Sin Techo Digno también será altamente elástica respecto de esta variable, pero en menor medida que respecto de la CBT ya que la elasticidad es de 3,3.

A efectos de tomar mayor conciencia de estos números, en la Tabla 3.4 se presenta la participación relativa de la Población Urbana Pobre Sin Techo Digno sobre la PU, lo cual dará una perspectiva global de los resultados obtenidos.

<b>Año</b>	<b>PUPSTD / PU (%)</b>
2006	40.55%
2007	41.57%
2008	42.59%
2009	43.59%
2010	44.56%
2011	45.50%
2012	46.43%
2013	47.33%
2014	48.22%
2015	49.07%

**Tabla 3.4.** Participación proyectada de la población urbana del Estrato 3 respecto de la población urbana total. Fuente: Elaboración propia.

En esta tabla queda claro que la perspectiva a futuro no es nada alentadora ya que la participación de la Población Urbana Pobre Sin Techo Digno aumentará año tras año, de mantenerse la política estatal de redistribución de riquezas, supuesto fundamental del modelo de demanda utilizado.

En la Tabla 3.5 se presenta la Población Urbana Pobre Sin Techo Digno proyectada teniendo en cuenta el impacto de los programas estatales de vivienda presentados en la Tabla 2.1.

<b>Año</b>	<b>PUPSTD (personas)</b>
2006	13,306,418
2007	13,451,422
2008	13,600,756
2009	14,109,789
2010	14,613,900
2011	15,114,650
2012	15,615,111
2013	16,112,967
2014	16,605,866
2015	17,091,485
<b>Variación 2006 / 2015</b>	<b>28.45%</b>

**Tabla 3.5.** Población urbana del Estrato 3 proyectada. Fuente: Elaboración propia.

El impacto de estos programas ayuda a disminuir la Población Urbana Pobre Sin Techo Digno, existente en el año 2006, en un 11,49% y, la del 2015, en un 8,73%. Dado que la Población Urbana Pobre Sin Techo Digno crecerá en un 28,45% en los próximos diez años a un ritmo promedio del 2,82% anual, queda claro entonces que estos programas no resultarán del todo efectivos para paliar el déficit habitacional.

Teniendo en cuenta la proyección de la PUPSTD presentada en la Tabla 3.5 y asumiendo que en el plazo proyectado la cantidad de personas por familia pobre seguirá siendo la misma que en 2005, es decir, de 4,54 personas, se deduce que las familias que se encontrarán por debajo de la línea de pobreza a futuro serán las que se presentan en la Tabla 3.6. Este stock de familias no es otra cosa que la demanda total proyectada de viviendas urbanas para el Estrato 3, asumiéndose naturalmente una vivienda por familia.

<b>Año</b>	<b>Demanda (viviendas)</b>
2006	2,931,592
2007	2,963,538
2008	2,996,439
2009	3,108,586
2010	3,219,649
2011	3,329,971
2012	3,440,229
2013	3,549,914
2014	3,658,507
2015	3,765,495
<b>Variación 2006 / 2015</b>	<b>28.45%</b>

**Tabla 3.6.** Demanda proyectada de viviendas urbanas del Estrato 3. Fuente: Elaboración propia.

Nuevamente, al igual que con la variación de la Población Urbana Pobre Sin Techo Digno, la demanda de viviendas por parte del Estrato 3 crecerá en un 28,45% en los próximos diez años a un ritmo del 2,82% anual.

En consecuencia, a los efectos del trabajo, la profundización en la investigación de la demanda de este estrato quedará de lado haciéndose mayor énfasis en las decisiones que sería conveniente o no tomar en el presente para que la realidad a futuro no resulte tan crítica para esta porción significativa de la sociedad argentina. Por lo tanto, en el próximo capítulo se introduce un programa denominado Programa de Vivienda, el cual tendrá como objetivo principal colaborar en el complejo desafío de paliar el problema de la demanda insatisfecha de viviendas del Estrato 3. Se espera que este programa resulte trascendente en la superación de dicho desafío.



## **IV. PROGRAMA DE VIVIENDA**



## 1. INTRODUCCIÓN

A los efectos de reducir la gravedad del problema del déficit habitacional urbano en Argentina es que se introduce en este capítulo un programa, denominado Programa de Vivienda (PV), que tendrá como objetivo principal la entrega de viviendas dignas a familias del Estrato 3, reduciendo así su demanda insatisfecha.

La implementación del Programa de Vivienda significará un cambio en la política de redistribución de riquezas a futuro ya que contempla la entrega de viviendas al sector de bajos recursos. Como ya se señaló, el modelo utilizado para proyectar la PUPSTD suponía que dicha política se mantendría constante. He aquí entonces una ampliación de ese supuesto, teniéndose en consecuencia que la política de redistribución de riquezas se mantendrá constante en el tiempo menos en lo que respecta a la transferencia de disponibilidades en concepto de viviendas económicas. De esta manera, lo que antes era un aumento ininterrumpido de la Población Urbana Pobre Sin Techo Digno ahora será equilibrado a través de la entrega de viviendas dignas. Por lo tanto, dicha PUPSTD podrá aumentar en menor medida o hasta disminuir en el tiempo, dependiendo de la cantidad de viviendas que el Programa de Vivienda finalmente entregue.

### 1.1. Características del Programa de Vivienda

Las viviendas, a diferencia de la metodología adoptada por otros programas estatales, serán entregadas sin cargo alguno a la familia beneficiada. Naturalmente, de no poder alcanzarse una cobertura del 100% de la demanda, se deberá seleccionar entre las familias beneficiadas solicitantes de acuerdo a algún criterio específico. La cobertura no es otra cosa que el **alcance físico** del programa, el cual será definido más adelante. Por otro lado, en lo que se refiere al alcance temporal, se cree conveniente definir al mismo como de diez años, comenzando en el 2006 y finalizando en el 2015, asumiéndose por lo tanto que la aplicación del Programa de Vivienda será prácticamente instantánea. La definición de dicho alcance temporal apunta a dar una temprana acción tendiente a suavizar la gravedad del problema del déficit habitacional en Argentina.

En lo que respecta a las características de las viviendas a construir por este programa, las mismas serán de mayor superficie que las normalmente edificadas por otros programas de vivienda y dispondrán de infraestructura básica, para que una familia pueda albergarla dignamente. Dichas viviendas estarán localizadas en terrenos fiscales pertenecientes al Estado siendo su distribución a nivel país dependiente de las necesidades relativas de cada

provincia. Las viviendas tendrán capacidad lo suficientemente amplia como para albergar dignamente a 4 o 5 personas, dependiendo de la composición específica de cada familia en particular, recordándose que la media es de 4,54 personas para familias del Estrato 3.

No es el objetivo de este programa otorgar a familias del Estrato 3 otros beneficios que no sea el de disponer de una vivienda digna. Es decir, este programa no apuntará a que las familias beneficiadas con la entrega de viviendas económicas dispongan de un mejor plan de salud, trabajo, alimentos o educación. Será responsabilidad del Estado diseñar programas complementarios que apunten a dichas finalidades. De todas formas, como este programa implica la construcción de un número importante de viviendas, trae aparejado consigo beneficios como la generación de puestos de trabajo durante su ciclo de vida y el fortalecimiento de la industria de la construcción, pilar importante de la economía nacional.

## 1.2. Alcance físico

El input que definirá la máxima envergadura posible de este programa será la demanda de viviendas identificada en la Tabla 3.4. En particular, **se establece como límite superior del alcance físico la cantidad de viviendas demandadas para el año 2015**. En consecuencia, el Programa de Vivienda apunta a la construcción de como máximo **3.765.500 viviendas económicas**, logrando así una cobertura del 100%. Naturalmente, el cumplimiento de dicho objetivo implicaría una inversión anual para los próximos diez años de una dimensión hasta el momento jamás experimentada por el Estado en concepto de vivienda social. Además, la carga de trabajo que implicaría la construcción de dicha cantidad de viviendas, diseminadas a lo largo y ancho del territorio nacional para dicho período, resultaría de difícil cumplimiento. Naturalmente, la consecuencia de su cumplimiento sería, nada más y nada menos, eliminar la existencia de familias carentes de techo digno, hecho sin precedentes que merece ser atendido. Dados estos obstáculos, se sabe que para el período planteado la cantidad de viviendas que podrán ser entregadas por el Programa de Vivienda será bastante inferior a este límite superior.

Habiendo identificado el alcance físico máximo se define la cota inferior. **Se considerará al Programa de Vivienda eficiente siempre y cuando permita mantener la participación de la Población Urbana Pobre Sin Techo Digno, respecto de la Población Urbana, por debajo del nivel actual - fines del 2005 - que es del 38,86%<sup>8</sup>, alcanzando así una cobertura del 13,24% del alcance físico máximo**. Para ello, será necesaria la construcción de un poco menos de **500.000 viviendas económicas**, lográndose así que la demanda de

---

<sup>8</sup> Fuente: INDEC.

viviendas por parte del Estrato 3 sea inferior al nivel actual del 28,78%<sup>9</sup> - fines del 2005. La justificación de este límite inferior reside en el propósito fundamental de este trabajo que es aportar una colaboración importante en el complejo desafío de atender la demanda insatisfecha del Estrato 3, teniéndose como consecuencia un mantenimiento de la participación de la Población Urbana Pobre Sin Techo Digno en la sociedad.

Sin embargo, el alcance físico definitivo del programa se encuentra absolutamente ligado a la efectividad de los métodos de recaudación de fondos que se vayan a aplicar, los cuales se verán en el próximo capítulo. Necesariamente, al no percibirse una retribución por parte de las familias beneficiadas con la entrega de las viviendas económicas, la inversión a realizar deberá ser inferior o igual al monto recaudado. Por lo tanto, se espera poder recaudar suficiente capital como para permitir al menos mantener para el año 2015 la participación actual de la Población Urbana Pobre Sin Techo Digno en la sociedad actual.

## **2. INVERSIÓN**

Como ya se dijo, la inversión requerida por el Programa de Vivienda depende exclusivamente del alcance que le puedan dar los métodos de recaudación del mismo. Es decir, disponiendo de la demanda total de viviendas del Estrato 3, se decidirá la porción óptima de dicha demanda a atender en función de la efectividad de los planes de recaudación. Como objetivo, como ya se dijo, se espera poder construir al menos 500.000 viviendas para considerar eficiente al programa.

Para tomar conciencia de los montos que se manejarán a través de este programa se decide expresarlos en valores constantes del 2006. De esta manera, los desembolsos futuros se expresarán en moneda constante al año de implementación del Programa de Vivienda.

### **2.1. Costo de la construcción**

En los últimos años la industria de la construcción se ha reactivado acompañando así el comportamiento de la economía nacional. En particular, los permisos de edificación y obras realizadas se han ido incrementando año a año estimulando la oferta y, por lo tanto, reactivando la industria de la construcción.

---

<sup>9</sup> Fuente: INDEC.

Este comportamiento favorable para la economía argentina se vio acompañado por un aumento continuo en los costos de la construcción haciendo que los valores de las viviendas sean cada vez menos accesibles para personas no pertenecientes al Estrato 1, es decir, con nivel socioeconómico ABC1. Un índice que ayuda a entender esto último es el Índice del Costo de la Construcción (ICC), elaborado por el INDEC. Dicho índice tiene como finalidad representar el comportamiento de los costos de ítems implicados en la construcción (movimiento de tierra, estructura, albañilería, yesería, instalación sanitaria y contra incendio, instalación de gas, carpintería metálica y herrería, carpintería de madera, ascensores, vidrios, pintura y otros trabajos y gastos). Lógicamente este índice involucra ciertos ítems en los que su consideración está directamente ligada al tipo de edificación que se contemple.

En la actualidad el valor de construcción del m<sup>2</sup> para viviendas simples y compactas es de US\$ 420<sup>10</sup>, sin contar el costo del terreno, activo del cual ya se dispone. Pasándolo a moneda nacional con una tasa de cambio de 3,06 \$/US\$<sup>11</sup> se obtiene que dicho costo es de \$ 1.285. Al trabajarse en términos constantes este valor se aplicará a las viviendas que se construyan a lo largo del ciclo de vida del Programa de Vivienda.

## **2.2. Valor de la vivienda económica**

El Programa de Vivienda tiene como finalidad otorgar viviendas dignas, con infraestructura estándar y espacio suficiente para albergar satisfactoriamente a una familia tipo del Estrato 3. En lo que respecta a la infraestructura, dicha característica se ve reflejada en el costo de construcción de m<sup>2</sup> presentado en el apartado anterior, que es bajo respecto al mercado, pero suficiente como para permitir la construcción de una vivienda digna. Por otro lado, en lo que respecta al espacio de las viviendas, se debe recordar que una familia tipo del Estrato 3 está compuesta por aproximadamente 4,54 integrantes por lo que se asume una superficie promedio de 56 m<sup>2</sup> para las mismas<sup>12</sup>. Por lo tanto, el costo de la vivienda económica otorgada por el Programa de Vivienda en términos constantes del 2006 es de \$ 71.971.

## **2.3. Plan de construcción**

El valor de la vivienda económica en términos constantes del 2006 será el mismo durante todo el ciclo de vida del Programa de Vivienda. Por lo tanto, el monto que se desembolsará anualmente dependerá exclusivamente de la

---

<sup>10</sup> Fuente: Licitación Pública nº 7/06. Municipalidad de San Isidro, Provincia de Buenos Aires. Subprograma Federal de Urbanización de Villas y Asentamientos Precarios.

<sup>11</sup> Tasa de cambio promedio entre la compra y la venta para el primer cuatrimestre del 2006. Fuente: [www.dolarsi.com.ar](http://www.dolarsi.com.ar).

<sup>12</sup> Fuente: Licitación Pública nº 7/06. Municipalidad de San Isidro, Provincia de Buenos Aires. Subprograma Federal de Urbanización de Villas y Asentamientos Precarios.

cantidad de viviendas que se construyan y entreguen en un determinado año. En consecuencia, se decide que la construcción de viviendas será uniforme en el tiempo, independientemente del alcance del programa. En la Tabla 4.1 se presenta el plan de construcción para los límites de alcance físico establecidos.

Año	Límite Inferior (viviendas)	Límite Superior (viviendas)
2006	49,861	376,550
2007	49,861	376,550
2008	49,861	376,550
2009	49,861	376,550
2010	49,861	376,550
2011	49,861	376,550
2012	49,861	376,550
2013	49,861	376,550
2014	49,861	376,550
2015	49,861	376,550
<b>Total</b>	<b>498,605</b>	<b>3,765,500</b>
<b>Cobertura</b>	<b>13.24%</b>	<b>100%</b>

**Tabla 4.1.** Plan de construcción del Programa de Vivienda para los límites de alcance físico. Fuente: Elaboración propia.

El alcance físico mínimo requerido para la implementación del Programa de Vivienda será entonces de 498.605 viviendas, las cuáles albergarán un total de 2.263.156 personas. Por lo tanto, **el Programa de Vivienda tendrá como objetivo superar este alcance para así lograr que la participación futura de la PUPSTD sobre la PU sea inferior al nivel actual del 38,86% - fines del 2005 - y que la demanda de viviendas por parte del Estrato 3 sea también inferior al nivel actual del 28,78% - fines del 2005.**

#### 2.4. Inversión Necesaria

Teniendo en cuenta lo señalado en el apartado anterior, la proyección de la demanda de viviendas, presentada en la Tabla 3.6, y el costo de las mismas, se presenta en la Tabla 4.2 y la Tabla 4.3 el desembolso anual a realizar a lo largo del ciclo de vida del Programa de Vivienda para el límite inferior y superior de su alcance físico, respectivamente. En estas tablas se puede apreciar también el costo de funcionamiento del programa, que es en promedio del 14%<sup>13</sup> de la inversión final de un programa de vivienda estándar.

<sup>13</sup> Este es el porcentaje promedio gastado por los programas abarcados por el Sistema Federal de Vivienda. Fuente: Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

<b>Año</b>	<b>Inversión Construcción (MM\$ 2006)</b>	<b>Inversión Funcionamiento (MM\$ 2006)</b>	<b>Inversión Total (MM\$ 2006)</b>
2006	\$ 3,589	\$ 573	\$ 4,161
2007	\$ 3,589	\$ 573	\$ 4,161
2008	\$ 3,589	\$ 573	\$ 4,161
2009	\$ 3,589	\$ 573	\$ 4,161
2010	\$ 3,589	\$ 573	\$ 4,161
2011	\$ 3,589	\$ 573	\$ 4,161
2012	\$ 3,589	\$ 573	\$ 4,161
2013	\$ 3,589	\$ 573	\$ 4,161
2014	\$ 3,589	\$ 573	\$ 4,161
2015	\$ 3,589	\$ 573	\$ 4,161
<b>Total</b>	<b>\$ 35,885</b>	<b>\$ 5,727</b>	<b>\$ 41,612</b>
<b>% PBI Promedio</b>	<b>0.6%</b>	<b>0.1%</b>	<b>0.7%</b>

**Tabla 4.2.** Inversión requerida para cubrir el 13,24% de la demanda del Estrato 3. Fuente: Elaboración propia.

<b>Año</b>	<b>Inversión Construcción (MM\$ 2006)</b>	<b>Inversión Funcionamiento (MM\$ 2006)</b>	<b>Inversión Total (MM\$ 2006)</b>
2006	\$ 27,101	\$ 4,325	\$ 31,426
2007	\$ 27,101	\$ 4,325	\$ 31,426
2008	\$ 27,101	\$ 4,325	\$ 31,426
2009	\$ 27,101	\$ 4,325	\$ 31,426
2010	\$ 27,101	\$ 4,325	\$ 31,426
2011	\$ 27,101	\$ 4,325	\$ 31,426
2012	\$ 27,101	\$ 4,325	\$ 31,426
2013	\$ 27,101	\$ 4,325	\$ 31,426
2014	\$ 27,101	\$ 4,325	\$ 31,426
2015	\$ 27,101	\$ 4,325	\$ 31,426
<b>Total</b>	<b>\$ 271,008</b>	<b>\$ 43,253</b>	<b>\$ 314,260</b>
<b>% PBI Promedio</b>	<b>4.5%</b>	<b>0.7%</b>	<b>5.2%</b>

**Tabla 4.3.** Inversión requerida para cubrir el 100% de la demanda del Estrato 3. Fuente: Elaboración propia.

En estas tablas se presenta con claridad la vasta distancia que existe en términos monetarios entre los límites de alcance físico planteados. Mientras que la construcción de un poco menos de 500.000 viviendas - límite inferior - representa una inversión de más de 40 mil millones de pesos, la cobertura total - límite superior - implica una inversión de un poco menos de 315 mil millones de pesos. Para lograr una cobertura acorde al límite inferior se necesitará destinar anualmente aproximadamente 0,7% del PBI. Mientras que alcanzar una cobertura del 100% será necesario destinar aproximadamente un 5,2% del PBI, lo cual deja a las claras la gravedad del problema del déficit habitacional en Argentina.

A los efectos de poder costear al menos la inversión mínima requerida para la efectiva aplicación por el Programa de Vivienda es que en el próximo capítulo se presentan estrategias de recaudación que conformen un plan denominado

Plan de Recaudación de Fondos. **La efectividad de estos planes terminará por definir el verdadero alcance físico del Programa de Vivienda.**



## **V. FINANCIAMIENTO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA**



## 1. INTRODUCCIÓN

En este apartado se presenta el Plan de Recaudación de Fondos (PRF) que llevará a cabo el Estado con el fin de recaudar los fondos necesarios para cubrir la inversión requerida para la aplicación del Programa de Vivienda. Obviamente el porcentaje de la inversión que el Plan de Recaudación de Fondos cubrirá estará ligada a la efectividad del mismo. Se espera poder al menos cubrir un 13,24% de la inversión total, lo cual permitirá mantener la participación de la PUPSTD respecto de la PU como máximo en los niveles actuales.

El PRF pretende obtener fondos a través de planes de recaudación complementarios, que se diferencian en la forma y fuente de recaudación utilizada. La efectividad de dichos planes determinará en definitiva la efectividad del PRF y, por lo tanto, el alcance físico del Programa de Vivienda.

## 2. PLAN DE RECAUDACIÓN DE FONDOS

### 2.1. Presentación de los planes

En este apartado se presentan las características sobresalientes de los planes a implementar y el impacto esperado de cada uno de ellos. En particular se presentarán tres planes. En base a sus características, consecuencias e impacto se decidirá el mix óptimo para la composición de un PRF que sea capaz de permitir la aplicación del Programa de Vivienda, es decir, que cubra un 13,24% de la inversión máxima demandada.

#### **Plan I - Aumento de un 0,33% del impuesto inmobiliario aplicado a viviendas del segmento ABC1**

Este plan supone un aumento en el impuesto inmobiliario del 0,33% para las viviendas pertenecientes a familias con nivel socioeconómico ABC1. Como ya se dijo, este trabajo se sustenta en el supuesto fundamental de que la política estatal de redistribución de riquezas permanecerá constante a futuro, menos por la entrega, sin costo alguno, de viviendas económicas. Pues bien, un aumento de un impuesto a sólo un sector de la sociedad también implica una transferencia de recursos. Por lo tanto, el Plan I amplía este supuesto fundamental ya que se generará un egreso económico de los que más recursos poseen. En consecuencia, se producirá una transferencia de disponibilidades con origen en el sector ABC1 y destino en el Estrato 3.

En consecuencia, esta estrategia apunta a recaudar fondos a través de un aumento del impuesto inmobiliario del 0,33% que afectará sólo a familias con nivel socioeconómico ABC1. La elección de dicha alícuota se explicará avanzado el desarrollo del Plan de Recaudación de Fondos. Este segmento, a pesar de ser relativamente poco significativo respecto de la totalidad de la población, está conformado por familias con viviendas de altísimo valor, base de aplicación de este impuesto.<sup>14</sup> De esta manera la recaudación a partir de este impuesto espera ser importante y capaz de cubrir parte de la inversión mínima necesaria para la aplicación del Programa de Vivienda.

Por otro lado, es indudable que la aplicación de una medida como ésta resultará perjudicial para aquellos que más recursos tienen. Sin embargo, este plan tiene la intención de afectar lo menos posible la calidad de vida de la población por lo que se cree conveniente afectar sólo los bolsillos de aquellos que más tienen, lo cual no afectará su calidad de vida, sino su capacidad de ahorro. En contraste, debe destacarse que un mejoramiento de la calidad de vida del sector de bajos recursos terminará beneficiando indirectamente a las familias del segmento ABC1 y al resto de la sociedad ya que dispondrán de un mayor bienestar social al no verse tan expuestas a los actuales niveles de inseguridad pública y otras amenazas, males en su mayoría generados por personas de pocos recursos, entre ellos la vivienda.<sup>15</sup>

### **Plan II - Retención del 3% de la recaudación anual del Impuesto al Valor Agregado Bruto**

Este plan implica derivar el 3% de la recaudación anual del IVA Bruto al Programa de Vivienda. Dicha retención se aplicará para los diez años de duración del Programa de Vivienda por lo que una vez finalizado este, la misma dejará de efectuarse.

La consecuencia más importante de la aplicación de este plan, más allá del capital que se logre recaudar, se podría pensar por el lado de que al retener cierta parte de la recaudación del IVA Bruto se estaría dejando de destinar dicha parte a un determinado objetivo. Pero esto no será necesario ya que próximamente se espera que, según el oficialismo, se reduzcan las tasas de aplicación del IVA en un 3%<sup>16</sup>. Esta medida ha estado madurando desde hace ya algunos meses por lo que no sería errado pensar que finalmente terminará implementándose. En consecuencia, el Plan II propone no efectuar dicha

---

<sup>14</sup> Ver Anexo VI. Artículo 6.1: "Solá estudia un aumento en el impuesto inmobiliario" (Viernes 7 de julio, Diario La Nación)

<sup>15</sup> Al entregarse viviendas y reducir así la cantidad de personas sin un hogar digno, se mejorará la calidad de vida de las mismas por lo que no se verán en la necesidad de cometer delitos de índole menor en la vía pública. Por lo tanto, a mayor cantidad de viviendas entregadas, la inseguridad se reducirá en mayor medida y, como consecuencia, mejorará el bienestar social de las familias del segmento ABC1 y el resto de la sociedad en la vía pública.

