

INFORME:

Situación de la política de Vivienda en la
Provincia de Buenos Aires



Autores:

Diputados Maricel Etchecoin Moro y Walter Martello

Coalición Cívica Provincia de Buenos Aires

Situación de la política de vivienda en la Provincia de Buenos Aires

En el año 2001, 3.032.522 hogares se hallaban en condiciones habitacionales deficitarias, representando un 30% del total de hogares del país. Esta cifra habría descendido a 2.800.000, aproximadamente.

La situación habitacional presenta una marcada disparidad interprovincial que se expresa en la desigual representación que asumen las situaciones de déficit en las distintas jurisdicciones del país. De las viviendas no adecuadas precarias o irrecuperables los porcentajes mayores están en las provincias de Misiones, Formosa, Chaco, Corrientes, Salta, Catamarca, Tucumán, San Juan, Jujuy y los partidos del Gran Buenos Aires.

La provincia de Buenos Aires es la que mayor cantidad de hogares deficitarios posee, ascendiendo éstos a un total de 944.532 y representando el 24,1% del total de hogares en la provincia. Geográficamente, el mayor déficit habitacional se ubica en el Gran Buenos Aires, concentrando más del 60% del total.

Esto representa un 40% del total del país. Esto muestra que un 40% de los argentinos, nacidos en nuestra provincia, habita en viviendas recuperables pero con un alto grado de deterioro, en inmuebles precarios como ranchos o casillas, hogares en casas de inquilinato, locales no construidos para habitación, hoteles y pensiones, bajo elevadas tasas de hacinamiento y sin una tenencia legal que pueda hacer de la vivienda un derecho efectivo.

Mediante el Plan Federal de Construcción de Viviendas, Etapas I y II, 120.000 viviendas fueron anunciadas en 2004 en la jurisdicción nacional en la primera etapa y 300 mil fueron prometidas para la segunda.

- En la Provincia de Buenos Aires, el Plan Federal de Vivienda constó de dos instancias de ejecución. La primera que fue fundada en el año 2004 tuvo un total de 43.000 unidades prometidas, otorgando al Gran Buenos Aires 33.000 viviendas y al interior 10.000.
- La Etapa II, denominado "Plan Federal Plurianual de Construcción de Vivienda", preveía construir en la Provincia de Buenos Aires un total de 92.500 viviendas, asignándole al Interior de la Provincia 23.500 hogares y al Gran Buenos Aires, 69.000 unidades.
- También, en la Provincia, existen diversas operatorias para la ejecución de políticas de vivienda. El programa Compartir (Nuestra Casa) es una de las operatorias provinciales para la construcción de unidades habitacionales y obras complementarias. Según información obtenida del Informe de Gestión del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires su financiamiento es compartido: IVBA 60% -Municipio 40%.

A mayo de 2010, al cotejar la información oficial, pudimos observar que habría en ejecución **1097 unidades habitacionales y 25 (veinticinco)** obras de terminación de viviendas en

Chascomús y **10 (diez)** en el Municipio de Roque Pérez. Pero que sólo se terminaron **62 (sesenta y dos)**. Un nivel de ejecución bajísimo a esa fecha, ya que únicamente un **0,54%** fue finalizado.

- El Programa Solidaridad es la otra operatoria provincial para la construcción de unidades habitacionales en la provincia de Buenos Aires actualmente vigente. En el informe 2010 del IVBA se proyectan las siguientes expectativas: «El programa provincial Solidaridad es una operatoria destinada a financiar la construcción de viviendas a través de entidades, sindicatos, cooperativas y municipios. Este año se prevé culminar 1890 unidades habitacionales que están en marcha en los diferentes distritos y continuar con la ejecución de otras 3090».

Sin embargo, al escudriñar los datos oficiales, leemos que las expectativas, a la fecha, están muy lejos de ser cumplidas. Habría **2510 (dos mil quinientos diez)** viviendas en ejecución. El **50%** de las casi 5000 previstas para este ejercicio. Es decir que ya observamos un nivel de subejecución importante. De ellas, **ninguna estaría finalizada**.

- **De las operatorias nacionales, con el Subprograma Federal de Terminación de Viviendas existirían 451 (cuatrocientos cincuenta y un)** terminaciones de viviendas en todo el territorio de la Provincia, sin embargo a mediados de este año ninguna habría sido finalizada.

