



PROGRAMA PLURIANUAL DE 100.000 VIVIENDAS ANUALES

La Argentina padece un crónico déficit habitacional, que crece anualmente. Ya en el Censo Nacional de Población y Vivienda del año 1980 la cantidad de viviendas en situaciones deficitarias (precarias, irrecuperables, con hacinamiento, etc.) alcanzaba a 2.484.205 viviendas. Hoy se habla de no menos de 3,5 millones de viviendas, en forma estimativa y sin estadísticas que lo acrediten.

En los 9 años transcurridos entre el Censo de 2010 y 2001 la población argentina aumentó en 3.857.000 habitantes, o sea a un promedio de más de 400.000 habitantes por año.

Según el Censo 2010, el 16% de los habitantes (6.418.735) tenían entre los 20 y 29 años de edad; entre ellos, el 3,7% (**237.493**) vivían solos, el 42,8% (**2.747.219**) vivían en pareja, (y el 53,5% restante continuaba viviendo con sus padres, abuelos, etc.)

Ello representaba una nueva demanda de aproximadamente **1.611.103 viviendas** $237.493 + (2.747.219 \div 2)$ o sea un promedio de **160.000 viviendas anuales**.

El INDEC estima para el año 2020 una población de 45.376.763 personas (*Cuadro de Población Estimada al 1° de julio de cada año - 2010-2040*) por lo que restando los 40.117.096 habitantes del año 2010 arroja un aumento promedio de 526.000 habitantes por año, consecuentemente, a partir de 2020 esta estimación de 160.000 viviendas demandadas por año se elevará a más de **200.000 viviendas por año**.

De esas 200.000 viviendas anuales, la actividad privada ha construido aproximadamente 100.000 viviendas anuales, por lo que el Estado deberá sumar otras 100.000 viviendas anuales para evitar que el déficit habitacional se continúe incrementando.

Es indudable que con un programa de 100.000 viviendas anuales sólo se logrará frenar el incremento del déficit habitacional, por lo que será necesario que dicho programa sea plurianual y aumente la cantidad de viviendas a construir anualmente para lograr disminuir dicho déficit.

El otro impulsor de este programa es el hecho de que durante el año 2019 el gremio de la construcción perdió 60.000 puestos de trabajo (según *Informes Mensuales del IERIC*) y que a través del Relevamiento Nacional de Barrios Populares (RENABAP), realizado durante el año 2017 y en el cual la actual Subsecretaria de Tierras y Servicios Barriales, Dra. Fernanda García Monticelli tuvo activa participación, se detectó que entre los oficios y actividades de los habitantes de dichos barrios, el 36% estaba orientado a la construcción.



El programa que propone CAVERA, motivado por esos dos flagelos: el déficit de viviendas y la desocupación laboral, está basado en la necesidad de encontrar las fuentes de financiación y, a la vez, el proponer algunas premisas básicas para evitar demoras en la ejecución de las obras y asegurar la prosecución del programa, incrementando anualmente la cantidad de viviendas a ejecutar.

LINEAMIENTOS BÁSICOS DEL PROGRAMA

1. Que el aporte de los capitales necesarios sea realizado en forma compartida entre el estado e inversores privados.
2. Los aportes del Estado provienen de las siguientes fuentes:
 - 2.1. Aporte del Estado Nacional según lo establecido en el Artículo 11, inciso b de la Ley 27.271: En el ejemplo desarrollado hemos considerado los 25.708 millones incluidos en el Presupuesto Nacional del año 2019 (actualizados a nov. 2019 por inflación) Presupuesto que la actual Administración ha mantenido hasta la actualidad (c1.pag.1)
 - 2.2. La recaudación FONAVI a ingresar, que durante el año 2019 ascendió a 21.935 millones de pesos y que las Provincias y el Estado Nacional se comprometieron a aplicar a su destino específico a partir de enero de 2020 a través del Consenso Fiscal (c2.pag.1), (hemos omitido las modificaciones introducidas con posterioridad a dicho Consenso), recaudación que será compensada a las Provincias en más del 50% por las recaudaciones fiscales provinciales que originará el Programa (2.pag.2).
 - 2.3. Lo recaudado por el impuesto PAIS según la ley 27.541 y lo establecido en el Decreto 184/2020 en su Art. 2°: sobre la asignación específica al Fondo de Integración Socio Urbana (FISU) que hemos estimado en base a la recaudación de dicho impuesto durante el mes de Febrero de 2020 (c3.pag.1).
 - 2.4. El Recupero Fiscal que el mismo programa generará durante la ejecución del Programa, y que de no llevarse a cabo será inexistente (c4.de pag.1)
3. La actividad privada participará de los emprendimientos aportando terrenos y el 50% de las inversiones necesarias en las obras, a través de Entidades Intermedias, Empresas Constructoras y Gremios (h.pag.1), para lo cual será necesario que el Gobierno Nacional facilite el acceso al crédito bancario atemperando las exigencias en las garantías.
4. Generará **73.000 puestos** de operarios de la construcción, **10.000 puestos** de técnicos y administrativos y **60.000 puestos** de trabajo en las industrias de insumos (4.pag.2).
5. Es indiscutible la capacidad que tiene la industria de la construcción como motor de la economía, y en particular la construcción de viviendas por la alta participación de mano de obra con relación al costo de la inversión, y por la cantidad y diversidad de insumos que intervienen en las viviendas.
6. El Programa será un verdadero dinamizador de la actividad laboral y económica y auténticamente federal por la cantidad y tamaño de los emprendimientos (más de 1.000