<sup>16</sup> Anexo VI. Artículo 6.2: "Habrà reforma impositiva en 2007" (Jueves 6 de julio del 2006, Diario La Nación).

reducción y destinar la recaudación remanente al Programa de Vivienda. Al tratarse de la reducción de un impuesto, el hecho de que no se termine dando no sería del todo gravitante para los bolsillos de la sociedad, la cual ha sabido acostumbrarse a pagar este impuesto bajo las actuales alícuotas del 10,5% y 21%. Pero es una realidad y, a su vez, una consecuencia tangible de este plan, que se estará privando a la sociedad de pagar tres puntos menos por este impuesto, lo cual le impedirá poder hacer uso de ese egreso en otras aplicaciones. Por otro lado, al igual que con la implementación del Plan I, se acepta que la aplicación de esta medida ayudará a destinar una mayor cantidad de fondos al Programa de Vivienda, lo cual favorecerá en el corto plazo a mejorar el bienestar social de la toda la sociedad en la vía pública.<sup>17</sup>

La aplicación de un plan de este tipo afectará nuevamente el supuesto fundamental sobre el cual se sustenta este trabajo. En consecuencia, dicho supuesto fundamental se amplía de manera que la política de redistribución de riquezas permanecerá constante, menos por la entrega de viviendas económicas, por el aumento del impuesto inmobiliario y, ahora, por la destinación de un 3% del capital recaudado por el IVA Bruto al Programa de Vivienda.

Actualmente la recaudación del impuesto en cuestión es deficiente. Por lo tanto, de mejorarse las formas de recaudación de este impuesto el impacto de esta retención sería más trascendente, lo cual favorecería la aplicación del Programa de Vivienda. Sin embargo, este aspecto no se estudia en este trabajo ya que supera su alcance, pero es la intención del mismo dejar constancia de dicha oportunidad.

### **Plan III - Continuar destinando un 0,5% del PBI a la vivienda social**

A diferencia de los anteriores planes, este no implica un cambio en la política actual de redistribución de riquezas ya que la aplicación del 0,5% del PBI anual es una postura estatal que se viene manteniendo desde hace muchos años. Dicho capital se recauda principalmente a través del impuesto a los combustibles. Por lo tanto, es la intención de este plan seguir manteniendo estas medidas de recaudación. De esta manera el supuesto fundamental ampliado no se verá distorsionado por la aplicación de este plan.

Las consecuencias más importantes, más allá del capital que se logre recaudar, serán que el Programa de Vivienda estará absorbiendo las disponibilidades de otros programas de vivienda social y que, necesariamente, se deberá mantener el impuesto a los combustibles. Por lo tanto, la implementación de este plan implicará que el Programa de Vivienda sea el

---

<sup>17</sup> Ver Nota al Pie de Página número 16.

único programa existente a futuro destinado a otorgar viviendas económicas a las familias pertenecientes al Estrato 3. Por lo tanto, se estará centralizando en un sólo programa el manejo del capital destinado a viviendas económicas.

## **2.2. Impacto de los planes**

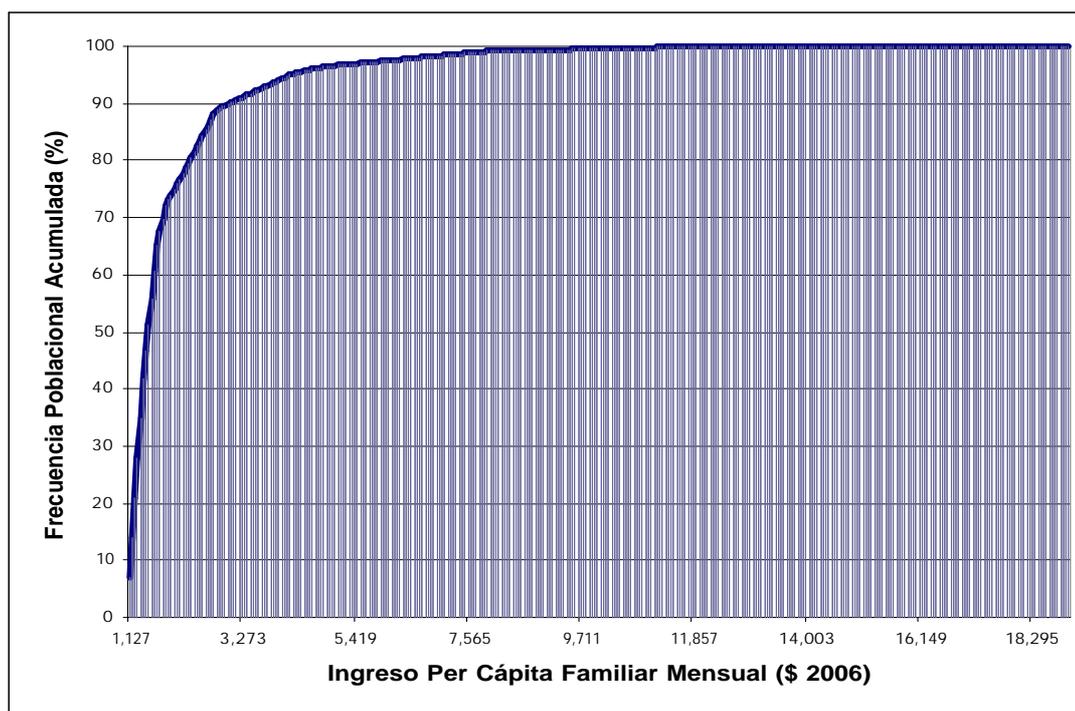
### **2.2.1. Plan I**

Este plan obtendrá fondos aumentando el impuesto inmobiliario aplicado a viviendas pertenecientes a familias con nivel socioeconómico ABC1. Se espera que la aplicación de este plan aporte fondos que permitan atender una parte importante de la demanda de viviendas insatisfecha del Estrato 3.

En consecuencia, se comienza el análisis de este plan segmentando al público meta de la aplicación del mismo, es decir, las familias con nivel socioeconómico ABC1. En la actualidad, se tiene que un 7,1% de la totalidad de las familias en distritos urbanos pertenecen a este segmento. Este porcentaje representa alrededor de 732.000 familias en la actualidad. A los efectos de cumplir con el supuesto fundamental de una política estatal de redistribución de riquezas constante a futuro, salvo las excepciones ya mencionadas, es que se considera que la participación del segmento ABC1 se mantendrá constante, representando a futuro al 7,1% de las familias. Extrapolando los datos provistos por el INDEC en la Encuesta Permanente de Hogares del 2005 a la totalidad de la población urbana del 2006, se segmenta este porcentaje de familias tomando a las de mayores ingresos, que lógicamente son las que gozan de una mejor calidad de vida. Los datos de esta encuesta se presentan en el Anexo IV mientras que parte<sup>18</sup> de la segmentación realizada de las familias con nivel socioeconómico ABC1 se presenta en el Anexo V. Las familias segmentadas representan la cantidad de viviendas que posee el segmento ABC1. Cabe destacar que naturalmente muchas de estas familias poseen más de una vivienda en Argentina por lo que la anterior afirmación resultaría desacertada. Este hecho se solventará a través de una suposición que se presentará más adelante. En el Gráfico 5.1 se muestra la frecuencia poblacional acumulada de las familias de este segmento según el nivel de ingresos per cápita familiar mensual de las mismas.

---

<sup>18</sup> No se presenta todo el segmento ABC1 distribuido según su escala de ingresos dado que ello demandaría una importante cantidad de hojas, sin sentido a los efectos de la información que aporta. En consecuencia, se presenta sólo una parte del segmento ABC1.

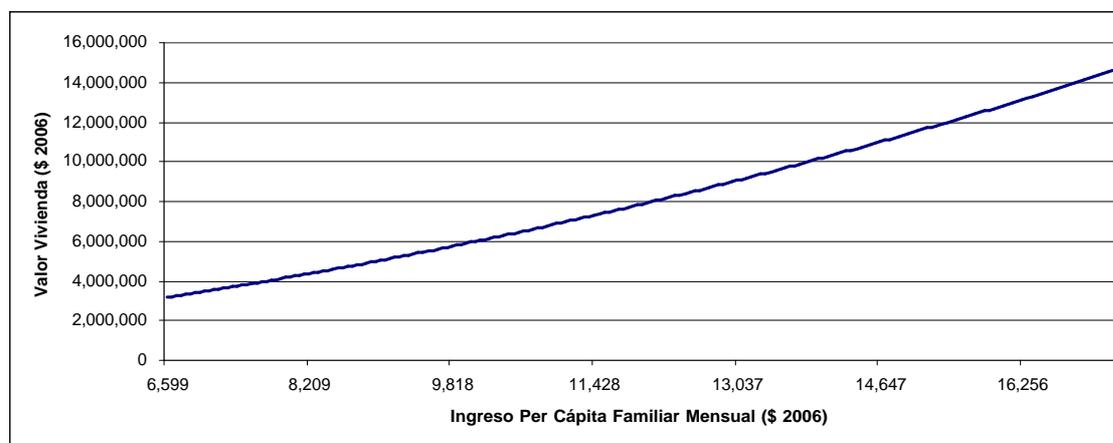


**Gráfico 5.1.** Frecuencia poblacional acumulada de familias con nivel socioeconómico ABC1. Fuente: Elaboración propia.

Como el impuesto inmobiliario se aplica al valor de las viviendas será necesario calcular los valores de las mismas. Por lo dicho en el párrafo anterior se asume por el momento que una familia ocupa sólo una vivienda. A los fines de poder valorar las viviendas de las familias pertenecientes a este segmento se procede a valorar el  $m^2$  de construcción según su escala de ingresos. Naturalmente aquellas familias con un ingreso superior estarán albergando viviendas con un costo de superficie construida más elevado. Se asume un costo de construcción de  $m^2$  creciente en forma lineal con los ingresos familiares. Naturalmente, el costo de dichas viviendas también está compuesto por el valor del terreno, pero debe destacarse aquí, a modo de simplificación, que el incremento del impuesto inmobiliario se aplicará sólo sobre el valor de construcción de la vivienda, despreciando así el costo del lote, lo cual hará que el impacto del mismo sobre los bolsillos de estas familias sea inferior.

Teniendo el costo de construcción de  $m^2$  faltaría conocer las superficies de las viviendas para poder calcular sus valores. Habiendo asumido que toda familia posee exactamente una vivienda, hecho que naturalmente no es real, se asume entonces que las familias con mayores ingresos poseen viviendas de mayor superficie. De esta manera, aumentando las superficies en forma lineal con los ingresos familiares se está solucionando el error introducido al asumir que cada familia posee exactamente una vivienda. Habiendo asumido aumentos lineales en el costo de construcción de  $m^2$  y las superficies de viviendas con los ingresos familiares, se obtienen valores de viviendas que

crecen exponencialmente con los ingresos, hecho que se muestra en el Gráfico 5.2. Los costos de construcción de m<sup>2</sup>, las superficies de las viviendas y sus respectivos valores se adjuntan en el Anexo V.



**Gráfico 5.2.** Valores de viviendas de familias con nivel socioeconómico ABC1 según su ingreso familiar per cápita. Fuente: Elaboración propia.

Teniendo los valores de las viviendas se analiza la elección de la alícuota del 0,33% para este impuesto. Este porcentaje surge de hacer una hipótesis de máximo egreso para cada una de las familias con nivel socioeconómico ABC1. Se asume entonces que las familias pertenecientes a este segmento con menores ingresos podrán desembolsar por este impuesto hasta un 5% del ingreso familiar. Este porcentaje se asume como el límite inferior de la relación entre el pago del impuesto y el ingreso familiar, para la totalidad del Estrato 1. Por otro lado, dentro de este segmento, las familias con mayores ingresos estarán en condiciones de abonar en este impuesto hasta un 12% de sus ingresos. Este último porcentaje es el límite superior aceptable de la relación entre el pago del impuesto y el ingreso familiar, para la totalidad del Estrato 1. De esta manera, aplicando una misma alícuota a todas las familias del segmento ABC1, las de menores ingresos estarán desembolsando un porcentaje menor de sus ingresos que las que más perciben. La explicación se encuentra en que mientras los ingresos se distribuyen linealmente dentro de este segmento, los valores de las viviendas, base de aplicación del impuesto, lo hacen exponencialmente.

La eficiencia de recaudación de este impuesto se asume del 90%. En consecuencia, la recaudación esperada se presenta en la Tabla 5.1.

<b>Año</b>	<b>Recaudación (MM\$ 2006)</b>
2006	\$ 2,116
2007	\$ 2,136
2008	\$ 2,158
2009	\$ 2,179
2010	\$ 2,200
2011	\$ 2,220
2012	\$ 2,241
2013	\$ 2,262
2014	\$ 2,282
2015	\$ 2,302
<b>Total</b>	<b>\$ 22,095</b>
<b>Cobertura LS</b>	<b>7.03%</b>
<b>Cobertura LI</b>	<b>53.10%</b>

**Tabla 5.1.** Recaudación anual al aumento del 0,33% del impuesto inmobiliario aplicado a viviendas de familias con nivel socioeconómico ABC1. Fuente: Elaboración propia.

Se observa que la recaudación total de la implementación de este impuesto cubrirá un 7,03% de la inversión máxima requerida y un 53,1% de la mínima exigida para la aplicación del programa. El impacto de este plan es significativo, pero no lo suficiente como para decidir la implementación del Programa de Vivienda ya que cubre sólo un poco más de la mitad alcance físico mínimo requerido. En particular, este plan, bajo los supuestos adoptados por el mismo, será capaz de atender a un 7,03% de la demanda de viviendas del Estrato 3.

Este alcance físico es importante, pero debe contrastarse con las metodologías adoptadas para lograrlo. En particular, se estará reduciendo la capacidad de ahorro del segmento ABC1 en más de un 5%, pudiendo alcanzar dicha reducción hasta un 12%. A su vez, una potencial reducción de la PUPSTD otorgará a las familias del segmento ABC1 un mayor bienestar social dado que no se verán expuestas a los niveles actuales de inseguridad pública, los cuales naturalmente se verán reducidos al mejorarse la calidad de vida de las familias del Estrato 3.

Dado que las consecuencias positivas presentadas son de mayor relevancia que las negativas se opta por la aplicación de este plan, el cual integrará el Plan de Recaudación de Fondos.

### **2.2.2. Plan II**

Este plan pretende aportar fondos al Programa de Vivienda a través de la retención de un 3% de la recaudación del IVA Bruto. Se espera que dicho aporte resulte lo suficientemente significativo como para poder cubrir una parte importante de la inversión mínima requerida para la implementación del programa.

Con el fin de poder calcular la recaudación a partir de este plan para el horizonte temporal del Programa de Vivienda, será necesario proyectar el

consumo y la deducción del IVA Bruto del mismo. Actualmente, el consumo total se puede separar en privado, que acapara el 83,5%, y público, el restante 16,5%. El IVA, por su parte, se aplica al consumo total en diferentes alícuotas, dependiendo del producto consumido. En particular, la retención del 3% sobre este impuesto se hará sobre el total de la recaudación de IVA Bruto, independientemente de la clase de producto del cual se haya deducido.

En consecuencia, partiendo de datos obtenidos del INDEC y relacionando la recaudación anual de IVA Bruto con el consumo total se obtiene una alícuota representativa general del 13,48%. Dichos datos se presentan en el Anexo IV. La magnitud de esta alícuota se encuentra determinada por las alícuotas de aplicación del impuesto - 10,5% y 21% - y la efectividad en la recaudación del mismo. En consecuencia, sería normal esperar que la tasa general sea aún mayor de implementarse mejoras tendientes a reducir el alto grado de evasión impositiva existente. Como ya se dijo, la eficiencia en la recaudación excede el alcance de este trabajo por lo que se decide aplicar esta alícuota general a los años correspondientes al horizonte temporal del Programa de Vivienda.

Para poder calcular los montos de recaudación derivados de aplicar el Plan II es necesario proyectar el consumo. Por lo tanto, se calcula una regresión lineal tomando al Consumo Total (CT) como variable explicada y al PBI y la Población como variables independientes ( $R^2 = 0,031$ ). El resultado de esta regresión lineal es muy satisfactorio ya que el  $R^2$  obtenido es de 0,987. Se considera por lo tanto válido proyectar el Consumo Total en función del PBI y la Población a través del modelo obtenido, que es el siguiente:

$$CT_i = -451823,07 + 0,63.PBI_i + 0,01.Población_i \quad (5.1)$$

donde  $i$  es el año. Tanto el CT como el PBI se manejan en términos constantes del 2006. Por otro lado, la Población se encuentra expresada en cantidad de personas. Las estadísticas de esta regresión lineal se muestran en el Anexo III. En la Tabla 5.2 se presenta el Consumo Total proyectado resultante de aplicar este modelo para el horizonte temporal del Programa de Vivienda.

<b>Año</b>	<b>Consumo Total (MM\$ 2006)</b>	
2006	\$	252,126
2007	\$	267,932
2008	\$	283,542
2009	\$	299,213
2010	\$	314,885
2011	\$	330,925
2012	\$	347,363
2013	\$	364,180
2014	\$	381,359
2015	\$	398,880
<b>Variación 2006/2015</b>		<b>58.21%</b>
<b>Variación Anual</b>		<b>5.31%</b>

**Tabla 5.2.** Consumo Total proyectado. Fuente: Elaboración propia.

Se observa que el Consumo Total ascenderá a futuro, lo cual indudablemente ayuda a que este plan esté en condiciones de recaudar cada vez más fondos. En particular, para el período estudiado, el Consumo Total asciende un 58,21% a razón de un 5,31% anual. La recaudación del IVA Bruto proyectada, asumiendo una alícuota general del 13,48% para los años futuros, se presenta en la Tabla 5.3.

<b>Año</b>	<b>IVA Bruto (MM\$ 2006)</b>	
2006	\$	33,998
2007	\$	36,129
2008	\$	38,234
2009	\$	40,347
2010	\$	42,460
2011	\$	44,623
2012	\$	46,840
2013	\$	49,107
2014	\$	51,424
2015	\$	53,787
<b>Total</b>	\$	<b>436,949</b>

**Tabla 5.3.** Recaudación del IVA Bruto proyectada. Fuente: Elaboración propia.

De la recaudación del IVA Bruto se retendrá un 3% para la financiación del Programa de Vivienda. Los montos a retener se presentan en la Tabla 5.4.

<b>Año</b>	<b>Retención IVA (MM\$ 2006)</b>	
2006	\$	1,020
2007	\$	1,084
2008	\$	1,147
2009	\$	1,210
2010	\$	1,274
2011	\$	1,339
2012	\$	1,405
2013	\$	1,473
2014	\$	1,543
2015	\$	1,614
<b>Total</b>	<b>\$</b>	<b>13,108</b>
<b>Cobertura LS</b>		<b>4.17%</b>
<b>Cobertura LI</b>		<b>31.50%</b>

**Tabla 5.4.** Recaudación proyectada del Plan II. Fuente: Elaboración propia.

Se observa que la recaudación total de este plan es de MM\$ 13.108, representando así un 4,17% de la inversión máxima requerida. Por otro lado, este monto representa un 31,5% de la inversión mínima requerida para la implementación del Programa de Vivienda. Como se dijera oportunamente respecto al Plan I, este plan tiene un impacto significativo, pero, a la vez, insuficiente para permitir la aplicación del Programa de Vivienda. Comparativamente, el Plan I posee un mayor impacto en lo que hace a su capacidad de recaudación.

Este plan, a diferencia del Plan I, afecta a la totalidad de la población por igual, pero de manera poco significativa. Por otro lado, de aplicarse este plan, no se estarán produciendo cambios en el impuesto sino que sólo se estará evitando una reducción del mismo. Esto quiere decir que la aplicación de este plan mantendrá las actuales condiciones de vida de la sociedad. Además, de aplicarse este plan, el alcance del Programa de Vivienda aumentará permitiendo así otorgar una mayor cantidad de viviendas económicas a familias del Estrato 3, lo cual favorecerá el bienestar social de la sociedad.<sup>19</sup>

Por otro lado, considerando que necesariamente algún sector es receptor de la recaudación de ese 3% en la actualidad y al estar el Gobierno Nacional pretendiendo reducir este impuesto, se asume que dicha reducción no afectará significativamente a dicho sector. Por otro lado, sí se afectará la política de redistribución de riquezas al dejar de destinarse dicho porcentaje a este sector originalmente receptor y dirigirlo al sector de bajos recursos, PUPSTD.

En consecuencia, dadas las consecuencias favorables presentadas, se decide integrar este plan al Plan de Recaudación de Fondos.

<sup>19</sup> Ver Nota al Pie de Página número 16.

### 2.2.3. Plan III

Este plan supone seguir destinando un 0,5% del PBI anual a la vivienda social. Al estar vigentes algunos programas estatales de vivienda social es que no podrá hacerse uso de este capital desde el inicio del Programa de Vivienda ya que dicho monto se estará destinando a financiar dichos programas. Como se estima que dichos programas se finalizarán en un período de tres años es que se decide para dicho período destinar este monto sólo a dichos programas. En consecuencia, a partir del cuarto año se estará aplicando el 0,5% del PBI al Programa de Vivienda. Por lo tanto, los montos anuales destinados a financiar el Programa de Vivienda a través de este plan son los que se presentan en la Tabla 5.5.

Año	Recaudación Plan III (MM\$ 2006)
2006	\$ -
2007	\$ -
2008	\$ -
2009	\$ 2,873
2010	\$ 2,968
2011	\$ 3,066
2012	\$ 3,167
2013	\$ 3,272
2014	\$ 3,379
2015	\$ 3,490
<b>Total</b>	<b>\$ 22,216</b>
<b>Cobertura LS</b>	<b>7.07%</b>
<b>Cobertura LI</b>	<b>53.39%</b>

**Tabla 5.5.** Recaudación del Plan III proyectada. Fuente: Elaboración propia.

Se observa que la recaudación de este plan será de MM\$ 22.216, lo cual representa un 7,07% de la inversión máxima necesaria. Por otro lado, dicho monto representa un 53,39% de la inversión mínima requerida para la implementación del Programa de Vivienda. Queda claro que el impacto de este plan es importante, pero no lo suficiente como para permitir por su cuenta la aplicación del Programa de Vivienda.

La aplicación de este plan supone seguir manteniendo la postura actual del gobierno nacional respecto a la vivienda social. Es decir, el hecho de continuar destinando esta cantidad de dinero a la vivienda social no implica un cambio en la política de redistribución de riquezas. La consecuencia más sobresaliente de la aplicación de este plan es la de seguir manteniendo el impuesto a los combustibles. Por otro lado, otra consecuencia importante será la centralización de las políticas de vivienda social en el Programa de Vivienda. Dado que este plan es una continuación de las políticas actuales de vivienda social del Estado es que se decide que la aplicación del mismo será conveniente.

### 2.3. Composición del Plan de Recaudación de Fondos

Habiendo presentado los posibles planes de recaudación destinados financiar el Programa de Vivienda se procede a analizar el mix óptimo del PRF. Para ello, en la Tabla 5.6 se presenta el impacto de todos los mix posibles para la composición del PRF.

Plan	Recaudación	% LI	% LS
Plan I	\$ 22,095	53.10%	7.03%
Plan II	\$ 13,108	31.50%	4.17%
Plan III	\$ 22,216	53.39%	7.07%
Plan I + Plan II	\$ 35,203	84.60%	11.20%
Plan I + Plan III	\$ 44,310	106.48%	14.10%
Plan II + Plan III	\$ 35,324	84.89%	11.24%
Plan I + Plan II + Plan III	\$ 57,419	137.98%	18.27%

**Tabla 5.6.** Posibles mix de planes del PRF. Fuente: Elaboración propia.

En esta tabla se puede observar que sólo dos de los siete posibles mix presentados logran superar la inversión mínima requerida para la implementación del Programa de Vivienda. Ambos contemplan la aplicación del Plan I y el Plan III. En particular, el primer mix satisfactorio contempla la aplicación del Plan I y el Plan III, mientras que el segundo contempla la aplicación de todos los planes. Naturalmente, el impacto del segundo será mayor al del primero, siendo la cobertura de la inversión máxima requerida de un 4,17% más grande. Por otro lado, en esta tabla queda evidenciado el hecho que no se logrará atender a más del 18,27% de la demanda existente al 2015, lo cual permite comprender aún más la gravedad del problema del déficit habitacional.

