

CATALOGADO

1337

ACTUALIZACION DEL ESTUDIO  
BASES PARA UNA POLITICA  
NACIONAL DE VIVIENDA CFI 1964

0  
L. 232  
A29a  
I

1973

## **- INDICE**

### **Capítulo 1. Síntesis del estudio 1963**

- I Objetivos**
- II Diagnóstico de la situación**
- III Incidencia del sector en la economía nacional**
- IV Financiamiento**
- V Proyecciones**

### **Capítulo 2. Análisis crítico del estudio 1963**

- I Objetivos**
- II Diagnóstico de la situación**
- III Incidencia del sector en la economía nacional**
- IV Financiamiento**
- V Proyecciones**

### **Capítulo 3. Hipótesis fundamentales**

- I Causas de la situación actual**
- II Criterios generales de política de vivienda**
- III Identificación de las necesidades**
- IV Infraestructura urbana**
- V Aspectos económicos de las proyecciones**

### **Capítulo 4. Análisis crítico de las hipótesis fundamentales**

- I Causas de la situación actual**
- II Criterios generales de política de vivienda**
- III Identificación de las necesidades**
- IV Infraestructura urbana**
- V Aspectos económicos de las proyecciones**

## **Capítulo 5.**

### **Redefinición de hipótesis**

- I** Causas de la situación actual
- II** Criterios generales de política de vivienda
- III** b Identificación de las necesidades
- IV** Infraestructura urbana
- V** Proyecciones alternativas

## **Capítulo 6**

### **Investigaciones**

- I** Estructura empresarial
  - 1.** Metodología
  - 2.** Según Zonas
  - 3.** Según regiones de Conade
  - 4.** Conclusiones
- II** Infraestructura urbana
- III** Costo de adquisición de una vivienda

## **Capítulo 7.**

### **Proyecciones**

- I** Asignación de inversiones
- II** Alternativas
- III** Proyección de la producción bruta sectorial y de las importaciones de materias y productos Intermedios

## **Capítulo 8.**

### **Anexo Estadístico**

- I** Listado de estadísticas 1963
- II** Listado de estadísticas 1973
- III** Estadísticas

## **Anexos:**

- I** Metodología Diagnóstico Sector Vivienda de la Provincia de Santa Fe
- II** Propuesta de investigación sobre costos de urbanización
  - Infraestructura
  - tierras

## **CAPITULO 1**

### **SINTESIS DEL ESTUDIO**

## **I. Objetivos.**

Los objetivos del estudio eran descubrir las causas que originaron el déficit de viviendas de ese momento, describir la situación actual y formular un pronóstico sobre su posible evolución.

La evidencia fundamental es que la tasa actual de inversiones en vivienda, referidas al producto bruto interno, es insuficiente para cubrir el déficit.

La causa de esta situación es la falta de una política nacional que incluya al sector dentro del conjunto de las actividades económicas.

Los aspectos fundamentales de dicha política son:

- a) coordinación de los planes financieros con la capacidad productiva de los sectores internos;
- b) la formulación de planes de construcción de viviendas articulados con la provisión de servicios de infraestructura y equipamiento colectivo; y
- c) regularización de la demanda para que las industrias puedan cumplir programáticamente sus actividades y reinviertan en el sector y procuren mayor productividad.

Los criterios de partida son:

- a) el plan de viviendas deberá realizarse a escala nacional para poder determinar la participación del sector en las inversiones totales y en el producto bruto interno, su vinculación con el resto de la actividad económica (mediante el análisis de las relaciones interindustriales) su impacto sobre el balance de pagos y la capacidad de financiamiento de la economía nacional.
- b) los planes deberán tener en cuenta la disponibilidad de recursos locales, necesidades y demandas y grado de desarrollo de los sistemas financieros; y
- c) vivienda se ha considerado como sector que concurre al mercado. Ello requiere que la provisión de recursos para su funcionamiento sea genuina y que las inversiones constituyan un campo rentable y seguro.

## **II. Diagnóstico de la situación.**

Este capítulo está dividido en tres subcapítulos referidos a enfoques parciales, caracterización del problema y necesidades de vivienda.

### **II.1. Enfoques parciales.**

Las causas de la crisis de vivienda son de diverso orden, pero fueron distorsionadas por factores de tipo político y social, ajenos al problema.

Entre estos factores se destacan:

- influencia de la ley de alquileres
- la existencia de villas de emergencia
- la acción oficial en materia de vivienda.

**II.1.1.** En cuanto a la influencia de la ley de alquileres, destaca que el problema existía antes de su sanción, por lo tanto no puede ser su causa (que afectó al 60% de los ocupantes de viviendas); y que una liberación total, provocaría serios desajustes.

**II.1.2.** De las villas miseria se afirma que el "problema afecta a toda la comunidad, pues algunos males que se generan en los sectores directamente afectados suelen propagarse también a los restantes". También aclara, que según el Censo de 1947, 1.200.000 familias vivían en una pieza y 1.600.000 en dos y tres piezas y según el Censo de 1914, el 80% de las familias obreras vivían en una sola pieza.

La gravedad de este problema reside en que gran parte de la población activa carece de vivienda o vive en condiciones de hacinamiento inaceptables, debido a la discrepancia existente entre capacidad de ahorro y costo de adquisición o alquiler de las viviendas.

**II.1.3.** En cuanto a la acción oficial en materia de financiamiento, en el período 1947/1951 la superficie cubierta fue de diez millones de m<sup>2</sup>, alcanzándose una tasa de 6 viviendas por mil habitantes, nivel considerado aceptable según la hipótesis de cálculo adoptado en este estudio. En 1963, la tasa alcanzó a sólo 3 viviendas por cada mil habitantes. Aquella acción compensó con creces la falta de estímulo a la construcción provocada por la ley de alquileres.