Según el informe del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires, proyección 2010, se encontrarían en nuestro territorio diversas ejecuciones dentro del marco del Plan Federal de Construcción de Vivienda, etapa I y II.

Según manifiesta el mismo documento, «[...] con la ejecución y terminación de 13 mil unidades habitacionales y una inversión de 212 millones en 2009, el Plan Federal contempla la terminación -durante el primer trimestre del año- de 2000 viviendas y 5000 viviendas más en el territorio bonaerense en el transcurso del 2010.

»Para los primeros meses de 2010, se prevé construir 3714 viviendas en el marco de la primera etapa del programa Plurianual Reconvertido, que se ejecutará en todo el territorio bonaerense con una inversión de 348 millones más los aportes de inversión de cada municipio bonaerense, según las particularidades de cada distrito. Se prevé una segunda etapa para el innovador plan que quedará inaugurado con la firma de un contrato de fideicomiso con el ANSES por 650 millones de pesos mediante el que se espera poder construir otras 6000 mil viviendas».

De este conjunto de obras se desprende que existe un total de **11019 viviendas proyectadas**. Obras de infraestructura complementarias para viviendas en Magdalena, Almirante Brown, Pinamar, Campana, Florencio Varela, La Matanza, Moreno y Coronel Rosales.

El estado de avance físico muestra datos que también resultan preocupantes, a sabiendas de que cuando hablamos de vivienda, lo hacemos pensando en los cientos de miles de ciudadanos y ciudadanas bonaerenses que no tienen un acceso equitativo, justo y adecuado al derecho a la vivienda.

Si estudiamos el avance físico de las obras, notamos que **6497** unidades habitacionales se encontrarían en ejecución. Esta cantidad refleja que se encontraría todavía en ejecución casi un **60% (58,96%)** de las obras en cuestión. Que **2804** viviendas se encontrarían **paralizadas**, es decir

un **25,44%**, y que sólo **1718** viviendas fueron terminadas. Este total de hogares construidos da cuenta de que el porcentual de unidades terminadas es del **15.59%**, ya capitulado el primer semestre del año.

La falta de crédito daría cuenta de la transferencia retrasada, motivo por el cual habría obras que se encontrarían paralizadas. Analicemos la ejecución presupuestaria al 31 de agosto de 2010.

El **presupuesto 2010** para las operatorias del Instituto de la Vivienda de la Provincia de Buenos Aires contaba con un total de erogaciones de **\$766.231.800**, cifra que mostró una merma vinculada con la reducción presupuestaria complementaria para este ejercicio. Si comparamos el ejercicio 2010 con respecto a 2009, vemos que la **variación interanual fue del 0,158%**.

Sobre el ejercicio 2010, con actualización a agosto de 2010, observamos que **la contrapartida en el avance de obras es la subejecución presupuestaria** que reflejan los datos provistos por la Contaduría General de la Provincia de Buenos Aires.

Así, el **porcentaje ejecutado para el Instituto de la Vivienda**, de un total de \$1.135.941.800,00, **fue del 29%**. Un total llamativamente bajo para el total de meses transcurridos.

Las distintas operatorias provinciales y nacionales actualmente en curso para la construcción de unidades habitacionales también exhibieron bajos índices de ejecución. **En líneas generales, las operatorias puestas en marcha tienen un nivel de ejecución del 27%**.

Los índices de ejecución alcanzados fueron del:

- **87.18%** para el Programa de Emergencia Habitacional.
- **38.02%** para el Programa Federal de Construcción de Viviendas.
- **0.4%** para el Programa Federal de Mejoramientos de Viviendas.
- **45.12%** para el programa provincia Compartir.
- **479.11%**, transferencia llamativa, para el Programa de Mejoramiento de Vivienda y Hábitat, cuyos recursos crecieron de 100 mil pesos a \$479.109,57.
- **6.62%** para el Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas Reconvertido.