En consecuencia, se decide que el mix óptimo esté compuesto por todos los planes. Las consecuencias de esta elección se presentan en el próximo apartado.

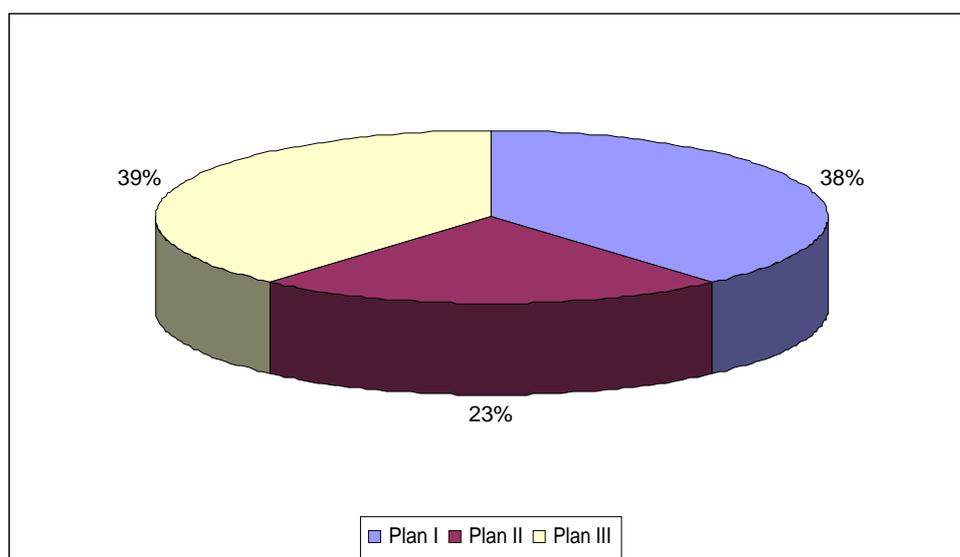
### 2.4. Impacto del Plan de Recaudación de Fondos

El impacto logrado por el PRF es significativo ya que permite la implementación del Programa de Vivienda. Dado que la inversión mínima requerida para la implementación del Programa de Vivienda representa un 13,24% de la máxima inversión posible, se deduce que el PRF superará a dicha inversión en un 5,03%. En otras palabras, se atenderá a un excedente igual al 5,03% de la demanda total de viviendas para el año 2015. En la Tabla 5.7 se presenta la recaudación anual del PRF. Dicha recaudación limitará la inversión final del Programa de Vivienda y, en consecuencia, su alcance físico.

Año	Inversión	Plan I (MM\$ 2006)	Plan II (MM\$ 2006)	Plan III (MM\$ 2006)	PRF (MM\$ 2006)
2006	\$ 5,742	\$ 2,116	\$ 1,020	\$ -	\$ 3,135
2007	\$ 5,742	\$ 2,136	\$ 1,084	\$ -	\$ 3,220
2008	\$ 5,742	\$ 2,158	\$ 1,147	\$ -	\$ 3,305
2009	\$ 5,742	\$ 2,179	\$ 1,210	\$ 2,873	\$ 6,262
2010	\$ 5,742	\$ 2,200	\$ 1,274	\$ 2,968	\$ 6,442
2011	\$ 5,742	\$ 2,220	\$ 1,339	\$ 3,066	\$ 6,625
2012	\$ 5,742	\$ 2,241	\$ 1,405	\$ 3,167	\$ 6,813
2013	\$ 5,742	\$ 2,262	\$ 1,473	\$ 3,272	\$ 7,006
2014	\$ 5,742	\$ 2,282	\$ 1,543	\$ 3,379	\$ 7,204
2015	\$ 5,742	\$ 2,302	\$ 1,614	\$ 3,490	\$ 7,405
<b>Total</b>	<b>\$ 57,419</b>	<b>\$ 22,095</b>	<b>\$ 13,108</b>	<b>\$ 22,216</b>	<b>\$ 57,419</b>
<b>Participación</b>		<b>38%</b>	<b>23%</b>	<b>39%</b>	<b>100%</b>

**Tabla 5.7.** Recaudación proyectada del PRF. Fuente: Elaboración propia.

En esta tabla se puede apreciar el aporte relativo de cada uno de los planes que conforman el PRF. En particular, el Plan I y el Plan III se destacan por su participación sobre la recaudación del PRF, siendo el Plan III levemente más impactante. Por otro lado, el Plan II representa solamente un 23% de la recaudación final. Dichas participaciones sobre la recaudación final se pueden apreciar más fácilmente en el Gráfico 5.3.



**Gráfico 5.3.** Participación relativa de los planes en la recaudación final del PRF. Fuente: Elaboración propia.

Más allá de la recaudación del PRF deben realizarse algunas consideraciones sobre las consecuencias del mismo. Al estar el PRF compuesto por todos los planes presentados, la consecuencia del mismo será una sumatoria de las consecuencias individuales de cada uno de ellos. En primer lugar, dado que se estará aplicando el Plan I a través del PRF, la capacidad de ahorro de las familias con nivel socioeconómico ABC1 se verá reducida entre un 12% y 15%. Por otro lado, la aplicación del Plan II privará a los consumidores de la posibilidad de pagar menos por el Impuesto al Valor Agregado. Pero, a su vez, a partir del supuesto oportunamente realizado, el Plan II no afectará la calidad

de vida de ningún sector en particular y menos aún de la sociedad. Además, dada la reducción de la PUPSTD, la sociedad dispondrá de un mayor bienestar social<sup>20</sup>. Finalmente, la aplicación del Plan III supone que a futuro la política de vivienda social se centralizará en el accionar del Programa de Vivienda, el cual quedará como único responsable del otorgamiento de viviendas económicas.

### 3. FINANCIACIÓN DEL PROGRAMA DE VIVIENDA

Teniendo los montos recaudados a través del PRF presentados en la Tabla 5.7, en la Tabla 5.8 se presenta la inversión anual que demandará el accionar del Programa de Vivienda para el alcance físico definido.

Año	Inversión	PRF (MM\$ 2006)	PRF / Inversión	Superavit / Deficit
2006	\$ 5,742	\$ 3,135	54.6%	\$ (2,606)
2007	\$ 5,742	\$ 3,220	56.1%	\$ (2,522)
2008	\$ 5,742	\$ 3,305	57.6%	\$ (2,437)
2009	\$ 5,742	\$ 6,262	109.1%	\$ 521
2010	\$ 5,742	\$ 6,442	112.2%	\$ 700
2011	\$ 5,742	\$ 6,625	115.4%	\$ 883
2012	\$ 5,742	\$ 6,813	118.7%	\$ 1,072
2013	\$ 5,742	\$ 7,006	122.0%	\$ 1,265
2014	\$ 5,742	\$ 7,204	125.5%	\$ 1,462
2015	\$ 5,742	\$ 7,405	129.0%	\$ 1,664
<b>Total</b>	<b>\$ 57,419</b>	<b>\$ 57,419</b>	<b>100%</b>	<b>\$ -</b>

**Tabla 5.8.** Financiación del Programa de Vivienda. Fuente: Elaboración propia.

Observando esta tabla se deduce que la relación recaudación e inversión variará a lo largo del ciclo de vida del Programa de Vivienda. Esto se debe a muchas causas. En primer lugar, al decidirse uniformar el plan de construcción de viviendas económicas a lo largo del tiempo, se está obligando a que la inversión a realizar se encuentre uniformemente distribuida. Ahora bien, la recaudación anual del PRF será creciente en el tiempo ya que los planes que lo componen también recaudarán en forma creciente. Esto da como resultado, teniendo en cuenta que los montos finales manejados por la recaudación e inversión son los mismos, que la inversión supere a la recaudación en los primeros años y que, para el resto del período, dicha relación sea la opuesta. Además, el Plan III, el cual aporta el 39% de la recaudación final del PRF, no recauda nada en los primeros tres años. En consecuencia, no es sorprendente encontrar que a partir del cuarto año la relación entre la recaudación y la inversión se invierta en forma considerable.

El déficit observado en los primeros tres años deberá ser atendido por alguna forma de financiamiento. Puntualizando, dada la envergadura del Programa de

<sup>20</sup> Ver Nota al Pie de Página número 16.

Vivienda, sería normal esperar que las empresas constructoras encargadas de la construcción de las viviendas económicas otorguen algún tipo de financiamiento inicial. Por otro lado, a los efectos de solucionar este déficit, se podría también revisar el plan de construcción. Es decir, se podría alterar el hecho de que la cantidad de viviendas construidas a lo largo del ciclo de vida del Programa de Vivienda sea uniforme, priorizando una mayor carga a partir del cuarto año. Pero de tomarse esta medida, se estaría dejando de lado el objetivo primordial del Programa de Vivienda, que es la entrega de viviendas económicas a familias de pocos recursos con el fin de reducir el déficit habitacional. En consecuencia, puede decirse que el plan de construcción adoptado es el correcto y, por lo tanto, se esperará percibir algún tipo de financiamiento por parte de las empresas constructoras.



## **VI. IMPACTO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA**



## 1. ALCANCE FÍSICO

En base a lo expuesto en el capítulo anterior, se tiene que el Programa de Vivienda construirá alrededor de 688.000 viviendas, permitiendo así atender al 18,27% de la demanda del año 2015. Este alcance es superior al mínimo requerido para la implementación del Programa de Vivienda, que es el 13,24%. Este porcentaje se basa en el objetivo fundamental del Programa de Vivienda, que es mantener o reducir la participación de la PUPSTD para el año 2015. Como el alcance físico supera este porcentaje en un 5,03%, se logrará reducir a futuro la participación de la PUPSTD sobre la PU, lo cual quedará en evidencia más avanzado este capítulo. En la Tabla 6.1 se resume el alcance físico proyectado para el ciclo de vida del Programa de Vivienda.

<b>Año</b>	<b>PUPSTD Atendida (personas)</b>	<b>Viviendas Construidas (viviendas)</b>	<b>Inversión (MM\$ 2006)</b>	<b>Puestos de Trabajo (puestos de trabajo)</b>
2006	312,280	68,800	\$ 5,742	206,399
2007	312,280	68,800	\$ 5,742	206,399
2008	312,280	68,800	\$ 5,742	206,399
2009	312,280	68,800	\$ 5,742	206,399
2010	312,280	68,800	\$ 5,742	206,399
2011	312,280	68,800	\$ 5,742	206,399
2012	312,280	68,800	\$ 5,742	206,399
2013	312,280	68,800	\$ 5,742	206,399
2014	312,280	68,800	\$ 5,742	206,399
2015	312,280	68,800	\$ 5,742	206,399
<b>Total</b>	<b>3,122,796</b>	<b>687,996</b>	<b>\$ 57,419</b>	<b>2,063,988</b>

**Tabla 6.1.** Alcance físico proyectado del Programa de Vivienda. Fuente: Elaboración propia.

Se observa en esta tabla que el Programa de Vivienda otorgará alrededor de 688.000 viviendas destinadas a unas 3.122.800 personas. Esta cantidad de personas representa el 18,27% de la población del Estrato 3 esperada para el año 2015. Por otro lado, la construcción de tal cantidad de viviendas demandará anualmente la contratación de más de 200.000 puestos de trabajo durante el ciclo de vida del Programa de Vivienda, lo cual es una consecuencia altamente significativa del programa.

## 2. IMPACTO DEL PROGRAMA DE VIVIENDA

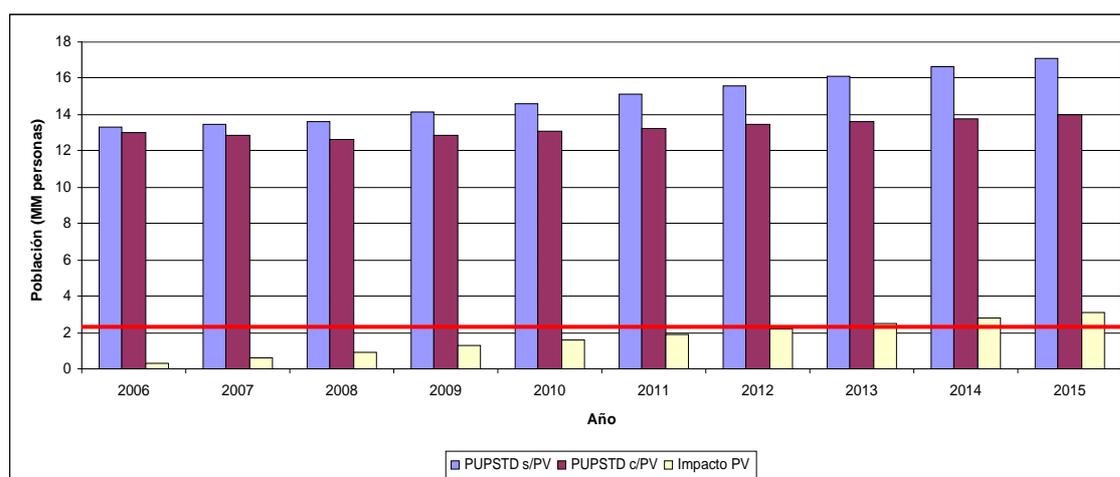
### 2.1. Población Urbana Pobre Sin Techo Digno (PUPSTD)

Como se dijo, el Programa de Vivienda entregará alrededor de 688.000 viviendas dignas a unas 3.122.800 personas. La evolución de la PUPSTD antes y después de la aplicación del Programa de Vivienda se presenta en la Tabla 6.2.

Año	PUPSTD (s/PV) (personas)	PUPSTD (s/PV) / PU (%)	PUPSTD atendida por PV (personas)	PUPSTD (c/PV) (personas)	PUPSTD (c/PV) / PU (%)
2006	13,306,418	37.94%	312,280	12,994,138	37.05%
2007	13,451,422	37.98%	312,280	12,826,863	36.21%
2008	13,600,756	38.02%	312,280	12,663,917	35.40%
2009	14,109,789	39.06%	312,280	12,860,671	35.60%
2010	14,613,900	40.07%	312,280	13,052,502	35.79%
2011	15,114,650	41.06%	312,280	13,240,972	35.97%
2012	15,615,111	42.03%	312,280	13,429,153	36.15%
2013	16,112,967	42.97%	312,280	13,614,730	36.31%
2014	16,605,866	43.89%	312,280	13,795,349	36.47%
2015	17,091,485	44.79%	312,280	13,968,688	36.60%
<b>Variación 2006/2015</b>	<b>28.45%</b>			<b>7.50%</b>	

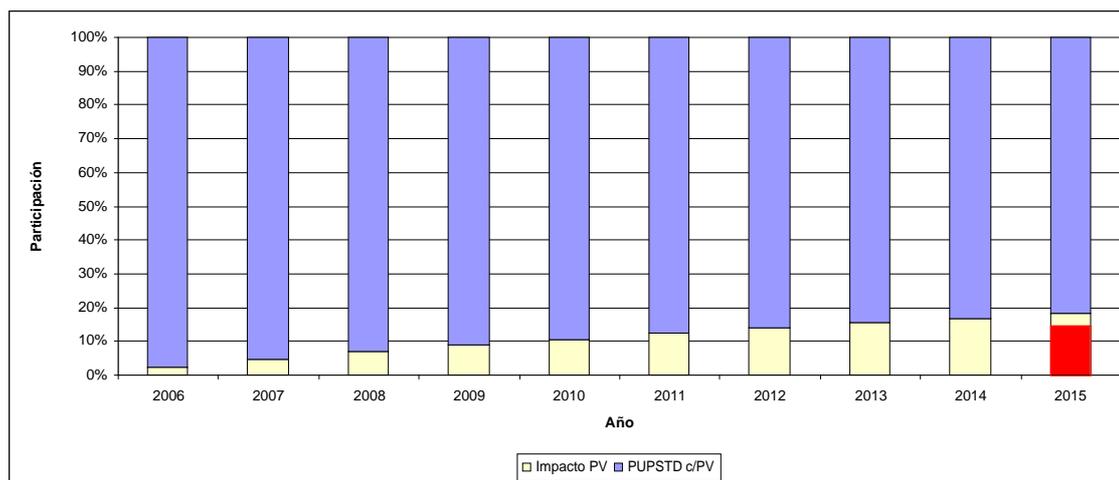
**Tabla 6.2.** Impacto del Programa de Vivienda en la PUPSTD. Fuente: Elaboración propia.

De esta tabla se desprenden muchas consideraciones de importancia. En primer lugar se observa cómo el Programa de Vivienda reduce el crecimiento esperado de la PUPSTD para los próximos diez años, siendo dicha reducción de aproximadamente un 21%, lo cual representa a más de 3 millones de personas. Por otro lado, la aplicación del Programa de Vivienda no podrá evitar que la PUPSTD siga creciendo con correr del tiempo. En el Gráfico 6.1 se muestra la evolución de la PUPSTD y el impacto del Programa de Vivienda, en términos absolutos.



**Gráfico 6.1.** Evolución de la PUPSTD e impacto del Programa de Vivienda, en términos absolutos. Fuente: Elaboración propia.

Aquí se observa claramente cómo, a pesar del impacto creciente del Programa de Vivienda, la PUPSTD crecerá ininterrumpidamente. **Sin embargo, dicho impacto superará el límite establecido de alcance físico de 2.263.256 personas a partir del año 2013.** Con el propósito de poder percibir con mayor claridad el impacto del Programa de Vivienda, en el Gráfico 6.2 se presenta la evolución de la PUPSTD y dicho impacto, en términos relativos a la PUPSTD esperada de no aplicarse el programa.



**Gráfico 6.2.** Evolución de la PUPSTD e impacto del Programa de Vivienda, en términos relativos a la PUPSTD esperada de no aplicarse el PV. Fuente: Elaboración propia.

En este gráfico se distingue la participación creciente del impacto del Programa de Vivienda sobre la PUPSTD esperada de no aplicarse el programa. **Se observa que para el año 2015 el impacto será del 18,27%. También se puede distinguir en cuánto dicho impacto superará al límite inferior establecido del 13,24%. Se recuerda que este límite surge como consecuencia del objetivo del Programa de Vivienda, que es mantener o reducir la participación actual del 38,86% - fines del 2005 - de la PUPSTD sobre la PU.**

**En consecuencia, la reducción alcanzada es satisfactoria ya que se logra cumplir con el objetivo oportunamente planteado y, en lo que respecta al impacto del Programa de Vivienda sobre la población del Estrato 3, el mismo se considera lo suficientemente importante como para convenir su aplicación.**

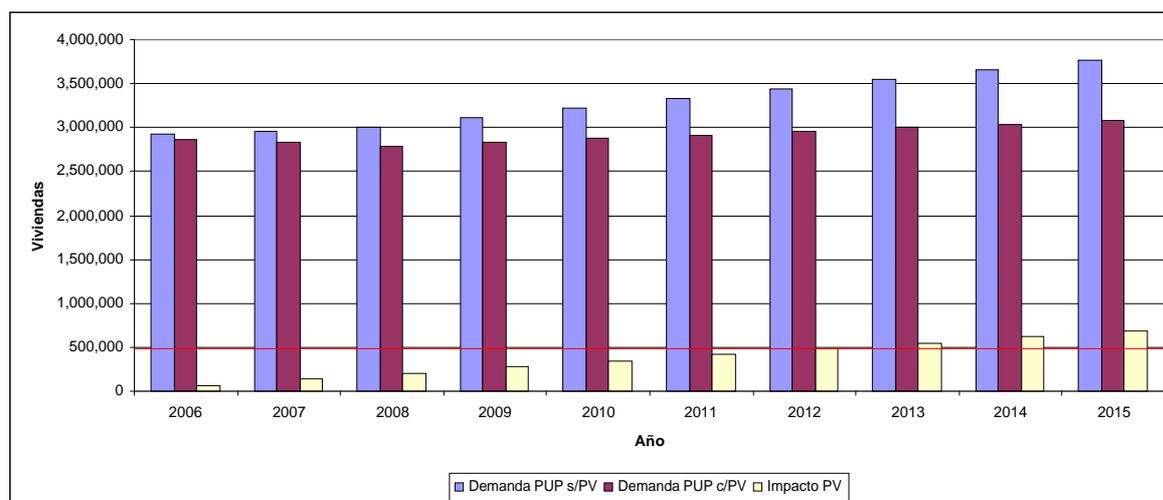
## 2.2. Demanda de viviendas

El comportamiento de la demanda de viviendas será similar al observado para la PUPSTD. En la Tabla 6.3 se presenta la evolución de la demanda de viviendas por parte del Estrato 3 antes y después de la aplicación del Programa de Vivienda.

Año	Demanda (s/PV) (viviendas)	% Demanda (s/PV) (%)	Demanda atendida por PV (viviendas)	Demanda (c/PV) (viviendas)	% Demanda (c/PV) (%)
2006	2,931,592	28.10%	68,800	2,862,792	27.44%
2007	2,963,538	28.13%	68,800	2,825,939	26.83%
2008	2,996,439	28.17%	68,800	2,790,040	26.23%
2009	3,108,586	28.94%	68,800	2,833,387	26.38%
2010	3,219,649	29.69%	68,800	2,875,650	26.51%
2011	3,329,971	30.42%	68,800	2,917,173	26.65%
2012	3,440,229	31.13%	68,800	2,958,632	26.78%
2013	3,549,914	31.83%	68,800	2,999,517	26.90%
2014	3,658,507	32.52%	68,800	3,039,310	27.01%
2015	3,765,495	33.18%	68,800	3,077,499	27.11%
<b>Variación 2006/2015</b>	<b>28.45%</b>			<b>7.50%</b>	

**Tabla 6.3.** Impacto del Programa de Vivienda en la demanda de viviendas del Estrato 3. Fuente: Elaboración propia.

Al ser la población por vivienda del Estrato 3 constante, de 4,54 convivientes, a partir de esta tabla se pueden hacer las mismas consideraciones que las correspondientes a la Tabla 6.2. **De todas formas, como resultado más importante, se resalta que la participación de las viviendas demandadas sobre la totalidad de las viviendas urbanas no aumentará, quedando por debajo de su nivel inicial de 28,78% - fines del 2005.** En el Gráfico 6.3 se muestra la evolución de la demanda de viviendas de la PUPSTD y el impacto del Programa de Vivienda, en términos absolutos.



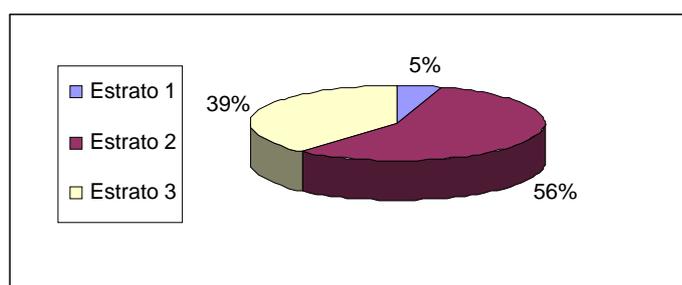
**Gráfico 6.3.** Evolución de la demanda de viviendas de la PUPSTD e impacto del Programa de Vivienda, en términos absolutos. Fuente: Elaboración propia.

Este gráfico confirma lo observado en el Gráfico 6.1, ya que se observa que a partir del año 2013 se supera el límite inferior de alcance físico establecido de construcción de 498.605 viviendas. **El hecho de que para el año 2015 se haya superado este límite implicará que la participación de la demanda de viviendas por parte del Estrato 3 sea inferior al nivel actual del 28,78% - fines del 2005, cumpliéndose así el objetivo planteado por el Programa de Vivienda.**

**Por lo tanto, desde la perspectiva del impacto en la demanda de viviendas, el Programa de Vivienda se considera satisfactorio por lo que se cree conveniente su aplicación.**

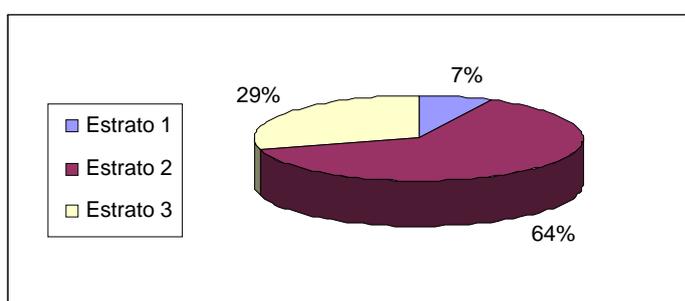
### 2.3. Composición de la sociedad

Como ya se dijo, teniendo en cuenta las posibilidades de adquirir una vivienda por parte de la sociedad, la misma se puede estratificar en tres sectores. En el Gráfico 6.4 se presenta la participación de la población de estos sectores a fines del año 2005.