En 1946, desaparece la Cédula Hipotecaria, por la que se canalizaba el ahorro privado hacia la construcción de viviendas. Los fondos para el Banco Hipotecario los aportaba el Banco Central.

En 1959 se aplica el Plan de Estabilización y Desarrollo que debía procurar evitar la inflación y se corta esta financiación.

Según los autores, la economía fue afectada por el sistema de financiamiento adoptada, "ya que puede atribuirsele parte del proceso inflacionario".

## **II. 2. Caracterización del problema.**

### **II. 2. 1. Determinantes generales de la crisis de vivienda.**

- a) en los primeros 30 años del siglo, el aumento de población fue acompañado de aumentos en la construcción de viviendas. Gran parte se orientó al mercado de viviendas en alquiler;
- b) la crisis económica mundial disminuyó el ingreso "per cápita" (1929);
- c) la Segunda Guerra Mundial dificultó el aprovisionamiento de bienes del exterior;
- d) el proceso de urbanización, como consecuencia de la industrialización y el crecimiento de los servicios, proceso que tenderá a aumentar en el futuro.

### **II. 2. 2. Factores específicos:**

- a) estancamiento del ingreso "per cápita";
- b) ley de alquileres;
- c) precariedad y obsolescencia;
- d) los gastos en bienes durables denotan cierta capacidad de ahorro desviado hacia vivienda;
- e) falta de aprovechamiento de la capacidad ociosa de los sectores productivos;

- f) métodos anticuados y materiales sin normalizar;
- g) carencia de una política en materia de tierras;
- h) la realización de planes de vivienda en zonas sin servicio y equipamiento colectivo.

### **II.2.3. Las necesidades de vivienda.**

#### **a. Concepto de necesidad.**

- a.1. "Las necesidades surgen de comparar los actuales niveles de alojamiento, con los que resulten objetivamente deseables".
- a.2. Las necesidades totales están integradas por los siguientes elementos:
  - viviendas nuevas
  - mantenimiento de las existentes
  - terrenos
  - infraestructura
  - equipamiento colectivo
  - inversiones para reposición y ampliación de la capacidad productiva, en la industria de la edificación y de materiales para construcción.

### **II.2.4. Componentes.**

#### **II.2.4.1. El déficit se mida por criterios de hacinamiento y obsolescencia.**

##### **II.2.4.1.1. Componentes intrínsecos.**

#### **a) dependientes del estado de la vivienda:**

- excedidas en su vida útil o faltas de mantenimiento
- sin instalaciones mínimas
- viviendas precarias

#### **b) dependientes de la variable vivienda ocupante;**

- hacinamiento.



c) dependiente de la relación vivienda habitat

- ubicado en zonas insalubres
- sin infraestructura o equipamiento colectivo

El hacinamiento y la promiscuidad pueden remediarse con el cambio del grupo ocupante. Regionalmente las necesidades habitacionales están afectadas por los siguientes factores:

a) migraciones internas;

b) disponibilidad de recursos locales y condiciones climáticas.

**II. 2. 4. 1. 2.** Estimación de los requerimientos futuros de vivienda. Necesidad de un criterio de proyección a largo plazo. El déficit y las necesidades futuras de vivienda sólo pueden ser medidas aproximadamente. Las necesidades futuras están condicionadas por:

a) modificaciones en la relación cuantitativa: crecimiento demográfico, vegetativo y migratorio, nuevos hogares, modificaciones en la pirámide de edades y en el tamaño y composición del grupo familiar;

b) modificaciones en la relación cualitativa; cambios de exigencias o hábitos en la población, envejecimiento del inventario;

c) modificaciones en la localización de la población (migraciones).

Las necesidades son:

a) la absorción del crecimiento demográfico en un plazo determinado;

b) el reemplazo de las pérdidas en el parque de vivienda; y

c) creación de una reserva de viviendas vacantes.

Se deberá realojar a toda la población, solución que no puede ser encarada en el corto plazo.

**II. 2. 4. 1. 3.** Hipótesis de realojamiento. Consiste en determinar la tasa anual de construcciones requerida para satisfacer las necesidades de

vivienda en un período preestablecido, suponiendo que se mantengan invariables las tendencias actuales.

Las viviendas que se construyen desde la puesta en marcha del programa, llegan al fin del mismo en condiciones aceptables.

Se adoptan las siguientes definiciones:

- a) plazo de realojamiento: desde el inicio del plan hasta que toda la población se aloje, ésto es al término de la vida útil del inventario actual;
- b) necesidad final de construcciones: cantidad de viviendas nuevas que será necesario construir dentro del plazo de realojamiento;
- c) necesidad anual de construcciones: número de viviendas a construir cada año, expresado en número de viviendas por cada mil habitantes;
- d) necesidad anual de inversiones: incluye montos para el mantenimiento en servicio del inventario actual;
- e) necesidades futuras a nivel nacional: se consideran sólo los requerimientos generados por la evolución demográfica y el envejecimiento del inventario:
  - e.1.) necesidades generadas por evolución demográfica: se considerarán la tasa media anual de crecimiento de población y composición familiar media;
  - e.2.) necesidades generadas por envejecimiento del inventario: según CEPAL las viviendas tienen un módulo de vida útil de 50 años las urbanas y 70 las rurales; o sea que las bajas anuales son del 2% del stock.

II.2.4.1.4. Tasa de construcción de viviendas por 1.000 habitantes, para cubrir las necesidades anuales.

viv. x 1.000 hab.

plazo de realoj.

9	40
7,5	50
6,5	60
6	70
5,5	80

tasa mínima: 6 viviendas por 1.000 habitantes.

tasa deseable: 7,5 viviendas por 1.000 habitantes.

CEPAL asigna como necesario para la Argentina: 7 viviendas por 1.000 habitantes; 9,1 urbanos y 4,9 rurales.