con no más de 100 viviendas cada uno) por lo que se desarrollará en numerosos pueblos y ciudades diseminados en toda la geografía de nuestro país.

Si una catástrofe sanitaria ha sido capaz de movilizar a todos los estamentos del Estado, generar recursos y medidas extremas para garantizar la salud de todos los habitantes de nuestro país, ello nos permite creer que una catástrofe económica y humanitaria como lo son la parálisis de la actividad productiva, resultado de esa crisis sanitaria, y el déficit habitacional crónico deberían ser capaces de provocar la misma movilización y generar los recursos y medidas necesarias para superar ambas catástrofes.



**PROGRAMA PROCREAR
PARA LA REACTIVACIÓN ECONOMICA**

1

- a.** Plan **Plurianual** de construcción de **100.000 viviendas anuales**
- b.** Financiación
 - b1. Estado Nacional; aportes reintegrables (por Recupero) y terrenos de AABE
 - b2. Provincias y Municipalidades: aporte de Terrenos
 - b3. Aporte de terrenos de Gremios, Entidades Intermedias y Constructoras
- c.** Recursos del Estado Nacional:
 - c1. Presupuesto Nacional 38.562.000.000 (s/Presup.Nac.2019: 25.708 MM + 50% ajust.)
 - c2. FONAVI 21.935.000.000 (recaudado año 2019)
 - c3. Impuesto PAIS Ley 27541 8.150.000.000 (Fondo Integración Socio Urbana - FISU)
 - c4. Recupero Fiscal 65.163.000.000 (24,47% de \$ 266.300 MM-ver CUADRO 4)
 - c5. TOTAL **133.810.000.000** (50,25% del costo total del programa)
- d.** Instrumentado a través de Convenio Marco con todas las Jurisdicciones y Convenios Particulares entre Secr.Vivienda e Inst.Prov. para c/obra previo otorgamiento de las Aptitudes Técnica y Financiera por parte del M° D.T. y H. Nac.
- e.** Emprendimientos de no más de 100 viviendas para permitir la integración social
- f.** Emprendimientos en el tejido urbano consolidado para incrementar la densidad barrial e impedir las extensiones urbanas y de infraestructura
- g.** Asignación de cantidad de viviendas por provincia en función de la cantidad de habitantes pobres e indigentes según INDEC (Cuadro 4.2 del INDEC)
- h.** Contratación por Iniciativa Privada y sistema PPP, con Precio Tope
 - h1. Con terrenos de AABA, provinciales o municipales, por Licitación Pública con Precio Tope; el Estado aportará el 50% del precio s/avance de obra
 - h2. Con terrenos aportados por Gremios, Entidades Intermedias o Empresas, cantidad de dormitorios libre, superficie máx.100 m², precio de venta libre; el Estado aportará el 50% del Precio Tope, s/avance; adjudicación directa al Aportante, luego del 70% de boletos firmados más pago del 5% de reserva Los Organismos se reservan el derecho de adjudicar el 30% de las unidades
 - h3. Los contratos y certificados de obra serán nominados en UVA y administrados por una entidad Fiduciaria.
 - h4. Pago del primer desembolso al ejecutor contra transmisión del dominio del terreno
- i.** Precios de venta a adjudicatarios nominado en UVA
- j.** Subsidio del Estado Nacional a las familias según nivel de ingresos y composición del grupo familiar (15% al 50% del Precio Tope)
- k.** Recupero a favor del Estado Nacional contra escritura o por cobranza, a través de Administrador fiduciario o entidad bancaria, del saldo en UVA de las cuotas
- l.** Escrituración de las unidades dentro de los 120 días de terminada la obra, pasado dicho término los recuperos correspondientes al Estado Nacional serán retenidos de la coparticipación o penalizado el Aportante

1. ANÁLISIS DEL COSTO DEL PROGRAMA

Costo del metro cuadrado de una vivienda s/EL CONSTRUCTOR a Noviembre 2019 del Modelo Pb8 del Instituto de la Vivienda de la Pcia de Buenos Aires para una vivienda de 2 dormitorios, en Planta Baja, de 55 m2 **\$ 28.390 /m2**