**Gráfico 6.4.** Distribución poblacional urbana actual en estratos socioeconómicos. Fuente: Elaboración propia.

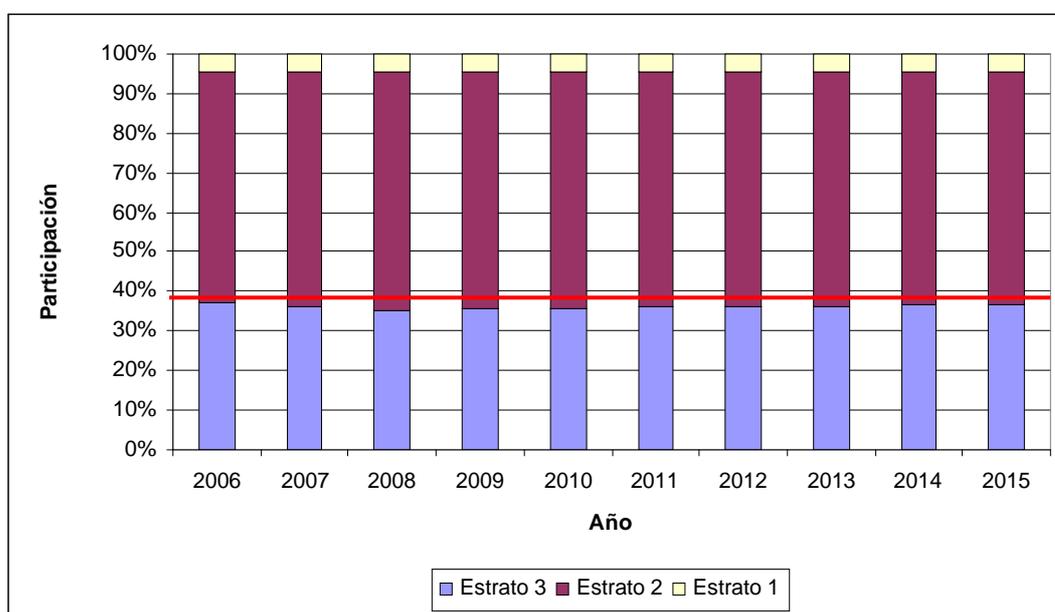
Considerando que las familias de la sociedad argentina se componen en promedio de 3,36 convivientes, las pertenecientes al Estrato 1 de 2,19, las del Estrato 2 de 3,03 y las del Estrato 3 de 4,54, se presenta en el Gráfico 6.5 la participación relativa de las familias de cada uno de estos estratos a fines del 2005.



**Gráfico 6.5.** Distribución actual de familias urbanas en estratos socioeconómicos. Fuente: Elaboración propia.

Habiéndose mostrado la distribución poblacional y de las familias urbanas actual, se considera cuál habrá de ser el impacto del Programa de Vivienda sobre ellas a futuro. En primer lugar, la población del Estrato 3 aumentará en términos absolutos por lo que estará conformada por una mayor cantidad de familias. Por otro lado, dicha población se reducirá en términos relativos por lo que necesariamente deberá crecer la participación de alguno de los otros dos

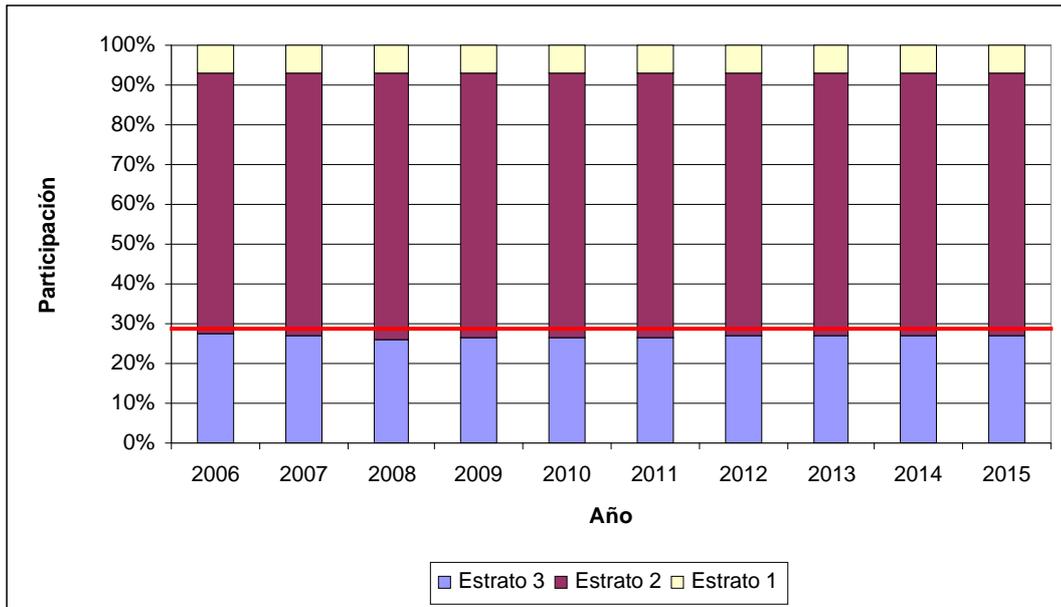
estratos. Al ser las familias de dicho estrato las más numerosas de la sociedad argentina, necesariamente la participación relativa de estas familias también disminuirá. En consecuencia, alguno de los otros dos estratos ganará participación relativa en lo que hace a la población urbana y las familias que la conforman. En particular, las familias del estrato que aumentarán su participación en forma relativa serán las correspondientes al Estrato 2 ya que oportunamente se realizó el supuesto de que la participación de las familias del Estrato 1 permanecerá constante a futuro. **Esto estará indicando un traspaso de familias del Estrato 3 al Estrato 2, consecuencia fundamental del Programa de Vivienda.** En el Gráfico 6.6 se presenta la evolución de la participación relativa de la población de cada uno de los estratos.



**Gráfico 6.6.** Distribución poblacional urbana en estratos socioeconómicos proyectada. Fuente: Elaboración propia.

**En este gráfico se puede apreciar que la población del Estrato 3 no sobrepasará la participación actual de la PUPSTD en ningún momento del ciclo de vida del Programa de Vivienda. Esto no hace más que confirmar que el objetivo del programa será cumplido no sólo para el año 2015, sino también para los restantes años de su ciclo de vida, lo cual es un impacto más que satisfactorio.**

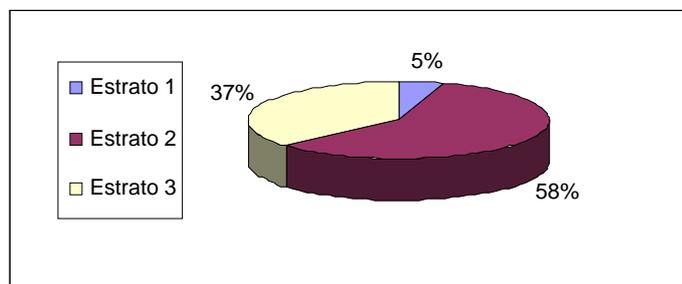
Asumiendo que la población por familia de cada uno de los estratos permanecerá constante, en el Gráfico 6.7 se muestra la evolución de la participación relativa de las familias urbanas de cada uno de los estratos.



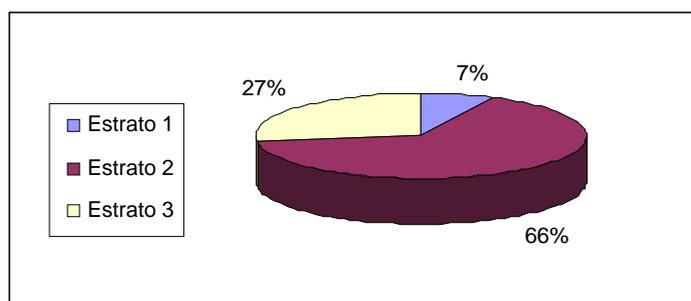
**Gráfico 6.7.** Distribución proyectada de familias urbanas en estratos socioeconómicos. Fuente: Elaboración propia.

**Como era de esperarse, dada la población por familia, la participación de las familias del Estrato 3 será más baja que la correspondiente a su población. Por otro lado, se observa que en todo momento las familias del Estrato 3 se encontrarán por debajo del nivel de participación actual del 28,78%. Nuevamente, este es un hecho que destaca el rendimiento de dicho programa.**

Puntualizando sobre el año 2015, en el Gráfico 6.8 se presenta la distribución poblacional urbana por estrato para dicho año. Finalmente, en el Gráfico 6.9 se presenta la distribución de familias urbanas por estrato, también para el año 2015.



**Gráfico 6.8.** Distribución poblacional urbana en estratos socioeconómicos para el año 2015. Fuente: Elaboración propia.



**Gráfico 6.9.** Distribución de familias urbanas en estratos socioeconómicos para el año 2015. Fuente: Elaboración propia.

**Estos gráficos, comparándolos con el Gráfico 6.4 y el Gráfico 6.5, confirman el hecho de que se producirá un traspaso de un 2,26% de la población urbana del Estrato 3 al Estrato 2, lo cual es un efecto importantísimo del Programa de Vivienda y valida su aplicación.**

### 3. CONCLUSIÓN

Los efectos del Programa de Vivienda no pueden ser considerados por separado ya que muchos de ellos se encuentran fuertemente relacionados. En consecuencia, a los efectos de determinar la conveniencia definitiva de aplicación del Programa de Vivienda se presentan sus principales ventajas y desventajas. Como ventajas se pueden mencionar las siguientes:

- El PV permitirá mantener, y hasta reducir, la participación de la PUPSTD sobre la PU a lo largo de su ciclo de vida. La participación final alcanzada será del 36,6%, un 2,26% inferior al nivel actual. Por su parte, en lo que respecta a la distribución de las familias, la participación final será del 27,11%, un 1,67% inferior al nivel actual.
- Se entregarán alrededor de 688.000 viviendas económicas sin cargo alguno, con infraestructura y lo suficientemente espaciosa como para que familias de cuatro a cinco integrantes quepan cómodamente.
- Se generarán más de 200.000 puestos de trabajo en cada uno de los años del ciclo de vida del programa, lográndose así generar para su finalización un total superior a los dos millones.
- Se invertirán MM\$ 57.419 para la construcción de viviendas económicas, lo cual estimulará la oferta, reactivando aún más el sector de la construcción y, por lo tanto, la economía nacional

- El alcance temporal definido implica que se atenderá una parte importante del déficit habitacional en un corto período de tiempo.
- El Estado ya dispone de los terrenos dónde se construirán las viviendas por lo que no se requerirá desembolsar capital en concepto de lotes.
- Se incrementará el bienestar social de la sociedad ya que se estará mejorando la calidad de vida de las familias del Estrato 3, teniéndose como consecuencia una reducción del índice de inseguridad pública.
- Por otro lado, como principales desventajas se pueden mencionar las siguientes:
  - El impacto del PRF reducirá la capacidad de ahorro del Estrato 1 entre un 5% y 12% a través de un aumento del 0,33% del impuesto inmobiliario a las viviendas pertenecientes a este estrato.
  - El PRF propone no hacer efectiva la reducción del IVA que se está queriendo implementar en la actualidad y retener el porcentaje de la misma, por lo cual se estará privando a los consumidores de todos los niveles socioeconómicos de disponer del ahorro consecuente de dicha reducción.

Dado que los efectos positivos son muy significativos, se analizan las desventajas de la aplicación del Programa de Vivienda. En primer lugar, el aumento del impuesto inmobiliario a viviendas pertenecientes al segmento ABC1 estará afectando sólo su capacidad de ahorro y no su calidad de vida, por lo que las consecuencias de dicho aumento no se consideran de la misma gravedad que la realidad actual del Estrato 3. Claro está que las familias pertenecientes al Estrato 1 no tienen por qué destinar parte de sus ahorros a políticas de vivienda social, pero dada la gravedad observada en el déficit habitacional es que se decide que dicho aumento se realice para favorecer la aplicación del Programa de Vivienda. De todas formas, la alícuota del 0,33% no será capaz de afectar la calidad de vida de estas familias, por lo que no se esperan traspasos de población del Estrato 1 hacia el Estrato 2 a raíz de esta medida. Esto se valida al asumir que la participación de dicho estrato en la población permanecerá constante con el correr de los años, representando al 7,1% de la sociedad. Por otro lado, el hecho de que se no se haga efectiva la reducción del IVA en un 3% privará a toda la sociedad de un pequeño capital per cápita, pero favorecerá ampliamente a solventar parte del déficit habitacional en Argentina. Además, al no ser un aumento, sino una retención de una posible reducción del impuesto, no estará afectando en gran medida a la sociedad ya que la misma dispondrá de la misma calidad de vida que en la actualidad, sólo que el destino de dicha retención será diferente al actual. Al

plantearse el Estado esta reducción, se asume que el actual destino de dicha retención no es del todo imprescindible pudiéndose así validar que esta medida sea aplicable.

**En base a todo lo expuesto queda demostrada la efectividad de la aplicación del Programa de Vivienda, lográndose en consecuencia mantener la participación de la población del Estrato 3 por debajo del nivel actual y permitir un traspaso del 2,26% de la población del Estrato 3 al Estrato 2.**

#### **4. CONSIDERACIONES COMPLEMENTARIAS DE ALTA RELEVANCIA**

Se recuerda que el Programa de Vivienda tiende a colaborar únicamente en la solución del problema del déficit habitacional. Sólo brindará una mejor calidad de vida aquellas familias del Estrato 3 que resulten beneficiadas con la entrega de viviendas económicas. En consecuencia, dicha mejoría deberá ser acompañada por otras medidas que apunten definitivamente a consolidar dicha calidad de vida obtenida. Es decir, el Estado deberá plantearse la ejecución de programas que apunten a mejorar la educación, alimentación, trabajo y salud de las familias beneficiadas con las viviendas económicas. De otra manera, dichas viviendas pasarán a conformar villas de emergencia a largo plazo, perdiéndose entonces el verdadero aporte del Programa de Vivienda que es el otorgar viviendas dignas a familias de pocos recursos.

En consecuencia, es la intención de este trabajo dejar planteada dicha necesidad para que la implementación del Programa de Vivienda potencie sus resultados y no termine siendo un intento fallido por cambiar la dura realidad socioeconómica que sacude actualmente a más de la tercera parte de la población argentina. De cumplirse esto, el Programa de Vivienda habrá sido un éxito y podrá reimplementarse cíclicamente reduciendo cada vez más el déficit habitacional en Argentina.

## **VII. CONCLUSIONES**



## 1. CONCLUSIONES

El déficit habitacional ha sido, y es, un problema<sup>21</sup> no sólo de carácter nacional, sino también mundial<sup>22</sup>. En Argentina, no ha sido debidamente atendido lo cual ha provocado que una parte importante de la sociedad no disponga de viviendas dignas por mucho tiempo. Actualmente, esta realidad no ha mejorado, peor aún, con el correr del tiempo la situación se va agravando más y más. A tal punto ha ocurrido esto que, últimamente, se han sucedido una serie de hechos violentos<sup>23</sup> relacionados con el déficit habitacional. Esto no hace más que profundizar la crisis del déficit habitacional, siendo un problema alarmante que requiere atención inmediata. Con la intención de atender este problema, el Estado ha dispuesto una serie de programas<sup>24</sup> de trascendencia menor para la realidad actual del mismo. De aquí nace la necesidad de proponer una solución relevante a dicho problema. En consecuencia, a través del Programa de Vivienda se apunta a dar solución a una parte importante del déficit habitacional en el corto plazo.

Por lo desarrollado en este trabajo se puede resaltar como consecuencia sobresaliente que el objetivo planteado por el Programa de Vivienda será alcanzado y hasta superado. Dado que el objetivo de dicho programa plantea reducir, o al menos mantener, el nivel actual de la participación de la PUPSTD sobre la PU a futuro, se puede decir que el impacto alcanzado del Programa de Vivienda es muy significativo para la realidad actual del problema del déficit habitacional. En particular, se producirá una emigración de la PUPSTD actual de más del 2% de la PU hacia el Estrato 2 para el año 2015. Esto será cierto siempre y cuando las políticas de vivienda adoptadas por el Programa de Vivienda se vean acompañadas por políticas complementarias que tiendan al menos a mantener la calidad de vida de las familias beneficiadas con la entrega de viviendas económicas. Es decir, poco sentido tendría el Programa de Vivienda si se entregasen las viviendas económicas y sus ocupantes siguiesen llevando una vida de precariedad en educación, salud, trabajo y alimentación, hechos que naturalmente exceden el alcance del Programa de Vivienda.

En lo que respecta a la validez del trabajo, la misma está sujeta a la validez del modelo de la PUPSTD (demanda). Todo estudio que involucre el uso de modelos predictivos depende de la validez de los supuestos empleados en su

<sup>21</sup> Ver Anexo VI. Artículo 6.3: "Se triplicaron las villas en el conurbano" (Lunes 10 de julio del 2006, Diario La Nación).

<sup>22</sup> Ver Anexo VI. Artículo 6.4: "El 17% de la población mundial, en la precariedad" (Lunes 10 de julio del 2006, Diario La Nación).

<sup>23</sup> Ver Anexo VI. Artículo 6.5: "Bajo Flores: siete torres tomadas y 18 horas de tensión y violencia" (Miércoles 5 de julio del 2006, Diario Clarín).

<sup>24</sup> Ver Anexo VI. Artículo 6.6: "La Comuna prometió abrir nuevos planes de vivienda" (Jueves 6 de julio del 2006, Diario Clarín).

construcción. Esto es, dicho modelo se considerará válido siempre y cuando no se altere de forma irreversible el supuesto fundamental sobre el cual se encuentra sustentado. Dicho supuesto fundamental enuncia inicialmente que la política de redistribución de riquezas se mantendrá constante a lo largo del ciclo de vida del proyecto. Esto quiere decir, en otras palabras, que no se alterarán las medidas actuales de transferencia de disponibilidades de un estrato a otro. Este supuesto, nacido de la utilización inicial del modelo de demanda, sufre de ciertas ampliaciones a raíz del accionar del Programa de Vivienda. En primer lugar, naturalmente al entregarse una cantidad mayor de viviendas a través del Programa de Vivienda que con los actuales programas estatales, se estará generando una transferencia adicional que viola el supuesto realizado. En consecuencia, el supuesto se amplía permitiendo la transferencia de disponibilidades en concepto de viviendas. Dicha transferencia de disponibilidades tiene como destinatario al Estrato 3, pero necesariamente requiere de un origen. Dicho origen está representado por las fuentes de recaudación del Plan I y el Plan II, que componen junto con el Plan III el Plan de Recaudación de Fondos (PRF). El Plan I encuentra el origen de parte de esas disponibilidades transferidas en el Estrato 1, a través del aumento del impuesto inmobiliario. Por su parte, el Plan II encuentra el origen restante de disponibilidades en el sector al cual se le dejará de destinar la recaudación del IVA que se perdería de producirse la efectiva reducción en las alícuotas de dicho impuesto. De esta manera, el origen de la transferencia de disponibilidades al Estrato 3 está representado por el dinero recaudado de ambos planes. Por lo tanto, el supuesto fundamental sobre el cual se basa la validez de este trabajo se verá ampliado para estos tipos de transferencias de disponibilidades.

A futuro se espera que la sociedad tome mayor conciencia sobre el problema del déficit habitacional y colabore, a través de medidas planteadas por el Estado, en la construcción del camino hacia la eliminación definitiva de dicho problema. Este escenario podrá hacerse realidad en tanto y en cuanto el Estado disponga medidas complementarias apuntadas a brindar una mayor calidad de vida a las personas pertenecientes al Estrato 3. Claro está que la desaparición del Estrato 3 sería algo sin precedentes en nuestro país y difícil de lograr con el desarrollo y la cultura que envuelve a la sociedad argentina. Sin embargo, los resultados alcanzados por este trabajo permiten esperanzarse en que alguna vez dicho escenario termine formando parte de la realidad social argentina.

En consecuencia, el aporte realizado por este trabajo a la sociedad y al conocimiento del ITBA se considera trascendente para el encauce de una solución definitiva a futuro del problema planteado. Indudablemente el mayor aporte realizado por este trabajo es haber realizado una propuesta concreta

para que la participación poblacional del Estrato 3 se mantenga por debajo del nivel actual para los próximos diez años. En un segundo escalón se destaca el haber proyectado la Población Urbana Pobre Sin Techo Digno para dicho período, información que puede ser utilizada para una importante cantidad de asuntos a resolver por el Estado. Finalmente, los planes de recaudación de fondos implican un aporte creativo y original que puede ser aplicado a distintos problemas actuales a través de diversas herramientas. Concluyendo, se considera que este trabajo es una clara demostración de los aportes que la ingeniería industrial puede brindar a la solución de problemas socioeconómicos trascendentes.



## **VIII. ANEXO**



## **1. ANEXO I: PROGRAMAS ESTATALES DE VIVIENDA VIGENTES**

### **1.1. Convenio Marco Programa Federal de Construcción de Viviendas**

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 21 días del mes de julio del año 2004, entre el MINISTERIO DE PLANIFICACIÓN FEDERAL, INVERSIÓN PÚBLICA Y SERVICIOS, representado por el Señor MINISTRO Arq. Julio Miguel DE VIDO (en adelante "EL MINISTERIO"), por una parte y por la otra, la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES representada por su Jefe de Gobierno Dr. Aníbal IBARRA, la PROVINCIA DE BUENOS AIRES representada por el Sr. Gobernador Ing. Felipe SOLA, la PROVINCIA DE CATAMARCA representada por el Sr. Vice Gobernador a cargo de la Gobernación Dn. Hernán COLOMBO, la PROVINCIA DE CORDOBA representada por el Sr. Vice Gobernador Cdor. Juan SCHIARETTI, la PROVINCIA DE CORRIENTES representada por el Sr. Gobernador Dr. Ricardo Horacio COLOMBI, la PROVINCIA DE CHACO representada por el Sr. Gobernador Dr. Roy NIKISCH, la PROVINCIA DE CHUBUT representada por el Sr. Gobernador Dn. Mario DAS NEVES, la PROVINCIA DE ENTRE RIOS representada por el Sr. Gobernador Dr. Jorge BUSTI, la PROVINCIA DE FORMOSA representada por el Sr. Presidente del Instituto Provincial de Vivienda Arq. Sergio Reinaldo GIMENEZ, la PROVINCIA DE JUJUY representada por el Sr. Ministro de Producción y Obras Públicas Ing. Cesar René MACINA, la PROVINCIA DE LA PAMPA representada por el Sr. Gobernador Ing. Carlos Alberto VERNA, la PROVINCIA DE LARIOJA representada por el Sr. Gobernador Dr. Ángel Eduardo MAZA, la PROVINCIA DE MENDOZA representada por el Sr. Gobernador Ing. Julio Cesar COBOS, la PROVINCIA DE MISIONES representada por el Sr. Vice Presidente del Directorio del IPRODHA Dn. Joaquín SANCHEZ, la PROVINCIA DE NEUQUEN representada por el Sr. Presidente del Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo Cdor. José Manuel OSER, la PROVINCIA DE RIO NEGRO representada por el Sr. Gobernador Dr. Miguel Ángel SAIZ, la PROVINCIA DE SALTA representada por el Sr. Interventor del Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda Dr. Rubén FORTUNY, la PROVINCIA DE SAN JUAN representada por el Sr. Gobernador Dr. José Luis GIOJA, la PROVINCIA DE SAN LUIS representada por la Sra. Vice Ministro de Progreso Lic. Graciela CORVALÁN, la PROVINCIA DE SANTA CRUZ representada por el Sr. Gobernador Dr. Sergio ACEVEDO, la PROVINCIA DE SANTA FE representada por el Sr. Ministro de Obras Públicas Arq. Alberto HAMMERLY, la PROVINCIA DE SANTIAGO DEL ESTERO representada por el Sr. Secretario de Obras Públicas Ing. Raúl ROGRIGUEZ, la PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO representada por el Sr. Gobernador Dn. Mario COLAZO y la PROVINCIA DE TUCUMAN representada por el Sr. Interventor del

Instituto Provincial de Vivienda y Desarrollo Urbano Ing. Gustavo DURÁN, (en adelante “LAS JURISDICCIONES”) se conviene lo siguiente:

**PRIMERO:** Con el objeto de dar solución al problema habitacional de sectores desprotegidos de la sociedad en los centros poblacionales con más fuerte déficit de viviendas, “EL MINISTERIO”, por intermedio de la SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, se compromete a otorgar a “LAS JURISDICCIONES”, en cumplimiento de los condicionamientos que resultan del presente Convenio, un financiamiento no reintegrable para la construcción en todo el país de CIENTO VEINTE MIL (120.000) unidades de vivienda.