INSTITUTO DE LA VIVIENDA			
Información al 31 de Agosto de 2010			
Categoría	Crédito/Devengado /Saldo	Total	Porcentaje
ACE "Actividad Central"			
Administración General	Crédito	147.101.637,00	60,99
	Devengado	89.716.155,97	
	Saldo	57.385.481,03	
Inmobiliario y Social	Crédito	10.873.080,00	53,96
	Devengado	5.866.944,71	
	Saldo	5.006.135,29	
Total ACE "Actividad Central"	Crédito	157.974.717,00	60,51
	Devengado	95.583.100,68	
	Saldo	62.391.616,32	
PAN "Pda no Asign. a Progr."			
Atención de la Deuda	Crédito	78.650.000,00	40,25
	Devengado	31.657.659,64	
	Saldo	46.992.340,36	
Total PAN "Pda. No Asig.a Prg"	Crédito	78.650.000,00	40,25
	Devengado	31.657.659,64	
	Saldo	46.992.340,36	
PRG "Programa"			
1- Estudios, Investigaciones y Proyectos	Crédito	16.872.783,00	61,54
	Devengado	10.384.031,20	
	Saldo	6.488.751,80	
3- Infraestructura	Crédito	1.823.072,00	95,59
	Devengado	1.742.599,30	
	Saldo	80.472,70	
5- Solidaridad	Crédito	22.843.714,00	91,58
	Devengado	20.921.313,29	
	Saldo	1.922.400,71	
9- Mejoramiento de Barrios	Crédito	27.985.800,00	47,64
	Devengado	13.331.079,04	
	Saldo	14.654.720,96	
10- Asistencia Financiera	Crédito	200	247230,80
	Devengado	494.461,59	
	Saldo	-494.261,59	
13- Emergencia Habitacional	Crédito	44.630.100,00	87,18
	Devengado	38.907.430,51	
	Saldo	5.722.669,49	
14- Plan Federal de Construcción de Viviendas	Crédito	211.334.086,00	38,02
	Devengado	80.342.141,04	
	Saldo	130.991.944,96	
15- Plan Federal de Mejoramiento de Viviendas	Crédito	173.719.700,00	0,45

	Devengado	774.150,29	
	Saldo	172.945.549,71	
16- Compartir	Crédito	50.007.628,00	
	Devengado	22.562.840,69	
	Saldo	27.444.787,31	45,12
17- Mejoramiento de Vivienda y Habitat	Crédito	100.000,00	
	Devengado	479.109,57	
	Saldo	-379.109,57	479,11
18- Programa Federal Plurianual de Construcción de Viivendas Reconvenido	Crédito	350.000.000,00	
	Devengado	23.156.945,35	
	Saldo	326.843.054,65	6,62
Total PRG "Programa"	Crédito	899.317.083,00	
	Devengado	213.096.101,87	
	Saldo	686.220.981,13	23,70
TOTAL INSTITUTO DE LA VIVIENDA	Crédito	1.135.941.800,00	
	Devengado	340.336.862,19	
	Saldo	795.604.937,81	29,96

Estos índices preocupantes de sub-ejecución se suman a la falta de transferencias que el Gobierno Nacional tendría que haber realizado. El gobierno provincial no reclamó contó ni reclamó los recursos nacionales.

Por el Programa Federal de Construcción de Viviendas, el Ejecutivo Nacional debió transferir \$138,750,000.00 y por el Programa Federal de Mejoramiento de Viviendas \$173,719,700.00, sin embargo no se envió un solo peso.

Por el **Programa de Emergencia Habitacional se transfirió el 79,82%, ya que de los \$44,630,100.00, se remitieron \$35,623,154.50.**

CALCULO DE RECURSOS

Ley 14062 - Presupuesto General de la Provincia de Buenos Aires - Ejercicio 2010

Información al 31 de Agosto

CONCEPTO	INST. PCIAL. DE LA VIVIENDA		
	CALCULADO	RECAUDADO	%
	I	II	(II / I)
RECURSOS	678,935,100.00	307,477,863.40	45,28
INGRESOS CORRIENTES	229,456,600.00	188,309,393.89	91.70
INGRESOS TRIBUTARIOS	229,306,600.00	188,295,013.13	82.11
DE JURISDICCION NACIONAL	229,306,600.00	188,295,013.13	82.11
COPARTICIPACION DE LEYES ESPECIALES	229,306,600.00	188,295,013.13	82.11