II.2.4.1.5. Desarrollo de la hipótesis de realojamiento: la población total del país al final del período pn será:

$$P_n = p_o (1 + p)^n$$

$p_o$  = población actual

$p$  = tasa anual de crecimiento de la población; se supone constante

$n$  = cantidad de años del período de realojamiento

La necesidad final será igual al cociente de dividir la población al final del período por el número de ocupantes de cada vivienda (composición familiar media).

$$\frac{P_n}{o} = v \cdot p_i$$

donde:

$v$  = tasa anual de const. como proporción de la pobl. de c/ año

$c$  = composición familiar media

$i$  = año cualquiera del período de realojam.

$p_i$  = pobl. en el mismo

Operando:

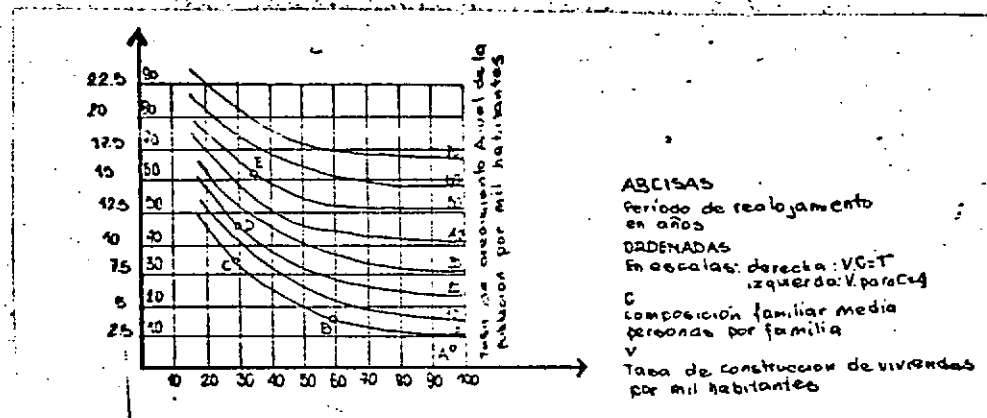
$$T = v \cdot c = \frac{p(1+p)^n}{(1+p)^n - 1}$$

Si dividimos el producto  $T = v \cdot c$  por  $c$ , obtenemos el valor de  $v$ , (tasa de construcción anual por cada 1.000 hab.).

Alcance de la hipótesis: al finalizar el plazo de realojamiento se realojará a la población total.

Esta hipótesis no tiene en cuenta el costo de mantenimiento que debe efectuarse para mantener en servicio el capital invertido con anterioridad y no se consideran cambios en la composición del grupo familiar.

Gráfico



$x$  = período de realojamiento en años

$x$  = derecha:  $v \cdot c = T$   
izquierda:  $v$  para  $c = 4$

$v$  = tasa de construcción de viv. por 1.000 hab.

$c$  = composición familiar media

### II.3. Infraestructura urbana: Caracterización.

La red de infraestructura compromete el desarrollo de la ciudad y la red de calles define el tejido urbano.

Existe un tamaño óptimo de la ciudad, al que debe adaptarse la infraestructura urbana; un crecimiento de dimensión o población implica rendimientos decrecientes, que se concretan en costos adicionales.

### Equipamiento colectivo:

La hipótesis que se establece es que las áreas residenciales son vecinas de centros ya existentes.

El equipamiento colectivo comprende los sectores sanitarios, educacional, comercial, social, cultural, religioso, servicios generales, comunicaciones, esparcimiento y espacios libres.

#### II.3.1. Sanitario: servicios de salud. 2 camas cada mil habitantes.

Unidad sanitaria asistencial: no podrá distar a más de 500 m. de la vivienda más alejada en una población de 1.000 familias; constará de un dispensario materno-infantil y un consultorio y podrá compartir con otros servicios sociales, una misma sede.

#### II.3.2. Educacional: 1 alumno por vivienda, 500 alumnos por escuela y por unidad pedagógica (turno) 16 aulas por escuela para el primario; 35 alumnos por aula; radio de influencia: 400 m.

Enseñanza secundaria y técnica: 8% de la población total a partir de población de 2.500 familias.

#### II.3.3. Equipamiento comercial: la variedad y cantidad de comercios está en razón directa de la cantidad de habitantes que deben abastecerse. Comprende:

- equipamiento disperso
- equipamiento lineal
- equipamiento concentrado (supermercado)
- equipamiento de centros comerciales

#### Frecuencia del requerimiento comercial:

- uso diario (panadería, carnicería, lechería, verdulería, almacén), a partir de 2.000 habitantes; radio 400 m.
- uso periódico (roticería, farmacia, librería, tienda, ferretería, tintorería, radio y electricidad), a partir de 4.000 habitantes.

- uso ocasional (ropa, tapicería, zapatería, muebles, deportes), a partir de 10.000 habitantes.

**II. 3. 4.** Equipamiento social y cultural: (donde se verifican las relaciones entre los miembros de la comunidad)

5.000 habitantes: guardería, biblioteca, club o centro social.

10.000 habitantes: club de reuniones y sala de espectáculos.

**II. 3. 5.** Equipamiento culto y servicios generales: para más de 10.000 habitantes: iglesias, correo, policía, teléfono.

**II. 3. 6.** Equipamiento áreas libres: (usos viales y esparcimiento).

Áreas viales: 30% del área urbana en damero  
23% del área urbana en tramos diferenciados

Áreas verdes: esparcimiento, juegos infantiles, actividades deportivas.

La hipótesis fundamental es que las áreas residenciales son vecinas de centros urbanos ya existentes.

#### **II. 4. Módulos de proyecto. Equipamiento**

**A. 1.** grupo residencial: 500 viviendas.

**B. 2.** grupo residencial: 1.000 viviendas.

**C. 3.** grupo residencial: 2.500 viviendas.

**A. 1.** grupo residencial (500) viviendas: comercio diario, distancia máxima 400 m. Área verde: reposo adultos, juegos niños, 0,5 m<sup>2</sup>. por habitante. Estacionamiento: un lugar cada 4 viviendas.