**SEGUNDO:** El monto del financiamiento por vivienda con infraestructura y su superficie cubierta mínima para cada una de las Jurisdicciones, son los que constan en el Anexo I del presente CONVENIO.

**TERCERO:** La distribución por zonas geográficas y por Jurisdicción que oportunamente se acuerde tendrá el carácter de inicial. La misma será ajustada a partir del sexto mes de la fecha que se convenga para el inicio del Programa y con posterioridad cada tres meses, sobre la base de los siguientes indicadores combinados:

1°) Eficiencia en el gasto, medida en función de la utilización efectiva por la Jurisdicción de los recursos comprometidos para el período en análisis.

2°) Características del déficit habitacional y nivel de desocupación de la Jurisdicción.

3°) Cumplimiento de metas en el “Programa Federal de Fortalecimiento y Optimización del Recupero de Cuotas de las Viviendas FONAVI”, a celebrarse próximamente entre la Nación, las Provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. El procedimiento para combinar estos indicadores para la reasignación de cupos, será establecido por el Consejo Nacional de la Vivienda.

**CUARTO:** Es objetivo del PROGRAMA que el monto por vivienda que financia la Nación cubra el CIENTO POR CIENTO (100%) de su costo y el de su infraestructura. No obstante, se admitirá un financiamiento complementario a cargo de “LAS JURISDICCIONES”, en el caso en que éstas deban adquirir los terrenos, realizar obras complementarias imprescindibles o incorporen mejoras en sus proyectos.

**QUINTO:** Los proyectos a ser presentados para su inclusión en el PROGRAMA, deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Respetar las superficies cubiertas mínimas establecidas en el Anexo I.

b) La tecnología a utilizar será mano de obra intensiva.

c) El plazo de ejecución de la obra no podrá exceder los doce (12) meses, incluso si hubiera un financiamiento complementario en los términos del ARTÍCULO CUARTO.

**SEXTO:** “LAS JURISDICCIONES” propondrán a la SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, un listado de los proyectos que se encuentran en condiciones de participar del PROGRAMA. La SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, a los efectos de analizar las posibilidades de ejecución de los proyectos que se propongan, entregará a los INSTITUTOS DE VIVIENDA de “LAS JURISDICCIONES”, formularios en los que se especificarán todos los elementos que serán evaluados a los fines de acordar el financiamiento y con posterioridad, hacer posible la verificación del cumplimiento del Plan de Trabajos y el Cronograma de Inversiones.

**SÉPTIMO:** Cuando se proponga un financiamiento complementario en los términos del ARTÍCULO CUARTO, “LAS JURISDICCIONES” se comprometen a hacer expresa la disponibilidad de fondos con destino a dicho financiamiento complementario.

**OCTAVO:** Los Organismos de Vivienda de “LAS JURISDICCIONES” deberán comenzar el proceso de adjudicación una vez iniciadas las obras, a fin de que las viviendas puedan ser adjudicadas en el momento de concluir las mismas, iniciando de manera inmediata el recupero de las cuotas de amortización que pasarán a formar parte de los recursos propios.

**NOVENO:** Los financiamientos se concederán en forma individual por proyecto. Se suscribirá entre la SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA y el INSTITUTO DE VIVIENDA de cada JURISDICCIÓN un Convenio Particular para cada obra.

**DÉCIMO:** A los efectos de poder verificar los compromisos de inversión en las obras que reciben financiamiento, los INSTITUTOS DE VIVIENDA de cada JURISDICCIÓN, deberán llevar una contabilidad independiente por cada proyecto y abrir una cuenta bancaria específica general para este PROGRAMA, en la que ingresen todos los recursos que luego se utilizarán para el pago de los certificados correspondientes, provengan de la Nación o del financiamiento complementario a cargo de la Jurisdicción, cuando corresponda.

**UNDÉCIMO:** La SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA realizará las auditorías técnicas y financieras que considere convenientes para verificar el cumplimiento de las obligaciones que resultan del presente y hagan

Demanda y financiamiento de la vivienda social

a la correcta ejecución del proyecto.

**ANEXO I**

Región	Provincia	Numero de viviendas	Superficie mínima	Costo por vivienda	Monto a financiar	Porcentaje
Patagonia Sur	Chubut	4.000	49	42.000	168.000.000	4,3%
	Santa Cruz	3.000	49	56.000	168.000.000	4,3%
	Tierra del Fuego	1.200	49	65.000	78.000.000	2,0%
	<b>Total Región</b>	<b>8.200</b>			<b>414.000.000</b>	<b>10,7%</b>
Patagonia Norte	La Pampa	1.400	49	33.000	46.200.000	1,2%
	Neuquén	1.400	49	42.000	58.800.000	1,5%
	Río Negro	3.000	49	42.000	126.000.000	3,3%
	<b>Total Región</b>	<b>5.800</b>			<b>231.000.000</b>	<b>6,0%</b>
Cuyo	La Rioja	2.000	44	30.000	60.000.000	1,5%
	Mendoza	4.000	44	30.000	120.000.000	3,1%
	San Juan	5.000	44	30.000	150.000.000	3,9%
	San Luis	1.000	44	30.000	30.000.000	0,8%
	<b>Total Región</b>	<b>12.000</b>			<b>360.000.000</b>	<b>9,3%</b>
NOA	Catamarca	2.000	44	30.000	60.000.000	1,5%
	Jujuy	3.000	44	30.000	90.000.000	2,3%
	Salta	2.000	44	30.000	60.000.000	1,5%
	Santiago del Estero	4.000	44	30.000	120.000.000	3,1%
	Tucumán	4.000	44	30.000	120.000.000	3,1%
	<b>Total Región</b>	<b>15.000</b>			<b>450.000.000</b>	<b>11,6%</b>
NEA	Chaco	2.900	44	30.000	87.000.000	2,2%
	Corrientes	2.900	44	30.000	87.000.000	2,2%
	Entre Ríos	2.900	44	30.000	87.000.000	2,2%
	Formosa	1.400	44	30.000	42.000.000	1,1%
	Misiones	2.900	44	30.000	87.000.000	2,2%
	<b>Total Región</b>	<b>13.000</b>			<b>390.000.000</b>	<b>10,1%</b>
CENTRO	Córdoba	8.000	44	30.000	240.000.000	6,2%
	Santa Fe	10.000	44	30.000	300.000.000	7,7%
	<b>Total Región</b>	<b>18.000</b>			<b>540.000.000</b>	<b>13,9%</b>
METROPOLITANA	Ciudad de Buenos Aires	5.000	44	40.000	200.000.000	5,2%
	Interior Bs. As	10.000	44	30.000	300.000.000	7,7%
	Partido gran Buenos Aires	33.000	44	30.000	990.000.000	25,5%
	<b>Total Región</b>	<b>48.000</b>			<b>1.490.000.000</b>	<b>38,5%</b>
<b>TOTAL PAIS</b>		<b>120.000</b>			<b>3.875.000.000</b>	<b>100,0%</b>

## **1.2. Convenio Marco Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas**

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 11 días del mes de agosto del año 2005, entre el MINISTERIO DE PLANIFICACIÓN FEDERAL, INVERSIÓN PÚBLICA Y SERVICIOS, representado por el Señor MINISTRO Arq. Julio Miguel DE VIDO (en adelante “EL MINISTERIO”), por una parte y por la otra, la CIUDAD AUTÓNOMA de BUENOS AIRES representada por su Jefe de Gobierno Dr. Aníbal IBARRA, la PROVINCIA de BUENOS AIRES representada por el Sr. Gobernador Ing. Felipe SOLA, la PROVINCIA de CATAMARCA representada por el Sr. Gobernador Dr. Eduardo BRIZUELA del MORAL, la PROVINCIA de CORDOBA representada por el Sr. Gobernador Dr. José Manuel DE LA SOTA, la PROVINCIA de CORRIENTES representada por el Sr. Gobernador Dr. Horacio Ricardo COLOMBI, la PROVINCIA de CHACO representada por el Sr. Gobernador Dr. Roy NICKISCH, la PROVINCIA de CHUBUT representada por el Sr. Gobernador Dn. Mario DAS NEVES, la PROVINCIA de ENTRE RIOS representada por el Sr. Gobernador Dr. Jorge BUSTI, la PROVINCIA de FORMOSA representada por el Sr. Gobernador Dr. Gildo INSEFRAN, la PROVINCIA DE JUJUY representada por el Sr. Gobernador Dn. Eduardo Alfredo FELLNER, la PROVINCIA de LA PAMPA representada por el Sr. Gobernador Ing. Carlos Alberto VERNA, la PROVINCIA de LA RIOJA representada por el Sr. Gobernador Dr. Ángel Eduardo MAZA, la PROVINCIA de MENDOZA representada por el Sr. Gobernador Ing. Julio Cesar COBOS, la PROVINCIA de MISIONES representada por el Sr. Gobernador Dr. Carlos Eduardo ROVIRA, la PROVINCIA de NEUQUEN representada por el Sr. Presidente de la Agencia de Desarrollo Urbano Sustentable Cdr. José Manuel OSER, la PROVINCIA de RIO NEGRO representada por el Sr. Gobernador Dr. Miguel Ángel SAIZ, la PROVINCIA de SALTA representada por el Sr. Vice Gobernador Dn. Walter WAYAR, la PROVINCIA de SAN JUAN representada por el Sr. Gobernador Dr. José Luis GIOJA, la PROVINCIA de SAN LUIS representada por la Sra. Vice Gobernadora Dña. Blanca PEREYRA, la PROVINCIA de SANTA CRUZ representada por el Sr. Vice Gobernador Dn. Carlos Alberto SANCHO, la PROVINCIA de SANTA FE representada por el Sr. Gobernador Dn. Jorge Alberto OBEID, la PROVINCIA de SANTIAGO DEL ESTERO representada por el Sr. Gobernador Dn. Gerardo ZAMORA, la PROVINCIA de TIERRA DEL FUEGO representada por el Sr. Gobernador Dn. Mario COLAZO y la PROVINCIA de TUCUMAN representada por el Sr. Gobernador Dn. José Jorge ALPEROVICH, (en adelante “LAS JURISDICCIONES”) se conviene lo siguiente:

**PRIMERO:** Con el objeto de proseguir con la política nacional

destinada a dar solución al problema habitacional de sectores desprotegidos de la sociedad en los centros poblacionales con más fuerte déficit de viviendas, con especial énfasis en la población con necesidades básicas insatisfechas (NBI), “EL MINISTERIO”, por intermedio de la SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, se compromete a otorgar a “LAS JURISDICCIONES”, en cumplimiento de los condicionamientos que resultan del presente Convenio, un financiamiento plurianual no reintegrable para la construcción en todo el país de TRESCIENTAS MIL (300.000) unidades de vivienda.

**SEGUNDO:** La distribución de los cupos de viviendas por zonas geográficas y por Jurisdicción, son los que constan en el Anexo I del presente CONVENIO MARCO. No obstante, para atender demandas puntuales que se canalicen directamente a través de la SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, ésta se reserva la facultad de disponer, de común acuerdo con “LAS JURISDICCIONES”, la utilización de una fracción del cupo de cada una de ellas para requerimientos localizados en su propio territorio. En el Anexo I constan también el monto a financiar por vivienda (con infraestructura) y su superficie cubierta mínima en cada caso. Los montos a financiar por vivienda serán actualizados por la SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA al mes en que se otorgue la no objeción para licitar a cada uno de los proyectos presentados por “LAS JURISDICCIONES”. Los proyectos deberán prever como mínimo un CINCO POR CIENTO (5%) de viviendas para discapacitados, cumpliendo con la reglamentación de la SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA. Para esas viviendas se incrementa el monto máximo a financiar por unidad en un DIEZ POR CIENTO (10%).

**TERCERO:** “LAS JURISDICCIONES” estarán en condiciones de presentar proyectos para ser financiados por el Programa Plurianual, en la misma proporción que se vayan terminando las obras financiadas a través del Programa Federal de Construcción de Viviendas y una vez agotado el cupo establecido para este.

**CUARTO:** La distribución de las viviendas según el Anexo I tendrá el carácter de inicial. La misma será ajustada a partir del sexto mes de la fecha que se convenga para el inicio del Programa y con posterioridad cada tres meses, sobre la base de los siguientes indicadores combinados:

1º) Eficiencia de la Jurisdicción en la gestión de presentación, aprobación, llamado a licitación y contratación de las obras en los Programas Federales de Construcción y Mejoramiento de Viviendas.

2º) Eficiencia en el gasto, medida en función de la utilización efectiva por la Jurisdicción de los recursos comprometidos para el período en análisis en los Programas Federales de Construcción y Mejoramiento de Viviendas.

3º) Cumplimiento de metas en el “Programa Federal de Fortalecimiento y Optimización del Recupero de Cuotas de las Viviendas FONAVI”

El procedimiento para combinar estos indicadores para la reasignación de cupos, será establecido por el Consejo Nacional de la Vivienda. Independientemente de ello, cuando la SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA advierta una manifiesta morosidad en las etapas de presentación, aprobación, llamado a licitación y/o contratación de las obras, podrá hacer uso parcial de los cupos no utilizados para afrontar demandas puntuales que no alcancen a ser atendidas por lo dispuesto en el segundo párrafo del ARTÍCULO SEGUNDO.

**QUINTO:** Es objetivo del PROGRAMA que el monto por vivienda que financia la Nación cubra el CIENTO POR CIENTO (100%) de su costo y el de su infraestructura. No obstante, la Nación podrá disponer un financiamiento complementario a través del SUBPROGRAMA FEDERAL DE MEJORAMIENTO DEL HÁBITAT URBANO, OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y COMPLEMENTARIAS, destinado a la ejecución de obras imprescindibles. Asimismo, se admitirá un financiamiento complementario a cargo de “LAS JURISDICCIONES”, en el caso en que deban adquirir los terrenos o incorporen mejoras en sus proyectos, siempre que estas no impliquen modificar el perfil socioeconómico de los beneficiarios del Programa.

**SEXTO:** Los proyectos a ser presentados para su inclusión en el PROGRAMA, deberán cumplir los siguientes requisitos:

a) Respetar las superficies cubiertas mínimas establecidas en el Anexo I y los “Estándares Mínimos de Calidad para Viviendas de Interés Social” vigentes.

b) La tecnología a utilizar será preferentemente mano de obra intensiva.

**SÉPTIMO:** “LAS JURISDICCIONES” propondrán a la SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, los proyectos que se encuentran en condiciones de participar del PROGRAMA, una vez cumplido el requisito del ARTÍCULO TERCERO. La SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, a los efectos de evaluar los proyectos que se propongan, entregará a los ORGANISMOS DE VIVIENDA de “LAS JURISDICCIONES”, un manual de procedimientos en el que se especificarán todos los elementos que serán analizados a los fines de otorgar el financiamiento.

**OCTAVO:** Cuando se proponga un financiamiento complementario en los términos del ARTÍCULO QUINTO, “LAS JURISDICCIONES” se comprometen a hacer expresa la disponibilidad de fondos con destino a dicho financiamiento complementario. Si existiese el mencionado aporte provincial y en caso de incumplimiento por parte de “LAS JURISDICCIONES”, los importes impagos se cancelarán a través de la Nación mediante la retención automática de los recursos FONAVI correspondientes a la Provincia, instruyéndose su transferencia a las Empresas Contratistas, a fin de garantizar la culminación de las obras.

**NOVENO:** Los ORGANISMOS DE VIVIENDA de las JURISDICCIONES serán los encargados de llamar a licitación pública para la contratación de las obras. No obstante, tanto el proyecto como el llamado a licitación pública, la contratación y la adjudicación de las viviendas a los beneficiarios, podrá realizarse a través de los municipios. También podrá hacérselo por medio de entidades intermedias de reconocida trayectoria y solvencia, siempre que estén en condiciones de aportar los terrenos donde se ejecutarán las obras y que la contratación se decida a través de una compulsa pública de precios. En cualquiera de los casos se arbitrarán los medios para que por lo menos se presenten tres oferentes a la licitación o a la compulsa pública de precios, según corresponda. No podrán ofertar aquellas empresas que habiendo resultado adjudicatarias de alguna obra de los Programas Federales de Construcción y/o de Mejoramiento de Viviendas, hayan desistido al momento de la contratación o las que no cumplan el requisito de capacidad técnico financiera exigido en los pliegos. Tampoco podrán hacerlo las que en los Programas Federales no hubieran cumplido con el plan de trabajos por razones debidas a su desempeño generando un atraso superior al 15% en el plazo de la obra, o las que no hubieran ejecutado las obras con la calidad que exigen los pliegos comprometiendo la seguridad, la habitabilidad o la durabilidad de las viviendas.

**DÉCIMO**: Los financiamientos se concederán en forma individual por proyecto. Se suscribirá entre la SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA y el ORGANISMO DE VIVIENDA de cada JURISDICCIÓN un Convenio Particular para cada obra. Cuando las obras que se financien utilizando las fracciones de cupo reservados a la SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA según lo dispuesto en la última parte del ARTÍCULO SEGUNDO o los excedentes de cupo no utilizado según la última parte del ARTÍCULO CUARTO, el Convenio Particular determinará los roles y responsabilidades de la SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA y del ORGANISMO DE VIVIENDA de la JURISDICCIÓN que corresponda, en el marco del PROGRAMA.

**UNDÉCIMO**: Los ORGANISMOS DE VIVIENDA de “LAS JURISDICCIONES” deberán coordinar las etapas del proceso de adjudicación, de manera que al concluirse las obras, las viviendas sean entregadas a los adjudicatarios, quienes comenzarán a abonarlas en un plazo no mayor a dos (2) meses desde la recepción de la obra y escrituradas en un plazo no mayor a seis (6) meses desde la adjudicación.

**DUODÉCIMO**: La SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA realizará las auditorías técnicas y financieras que considere convenientes para verificar el cumplimiento de las obligaciones que resultan del presente y hagan a la correcta ejecución del proyecto.

**ANEXO I**

Región	Provincia	Total Programa	Sup. Mínima	Monto Máx. Por Viv.	Monto Total a Financiar	Porcentaje Distrib. Viviendas
Patagonia Sur	Chubut	8.000	60	70.000	560.000.000	2,7%
	Santa Cruz	8.000	60	93.300	746.400.000	2,7%
	Tierra del Fuego	5.000	60	108.000	540.000.000	1,7%
	<b>Total Región</b>	<b>21.000</b>			<b>1.846.400.000</b>	<b>7,0%</b>
Patagonia Norte	La Pampa	3.600	60	55.000	198.000.000	1,2%
	Neuquén	5.000	60	70.000	350.000.000	1,7%
	Río Negro	5.000	60	70.000	350.000.000	1,7%
	<b>Total Región</b>	<b>13.600</b>			<b>898.000.000</b>	<b>4,5%</b>
Cuyo	La Rioja	8.000	55	52.500	420.000.000	2,7%
	Mendoza	11.000	55	52.500	577.500.000	3,3%
	San Juan	10.000	55	52.500	525.000.000	3,3%
	San Luis	5.000	55	50.000	250.000.000	1,7%
	<b>Total Región</b>	<b>34.000</b>			<b>1.772.500.000</b>	<b>11,3%</b>
NOA	Catamarca	8.000	55	52.500	420.000.000	2,7%
	Jujuy	8.000	55	52.500	420.000.000	2,7%
	Salta	12.000	55	52.500	630.000.000	4,0%
	Santiago del Estero	10.000	55	50.000	500.000.000	3,3%
	Tucumán	10.000	55	50.000	500.000.000	3,3%
	<b>Total Región</b>	<b>48.000</b>			<b>2.470.000.000</b>	<b>16,0%</b>
NEA	Chaco	10.000	55	50.000	500.000.000	3,3%
	Corrientes	10.000	55	50.000	500.000.000	3,3%
	Entre Ríos	9.900	55	50.000	495.000.000	3,3%
	Formosa	8.000	55	50.000	400.000.000	2,7%
	Misiones	10.000	55	50.000	500.000.000	3,3%
	<b>Total Región</b>	<b>47.900</b>			<b>2.395.000.000</b>	<b>16,0%</b>
CENTRO	Córdoba	16.000	55	50.000	800.000.000	5,3%
	Santa Fe	21.000	55	50.000	1.050.000.000	7,0%
	<b>Total Región</b>	<b>37.000</b>			<b>1.850.000.000</b>	<b>12,3%</b>
METROP. y BUENOS AIRES	Ciudad de Buenos Aires	6.000	55	66.600	399.600.000	2,0%
	Interior Bs. As	23.500	55	50.000	1.175.000.000	7,8%
	Partidos Gran Buenos Aires	69.000	55	66.600	4.595.400.000	23,0%
	<b>Total Región</b>	<b>98.500</b>			<b>6.170.000.000</b>	<b>32,8%</b>
<b>TOTAL PAIS</b>		<b>300.000</b>			<b>17.401.900.000</b>	<b>100,0%</b>

### 1.3 Convenio Marco Programa Federal de Mejoramiento de Vivienda

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 29 días del mes julio del año 2004, entre el MINISTERIO DE PLANIFICACIÓN FEDERAL, INVERSIÓN PÚBLICA Y SERVICIOS, representado por el Señor MINISTRO Arq. Julio Miguel DE VIDO (en adelante "EL MINISTERIO"), por una parte y por la otra, la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES representada por su Jefe de Gobierno Dr. Aníbal IBARRA, la PROVINCIA DE BUENOS AIRES representada por el Sr. Gobernador Ing. Felipe SOLA, la PROVINCIA DE CATAMARCA representada por el Sr. Gobernador Ing. Eduardo BRIZUELA DEL MORAL, la PROVINCIA DE CORDOBA representada por el Sr. Gobernador Dr. José Manuel DE LA SOTA, la PROVINCIA DE CORRIENTES representada por el Sr. Gobernador Dr. Ricardo Horacio COLOMBI, la PROVINCIA DE CHACO representada por el Sr. Gobernador Dr. Roy NIKISCH, la PROVINCIA DE CHUBUT representada por el Sr. Gobernador Dn. Mario DAS NEVES, la PROVINCIA DE ENTRE RIOS representada por el Sr. Gobernador Dr. Jorge BUSTI, la PROVINCIA DE FORMOSA representada por el Sr. Gobernador Dr. Gildo INSFRAN, la PROVINCIA DE JUJUY representada por el Sr. Gobernador Dr. Eduardo Alfredo FELLNER, la PROVINCIA DE LA PAMPA representada por el Sr. Gobernador Ing. Carlos Alberto VERNA, la PROVINCIA DE LA RIOJA representada por el Sr. Gobernador Dr. Angel Eduardo MAZA, la PROVINCIA DE MENDOZA representada por el Sr. Gobernador Ing. Julio Cesar COBOS, la PROVINCIA DE MISIONES representada por el Sr. Gobernador Ing. Carlos Eduardo ROVIRA, la PROVINCIA DE NEUQUEN representada por el Sr. Gobernador Dr. Jorge SOBISCH, la PROVINCIA DE RIO NEGRO representada por el Sr. Gobernador Dr. Miguel SAIZ, la PROVINCIA DE SALTA representada por el Sr. Gobernador Dr. Juan Carlos ROMERO, la PROVINCIA DE SAN JUAN representada por el Sr. Gobernador Dr. José Luis GIOJA, la PROVINCIA DE SAN LUIS representada por el Sr. Gobernador Dr. Alberto RODRIGUEZ SAA, la PROVINCIA DE SANTA CRUZ representada por el Sr. ACEVEDO, la PROVINCIA DE SANTA FE representada por el Sr. Gobernador Ing. Jorge Alberto OBEID, la PROVINCIA DE SANTIAGO DEL ESTERO representada por el Sr. Interventor Federal Dr. Pablo Jorge LANUSSE, la PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO representada por el Sr. Gobernador Dr. Mario COLAZO y la PROVINCIA DE TUCUMAN representada por el Sr. Gobernador Cdor. José Jorge ALPEROVICH, (en adelante "LAS JURISDICCIONES") se conviene lo siguiente:

**PRIMERO:** Con el objeto de contribuir a la resolución del déficit habitacional originado en el parque de viviendas que, si bien está construido con materiales no precarios carece de baño, no cuenta con instalación interna de agua o sus

dimensiones no son las adecuadas para el tamaño del hogar que la habita, “EL MINISTERIO” por intermedio de la SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, se compromete a otorgar a “LAS JURISDICCIONES”, un financiamiento no reintegrable destinado a obras de refacción, completamiento y/o ampliación de CIENTO CUARENTA MIL (140.000) unidades de vivienda actualmente deficitarias, basándose en el cumplimiento de las condiciones que resultan del presente.