Ley 23966 Recursos FO.NA.VI.	229,306,600.00	188,295,013.13	82.11
INGRESOS NO TRIBUTARIOS	150,000.00	14,380.76	9.59
DE ORIGEN PROVINCIAL	150,000.00	14,380.76	9.59
OTROS RECURSOS NO TRIBUTARIOS	150,000.00	14,380.76	9.59
Otros	150,000.00	14,380.76	9.59
RECURSOS DE CAPITAL	449,478,500.00	119,168,469.51	389.63
TRANSFERENCIAS DE CAPITAL	417,712,400.00	87,968,427.01	204.40
DEL GOBIERNO NACIONAL Y EMPRESAS PUBLICAS NACIONALES	417,712,400.00	87,968,427.01	204.40
Otras	345,000.00	0.00	0.00
Prog Federal de Construcción de Viviendas	138,750,000.00	22,139,939.78	15.96
Prog. Federal de Mejoramiento de Viviendas	173,719,700.00	0.00	0.00
Emergencia Habitacional	44,630,100.00	35,623,154.50	79.82
RECUPERACION DE PRESTAMOS DE LARGO PLAZO	31,766,100.00	31,200,042.50	185.23
DEL SECTOR PRIVADO SIN FINES DE LUCRO	18,804,900.00	23,144,822.30	123.08
Reembolso Préstamo FONAVI	18,804,900.00	23,144,822.30	123.08
DE MUNICIPIOS Y ENTES COMUNALES	12,961,200.00	8,055,220.20	62.15

La **política habitacional** representó sólo el **1.16%** del total del presupuesto provincial. Así, las asignaciones para determinadas políticas públicas que tendrían que reducir la desigualdad, la pobreza, el déficit habitacional y grandes problemas de deficiencia en la infraestructura urbana, no son más que la muestra del desinterés oficial por resolver estas carencias. **De un presupuesto total de \$65.860.460.163 sólo \$766.231.800 se destinaron a paliar la deficiencia en el acceso a la vivienda.**

Para el 2011, se prevé un total de \$805.934.900 para políticas habitacionales de un total de \$83.318.934.733. **En 2011, el porcentaje que ocupará la política de construcción de viviendas e infraestructura urbana alcanzará un magro 0.94%, vuelve a mermar la representación de este tipo de políticas públicas en el total de gastos y servicios previstos.**

Así, la variación interanual vuelve a ser baja, debido a que se refleja en un valor del 0.18%.

Si evaluamos las variaciones entre los programas vigentes, nuestro análisis arrojan los siguientes datos.

Programa	2010	2011	Con índice de la construcción	Variación interanual
Emergencia Habitacional	44.630.100,00	0	51.369.245,10	-1,00
Programa Federal de Construcción de Viviendas	211.334.086,00	245.778.879	243.245.532,99	0,16
Programa Federal de Mejoramiento de Viviendas	173.719.700,00	163.719.700	199.951.374,70	-0,06
Operatoria Compartir	50.007.628,00	33.518.133	57.558.779,83	-0,33
Mejoramiento de Vivienda y Hábitat	100.000,00	79.494	115.100,00	-0,21
Programa. Fed. Plurianual Const. Viv. Reconvenido	350.000.000,00	0	402.850.000,00	-1,00

Programa Solidaridad	22.843.714,00	39.518.010	26.293.114,81	0,73
Programa Mejoramiento de Barrios	27.985.800,00	163.719.700	32.211.655,80	4,85
Total Programas	880.621.028,00	646.333.916	1.013.594.803,23	-0,27

Índice de la Construcción: 15,1% de Octubre de 2010 respecto de Diciembre de 2009, según el INDEC.

Observamos que se desarrolla del presupuesto 2010 al ejercicio previsto para el año entrante una fuerte caída en la construcción de viviendas sociales, debido a que en el hipotético caso en el que se mantuviera el actual y deficitario proceso de construcción, si le aplicamos el índice de la construcción, se necesitaría mínimamente el doble de los recursos asignados.

Ello da cuenta de que la construcción de viviendas el año entrante será menor, en lo referido a las unidades que se prevén ejecutar y emplazar y se podría pensar en que la calidad de las mismas se verá afectada.

Otro dato importante es el de la variación interanual entre los diferentes programas. **Notamos que la variación interanual general es de un -0,27%.**

Para capitular, sostenemos que si un 40% de los bonaerenses habita en viviendas recuperables pero con un alto grado de deterioro, en inmuebles precarios como ranchos o casillas, en hogares en casas de inquilinato, en locales no construidos para habitación, en hoteles y pensiones, bajo elevadas tasas de hacinamiento y sin una tenencia legal que pueda hacer de la vivienda un derecho efectivo, el interés de los gobiernos se tiene que condecir con los recursos asignados en el presupuesto provincial para revertir este cuadro socio-habitacional mediante políticas públicas en materia de vivienda e infraestructura urbana, puesto que, en caso contrario, la pobreza y la deficiencia en el derecho a la vivienda serán ilustraciones permanentes de nuestros suelos.