**B. 2.** unidad residencial (1.000 viviendas): centros comerciales cada 400 m., centro principal, centro diario y periódico. Unidad básica sanitaria: dispensario general y consultorio médico. En cada familia se considera que hay un niño en edad escolar = 1.000 alumnos; 15 m<sup>2</sup>. por alumno más su superficie libre para patios, 1 guardería, 1 biblioteca, 1 sede social (cerca del centro principal).

**C. 3. conjunto residencial (2.500 viviendas): equipamiento completo.** Se duplicaron la escuela y la unidad asistencial del nivel B. Comercio: frecuencia ocasional. Sala de espectáculos, club social con talleres de manualidades, discoteca y sala de lectura. Iglesia con vivienda para el sacerdote.

**A cada módulo se le asignan cuatro alternativas:**

- a) vivienda aislada.
- b) vivienda individual en hilera.
- c) vivienda colectiva en hilera, planta baja y 3 pisos.
- d) monoblockes de vivienda, planta baja libre y 9 pisos.

**Densidad residencial:** grado de concentración de vivienda.

**Densidad bruta:** vivienda más equipo y servicios públicos.

**Densidad neta:** vivienda más lotes y calles residenciales más plazoletas y senderos peatonales.

**Densidad total:** el área que abarca es toda la ciudad.

## **II. 5. Índices de requerimientos de tierra según los distintos módulos.**

Se establecen los requerimientos de tierra para el equipamiento colectivo, residencia e infraestructura.

## **III. Incidencia del sector en la economía nacional.**

**III. 1.** Participación de vivienda en el PBI y en la inversión B.I. La participación de vivienda en el PBI ha experimentado en las últimas décadas, cambios sustanciales que no han guardado relación con las necesidades de alojamiento.

**III. 2.** En el tratamiento del sector cuentas nacionales se distinguen tres aspectos:

- a) cómputo del servicio prestado por las viviendas existentes: vi-

vienda incluida dentro de "Vivienda y Finanzas", componente del sector "Servicios". Los montos en "Vivienda" corresponden al valor que se asigna a los servicios prestados por los edificios con ese destino. Su participación en PBI se estima, deduciendo de los ingresos brutos, constituidos por los alquileres pagados e imputables, los gastos de conservación e impuestos pagos;

b) el valor agregado se computa en los sectores "Construcciones", "Industrias Manufactureras" y "Minería"; naturalmente la demanda derivada que se origina en la construcción de viviendas genera actividad en los restantes sectores internos;

c) la participación de la construcción de viviendas privadas en la inversión bruta interna, no aparece específicamente clasificada en las cuentas. Las inversiones en "Construcciones" se dividen en "Públicas y Privadas"; dentro de las últimas se incluyen tanto viviendas como locales y construcciones industriales. El monto indica inversión en construcciones nuevas, ampliaciones y mejoras.

El cómputo de la inversión en vivienda debe hacerse en dos etapas:

a) viviendas nuevas; y

b) inversión en mantenimiento en servicio de las existentes.

### III. 3. Incidencia del plan de viviendas sobre las actividades productivas internas.

Utilización de la matriz insumo-producto.

Conceptos generales: la tabla de transacciones interindustriales es un modelo que expone, mediante un cuadro de doble entrada, las compras y ventas que ocurren entre las distintas actividades productivas de la economía, de acuerdo con una clasificación pre establecida. Cada fila muestra las ventas que hace un sector a los demás y a la demanda final. Cada columna especifica las compras que realiza un sector al resto y el valor agregado.

La matriz insumo-producto permite extraer las siguientes conclusiones: a) por cada unidad monetaria que se invierte en vivienda, además de la producción del propio sector, la casi tota-



lidad de los restantes sectores recibe una demanda derivada, que se traduce en la provisión de insumos al sector productor. Los impactos directos e indirectos son más importantes en los sectores "piedras, hierros, vidrios y cerámica", "transportes, comercio y comunicaciones", "metales y sus manufacturas", "madera y otros productos forestales", "yacimientos, canteras y minas", "combustibles, lubricantes y otros derivados del petróleo", entre las magnitudes 18, 62% y 4, 67% de la inversión en vivienda; b) la importación del sector representa el 4,7%.

#### **III. 4.**

**Determinación de la capacidad productiva de los sectores internos vinculados a vivienda.**

**Se caracteriza a la actividad de la industria según:**

**a) naturaleza del bien que produce:**

- escasamente estandarizado
- voluminoso
- pesado
- heterogéneo
- costoso en relación a la capacidad de las unidades económicas a los que está destinado.

**b) características de la demanda:**

- varía según ingresos y situación regional
- irregular o inconstante; el producto es heterogéneo
- el mercado es sumamente sensible a las fluctuaciones de orden económico
- demanda dispersa (no está constituida por construcciones masivas y concentradas)

**c) organización de las empresas:**

- estructura distinta a las demás empresas industriales: el obrador hace las veces de planta industrial
- no hay concentración de decisiones.
- el obrero se desplaza en la obra (producto) en otras industrias, el producto se desplaza frente al obrero
- existen subcontratistas
- no se produce en base a programas propios
- predominan las labores artesanales. Se emplea mano de obra no especializada; esto se origina en la inercia de la industria.

#### **IV. Financiamiento.**

##### **Introducción. Desarrollo del capítulo.**

Se analiza la significación del proceso de financiamiento del sector vivienda.

Dado el carácter especializado del mercado financiero orientado hacia el mismo, se hace necesario su estudio a fin de conocer las posibles influencias de otros sectores y las decisiones en cuanto a alternativas en el uso de los recursos.

Se analizan: la naturaleza del proceso, el origen de los recursos, la generación de ahorros, su movilización en el mercado de capitales, los instrumentos de captación y la asignación de los mismos. Se considera, asimismo, el papel del Estado en el proceso de financiamiento de vivienda.