**SEGUNDO:** Los montos del financiamiento por vivienda para cada una de “LAS JURISDICCIONES”, son los que constan en el Anexo I del presente CONVENIO.

**TERCERO:** La distribución por zonas geográficas y por Jurisdicción que se establece en el Anexo I tendrá el carácter de inicial. La misma será ajustada a partir del sexto mes de la fecha que se convenga para el inicio del Programa y con posterioridad cada tres meses, sobre la base de los siguientes indicadores combinados:

1º) Eficiencia en el gasto, medida en función de la utilización efectiva por parte de la Jurisdicción de los recursos comprometidos para el período en análisis.

2º) Características del déficit habitacional y nivel de desocupación de la Jurisdicción.

3º) Cumplimiento de metas en el “Programa Federal de Fortalecimiento y Optimización del Recupero de Cuotas de las Viviendas FONAVI”, celebrado entre la Nación, las Provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

El procedimiento para combinar estos indicadores para la reasignación de cupos, será establecido por el Consejo Nacional de la Vivienda.

**CUARTO:** “LAS JURISDICCIONES” propondrán a la SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA un listado de los proyectos de mejoramiento habitacional que se encuentran en condiciones de ser incorporados al Programa.

**QUINTO:** Los proyectos presentados solo podrán ser ejecutados por empresas mediante licitaciones públicas.

**SEXTO:** La SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, a los efectos de analizar las posibilidades de ejecución de los proyectos que se propongan, entregará a los INSTITUTOS DE VIVIENDA de “LAS JURISDICCIONES”, formularios en los que se especificarán todos los elementos que serán evaluados a los fines de acordar el financiamiento y con

posterioridad, hacer posible la verificación del cumplimiento del Plan de Trabajos y el Cronograma de Inversiones.

**SÉPTIMO:** Los financiamientos se concederán en forma individual por proyecto. Se suscribirá entre la SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA y el INSTITUTO DE VIVIENDA de cada JURISDICCIÓN, un Convenio Particular para cada uno de ellos.

**OCTAVO:** Los Organismos de Vivienda de “LAS JURISDICCIONES” una vez concluidas las obras, deberán iniciar de manera inmediata el recupero de las cuotas de amortización que pasarán a formar parte de los recursos propios.

**NOVENO:** A los efectos de poder verificar los compromisos de inversión en las obras que reciben financiamiento, los INSTITUTOS DE VIVIENDA de cada JURISDICCIÓN, deberán llevar una contabilidad independiente por cada proyecto y abrir una cuenta bancaria específica general para este Programa, en la que ingresen los recursos que se utilizarán para el pago de los certificados.

**DÉCIMO:** La SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA realizará las auditorias técnicas y financieras que considere conveniente para verificar el cumplimiento de las obligaciones que resultan del presente y hagan a la correcta ejecución de los proyectos.

**ANEXO I**

Región	Jurisdicción	N° de Mejoram.	Monto por Mejoram.	Monto a financiar	Porcentaje
Patagonia Sur	Chubut	1.600	14.000	22.400.000	1,5%
	Santa Cruz	1.100	19.000	20.900.000	1,4%
	Tierra del Fuego	600	22.000	13.200.000	0,9%
	<b>Total Región</b>	<b>3.300</b>		<b>56.500.000</b>	<b>3,9 %</b>
Patagonia Norte	La Pampa	850	11.000	9.350.000	0,6%
	Neuquén	1.750	14.000	24.500.000	1,7%
	Río Negro	2.220	14.000	31.080.000	2,1%
	<b>Total Región</b>	<b>4.820</b>		<b>64.930.000</b>	<b>4,5 %</b>
Cuyo	La Rioja	1.520	10.000	15.200.000	1,0%
	Mendoza	5.360	10.000	53.600.000	3,7%
	San Juan	2.220	10.000	22.200.000	1,5%
	San Luis	1.510	10.000	15.100.000	1,0%
	<b>Total Región</b>	<b>10.610</b>		<b>106.100.000</b>	<b>7,3 %</b>
NOA	Catamarca	1.750	10.000	17.500.000	1,2%
	Jujuy	3.500	10.000	35.000.000	2,4%
	Salta	5.710	10.000	57.100.000	3,9%
	Santiago del Estero	4.900	10.000	49.000.000	3,4%
	Tucumán	6.650	10.000	66.500.000	4,6%
	<b>Total Región</b>	<b>22.510</b>		<b>225.100.000</b>	<b>15,5 %</b>
NEA	Chaco	6.760	10.000	67.600.000	4,6%
	Corrientes	4.660	10.000	46.600.000	3,2%
	Entre Ríos	4.430	10.000	44.300.000	3,0%
	Formosa	3.500	10.000	35.000.000	2,4%
	Misiones	6.650	10.000	66.500.000	4,6%
	<b>Total Región</b>	<b>26.000</b>		<b>260.000.000</b>	<b>17,9 %</b>
CENTRO	Córdoba	9.910	10.000	99.100.000	6,8%
	Santa Fe	10.500	10.000	105.000.000	7,2%
	<b>Total Región</b>	<b>20.410</b>		<b>204.100.000</b>	<b>14,0 %</b>
METROPOLITANA	Ciudad de Buenos Aires	4.550	13.500	61.425.000	4,2%
	Partido gran Buenos Aires	32.640	10.000	326.400.000	22,4%
	Interior Bs. As	15.160	10.000	151.600.000	10,4%
	<b>Total Región</b>	<b>52.350</b>		<b>539.425.000</b>	<b>37,0 %</b>
<b>TOTAL PAIS</b>		<b>140.000</b>		<b>1.456.155.000</b>	<b>100,0 %</b>

#### **1.4. Convenio Marco Programa Federal de Solidaridad Habitacional - Primera Etapa**

En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, a los 01 días del mes de octubre del año 2003, entre el MINISTERIO DE PLANIFICACIÓN FEDERAL, INVERSIÓN PÚBLICA Y SERVICIOS, representado por el Señor MINISTRO Arq. Julio Miguel DE VIDO (en adelante "EL MINISTERIO"), por una parte y por la otra, la PROVINCIA DE CORRIENTES representada por el Sr. Gobernador Dr. Horacio Ricardo COLOMBI, la PROVINCIA DEL CHACO representada por el Sr. Vicegobernador a/c de la Gobernación, D. Roy Abelardo NIKISCH, la PROVINCIA DE ENTRE RIOS, representada por el Sr. Gobernador Dr. Sergio Alberto MONTIEL, la PROVINCIA DE FORMOSA representada por el Sr. Interventor del Instituto Provincial de la Vivienda, Arq. Sergio Reinaldo GIMENEZ, la PROVINCIA DE JUJUY representada por el Sr. Ministro de Producción e Infraestructura D. César René MACINA, la PROVINCIA DE MISIONES, representada por el Sr. Subsecretario de Obras y Servicios Públicos Ing. Santiago E. ROS, la PROVINCIA DE SALTA representada por el Sr. Interventor del Instituto Provincial de Desarrollo Urbano y Vivienda Dr. Rubén FORTUNY y la PROVINCIA DE TUCUMAN representada por el Sr. Gobernador, D. Julio MIRANDA, (en adelante "LAS JURISDICCIONES"), se conviene lo siguiente:

**PRIMERO:** Con el objeto de dar solución al problema habitacional de sectores desprotegidos de la sociedad, en centros poblacionales fuertemente afectados por la desocupación, "EL MINISTERIO", por intermedio de la SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, se compromete a otorgar a "LAS JURISDICCIONES", en cumplimiento de los condicionamientos que resultan del presente Convenio, un financiamiento no reintegrable de CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000) a cada una de las Jurisdicciones participantes. Ese monto deberá ser destinado a construir DOS MIL (2.000) viviendas en cada una de ellas.

**SEGUNDO:** El monto del financiamiento para cada una de las Jurisdicciones no será reajustado con posterioridad y ha sido calculado a razón de VEINTE MIL PESOS (\$20.000) por vivienda, incluida su infraestructura. Es objetivo del PROGRAMA que la suma mencionada en el párrafo anterior cubra el CIEN POR CIEN (100%) del costo de la vivienda y su infraestructura. No obstante, se admitirá un financiamiento complementario a cargo de "LAS JURISDICCIONES", en el caso en que éstas deban adquirir los terrenos o deban realizar obras complementarias.

**TERCERO:** Los proyectos a ser presentados para su inclusión en el PROGRAMA, deberán cumplir los siguientes requisitos:

- a) Estar localizados en centros poblacionales con alto nivel de desempleo.
- b) No superarán las CUARENTA (40) unidades de vivienda por emprendimiento.
- c) Cada empresa podrá ser adjudicataria de hasta de DOS (2) emprendimientos.
- d) La tecnología a utilizar será mano de obra intensiva.
- e) El plazo de ejecución de las obras, incluso si hubiera financiamiento complementario provincial en los términos del Artículo SEGUNDO, no superará los ocho (8) meses.

**CUARTO:** “LAS JURISDICCIONES” propondrán a la SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, un listado de los proyectos que se encuentran en condiciones de participar del PROGRAMA. La SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, a los efectos de analizar las posibilidades de ejecución de los proyectos que se propongan, ha entregado a los INSTITUTOS DE VIVIENDA de “LAS JURISDICCIONES”, formularios en los que se especifican todos los elementos que serán evaluados a los fines de acordar el financiamiento y con posterioridad, hacer posible la verificación del cumplimiento del Plan de Trabajos y el Cronograma de Inversiones.

**QUINTO:** Cuando se proponga un financiamiento complementario provincial, en los términos del ARTICULO SEGUNDO, junto con la presentación del formulario mencionado en el punto precedente, los INSTITUTOS DE VIVIENDA de “LAS JURISDICCIONES”, acompañarán el compromiso de que los recursos provinciales con que cuentan, serán suficientes para cubrir dicho financiamiento complementario, en la etapa de la obra que sea necesario, para asegurar su finalización en el plazo programado. Además, “LAS JURISDICCIONES” se comprometen, a través de los conductos correspondientes, a que dichos recursos no se verán afectados con medidas basadas en normas de libre disponibilidad de los fondos con destinos específicos, y a tramitar la aprobación legislativa de dicho compromiso en caso que correspondiera.

**SEXTO:** Para que los proyectos accedan al financiamiento a través del PROGRAMA, se debe incorporar, durante el período en que dure la obra, un CINCUENTA POR CIENTO (50%) de mano de obra desocupada de la industria de la construcción, beneficiaria del Plan Jefes y Jefas de Hogar Desocupados, según el Convenio Interinstitucional celebrado entre el MINISTERIO DE PLANIFICACIÓN FEDERAL, INVERSIÓN PÚBLICA Y SERVICIOS, el

MINISTERIO DE TRABAJO, EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL, el INSTITUTO DE ESTADÍSTICA Y REGISTRO DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN, la CÁMARA ARGENTINA DE LA CONSTRUCCIÓN, la CÁMARA DE LA VIVIENDA Y EL EQUIPAMIENTO URBANO DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, la CAMARA ARGENTINA PARA PEQUEÑAS Y MEDIANAS EMPRESAS DE LA CONSTRUCCIÓN y la UNIÓN OBRERA DE LA CONSTRUCCIÓN DE LA REPÚBLICA ARGENTINA. En caso de incumplimiento por parte de la empresa de lo establecido en el presente artículo, se hará pasible de una multa de PESOS CIENTO CINCUENTA (\$150) por cada puesto que debiera cubrir bajo las condiciones prescriptas, por cada mes que se verifique el incumplimiento.

**SÉPTIMO:** A los efectos de dar cumplimiento al Artículo precedente, los INSTITUTOS DE VIVIENDA de “LAS JURISDICCIONES”, colaborarán con el MINISTERIO DE TRABAJO, EMPLEO Y SEGURIDAD SOCIAL, controlando mediante sus inspectores de obra, el listado de personal de las empresas.

**OCTAVO:** Sobre la base del Cronograma de Inversiones y el Plan de Trabajos que presenten los INSTITUTOS DE VIVIENDA de “LAS JURISDICCIONES” para cada proyecto y luego sea aceptado para otorgar el financiamiento, la SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, gestionará los desembolsos correspondientes por anticipado y procederá a su liquidación, una vez que apruebe las rendiciones de pago que los respectivos INSTITUTOS le remitan sobre los montos girados para cada proyecto el mes anterior. Las mediciones se efectuarán cada treinta (30) días, abonándose las correspondientes certificaciones de obra a los quince (15) días corridos posteriores a la medición, para lo cual los INSTITUTOS se comprometen a remitir la rendición correspondiente al mes anterior, con la antelación necesaria para que se cumplan dichos plazos.

**NOVENO:** De verificar la SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, la existencia de atrasos que impidan la terminación de la obra en el plazo acordado, o que aquellos superen el veinte por ciento (20%) del avance físico acumulado que debería haberse registrado al momento de la certificación, se dejará sin efecto el financiamiento concedido y se descontará de las próximas transferencias automáticas de recursos FONAVI, los importes entregados, ya que, en tal caso, se considerarán los mismos como un anticipo de dichas transferencias. El mismo criterio se aplicará cuando los INSTITUTOS DE VIVIENDA de “LAS JURISDICCIONES”, no cumplieran con la efectivización en término de los pagos con recursos propios, cuando exista un financiamiento complementario a su cargo, en los términos del Artículo SEGUNDO.

**DÉCIMO:** Los financiamientos se concederán en forma individual por proyecto. Se suscribirá entre la SUBSECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y

VIVIENDA y el INSTITUTO DE VIVIENDA de cada JURISDICCIÓN, un Convenio Particular. En él, se consignará el cronograma financiero y constará, en forma expresa, que la Empresa ha tomado conocimiento del presente y del Convenio Particular de la obra a su cargo. Se incluirá además, un compromiso formal de la Empresa de incorporar a su plantilla de personal, por el período que dure la financiación complementaria, un CINCUENTA POR CIENTO (50%) de beneficiarios del Plan Jefes y Jefas de Hogar Desocupados, según lo establecido en el Artículo SEXTO.

**UNDÉCIMO:** A los efectos de poder verificar los compromisos de inversión en las obras que reciben financiamiento, los INSTITUTOS DE VIVIENDA de cada JURISDICCIÓN, deberán llevar una contabilidad independiente por cada proyecto y abrir una cuenta bancaria específica general para este PROGRAMA, en la que ingresen todos los recursos que luego se utilizarán para el pago de los certificados correspondientes, provengan de la Nación o del financiamiento complementario a cargo de las Provincias, cuando corresponda.

**DUODÉCIMO:** La SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA realizará las auditorías técnicas y financieras que considere convenientes para verificar el cumplimiento de las obligaciones que resultan del presente y hagan a la correcta ejecución del proyecto. Previa lectura, las partes se ratifican y firman en las hojas siguientes, el lugar y fecha que se indican al comienzo.

## 2. ANEXO II: VARIABLES EXPLICATIVAS DE LA PUPSTD (DRIVERS)

Año	PBI (MM\$ 2006)	CBT (\$ nominales)	Ingresos Individuales (\$ nominales)	Población Urbana (personas)	IPC (base 100: 2006)
1990	\$ 347,809			28,768,894	14.3
1991	\$ 381,392			29,197,235	38.9
1992	\$ 416,006	\$ 126		29,622,032	48.6
1993	\$ 439,735	\$ 138		30,044,068	53.8
1994	\$ 465,399	\$ 145		30,460,864	56.0
1995	\$ 452,157	\$ 153		30,869,926	57.9
1996	\$ 477,146	\$ 156		31,271,268	58.0
1997	\$ 515,847	\$ 157		31,666,520	58.3
1998	\$ 535,708	\$ 160		32,055,596	58.9
1999	\$ 517,573	\$ 156		32,438,412	58.2
2000	\$ 513,490	\$ 154		32,814,881	57.6
2001	\$ 490,851	\$ 152	\$ 555	33,180,482	57.0
2002	\$ 436,334	\$ 205	\$ 511	33,553,981	71.8
2003	\$ 460,332	\$ 230	\$ 564	33,923,704	81.4
2004	\$ 478,747	\$ 235	\$ 677	34,296,413	85.0
2005	\$ 497,896	\$ 255	\$ 808	34,678,906	93.2
2006	\$ 517,812	\$ 276		35,073,550	100.0
2007	\$ 536,971			35,420,745	
2008	\$ 555,765			35,771,052	
2009	\$ 574,661			36,120,983	
2010	\$ 593,626			36,467,056	
2011	\$ 613,221			36,810,446	
2012	\$ 633,454			37,153,468	
2013	\$ 654,324			37,494,375	
2014	\$ 675,837			37,831,396	
2015	\$ 697,988			38,162,778	
2016	\$ 720,774				
2017	\$ 744,192				
2018	\$ 768,231				
2019	\$ 792,885				
2020	\$ 818,138				
2021	\$ 843,977				
2022	\$ 870,379				
2023	\$ 897,326				
2024	\$ 924,788				
2025	\$ 952,741				
2026	\$ 981,538				
2027	\$ 1,011,205				
2028	\$ 1,041,768				
2029	\$ 1,073,255				
2030	\$ 1,105,695				

Tabla 7.1. Variables explicativas de la PUPSTD (drivers). Fuente: INDEC, Ministerio de Economía y Producción.

### 3. ANEXO III: REGRESIONES LINEALES REALIZADAS

<b>Variable Explicada: PUPSTD (personas)</b>		<b>Variable Explicativa: PBI (MM\$ 2006)</b>					
<i>Estadísticas de la regresión</i>							
Coefficiente de correlación múltiple	0.010						
Coefficiente de determinación R <sup>2</sup>	0.000						
R <sup>2</sup> ajustado	-0.083						
Error típico	3926790						
Observaciones	14						
<b>ANÁLISIS DE VARIANZA</b>							
	<i>Grados de libertad</i>	<i>Suma de cuadrados</i>	<i>Promedio de los cuadrados</i>	<i>F</i>	<i>Valor crítico de F</i>		
Regresión	1	18249718741	18249718741	0.001183534	0.973121794		
Residuos	12	1.85036E+14	1.54197E+13				
Total	13	1.85054E+14					
	<i>Coefficientes</i>	<i>Error típico</i>	<i>Estadístico t</i>	<i>Probabilidad</i>	<i>Inferior 95%</i>	<i>Superior 95%</i>	
Intercepción	11502943.52	14736841.46	0.780556916	0.450186772	-20605875.69	43611762.72	
PBI (MM\$ 2006)	-1.06	30.72796933	-0.034402534	0.973121794	-68.00761373	65.89337373	
<b>Variable Explicada: PUPSTD (personas)</b>		<b>Variable Explicativa: CBT (\$ 2006)</b>					
<i>Estadísticas de la regresión</i>							
Coefficiente de correlación múltiple	0.936						
Coefficiente de determinación R <sup>2</sup>	0.877						
R <sup>2</sup> ajustado	0.867						
Error típico	1377427						
Observaciones	14						
<b>ANÁLISIS DE VARIANZA</b>							
	<i>Grados de libertad</i>	<i>Suma de cuadrados</i>	<i>Promedio de los cuadrados</i>	<i>F</i>	<i>Valor crítico de F</i>		
Regresión	1	1.62287E+14	1.62287E+14	85.5353372	8.27319E-07		
Residuos	12	2.27677E+13	1.89731E+12				
Total	13	1.85054E+14					
	<i>Coefficientes</i>	<i>Error típico</i>	<i>Estadístico t</i>	<i>Probabilidad</i>	<i>Inferior 95%</i>	<i>Superior 95%</i>	
Intercepción	-98433858.09	11837993.34	-8.3150797	2.52625E-06	-124226629.8	-72641086.36	
CBT (\$ 2006)	406695.16	43974.02516	9.248531624	8.27319E-07	310883.9923	502506.3325	
<b>Variable Explicada: PUPSTD (personas)</b>		<b>Variable Explicativa: Ing. Individuales (\$ 2006)</b>					
<i>Estadísticas de la regresión</i>							
Coefficiente de correlación múltiple	0.937						
Coefficiente de determinación R <sup>2</sup>	0.879						
R <sup>2</sup> ajustado	0.838						
Error típico	1049195						
Observaciones	5						
<b>ANÁLISIS DE VARIANZA</b>							
	<i>Grados de libertad</i>	<i>Suma de cuadrados</i>	<i>Promedio de los cuadrados</i>	<i>F</i>	<i>Valor crítico de F</i>		
Regresión	1	2.39484E+13	2.39484E+13	21.75525096	0.018601654		
Residuos	3	3.30243E+12	1.10081E+12				
Total	4	2.72508E+13					
	<i>Coefficientes</i>	<i>Error típico</i>	<i>Estadístico t</i>	<i>Probabilidad</i>	<i>Inferior 95%</i>	<i>Superior 95%</i>	
Intercepción	32322018.83	3697340.611	8.741964084	0.003151771	20555430.86	44088606.79	
Ingresos Individuales (\$ 2006)	-21157.81	4536.163316	-4.664252455	0.018601654	-35593.90707	-6721.714698	