Para una vivienda de 55 m2	28.390 x 55	=	1.561.450
Infraestructura frentista	15%		234.220

TOTAL COSTO DIRECTO 1.795.670

PRECIO DE VENTA: Costo x 1,483 (ver CUADRO 1) **2.663.000**

PROGRAMA DE 100.000 VIVIENDAS 266.300.000.000

2. El Programá prevé un ingreso para el Fisco de más de **65.000 millones** entre los cuales aprox. **51.100 millones** ingresarán pari pasu con el avance de la obra. (ver CUADRO 4)

Otros aproximadamente **21.700 millones** ingresarán como aporte a la **Obras Sociales** importe que no lo hemos incluido entre los recursos para el Programa (c4.)

A su vez las **Provincias** recibirán en conjunto aproximadamente **10.600 millones** en conceptos de Ingresos Brutos y Sellos por las obras.

3. El Programa tendrá carácter estrictamente Federal teniendo en cuenta lo establecido en el apartado g. de página 1.

4. El Programa demandará **73.000 operarios de la construcción** en forma directa en todo el país

$100.000 \text{ viv} \times 55 \text{ m}^2 = 5.500.000 \text{ m}^2 \times 28 \text{ hs/m}^2 = 154.000.000 \text{ hs hombre}$

$154.000.000 \text{ hs hombre} \div 12 \text{ meses} = 12.800.000 \text{ hs/mes} \div 176 \text{ hs/mes} = 73.000 \text{ trabajadores}$

Y generará unos **10.000 puestos de trabajo** entre Técnicos y Administrativos

Y generará otros 60.000 puestos de trabajo en la industria de insumos de la construcción.

5. Una parte importante del Programa (aprox.45% del aporte del Estado) se autofinancia con el Recupero Fiscal (c4) que sin la ejecución del programa no existiría.

6. El 50% del Programa será financiado por las Empresas Constructoras, Gremios o Entidades Intermedias con recursos propios y/o la asistencia de entidades crediticias.

7. Los aportes ingresados por Recupero serán reinvertidos en los Programas plurianuales a fin de asegurar la continuidad y la ampliación del Programa.

ANÁLISIS DE LA INCIDENCIA DE LAS CARGAS FISCALES EN LA CONSTR. DE VIV.
CUADRO 1 - VIVIENDA - INCIDENCIA DE RUBROS SEGÚN Dto 1295/02

it	RUBRO	INCIDENCIA			
(I)	Mano de Obra	46%	46,0	31,02	(I) Incidencia de la Mano de Obra s/Dto 1295/02
(II)	Materiales	54%	54,0	36,41	(II) Incidencia Materiales s/Dto 1295/02
(III)	TOTAL Cto Directo		100,0	67,43	
(IV)	Gtos Grales	15%	15,0	10,11	(III) Gastos Grales 15% s/ Anexo IV de la Planilla de Costos de la SSDUyV
(V)	COSTO TOTAL		115,0	77,54	(IV) Utilidad 10% idem
(VI)	Utilidad	10%	11,5	7,76	(V) TOTAL C, precio antes de impuestos directos
(VII)	TOTAL (C)		126,5	85,30	(VI) El IVA sera = (VENTA / 1,105) x 10,5%
(VIII)	IVA	10,5%			C = V - impuestos
(IX)	Ing.Btos. II.BB.	3,5%	21,8	14,70	C = V - (V ÷ 1,105) . 0,105 - V . 0,052
(X)	Imp.Cheque	1,2%			C = V (1 - 0,105 / 1,105 - 0,052)
(XI)	Sellos	0,5%			C = V (1 - 0,095 - 0,052) C = V (0,853)
(XII)	VENTA (V)		148,3	100,00	(VII) V = C / 0,853

Pero el CUADRO 1 no muestra la verdadera incidencia de todas las CARGAS FISCALES habida cuenta que sobre la Mano de Obra, Materiales, Gastos Generales y Utilidad se aplican otros tributos que analizaremos a continuación.

CUADRO 2 - APORTES Y CONTRIBUCIONES LABORALES

RETENCIONES Y CONTRIBUCIONES				
RETENCIONES EMPLEADO		%	%	
Jubilación			7,00	
Ley 19032 Instituto Nac.Seg.Social		3,00		
Régimen Nac. Obras Sociales		3,00		
Seguro de Vida = 2% sereno				
Aporte Sindical		2,50		
	(VIII)	8,50	7,00	(IX)
CONTRIBUCIONES EMPLEADOR				
Jubilación			10,17	
Asignaciones Familiares		4,44		4,44
Fondo Nacional de Desempleo		0,89		0,89
Ley 19032 Instituto Nac.Seg. Social		1,50		1,50
Ley 26.494 Jubilación a los 55 años			5,00	
Régimen Nac. Obras Sociales		6,00		5,00
Fondo de Desempleo 12,00%				
leric		0,12		
Fodeco		0,12		
Fondo de Invers. y Capacitación		0,24	(XI)	
	(X)	13,31	15,17	28,48 (XII)
	(XIII)	21,81	22,17 (XIV)	17,83 (XV)