##### **I. Naturaleza del Proceso de Financiamiento.**

###### **1. Concepto.**

El financiamiento consiste siempre en una asignación de recursos, que puede o no diferir de la existente, pero que no necesariamente implica una transferencia de ellos entre el sector privado y el sector público.

Tampoco un proceso de financiamiento tiene que afectar necesariamente la propiedad de los ingresos de las unidades económicas, sino su disponibilidad.

###### **2. La "Fase Financiera" de la actividad económica.**

Desde el punto de vista financiero los factores de producción reciben como retribución, ciertos pagos, que constituyen su ingreso. Estos se pueden destinar a compra de bienes de consumo o de bienes de inversión; el ahorro es posible canalizarlo hacia el circuito de transacciones y así la circulación es completa.

###### **- Limitaciones de un programa de financiamiento.**

La heterogeneidad de los recursos lo que implica que no siempre los liberados por el ahorro son los requeridos para las obras de inversión; la indivisibilidad; la rigidez geográfica que impide su movilización hacia las zonas de utilización.

### **3. Factores que influyen en el monto de los requerimientos financieros para inversión.**

La variable estratégica en el proceso de crecimiento es la tasa de inversión; que está determinada por la tasa de ahorro interno y la entrada neta de capitales del exterior; otro elemento exógeno al sistema es la relación de precios de intercambio.

La interacción de estos y otros medios influyen significativamente sobre el monto de la inversión. Cuanto mas intensa sea la acción de los elementos exógenos positivos, menos fuerte debería ser la presión sobre los mecanismos internos de generación de ahorros.

### **4. Los factores determinantes de las disponibilidades de recursos.**

El ahorro se define como aquella parte no consumida del ingreso. A nivel global, la diferencia entre la cantidad total que la economía ha producido y lo que ha consumido se considera ahorro bruto corriente, representa la parte de la producción que se ahorró y no entró en el consumo corriente. Restándole el valor de la depreciación del capital existente, se obtiene el ahorro neto.

En general se puede decir que el ahorro total es función directa de los ingresos gubernamentales y privados, de las utilidades retenidas de las empresas, del saldo neto de los movimientos de capitales con el exterior y de la disminución de las reservas internacionales, y es función inversa de los consumos gubernamental y privado.

#### **- La matriz de fuentes y usos de fondos.**

Se ha concebido en el propósito de poner en evidencia las relaciones intersectoriales desde el punto de vista de los flujos financieros. Permiten apreciar la cuantía y la dirección de flujo entre sectores.

Los estudios que resultan factibles en el instrumento que se analiza, dependen básicamente del grado de desagregación de los sectores que en él se incluyen y obviamente de las limitaciones estadísticas.

## **5. Alternativas de financiamiento.**

### **a. Ahorro interno y aporte externo.**

El ingreso de ahorros del exterior asume diversas formas que van desde las inversiones directas efectuadas por empresas privadas hasta préstamos a mediano y largo plazo de los organismos internacionales (BIRF, BID, AID).

El financiamiento de un programa de viviendas que apele a estas fuentes, debe considerar:

1. la limitación fundamental dada por la capacidad de endeudamiento del país.
2. las limitaciones administrativas de las políticas crediticias.
3. las peticiones de apoyo financiero exterior para financiar el contenido importado de las inversiones.

### **b. Ahorro forzoso.**

Se realiza en forma no voluntaria, mediante tres mecanismos básicos.

1. Impuestos a proporciones del ingreso para fines de consumo.
2. Restringiendo el consumo mediante regulaciones y reglamentaciones directas.
3. El estado en forma indirecta conduce a una inflación mediante la creación autónoma de dinero.

### **c. Implicaciones de una política de subsidios.**

El gobierno solo puede transferir al futuro el esfuerzo de financiación, mediante el apoyo externo o internamente y en forma no inflacionaria vía la colocación de valores. Los efectos son una transferencia de recursos del sector privado al público. Pero la economía en su conjunto solo puede apelar hoy a recursos actualmente existentes y esa carga puede ser real o potencial. La primera desmejora el bienestar presente, se implica una reducción en la disponibilidad de bienes de consumo final. Es poten-

cial cuando no exige la disminución de consumos.

## **6. El financiamiento del sector vivienda.**

### **a. Importancia del estudio del sector.**

La importancia del sector vivienda por su participación dentro del total de las inversiones y del producto bruto interno determina la significación del estudio del financiamiento del sector vivienda. Además el estudio reviste importancia debido a que en el sistema financiero se expresan decisiones de las unidades económicas, en cuanto al uso alternativo de recursos.

### **b. Objeto del estudio del financiamiento.**

Se atrata de analizar la capacidad de financiamiento global de la economía argentina, el proceso de movilización de los recursos financieros, la participación del financiamiento de vivienda dentro del total, las posibilidades externas destinadas a vivienda, y el impacto sobre el conjunto de la actividad económica, que se derive de un plan de vivienda.

### **c. Alcances de un programa financiero para vivienda.**

La programación financiera debe fundarse en el cumplimiento de varios requisitos.

Debe, indicarse la magnitud del aporte que se asigna a cada sector para cumplir las metas finales, asegurarse la movilidad del programa financiero dentro del marco institucional vigente, reunirse las condiciones de coherencia que aseguren que el cumplimiento de ciertos objetivos no sea incompatible con otra.

No resulta posible movilizar los bienes y recursos directamente hacia los objetivos deseados sino reduciendo los flujos monetarios de un sector, lo que implica la liberación de recursos reales.

Dado un nivel de recursos disponibles, la mayor adjudicación de recursos a vivienda solo puede efectuarse reorientando recursos destinados a otras inversiones.

## **II. Análisis del Proceso de Financiamiento.**

### **1. Los factores que determinan el nivel de ahorro.**

#### **a) Los ahorros del sector gubernamental.**

El ahorro gubernamental existe en el caso que los ingresos corrientes sean superiores a los egresos corrientes. Como tal es su contribución al ahorro global.