<b>Variable Explicada: PUPSTD (personas)</b>		<b>Variable Explicativa: PU (personas)</b>					
<i>Estadísticas de la regresión</i>							
Coeficiente de correlación múltiple	0.864						
Coeficiente de determinación R <sup>2</sup>	0.746						
R <sup>2</sup> ajustado	0.725						
Error típico	1979204						
Observaciones	14						
ANÁLISIS DE VARIANZA							
	<i>Grados de libertad</i>	<i>Suma de cuadrados</i>	<i>Promedio de los cuadrados</i>	<i>F</i>	<i>Valor crítico de F</i>		
Regresión	1	1.38047E+14	1.38047E+14	35.24090552	6.8559E-05		
Residuos	12	4.7007E+13	3.91725E+12				
Total	13	1.85054E+14					
	<i>Coefficientes</i>	<i>Error típico</i>	<i>Estadístico t</i>	<i>Probabilidad</i>	<i>Inferior 95%</i>	<i>Superior 95%</i>	
Intercepción	-53900763.10	10944996.69	-4.924694327	0.000351017	-77747862.27	-30053663.92	
Población Urbana (personas)	2.02	0.339451513	5.936405101	6.8559E-05	1.275520381	2.754723	
<b>Variable Explicada: PUPSTD (personas)</b>		<b>Variable Explicativa: IPC (base 100: 2006)</b>					
<i>Estadísticas de la regresión</i>							
Coeficiente de correlación múltiple	0.756						
Coeficiente de determinación R <sup>2</sup>	0.571						
R <sup>2</sup> ajustado	0.535						
Error típico	2571824						
Observaciones	14						
ANÁLISIS DE VARIANZA							
	<i>Grados de libertad</i>	<i>Suma de cuadrados</i>	<i>Promedio de los cuadrados</i>	<i>F</i>	<i>Valor crítico de F</i>		
Regresión	1	1.05683E+14	1.05683E+14	15.97801756	0.001770432		
Residuos	12	7.93713E+13	6.61428E+12				
Total	13	1.85054E+14					
	<i>Coefficientes</i>	<i>Error típico</i>	<i>Estadístico t</i>	<i>Probabilidad</i>	<i>Inferior 95%</i>	<i>Superior 95%</i>	
Intercepción	-2671277.71	3487878.605	-0.765874624	0.458551345	-10270712.36	4928156.93	
IPC (base 100: 2006)	213640.26	53446.79182	3.997251251	0.001770432	97189.69986	330090.811	
<b>Variable Explicada: PUPSTD (personas)</b>		<b>Variable Explicativa: CBT (\$ 2006) ; PU (personas)</b>					
<i>Estadísticas de la regresión</i>							
Coeficiente de correlación múltiple	0.967						
Coeficiente de determinación R <sup>2</sup>	0.935						
R <sup>2</sup> ajustado	0.918						
Error típico	635470						
Observaciones	11						
ANÁLISIS DE VARIANZA							
	<i>Grados de libertad</i>	<i>Suma de cuadrados</i>	<i>Promedio de los cuadrados</i>	<i>F</i>	<i>Valor crítico de F</i>		
Regresión	2	4.62178E+13	2.31089E+13	57.22544127	1.82185E-05		
Residuos	8	3.23058E+12	4.03822E+11				
Total	10	4.94484E+13					
	<i>Coefficientes</i>	<i>Error típico</i>	<i>Estadístico t</i>	<i>Probabilidad</i>	<i>Inferior 95%</i>	<i>Superior 95%</i>	
Intercepción	-42185941.04	10745791.8	-3.925810386	0.004382427	-66965781.33	-17406100.74	
CBT (\$ 2006)	35686.87	57373.52333	0.622009471	0.551246598	-96616.70707	167990.4568	
Población Urbana (personas)	1.33	0.216050228	6.144548299	0.000275638	0.829318344	1.825743783	

<b>Variable Explicada: Ingresos Individuales (\$ 2006)</b>		<b>Variable Explicativa: CBT (\$ 2006)</b>					
<i>Estadísticas de la regresión</i>							
Coefficiente de correlación múltiple	0.972						
Coefficiente de determinación R <sup>2</sup>	0.945						
R <sup>2</sup> ajustado	0.927						
Error típico	31						
Observaciones	5						
<b>ANÁLISIS DE VARIANZA</b>							
	<i>Grados de libertad</i>	<i>Suma de cuadrados</i>	<i>Promedio de los cuadrados</i>	<i>F</i>	<i>Valor crítico de F</i>		
Regresión	1	50562.4761	50562.4761	51.67909954	0.005546808		
Residuos	3	2935.179399	978.3931328				
Total	4	53497.6555					
	<i>Coefficientes</i>	<i>Error típico</i>	<i>Estadístico t</i>	<i>Probabilidad</i>	<i>Inferior 95%</i>	<i>Superior 95%</i>	
Intercepción	4825.64	558.9808034	8.632932438	0.003268929	3046.717118	6604.569902	
CBT (\$ 2006)	-14.50	2.017051614	-7.188817673	0.005546808	-20.91937475	-8.081057836	
<b>Variable Explicada: Población Urbana (personas)</b>		<b>Variable Explicativa: CBT (\$ 2006)</b>					
<i>Estadísticas de la regresión</i>							
Coefficiente de correlación múltiple	0.800						
Coefficiente de determinación R <sup>2</sup>	0.640						
R <sup>2</sup> ajustado	0.610						
Error típico	1009833						
Observaciones	14						
<b>ANÁLISIS DE VARIANZA</b>							
	<i>Grados de libertad</i>	<i>Suma de cuadrados</i>	<i>Promedio de los cuadrados</i>	<i>F</i>	<i>Valor crítico de F</i>		
Regresión	1	2.17587E+13	2.17587E+13	21.33701785	0.000591005		
Residuos	12	1.22371E+13	1.01976E+12				
Total	13	3.39958E+13					
	<i>Coefficientes</i>	<i>Error típico</i>	<i>Estadístico t</i>	<i>Probabilidad</i>	<i>Inferior 95%</i>	<i>Superior 95%</i>	
Intercepción	-7864152.96	8678783.553	-0.906135395	0.382698379	-26773597.89	11045291.97	
CBT (\$ 2006)	148916.85	32238.66034	4.619200997	0.000591005	78674.84531	219158.8587	
<b>Variable Explicada: Consumo Total</b>		<b>Variable Explicativa: PBI (MM\$ 2006) / Pob. (pers.)</b>					
<i>Estadísticas de la regresión</i>							
Coefficiente de correlación múltiple	0.9935						
Coefficiente de determinación R <sup>2</sup>	0.9871						
R <sup>2</sup> ajustado	0.9785						
Error típico	2589						
Observaciones	6						
<b>ANÁLISIS DE VARIANZA</b>							
	<i>Grados de libertad</i>	<i>Suma de cuadrados</i>	<i>Promedio de los cuadrados</i>	<i>F</i>	<i>Valor crítico de F</i>		
Regresión	2	1539423784	769711892.2	114.7929444	0.001464896		
Residuos	3	20115658.57	6705219.524				
Total	5	1559539443					
	<i>Coefficientes</i>	<i>Error típico</i>	<i>Estadístico t</i>	<i>Probabilidad</i>	<i>Inferior 95%</i>	<i>Superior 95%</i>	
Intercepción	-451823.08	72258.73464	-6.252850645	0.008253286	-681782.6186	-221863.5325	
PBI (MM\$ 2006)	0.63	0.042384138	14.85942692	0.000661346	0.494918757	0.764689243	
Población	0.01	0.001746362	5.551669262	0.011525603	0.004137521	0.015252928	

## 4. ANEXO IV: OTROS DATOS

### 4.1. Encuesta Permanente de Hogares (EPH)

Número de decil	Escala de ingreso		Hogares por decil (miles)	Porcentaje de hogares	Población (miles)	Población por hogar	Porcentaje de personas c/ ingresos	Porcentaje de personas total	Ingreso Total por decil (M\$ 2005)	Porcentaje del ingreso	Ingreso Medio por decil 2005
	Desde	Hasta									
1	\$ 2	\$ 100	682	9.85%	3,591	5.27	15.6%	15.4%	\$ 213,734	2.4	\$ 60
2	\$ 100	\$ 150	682	9.85%	3,010	4.41	13.1%	12.9%	\$ 369,667	4.1	\$ 123
3	\$ 150	\$ 200	682	9.85%	2,789	4.09	12.1%	12.0%	\$ 482,486	5.4	\$ 173
4	\$ 200	\$ 261	682	9.85%	2,561	3.76	11.1%	11.0%	\$ 585,897	6.6	\$ 229
5	\$ 262	\$ 320	682	9.85%	2,074	3.04	9.0%	8.9%	\$ 603,943	6.8	\$ 291
6	\$ 320	\$ 400	683	9.86%	2,098	3.07	9.1%	9.0%	\$ 754,432	8.4	\$ 360
7	\$ 400	\$ 500	683	9.86%	1,944	2.85	8.4%	8.3%	\$ 873,771	9.8	\$ 449
8	\$ 500	\$ 695	682	9.85%	1,868	2.74	8.1%	8.0%	\$ 1,104,411	12.3	\$ 591
9	\$ 695	\$ 1,004	682	9.85%	1,604	2.35	7.0%	6.9%	\$ 1,325,656	14.8	\$ 826
10	\$ 1,005	\$17,667	682	9.85%	1,493	2.19	6.5%	6.4%	\$ 2,630,140	29.4	\$ 1,762
Hogares CON Ingresos			6,822	98.50%	23,032	3.38	100%	98.9%	\$ 8,944,137	100.0	\$ 388
Hogares SIN Ingresos			104	1.50%	256	2.46		1.1%			
<b>TOTAL DE HOGARES</b>			<b>6,926</b>	<b>100%</b>	<b>23,288</b>	<b>3.36</b>		<b>100%</b>			

Tabla 7.2. Hogares según escala de ingreso per cápita familiar. Total de aglomerados urbanos. Segundo semestre 2005. Fuente: INDEC.

### 4.2. Consumo e IVA Bruto

Año	Consumo Total (MM\$ 2006)	Variación Anual	IVA Bruto (MM\$ 2006)	IVA Bruto / Consumo Total
2000	\$ 228,715		\$ 32,987	14.42%
2001	\$ 216,919		\$ 26,926	12.41%
2002	\$ 189,087		\$ 21,240	11.23%
2003	\$ 202,265		\$ 25,733	12.72%
2004	\$ 219,152		\$ 36,446	16.63%
2005	\$ 237,791		\$ 32,065	13.48%

Tabla 7.3. Consumo total e IVA Bruto recaudado. Fuente: INDEC.

## 5. ANEXO V: SEGMENTO ABC1 (ESTRATO 1)

Subgrupos Ingreso Mensual per Cápita - \$ 2006		Hogares	Costo m2 Construcción (\$ 2006)	Superficie Vivienda (m2)	Valor Vivienda (\$ 2006)
Desde	Hasta				
\$ 4,238	\$ 4,292	2,391	\$ 3,443	517	\$ 1,780,892
\$ 4,292	\$ 4,346	956	\$ 3,469	521	\$ 1,808,271
\$ 4,346	\$ 4,399	956	\$ 3,495	525	\$ 1,835,858
\$ 4,399	\$ 4,453	956	\$ 3,522	529	\$ 1,863,654
\$ 4,453	\$ 4,507	956	\$ 3,548	533	\$ 1,891,659
\$ 4,507	\$ 4,560	956	\$ 3,575	537	\$ 1,919,873
\$ 4,560	\$ 4,614	956	\$ 3,601	541	\$ 1,948,296
\$ 4,614	\$ 4,668	956	\$ 3,627	545	\$ 1,976,927
\$ 4,668	\$ 4,721	956	\$ 3,654	549	\$ 2,005,768
\$ 4,721	\$ 4,775	956	\$ 3,680	553	\$ 2,034,817
\$ 4,775	\$ 4,829	956	\$ 3,707	557	\$ 2,064,075
\$ 4,829	\$ 4,882	956	\$ 3,733	561	\$ 2,093,542
\$ 4,882	\$ 4,936	956	\$ 3,760	565	\$ 2,123,218
\$ 4,936	\$ 4,989	478	\$ 3,786	569	\$ 2,153,103
\$ 4,989	\$ 5,043	478	\$ 3,812	573	\$ 2,183,196
\$ 5,043	\$ 5,097	478	\$ 3,839	577	\$ 2,213,499
\$ 5,097	\$ 5,150	478	\$ 3,865	581	\$ 2,244,010
\$ 5,150	\$ 5,204	478	\$ 3,892	584	\$ 2,274,730
\$ 5,204	\$ 5,258	478	\$ 3,918	588	\$ 2,305,659
\$ 5,258	\$ 5,311	478	\$ 3,945	592	\$ 2,336,797
\$ 5,311	\$ 5,365	478	\$ 3,971	596	\$ 2,368,143
\$ 5,365	\$ 5,419	478	\$ 3,997	600	\$ 2,399,699
\$ 5,419	\$ 5,472	478	\$ 4,024	604	\$ 2,431,463
\$ 5,472	\$ 5,526	478	\$ 4,050	608	\$ 2,463,436
\$ 5,526	\$ 5,580	478	\$ 4,077	612	\$ 2,495,618
\$ 5,580	\$ 5,633	478	\$ 4,103	616	\$ 2,528,009
\$ 5,633	\$ 5,687	478	\$ 4,130	620	\$ 2,560,609
\$ 5,687	\$ 5,741	478	\$ 4,156	624	\$ 2,593,417
\$ 5,741	\$ 5,794	478	\$ 4,182	628	\$ 2,626,435
\$ 5,794	\$ 5,848	478	\$ 4,209	632	\$ 2,659,661
\$ 5,848	\$ 5,902	478	\$ 4,235	636	\$ 2,693,096
\$ 5,902	\$ 5,955	478	\$ 4,262	640	\$ 2,726,740
\$ 5,955	\$ 6,009	478	\$ 4,288	644	\$ 2,760,593
\$ 6,009	\$ 6,062	478	\$ 4,315	648	\$ 2,794,654
\$ 6,062	\$ 6,116	478	\$ 4,341	652	\$ 2,828,925
\$ 6,116	\$ 6,170	478	\$ 4,367	656	\$ 2,863,404
\$ 6,170	\$ 6,223	478	\$ 4,394	660	\$ 2,898,092
\$ 6,223	\$ 6,277	478	\$ 4,420	664	\$ 2,932,989
\$ 6,277	\$ 6,331	478	\$ 4,447	667	\$ 2,968,095
\$ 6,331	\$ 6,384	478	\$ 4,473	671	\$ 3,003,410
\$ 6,384	\$ 6,438	478	\$ 4,500	675	\$ 3,038,933
\$ 6,438	\$ 6,492	478	\$ 4,526	679	\$ 3,074,666
\$ 6,492	\$ 6,545	478	\$ 4,552	683	\$ 3,110,607
\$ 6,545	\$ 6,599	478	\$ 4,579	687	\$ 3,146,757
\$ 6,599	\$ 6,653	478	\$ 4,605	691	\$ 3,183,116
\$ 6,653	\$ 6,706	478	\$ 4,632	695	\$ 3,219,684
\$ 6,706	\$ 6,760	478	\$ 4,658	699	\$ 3,256,461
\$ 6,760	\$ 6,814	478	\$ 4,685	703	\$ 3,293,446
\$ 6,814	\$ 6,867	478	\$ 4,711	707	\$ 3,330,640
\$ 6,867	\$ 6,921	478	\$ 4,737	711	\$ 3,368,044
\$ 6,921	\$ 6,975	478	\$ 4,764	715	\$ 3,405,656
\$ 6,975	\$ 7,028	478	\$ 4,790	719	\$ 3,443,477
\$ 7,028	\$ 7,082	478	\$ 4,817	723	\$ 3,481,506
\$ 7,082	\$ 7,136	478	\$ 4,843	727	\$ 3,519,745
\$ 7,136	\$ 7,189	478	\$ 4,870	731	\$ 3,558,192

Demanda y financiamiento de la vivienda social

Subgrupos Ingreso Mensual per Cápita - \$ 2006		Hogares	Costo m2 Construcción (\$ 2006)	Superficie Vivienda (m2)	Valor Vivienda (\$ 2006)
Desde	Hasta				
\$ 7,189	\$ 7,243	478	\$ 4,896	735	\$ 3,596,849
\$ 7,243	\$ 7,296	478	\$ 4,922	739	\$ 3,635,714
\$ 7,296	\$ 7,350	478	\$ 4,949	743	\$ 3,674,788
\$ 7,350	\$ 7,404	478	\$ 4,975	747	\$ 3,714,071
\$ 7,404	\$ 7,457	478	\$ 5,002	750	\$ 3,753,562
\$ 7,457	\$ 7,511	478	\$ 5,028	754	\$ 3,793,263
\$ 7,511	\$ 7,565	478	\$ 5,055	758	\$ 3,833,172
\$ 7,565	\$ 7,618	478	\$ 5,081	762	\$ 3,873,290
\$ 7,618	\$ 7,672	478	\$ 5,107	766	\$ 3,913,617
\$ 7,672	\$ 7,726	478	\$ 5,134	770	\$ 3,954,153
\$ 7,726	\$ 7,779	478	\$ 5,160	774	\$ 3,994,898
\$ 7,779	\$ 7,833	478	\$ 5,187	778	\$ 4,035,852
\$ 7,833	\$ 7,887	478	\$ 5,213	782	\$ 4,077,014
\$ 7,887	\$ 7,940	120	\$ 5,240	786	\$ 4,118,385
\$ 7,940	\$ 7,994	120	\$ 5,266	790	\$ 4,159,966
\$ 7,994	\$ 8,048	120	\$ 5,292	794	\$ 4,201,755
\$ 8,048	\$ 8,101	120	\$ 5,319	798	\$ 4,243,752
\$ 8,101	\$ 8,155	120	\$ 5,345	802	\$ 4,285,959
\$ 8,155	\$ 8,209	120	\$ 5,372	806	\$ 4,328,375
\$ 8,209	\$ 8,262	120	\$ 5,398	810	\$ 4,370,999
\$ 8,262	\$ 8,316	120	\$ 5,425	814	\$ 4,413,832
\$ 8,316	\$ 8,369	120	\$ 5,451	818	\$ 4,456,874
\$ 8,369	\$ 8,423	120	\$ 5,477	822	\$ 4,500,125
\$ 8,423	\$ 8,477	120	\$ 5,504	826	\$ 4,543,585
\$ 8,477	\$ 8,530	120	\$ 5,530	829	\$ 4,587,254
\$ 8,530	\$ 8,584	120	\$ 5,557	833	\$ 4,631,131
\$ 8,584	\$ 8,638	120	\$ 5,583	837	\$ 4,675,217
\$ 8,638	\$ 8,691	120	\$ 5,610	841	\$ 4,719,513
\$ 8,691	\$ 8,745	120	\$ 5,636	845	\$ 4,764,017
\$ 8,745	\$ 8,799	120	\$ 5,662	849	\$ 4,808,730
\$ 8,799	\$ 8,852	120	\$ 5,689	853	\$ 4,853,651
\$ 8,852	\$ 8,906	120	\$ 5,715	857	\$ 4,898,782
\$ 8,906	\$ 8,960	120	\$ 5,742	861	\$ 4,944,121
\$ 8,960	\$ 9,013	120	\$ 5,768	865	\$ 4,989,669
\$ 9,013	\$ 9,067	120	\$ 5,795	869	\$ 5,035,427
\$ 9,067	\$ 9,121	120	\$ 5,821	873	\$ 5,081,393
\$ 9,121	\$ 9,174	120	\$ 5,847	877	\$ 5,127,567
\$ 9,174	\$ 9,228	120	\$ 5,874	881	\$ 5,173,951
\$ 9,228	\$ 9,282	120	\$ 5,900	885	\$ 5,220,543
\$ 9,282	\$ 9,335	120	\$ 5,927	889	\$ 5,267,345
\$ 9,335	\$ 9,389	120	\$ 5,953	893	\$ 5,314,355
\$ 9,389	\$ 9,442	120	\$ 5,980	897	\$ 5,361,574
\$ 9,442	\$ 9,496	120	\$ 6,006	901	\$ 5,409,002
\$ 9,496	\$ 9,550	120	\$ 6,032	905	\$ 5,456,639
\$ 9,550	\$ 9,603	120	\$ 6,059	909	\$ 5,504,484
\$ 9,603	\$ 9,657	120	\$ 6,085	912	\$ 5,552,539
\$ 9,657	\$ 9,711	120	\$ 6,112	916	\$ 5,600,802
\$ 9,711	\$ 9,764	120	\$ 6,138	920	\$ 5,649,274
\$ 9,764	\$ 9,818	120	\$ 6,165	924	\$ 5,697,955
\$ 9,818	\$ 9,872	120	\$ 6,191	928	\$ 5,746,845
\$ 9,872	\$ 9,925	120	\$ 6,217	932	\$ 5,795,944
\$ 9,925	\$ 9,979	120	\$ 6,244	936	\$ 5,845,251
\$ 9,979	\$ 10,033	120	\$ 6,270	940	\$ 5,894,767
\$ 10,033	\$ 10,086	120	\$ 6,297	944	\$ 5,944,493
\$ 10,086	\$ 10,140	120	\$ 6,323	948	\$ 5,994,427

Tabla 7.4. Apertura por escala de ingresos del segmento ABC1 (Estrato 1). Fuente: Elaboración propia.

## 6. ANEXO VI: ARTÍCULOS REFERIDOS AL DÉFICIT HABITACIONAL

### 6.1. Artículo 1: Solá estudia un aumento en el impuesto inmobiliario.

**LANACION.COM**  
10 años de información confiable en Internet

Economía

Viernes 7 de Julio de 2006

### Solá estudia un aumento en el impuesto inmobiliario

Temas relacionados

Sólo afectaría a las propiedades cuyo valor fiscal superara los \$ 150.000; regiría desde 2007

> [Un desvelo: el desequilibrio fiscal](#)

LA PLATA. - El gobernador de la provincia de Buenos Aires, Felipe Solá, analiza subir el impuesto inmobiliario urbano para las viviendas cuyo valor supere los \$ 150.000.

Según confiaron a LA NACION fuentes del Ejecutivo provincial y legisladores del oficialismo, el aumento, que sólo se aplicaría a partir de 2007, recaería sobre poco menos de 146.000 inmuebles, que representan un 3% del total de partidas del impuesto inmobiliario urbano edificado en este territorio.

Si bien el subsecretario de Ingresos Públicos, Santiago Montoya, consideró que una eventual suba sobre los inmuebles más caros era "central" para cambiar un sistema impositivo que calificó como "regresivo", evitó confirmar o negar su aplicación. "Esa es una decisión que tomará Solá", dijo ante una consulta de LA NACION. "Un aumento sobre las viviendas de lujo empezaría a cambiar la condición regresiva del sistema tributario", se limitó a argumentar el subsecretario, aunque aclaró que en su dependencia al menos por ahora no se analiza el tema.

Lo cierto es que Solá pidió a senadores y diputados del Frente para la Victoria apoyo para aprobar una reforma impositiva, que sería enviada a la Legislatura en octubre próximo. El gobernador habló sobre la necesidad de una reforma tributaria durante una reunión en el Banco Provincia, pedida por los legisladores para clarificar el proyecto de reelección del jefe de Estado.

Allí Solá pidió respaldo para tres medidas destinadas a fortalecer su gobierno. Dos de estos proyectos están orientados a aumentar la recaudación y equilibrar el déficit público, que este año podría superar los \$ 1000 millones.

La primera medida, que ya fue anunciada la semana pasada, es un acuerdo para renovar las licencias de las empresas concesionarias de bingos a cambio de un canon extraordinario de \$ 1400 millones. La segunda es la decisión de modificar el sistema legal de minoridad, que fue presentado esta semana. La tercera medida que Solá anticipó a los legisladores es su decisión

## Demanda y financiamiento de la vivienda social

de avanzar en una reforma en las alícuotas del impuesto inmobiliario para el año próximo.

### Ingresos fiscales

Un legislador que integra la Comisión de Hacienda y Presupuesto, presente en aquella reunión del Banco Provincia, dijo a LA NACION que la reforma impositiva incluiría cambios en el impuesto inmobiliario urbano edificado: "Un aumento en la recaudación con el esquema actual es casi imposible", argumentó.

Este esquema se sustenta en un 70% en el gravamen sobre los ingresos brutos. Más atrás se ubican los impuestos inmobiliarios (urbano y rural), sellos, automotor y moratorias de planes vencidos. En el primer semestre del año, los ingresos recaudados por la Dirección de Rentas llegaron a \$ 4900 millones. De éstos, \$ 3000 millones corresponden a ingresos brutos, \$ 554 millones al inmobiliario, \$ 400 millones a sellos, \$ 300 millones por patentes de automotores y \$ 570 millones a moratorias.

"El gobierno no quiere subir el impuesto a los ingresos brutos para no perjudicar la actividad productiva. El inmobiliario rural ya se tocó el año pasado (la Legislatura aprobó una suba de hasta el 120%)", argumentó un legislador, presente en la reunión del Banco Provincia.

"En 2007 les tocará el aumento a aquellos propietarios cuyo inmueble tenga una valuación fiscal (no de mercado) de entre 150.000 y 200.000 pesos", dijo un legislador con acceso a la Casa de Gobierno provincial. "Montoya está trabajando en esto muy cerrado", agregó.

La provincia de Buenos Aires emite 4 millones de partidas del impuesto inmobiliario urbano edificado por año. En 2005 recaudó \$ 681 millones por ese concepto. Para este año espera recaudar \$ 800 millones.