Retomamos el Cuadro 1 y le aplicamos valores a la Mano de Obra en base a Jornales de NOV. 2019 estimando un rinde de la mano de obra con sistema de construcción tradicional de 28 hs/m², (s/ "Manual de Construcción Industrializada" de los Ings.H.Mac Donell)

CUADRO 3

RUBRO	BASE DE CÁLCULO			
	%	COSTOS \$/ m ²		VENTA = 100
Mano Obra		8.804,32	(a)	31,02
Materiales		10.335,50	(b)	36,41
TOTAL Cto. Dir.		19.139,82		67,43
Gastos Grales	15,0	2.870,97	(c)	10,11
COSTO TOTAL		22.010,79		77,54
Utilidad	10,0	2.201,08	(d)	7,76
TOTAL (C)		24.211,87	(e)	85,30
IVA	10,5	2.697,16	(f)	9,50
Ingr. Btos.- II.BB	3,5	993,45		3,50
Imp.Cheque	1,2	340,61		1,20
Sellos	0,5	141,92		0,50
VENTA (V)		28.384,37	(g)	100,00

- (a) Mano de obra calculada por promedio de un oficial y un ayudante (\$ 338,81/h + 290,07/h) ÷ 2 = 314,44 x 28 hs/m² = **8.804,32**
Los valores incluyen Cargas Sociales y son a NOV 19
- (b) Materiales: los calculamos por su incidencia = 54% pues el Dto 1295/02 prevé para Mano de Obra 46%
- (c) Gastos Generales = 15% s/ Anexo IV de la Planilla de Costos de la SSDUyV
- (d) Utilidades = 10% idem
- (e) TOTAL C, precio antes de impuestos directos
- (f) IVA, para su determinación será
 $f = (VENTA / 1,105) \times 10,5\%$
- (g) $C = V - \text{impuestos}$ $C = V - (V/1,105)0,105 - V.0,052$
 $C = V (1 - 0,105 / 1,105 - 0,052)$
 $C = V (1 - 0,095 - 0,052)$ $C = V (0,853)$
 $V = C / 0,853$

El CUADRO 4 siguiente muestra la incidencia tributaria directa sobre c/u de los componentes

CUADRO 4

RUBRO	VENTA = 100 [1]	CARGAS FISCALES			
		cálculo [2]	Alicuota [3]	item	Empresa
					[4] = [1] x [2] x [3]
Mano Obra	31,02	+1,4048	22,17%	(h)	4,89
Materiales	36,41	40% ÷ 1,1717 20%	17,17%	(i)	2,13 2,55
TOTAL Cto. Dir.	67,43				
Gastos Grales	10,11	+1,1717	17,17	(j)	1,48
COSTO TOTAL	77,54				
Utilidad	7,76		35,00	(k)	2,72
TOTAL	85,30				
IVA	9,50			(m)	9,50
Ingr.Btos.-II.BB	3,50				---
Imp.Cheque	1,20				1,20
Sellos	0,50				---
VENTA	100,00				24,47

En la primera columna del Cuadro 4 hemos copiado la última columna del Cuadro 3

Pari pasu con la obra

4,89
2,13
1,48
9,50
1,20
19,20

- (h) Incidencia sobre la Mano de Obra de las RETENCIONES y APORTES a la JUBILACIÓN = 22,17% (ver CUADRO 2) pero la incidencia de la M de O de la Col [1] incluye el Fdo de Desempleo = 12% que no tiene contribución jubilatoria resultando (28,48 + 12 = 40,48%) por lo que la Carga Impositiva neta será $h = (31,02 \div 1,4048) \times 22,17\% = 4,89$
IMPORTANTE: no hemos tenido en cuenta como Carga Fiscal las Retenciones y Contribuciones a los Organismos..
- (i) Para los materiales no tenemos en cuenta el IVA ni los Ingresos Brutos, sólo consideramos los aportes jubilatorios sobre la M.de O. más el impuesto a las ganancias s/utilidades, estimando 30% M.de O, 10% GG y 20% utilidades y hemos calculado las contribuciones jubilatorias sin el 5% de la jubilación a 55 años, o sea 22,17% - 5,00% = 17,17%
- (j) Gastos Generales los hemos estimado como integrado sólo por personal técnico y administrativo despreciando los insumos y hemos calculado las contribuciones jubilatorias sin el 5% de la jubilación a 55 años, o sea 17,17%
- (k) Impuesto a las Ganancias: 35% de las Utilidades

CARGA FISCAL