El gobierno puede aumentar la tasa de ahorro mediante un aumento de su participación en el ingreso nacional (limitado por el desaliento de las actividades privadas), o simplemente reduciendo los gastos corrientes en beneficio de las inversiones.

Es útil destacar la diferencia entre ahorro y superavit (definido como diferencia entre ingresos tributarios y gastos totales).

Naturalmente una disminución del ingreso nacional tiene como consecuencia una baja en los ingresos fiscales que puede inducir a una baja en el gasto público, pero no es esto la única salida pues el estado puede apelar a endeudamiento para mantener el nivel de actividad interna.

#### **Estructura del gasto.**

La política fiscal en los países que necesitan capitalizarse debe orientarse hacia un aumento de la tasa marginal de ahorro de la comunidad.

Esto es, que una parte creciente de los ingresos se destine a la formación de capital. Es evidente que la política gubernamental influye directamente en la formación de capital, desde que la inversión pública representa cerca de un tercio del total de las inversiones.

En nuestro país el Estado aunque absorbiendo una parte cada vez mayor de los recursos fue destinando proporciones menores hacia inversiones reales, lo que llevó a una paulatina descapitalización a favor de un proceso de aumento del consumo. Del aumento de gastos públicos registrado entre 1945 y 1954 el 88% (30% de consumo directo y 58% en pago de transferencias -previsión social, subvenciones, etc.-) se destinó hacia el consumo y solo el 12% hacia gastos de capital.

El objetivo fundamental de la tributación no consiste solo en pro-

curar recursos monetarios sino en liberar recursos reales; solo tiene sentido si logra la reduccion del consumo pues de lo contrario habilita al gobierno para crear presiones inflacionarias.

La carga tributaria definida como la relacion entre los gastos de consumo e inversion del gobierno y el ingreso bruto interno; incide sobre la formacion de capital en la medida que supera la capacidad contributiva de la poblacion. Un aspecto importante lo constituyen los aportes y contribuciones de prevision social pues representan una masa considerable de fondos. Otro elemento necesario de considerar es el de los gravámenes al comercio exterior.

#### Alternativas en el financiamiento gubernamental.

La primera opcion pareceria ser la alternativa entre impuesto y empréstitos -ilusorio para economia con un proceso cronico de inflacion-.

Otra alternativa es recurrir al exterior para cubrir las deficiencias del ahorro nacional -esta posibilidad está limitada fundamentalmente por la capacidad de endeudamiento-.

La incompatibilidad entre los requerimientos del sector público y la capacidad financiera para cumplirlos determinó bien la reduccion de los gastos públicos o bien la ayuda externa o bien el financiamiento inflacionario o como combinacion de los tres.

#### La capacidad contributiva y el ingreso nacional.

La contribucion en la politica fiscal al financiamiento de las inversiones mediante la creacion de ahorros gubernamentales depende de las posibilidades de optimizar tanto la presion impositiva como el consumo público.

Los recursos de que provee el gobierno mediante la tributacion ascienden sobre el nivel de ahorro de los sectores gravados. Esto implica limitar el ingreso disponible de los contribuyentes y es así que puede disminuir el ahorro de éstos, si la imposicion es directa, y una reduccion en el consumo si es indirecta.

**La adaptación del rendimiento de los impuestos al crecimiento económico.**

La tasa marginal de impuestos mide el incremento de los ingresos fiscales en relación con el incremento del ingreso. Esta tasa da el coeficiente de flexibilidad, lo que permite obtener el coeficiente de elasticidad definida como el cociente entre la tasa de aumento de los impuestos y la tasa de aumentos del ingreso, o sea:

$$\text{Elasticidad Tributaria} = \frac{\frac{T}{T}}{\frac{V}{V}}$$

El problema se presenta cuando se está en un proceso inflacionario pues en general las obligaciones al pagarse al cabo de un año lo hacen en moneda desvalorizada, lo que crea un rezago entre los ingresos y los desembolsos, lo que refuerza aquel proceso. Existen también otro tipo de irregularidades en la percepción de fondos -estacionalidad, grado de diversificación de la economía, etc. -.

La solución puede estar en la creación de un mercado de títulos públicos a corto plazo, amortiguando las variaciones estacionales o formulando políticas monetarias que minimicen la presión inflacionaria.

**b) Los ahorros del sector privado.**

Una parte significativa del ahorro nacional se genera en las empresas.

En un programa de vivienda, el ahorro que se genera en las industrias de la edificación y de los materiales para la construcción dependerá de: que se alcance un nivel de demanda, que permita la plena utilización de los recursos, que esa demanda sea mantenida, que las utilidades de las empresas sean reinvertidas renovando equipos, que se estimule la orientación de la inversión en un sentido regional.

Por otro lado los ahorros de las familias, que son distintos según los grupos económicos a los que pertenezcan, dependerán: del volumen y distribución del ingreso nacional, del nivel de cargas tributarias y de las contribuciones previsionales y de la propensión a consumir por grupo social.



**- El ingreso nacional y su distribución.**

La cuantía del ingreso nacional determina la posibilidad de consumo y por consiguiente de ahorro en una comunidad. La capacidad de ahorro existe en la medida en que sea amplio el número de unidades económicas cuyo ingreso supere las necesidades mínimas de subsistencia.

Desde el punto de vista de la distribución del ingreso se pueden distinguir tres grupos económicos: 1) Con hábitos de vida suntuaria y prácticas financieras; 2) Entregado por familias de ingresos medios, realizan un mediano ahorro; 3) Constituido básicamente <sup>por</sup> asalariados de bajos ingresos y ningún hábito financiero; su capacidad de ahorro es pequeña.

**- El nivel de las cargas tributarias y de previsión social.**

El impacto de tales deducciones al ingreso, depende en última instancia del nivel económico de los sectores que los soporta. En general las desgravaciones en materia de impuestos directos estimulan el ahorro, no así los indirectos que puede afectar en forma distinta los diferentes grupos.