El aumento bajo análisis recaería en poco menos del 3% del total de los inmuebles urbanos, ya que existen 146.000 propiedades cuyo valor fiscal supera los 142.800 pesos.

Cerca de Solá deslizaron que una eventual suba en este impuesto podría instrumentarse agregando una cuota más a las cinco ya existentes para los inmuebles de lujo, en lugar de incrementar el valor de la alícuota.

Por María José Lucsole  
De la Corresponsalía La Plata

[http://www.lanacion.com.ar/economia/nota.asp?nota\\_id=821290](http://www.lanacion.com.ar/economia/nota.asp?nota_id=821290)

LA NACION | 07.07.2006 | Página 1 | Economía

## 6.2. Artículo 2: Habrá reforma impositiva en 2007.

**LANACION.COM**  
10 años de información confiable en Internet

Economía

Jueves 6 de Julio de 2006

Anteproyecto del presupuesto del año próximo

### Habrá reforma impositiva en 2007

Así lo dijo el Gobierno en un mensaje al Congreso; quieren ampliar Ganancias a la renta financiera

El Gobierno admitió por primera vez en forma oficial que el año próximo buscará "mejorar" el sistema tributario, a través de una reforma que ampliará el alcance del impuesto a las ganancias para la renta financiera, entre otros ejes.

El anteproyecto del presupuesto nacional de 2007 enviado por el Poder Ejecutivo al Congreso indica que "habrá cambios en la política tributaria", según calificadas fuentes legislativas. Si bien el texto oficial -firmado por el jefe de Gabinete, Alberto Fernández, y por la ministra de Economía, Felisa Miceli- no brinda especificaciones, aclara que habrá modificaciones legales en términos impositivos internos, aduaneros y de la seguridad social; el proyecto definitivo de presupuesto se enviará al parlamento a fines de septiembre.

En este sentido, el presidente de la comisión de Presupuesto y Hacienda de la cámara de Diputados, Carlos Snopek, dijo a LA NACION que el Ejecutivo y el Legislativo vienen "conversando sobre los lineamientos impositivos" que se discutirán oficialmente el año próximo, pero que en realidad ya están en varios documentos no oficiales. "Antes que plantear cualquier reforma había que armar un colchón fiscal fuerte y tener una mejor situación en materia de la lucha contra la evasión", explicó el legislador justicialista por Jujuy.

Snopek dejó en claro dos conceptos:

-Que habrá cambios en la política tributaria, luego de tres años en los que se priorizaron las modificaciones en la administración impositiva.

-Que una de las principales preocupaciones oficiales es consolidar la tendencia de los últimos años para que Ganancias gane terreno en el espectro del sistema tributario.

Al respecto, la solución que imaginan los legisladores oficialistas es reducir las exenciones en este poderoso impuesto; por un lado, quieren insistir -aunque con ciertos cambios- en una ley para que los jueces paguen Ganancias, y, por otro, pretenden eliminar ciertas deducciones especiales que vayan más allá de las cargas familiares. "Comparativamente se avanzó, pero no tanto y hay una demanda social muy grande para que los jueces paguen", se sinceró Snopek.

En cuanto al IVA, el bloque justicialista cree que debería haber una estructura más homogénea, en términos sectoriales y de alícuota. Si bien en la cartera económica afirmaron que, "salvo algunos temas puntuales de algunos sectores, no está estudiándose ninguna

## Demanda y financiamiento de la vivienda social

reforma integral ahora", asesores de la ministra ya diseñaron una reforma que LA NACION publicó a fines del año pasado y que consiste en los siguientes ejes:

-Ganancias: eliminar las exenciones de las rentas financieras y bursátiles, además de gravar a los jueces y establecer una escala más progresiva que la actual, con alícuotas que vayan del 10% al 42%. En el caso de las sociedades, reducir la tasa del 35% al 30 por ciento.

-IVA: dejar de lado los pagos a cuenta que afectan su recaudación, reducir las exenciones y llevar la alícuota general del 21% al 18 por ciento.

-Tributo al cheque: se recomienda mantenerlo, aunque bajando la alícuota del 0,6% al 0,4 por ciento.

-Herencia y donaciones: derogado en 1976, se propone su restablecimiento para financiar la educación básica, con tasas proporcionales.

-Retenciones: su eventual disminución gradual o eliminación debería vincularse con la evolución de costos y de precios internacionales.

-Bienes Personales: se requiere ampliar su recaudación por medio de su reconversión en un impuesto sobre el patrimonio neto.

Por Martín Kanenguiser

De la Redacción de LA NACION

[http://www.lanacion.com.ar/economia/nota.asp?nota\\_id=821039](http://www.lanacion.com.ar/economia/nota.asp?nota_id=821039)

LA NACION | 06.07.2006 | Página 3 | Economía

### 6.3. Artículo 3: Se triplicaron las villas en el conurbano.

**LANACION.COM**  
10 años de información confiable en Internet

Información general  
Lunes 10 de Julio de 2006

La emergencia habitacional: informe de la Universidad Nacional de General Sarmiento

#### Se triplicaron las villas en el conurbano

En los últimos 5 años, el cordón metropolitano pasó de tener 385 asentamientos a más de 1000; son el 85% del total provincial

En la provincia de Buenos Aires, en los últimos cinco años casi se triplicaron las villas en los 24 distritos que integran el gran cordón del conurbano bonaerense. El dato fue confiado a LA NACION por Info-Habitat, el equipo de investigadores geográficos de la Universidad Nacional de General Sarmiento (UNGS).

El estudio académico indica que, en cinco años, el Gran Buenos Aires pasó de tener 385 asentamientos de emergencia (registrados durante el censo de 2001) a albergar más de 1000 villas. La mayoría de ellos está situada en el sur del conurbano, en los límites con la Capital.

Los datos de la proliferación de villas en esa franja de la provincia se suman a las cifras de la Defensoría del Pueblo de la ciudad, que ayer adelantó LA NACION y que dicen que en los últimos cinco años se han consolidado 24 nuevos asentamientos de emergencia en la metrópoli.

"Durante el último censo quedaron muchos asentamientos de emergencia sin registrar. Algunos eran subnúcleos que se desprenden de grandes villas y forman nuevos asentamientos. Durante el último año y medio hemos relevado el área metropolitana y constatamos que hay más de 1000 villas. Tenemos información detallada de unas 700 y ahora nos falta indagar sobre las restantes 300", dijo a LA NACION Raúl Fernández Wagner, director de la investigación geográfica de Info-Habitat.

Según el estudio, la aparición de nuevas villas responde a un crecimiento poblacional de los asentamientos de emergencia que se registran en la siguiente ficha técnica: durante 2001 se registraron 638.657 personas que por entonces vivían en esos núcleos; ahora, la cifra es casi el doble y los habitantes de los asentamientos suman 1.144.500.

En el conurbano bonaerense se concentra el 85 por ciento de los asentamientos de emergencia que tiene la provincia. "En el interior, son muy pocos los pueblos y las ciudades que tienen villas, por eso creemos que el crecimiento de población y de los asentamientos se podría aplicar a toda la provincia", dijo Fernández Wagner.

Demora en la construcción

En la provincia de Buenos Aires el gobernador Felipe Solá y el presidente Néstor Kirchner habían anunciado un megaplán habitacional para, en dos años, construir 43.000 viviendas. No obstante, hasta la fecha sólo hay construidas 214 viviendas y 19.231 proyectadas.

## Demanda y financiamiento de la vivienda social

"Lo importante es que existan planes de construcción de complejos habitacionales. Entre 1994 y 2004 sólo se construyeron 6000 viviendas en la provincia. Esto fue muy poco para un territorio donde había -y hay- mucha desocupación y problemas con la vivienda", dijo el director de la investigación geográfica de Info-Habitat.

LA NACION intentó comunicarse el fin de semana con el gobernador Solá, pero al cierre de esta edición el mandatario no había respondido. Anoche los voceros bonaerenses buscaban a algún funcionario que pudiera hablar sobre las villas y la crisis habitacional en la provincia, pero nadie respondió.

Quien sí volvió a hablar sobre el tema fue el jefe de gobierno de la ciudad, Jorge Telerman. Durante el acto por el Día de la Independencia, el mandatario porteño dijo a la agencia de noticias Télam que la aparición de nuevas villas en la ciudad "son problemas de la pobreza, de la exclusión, de la marginalidad de decenas de miles de hombres y mujeres que viven en la Argentina".

### Predominio de asentamientos

El estudio de Info-Habitat indica que a medida que los núcleos de emergencia se acercan a la Capital se convierten en grandes villas, mientras que los asentamientos precarios se ubican en el segundo y tercer cordón del conurbano bonaerense.

"El fenómeno de la irregularidad en la ocupación del suelo -como en las grandes ciudades latinoamericanas- se da también en el área metropolitana de Buenos Aires. En la Capital, las llamadas «villas de emergencia» superan los 100.000 habitantes, en más de 15 barrios. En los partidos del Gran Buenos Aires, en cambio, predominan los llamados «asentamientos», originados en invasiones organizadas de tierras", señala el informe.

"En las villas de la Capital, el problema que existe es una puja de intereses por la tierra. Allí, los terrenos son muy caros justamente por estar dentro de un espacio urbano dominante. En cambio, en la provincia, los asentamientos son más espaciados y surgen en terrenos fiscales o tierras privadas que, generalmente, se inundan. Esto es utilizado por los propietarios de los terrenos para obtener un beneficio económico y demandan al Estado por las tierras ocupadas. De esta manera la usurpación se convierte en un gran negocio para todos", concluyó Fernández Wagner.

Por Jesús A. Cornejo  
De la Redacción de LA NACION

#### 6.4. Artículo 4: El 17% de la población mundial, en la precariedad.

**LANACION.COM**  
10 años de información confiable en Internet

Información general  
Lunes 10 de Julio de 2006

### El 17% de la población mundial, en la precariedad

Son 1000 millones de habitantes

El aumento de la población en villas, especialmente en las áreas urbanas, es un fenómeno de escala mundial. El último informe de las Naciones Unidas da un escalofriante pronóstico: para 2020, unos 1400 millones de personas vivirán en un asentamiento precario. Con una población proyectada, para entonces, en casi 8000 millones, eso significa que prácticamente una de cada seis personas vivirá en condiciones indignas para el desarrollo humano.

Actualmente casi 1000 millones de personas viven en los barrios marginales de las grandes ciudades, con viviendas inadecuadas, sin servicios públicos esenciales y con altas tasas de criminalidad. El informe "El estado de las ciudades en el mundo 2006-2007", elaborado por el Programa de las Naciones Unidas sobre Asentamientos Urbanos (ONU-Hábitat), indica que el 31,9% de la población urbana de América latina vive en un asentamiento precario.

La población de las favelas de Río de Janeiro, por ejemplo, es casi la misma en número que la de Helsinki, capital de Finlandia. Actualmente, la población de los asentamientos precarios en el mundo aumenta a un ritmo del 2,2% anual, impulsada sobre todo por África, donde el índice supera el 4,5 por ciento.

En América latina, a pesar de que un porcentaje elevado de sus habitantes vive en villas miserias, se desaceleró la tasa de crecimiento y se redujo incluso el número de habitantes en los asentamientos, que en 1990 alcanzaba al 35% de la población urbana. En el África subsahariana, el 72% de la población urbana vive en villas.

En algunos países, como Etiopía o Chad, los habitantes de asentamientos precarios son prácticamente el 100% de la población de las ciudades. La agencia ONU-Hábitat califica de asentamiento precario a una zona urbana que carece de protección contra condiciones climáticas adversas, de un espacio vital suficiente -definido como aquel en el que no viven más de tres personas por habitación- y de acceso al agua potable y a un saneamiento decente.

Los análisis de la ONU indican que es en los asentamientos precarios del África subsahariana donde se padecen las condiciones más extremas del mundo. En una villa de Harare, capital de Zimbabwe, 1300 personas comparten un único baño compuesto por seis pozos que hacen de letrinas, por ejemplo. Este tipo de características provocan lo que el estudio denominó "*tsunami* silencioso".

Entre los principales problemas de los barrios marginales están sus pésimas condiciones sanitarias y las graves consecuencias que provocan en la salud de los pobladores.

Por lo menos 1,6 millones de personas mueren anualmente como resultado de las malas condiciones sanitarias e higiénicas, cifra 5 veces más alta que la de los muertos por el *tsunami* que azotó al sudeste asiático en 2004. En Haití, por ejemplo, las villas son de gran magnitud y el 80 por ciento de la población de ese país subsiste con menos de un dólar por día.

Para afrontar el grave problema del crecimiento de las villas y evitar que los drásticos pronósticos de la ONU se cumplan, los expertos que realizaron el estudio aconsejan que en los núcleos urbanos sean puestos en marcha programas de vivienda e infraestructura básica.

Lo cierto es que las villas muestran en la actualidad una clara tendencia expansiva en el mundo: de acuerdo con el estudio de la ONU, si los gobiernos de turno no aplican las medidas necesarias, las villas miserias incorporarán unos 27 millones de nuevos habitantes al año antes de 2020. La media anual registrada entre 1990 y 2001 fue de 18 millones.

La directora ejecutiva del ONU-Hábitat, Anna Tibaijuka, señaló que en muchos aspectos, "particularmente en las áreas de sanidad y salud, los pobres de las zonas urbanas están en mayor riesgo que los de las áreas rurales debido a la aglomeración". En este sentido, destacó que los gobiernos deben hacer mucho más para mejorar la situación en los cinturones de miseria e, incluso, reducir la población.

## 6.5. Artículo 5: Bajo Flores: siete torres ocupadas y 18 horas de tensión y violencia.



05.07.2006 | Clarin.com | La Ciudad

PROBLEMÁTICA SOCIAL | ERAN VIVIENDAS ADJUDICADAS EN EL BARRIO FONAVI A VECINOS DE LA VILLA 1-11-14

### Bajo Flores: siete torres ocupadas y 18 horas de tensión y violencia

Ayer a la madrugada 500 personas llegaron en camiones y saquearon departamentos. Luego, unas 90 familias tomaron los edificios. Por la tarde se fueron tras acordar una reunión para hoy con la Comuna.

Nora Sánchez

Después de 18 horas de tensión y violencia, 90 familias que mantenían tomadas siete torres del FONAVI casi terminadas en el Bajo Flores, aceptaron ayer desocuparlas pacíficamente. Las habían tomado después de que, cerca de la medianoche del lunes, medio millar de personas llegaron con camiones y saquearon los departamentos.

El complejo de 160 viviendas, ubicado en Esteban Bonorino al 1800, estaba casi listo para ser entregado: ya había 130 unidades preadjudicadas a habitantes de la villa 1-11-14. "El listado de adjudicatarios está en proceso de depuración. Trabajamos en conjunto con los delegados de la villa", confirmó el titular del Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC), Claudio Freidín. Uno de los delegados, Edgar Tancara, contó que la prioridad la tienen los dueños de casas que deberán ser demolidas para abrir calles, como parte de la urbanización de la villa.

Pero en la medianoche del lunes, unos 40 hombres, algunos armados, intentaron ingresar. Los policías que custodiaban el lugar rechazaron la ofensiva, pero al rato llegaron cerca de 500 personas. Ante una orden judicial que buscaba evitar enfrentamientos con los vecinos, la Policía se replegó. La gente entró y dismanteló los departamentos: se llevaron grifería, sanitarios, termotanques, cocinas, puertas y ventanas. Todo lo que pudieron remover terminó en camiones.

Entonces, un numeroso grupo de habitantes del barrio Rivadavia, vecino a la 1-11-14 y también con necesidades de vivienda, tomaron las torres. Fue una pelea de pobres contra pobres.

"Entramos para evitar que siguieran destrozando los departamentos —contó Juana Cárdenas,

del barrio Rivadavia—. Los construyeron para la gente de la villa, pero ellos mismos vinieron a saquearlos. A nosotros no nos ofrecen soluciones de vivienda, pero tenemos tantos problemas como ellos. En mi casa vivimos seis personas en dos ambientes".

Los habitantes de la 1-11-14 daban otra versión: "Algunos de nosotros entramos, pero a los bolivianos nos sacaron a patadas diciendo que las viviendas eran sólo para argentinos. Muchos de los chorros que los saquearon volvieron y están vendiendo los departamentos. Empezaron pidiendo \$ 500 y a mí hace un rato me exigían 2.000. Hasta me dieron un teléfono para arreglar la compra", contó una chica que prefirió no identificarse.

"Detrás de este enfrentamiento hay un problema de desesperación legítima de muchas familias por una vivienda y también hay delincuentes", aseguró la ministra de Derechos Humanos y Acción Social porteña, Gabriela Cerruti, que desde temprano coordinó las negociaciones.

El ministro de Planeamiento, Juan Pablo Schiavi, fue más drástico: "Esto es una intrusión de gente que no tiene vivienda. Pero no se puede intrusar un lugar que está listo para ayudar a otros que también lo necesitan. El saqueo fue una operación comando. Detrás de esto hay alguien que quiere hacer política con la pobreza".

Aún no está claro quién saqueó el complejo y Schiavi no es el único que ve una intencionalidad política en la maniobra (ver Todos...). El jefe de Gobierno, Jorge Telerman, también salió a acusar públicamente: "Llama la atención que esto se produzca con estos niveles de organización. Y también llama la atención que esto se produzca luego de la ocupación de terrenos en la zona de la villa 31. No podemos saber quiénes están detrás, pero esto se presentó como un combate entre sectores humildes. Ahí sí puede haber usos políticos y nosotros debemos prevenir el uso punteril y violento de las políticas habitacionales".

A media tarde, la estrategia oficial era jugar al desgaste. Se reforzó el alambrado alrededor del complejo y se ordenó un fuerte cordón policial para que nadie pudiera entrar o salir. Sin agua, gas y luz, era cuestión de tiempo. Cuando ya oscurecía, ingresaron para negociar un grupo de funcionarios del IVC y Derechos Humanos y los coordinadores del Programa Buenos Aires Presente (BAP). Y después de una hora de discusiones con los ocupantes, llegaron a un acuerdo.

"La gente hizo planteos atendibles —contó después Patricia Malanca, directora del Sistema de Atención Inmediata de la Ciudad y una de las negociadoras—. Algunos hace años iniciaron trámites para obtener viviendas y siempre fracasaron. Saben que lo que hicieron no está bien y se comprometieron a elegir seis delegados para que, mañana a las 10, se reúnan con Freidin. La idea es buscarles soluciones de corto plazo, como subsidios y programas sociales, y también la posibilidad de acceder a programas de viviendas".

La gente del BAP anotó a los ocupantes en un registro, que reveló que adentro había 250 personas pertenecientes a 90 familias. Después de que los anotaban, iban saliendo uno a uno. Viviana, una de las ocupantes, amenazó: "Si en una semana no nos dan una solución vamos a volver a meternos". Anoche, el complejo quedó vallado y con una fuerte custodia policial.

## 6.6. Artículo 6: La Comuna prometió abrir nuevos planes de viviendas

06.07.2006 | Clarin.com | La Ciudad

PROBLEMATICA SOCIAL | TRAS LA TOMA DE LAS TORRES DEL FONAVI

### La Comuna prometió abrir nuevos planes de viviendas

El complejo de 160 viviendas del FONAVI que el martes fue tomado por 90 familias del Barrio Rivadavia, en el Bajo Flores, amaneció ayer custodiado por un cordón policial. La toma empezó a raíz de un saqueo que, según fuentes oficiales, demorará en un mes la entrega de los departamentos. Mientras, ocho delegados de los ocupantes llegaron a un acuerdo con el Gobierno porteño, que se comprometió a abrir un plan de viviendas específico para el barrio.

El lunes por la noche, alrededor de 500 personas saquearon siete torres casi terminadas, en Bonorino al 1800, destinadas a los habitantes de la villa 1-11-14. Algunos vecinos del barrio Rivadavia, lindero a la villa y también con una situación social crítica, reaccionaron tomando el complejo. Muchos querían evitar más destrozos. Otros, quedarse con los departamentos e incluso hubo quienes pretendieron venderlos por entre \$ 500 y \$ 2.000.

Tras 18 horas de tensión, los ocupantes aceptaron desalojar las viviendas. Ayer, el Gobierno porteño evaluaba los daños, pero aún no había determinado la pérdida económica. "Los destrozos no son significativos en términos económicos, pero sí en cuanto al plazo de entrega de las viviendas —estimó el ministro de Planeamiento y Obras Públicas porteño, Juan Pablo Schiavi—. Para terminar la obra faltaba entre un mes y 50 días. Ahora va a llevar no menos de tres meses, siempre y cuando las roturas sean superficiales". El funcionario insistió en que detrás del saqueo hubo intencionalidad política. "Ahora esperamos que devuelvan las cosas que se llevaron", agregó.

Ayer por la mañana, los delegados del barrio Rivadavia negociaron durante dos horas con Schiavi y el titular del Instituto de la Vivienda de la Ciudad (IVC), Claudio Freidin. Finalmente, llegaron a un acuerdo que alcanza a las 1.500 familias del barrio. La Comuna se comprometió completar un relevamiento de las situaciones de emergencia social y habitacional. En base a éste se hará un listado de prioridades, que será verificado por los propios vecinos.

Para los casos más urgentes, se asignará un cupo de las viviendas que el IVC tiene actualmente en construcción. El resto podrá acceder a créditos con garantía hipotecaria. También se proveerá material y mano de obra para paliar emergencias edilicias.

Mientras, el IVC tiene programado levantar dos complejos para el barrio Rivadavia. El primero, de 96 viviendas, está en proceso de licitación. Una vez que esté listo, se levantará otro de 120 departamentos. La novedad será que las unidades se adjudicarán antes de que empiece la construcción, para que sus futuros habitantes fiscalicen el proceso y eviten posibles intrusiones.

Freidin afirmó que se formará una comisión con participación vecinal para monitorear que se

## Demanda y financiamiento de la vivienda social

cumpla con lo convenido. Liliana Cortés, una de las delegadas del barrio, se esperanzó: "Este acuerdo le va a posibilidades a algunas familias que viven hacinadas".

## **IX. BIBLIOGRAFÍA**



## 1. BIBLIOGRAFÍA

- Instituto Nacional De Estadísticas y Censos. Dirección: Av. Julio A. Roca 615, PB; CP: 1067; Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Teléfono: 4349-9200. Página Web: [www.indec.mecon.gov.ar](http://www.indec.mecon.gov.ar).
- Ministerio de Economía y Producción. Dirección: Hipólito Irigoyen 250; CP: 1086; Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Teléfono: 4349-9500. Página Web: [www.mecon.gov.ar](http://www.mecon.gov.ar).
- Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda. Página Web: [www.vivienda.gov.ar](http://www.vivienda.gov.ar).
- ReporteInmobiliario.com. Dirección: Paraná 580, PB, Oficina 3; CP: 1017; Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Teléfono: 4372-9813 / 4373-3519. Página Web: [www.reporteinmobiliario.com](http://www.reporteinmobiliario.com).
- Diario La Nación. Página Web: [www.lanacion.com.ar](http://www.lanacion.com.ar).
- Diario Clarín. Página Web: [www.clarin.com](http://www.clarin.com).
- Diario La Razón. Página Web: [www.larazon.com.ar](http://www.larazon.com.ar).
- Licitación Pública nº 7/06. Municipalidad de San Isidro, Provincia de Buenos Aires. Subprograma Federal de Urbanización de Villas y Asentamientos Precarios.
- Salas Serrano, Julián. Pertinencia de la cooperación al desarrollo latinoamericano en materia de hábitat.
- Lozano, Marcelo. La obra privada y las pyme de la construcción.
- Cravino, Cristina; Fernández Wagner, Raúl; Varela, Omar. Notas sobre la política habitacional en el AMBA en los años '90.
- Banco Central de la República Argentina. Dirección: Reconquista 266; CP: 1003; Ciudad Autónoma de Buenos Aires. Teléfono: 4348-3500. Página Web: [www.bcra.com.ar](http://www.bcra.com.ar).
- Miguel Distéfano, 2006. Cómo venderles a los nuevos consumidores. Revista Fortuna. N° 162. Edición del 10 de julio del 2006.
- Cristini, Marcela; Iaryczower, Matías. Un análisis económico de las políticas de vivienda en Argentina: el FO.NA.VI.