**- La propensión a consumir; el "efecto demostración".**

Durante mucho tiempo se aceptó la tesis de que los ahorros deberían subir más que proporcionalmente que el ingreso. Sin embargo, algunos estudios han demostrado la constancia de la relación ahorro-ingreso; explicándolo muchas veces por el llamado "efecto demostración de Duesenberry".

Este hecho constituye un fenómeno netamente positivo al menos gracias al mantenimiento de la demanda global, pero en una economía en desarrollo, ocurre lo contrario, pues es imprescindible alcanzar elevados coeficientes de ahorros que permitan elevar las inversiones. Obviamente ello demuestra una vez más, el papel que debe desempeñar la política gubernamental para lograr un incremento en la tasa de ahorros evitando que se genere una demanda hacia el extranjero que desviaría recursos de la formación de capital. En este aspecto el sector vivienda ofrece posibilidades para lograr una reorientación de los recursos. La consolidación del mecanismo de captación de ahorros que asegure el acceso a créditos con fines específicos, dependerá en última instancia salir de la actual situación de subempleo que viene atravesando nuestra economía.

La captación de ahorros de los grupos que necesitan vivienda es

factible si: a) se generan hábitos financieros en aquellos sectores que no los tienen, b) se crea la perspectiva cierta de acceso a vivienda y c) se asegura el poder adquisitivo de los ahorros.

## **2. La captación de los ahorros disponibles.**

Los fondos disponibles en la economía se orientan hacia las inversiones a través de dos caminos fundamentales: Una parte se convierte en inversión real directa que efectúan los mismos sectores que ahorran; el otro camino que siguen los ahorros y demás fondos para invertir es su canalización a través del mercado de capitales.

La absorción de ahorros puede efectuarse mediante diversos instrumentos (depósito, colocación de valores), en tanto la asignación de recursos o las inversiones puede efectuarse mediante aportes directos, créditos y mecanismos del mercado de valores.

### **a) Elementos que condicionan el financiamiento de las inversiones.**

El acceso al mercado de capitales está impedido de hecho para las empresas nuevas; los tipos jurídicos de organización de las empresas; la dimensión de éstas, etc.; limitan financieramente y pueden obligar a las empresas a asumir dimensiones antieconómicas o a emplear tecnologías atrasadas. El predominio de empresas de pequeña y mediana magnitud evidencia las dificultades para obtener capitales en gran escala. El mercado de capitales parece ser el único camino para el autofinanciamiento de las empresas en un país en crecimiento, pero para ello es necesario que amplíe sus funciones para permitir la expansión de las unidades productivas de modo de incorporar tecnología elevándose esta prima, la productividad y los beneficios susceptibles de orientación hacia la reinversión.

### **b) Las modalidades de captación de ahorros por el mercado de capitales.**

El problema de captación de ahorros de los grupos que carecen de hábitos financieros no se soluciona solo con la creación de instituciones que reciban fondos y se aproximen a los ahorradores, sino que exige además flexibilidad para abrir cuentas de depósitos y efectuar retiros. La masa de interés constituye probablemente el principal incentivo financiero que el ahorrador tendrá en cuenta al planear una operación de depósito. Obviamente una elevada tasa dependerá de la rentabilidad de las inversiones que se puedan e-

fectuar con los ahorros que se reciben. Otro elemento de atracción lo constituye la posibilidad de otorgar préstamos sobre la base del mantenimiento de depósitos.

Tres elementos básicos determinan el grado de atracción que un mercado de títulos reviste para el ahorrista: seguridad, rentabilidad y liquidez.

Este último elemento es el más faltante en los mercados de los países poco desarrollados.

Los títulos y valores financieros, para la captación de ahorro privado pueden agruparse desde el punto de vista de la naturaleza fija o no de la renta que procuran de dos formas: a) los de rendimiento fijo (título, bonos) y b) la de rendimiento variable (acciones).

a) Otorgan al tenedor un derecho de acreedor, pues pagan una cierta tasa de interés en períodos determinados.

Un elemento esencial para el buen funcionamiento de este mercado es el de la "estabilidad de los valores" en virtud de la depreciación monetaria.

b) Debido al riesgo y la variabilidad de los ingresos que procuran, las acciones no siempre son los instrumentos más adecuados para movilizar recursos.

### 3. Estudio de los métodos y modalidades para asignar los recursos en el mercado de capitales.

a) El crédito privado.

Aparte del papel que desempeñan las instituciones que integran el mercado de capitales, el sistema bancario puede desempeñar una función básica si se adopta a una política de desarrollo económico.

Los recursos, en la concepción de la banca privada, se canalizan hacia operaciones de corto plazo y generalmente hacia el sector agropecuario, comercial y de comercio exterior. Este esquema, que es el resultado de fuerzas económicas, se refuerza con una legislación bancaria que establece limitaciones a los plazos y requisitos a los créditos.

Una primera salida de esta situación ha sido la creación de en-

tidades bancarias oficiales de apoyo al desarrollo de ciertos sectores económicos.

**b) El crédito gubernamental.**

Una política bancaria de fomento al desarrollo implica una acción consciente del Estado para influir en las decisiones de los bancos y los inversores.

La tendencia ha sido la creación de instituciones de apoyo a ciertos sectores especialmente agropecuario y minero; y después de la guerra se crearon organismos de préstamos a la actividades industriales.

Básicamente, el estímulo de ciertos sectores puede provenir de la política que sigan las instituciones financieras gubernamentales que debe tener una doble orientación. Por un lado suministrar créditos a corto plazo y por otro lado tender a movilizar recursos hacia el mercado de inversiones, esto es, a préstamos de mediano y corto plazo.

En esencia la política de crédito de fomento es una forma de orientar selectivamente los recursos financieros disponibles.

Estos créditos presentan algunas modalidades especiales en cuanto a garantía, tasas de interés y plazos de amortización.

Resumiendo; la banca privada actúa sobre la base de operaciones de corto plazo por lo que ejerce un papel poco significativo en el financiamiento de inversiones exigidas por un programa de desarrollo. Para salir de esta situación tradicional el camino más apropiado consiste en la creación de bancos oficiales especializados en préstamos de mediano y largo plazo.

**III. Investigación del marco institucional en que se movilizan los ahorros en el mercado de capitales.**

**1. El sistema financiero en la Argentina.**

Las entidades de captación de ahorro con destino a vivienda pueden asumir las siguientes características:

1) Entidades que captan ahorros de un grupo para destinarlos a terceros, ajenos a aquel (sociedades financieras, secciones hipotecarias de la banca, compañías de seguros y capitalización).

ii) Entidades que captan ahorros de un grupo para destinarlos a personas de ese grupo o a terceros.

iii) Entidades que captan ahorros de un grupo para distribuirlos entre los integrantes del mismo (mutualidades, cooperativas de crédito, sociedades de ahorro y préstamo de tipo contractual).

#### **Banco Hipotecario Nacional.**

De acuerdo con el art. 1º de su carta orgánica, éste es el establecimiento bancario autónomo del Estado que "propenderá al desarrollo y mejoramiento de las condiciones sociales, técnicas, higiénicas y económicas de la vivienda urbana y rural y de la construcción en general".

#### **Su acción.**

a) Apoyar la iniciativa privada proveyendo las necesidades globales del país en materia de viviendas y construcciones en general.

b) Fomentar el esfuerzo propio y la ayuda mutua en las comunidades de vecinos proporcionándoles desde elementos de organización hasta ayuda financiera para la autoconstrucción de sus viviendas.

c) Cooperar con los organismos públicos competentes en la realización de programas positivos encaminados a facilitar y estimular el replanteo o ampliación de las comunidades.

d) Desarrollar sus propios programas de construcción.

#### **Sus facultades y atribuciones.**

a) Otorgar préstamos con garantía real en primer grado, en cualquier forma (bonos, efectivo, cédulas, etc.) destinados a la edificación, ampliación, etc. de viviendas individuales o colectivas, urbanas o rurales.

b) Establecer sistemas de ahorro para financiar exclusivamente las operaciones relacionadas a la casa habitación de lo que se inscriban en tales planes.

c) Prestar apoyo financiero y técnico para la ejecución de obras

de urbanización y saneamiento urbano por parte de asociaciones civiles sin fines de lucro que proongan planes de construcción de viviendas.

- d) Promover y realizar programas de construcción de viviendas.
- e) Eliminación gradual de las viviendas insalubres en colaboración de las autoridades gubernamentales.
- f) Construir viviendas para familias de bajos recursos económicos.
- g) Contribuir en la preparación de planes reguladores.
- h) Emitir bonos, cédulas hipotecarias y valores mobiliarios en general y obtener empréstitos y créditos para llevar a cabo sus fines, previa autorización del Poder Ejecutivo Nacional.
- i) Recibir depósitos en Caja de Ahorro.
- j) Realizar cualquier acto jurídico relacionado con las viviendas y centros que adquiera o construya.
- k) Dar información y ayuda técnica a las personas de pocos recursos que lo soliciten.
- h) Estimular el perfeccionamiento de la industria de la construcción.
- m) Otorgar fianzas y avales para posibilitar las inversiones de capitales privados en la construcción de viviendas.

Los medios financieros con que cuenta el banco para llenar su objeto son:

- a) Su capital y reservas, acumulados.
- b) Emisión de cédulas y bonos hipotecarios y valores mobiliarios en general.
- c) Depósitos en Caja de Ahorro.
- d) Fondos que especialmente le asigne el Estado.
- e) Empréstitos o créditos.

### **Acción desarrollada.**

La misma puede dividirse en tres períodos; el primero que transcurre desde su creación hasta 1946, al que se llamará de la Cédula Hipotecaria. El segundo que desde 1946 llega hasta 1958, en que se financia mediante adelantos del Banco Central y el tercero -desde 1959 hasta 1963- en que se intenta reconstruir el mercado de la cédula. Sobre el final de este período el Banco recurre a nuevas fuentes y formas de financiación: planes de ahorro y préstamo para la vivienda y préstamos del Banco Interamericano de Desarrollo.

#### **a) Período de la cédula hipotecaria.**

Se crea por ley en septiembre de 1885, con el objeto de facilitar préstamos a largo plazo sobre hipotecas en toda la República, mediante la emisión de cédulas de crédito. Para tal fin, se autorizó la emisión de hasta 50 millones de pesos en cédulas con garantía de la Nación (lanzadas en serie) con un interés anual máximo de 8% y una amortización anual acumulativa de hasta el 2%.

Al año siguiente se había lanzado la totalidad de las series; que merecieron aceptación general.

En agosto de 1888 se autorizó por ley la emisión de nuevas cédulas hasta un monto de 60 millones de pesos; de los cuales hasta 25 millones podrían tener servicio de interés y amortización en oro. Esto fue la única innovación pues el resto de las emisiones mantuvieron la misma característica que las anteriores.

Con la quiebra del Banco Nacional (1890) se dicta una ley por la cual se suspende el pago de los intereses punitivos que debían abonar los deudores morosos al Banco Hipotecario. Este queda en crítica situación financiera y se ve obligado a suspender el pago de los servicios de la cédula oro.

Reanuda sus actividades en junio de 1895 poniendo en circulación otra serie por 15 millones, autorizada en 1890.

La acción del Banco continúa, con la emisión de otras muchas series, ininterrumpidamente hasta 1914 donde se suspenden sus créditos a causa del estallido de la primera guerra mundial; el cual se reanuda en 1916.

En 1919 por ley 10.676 se eleva la autorización legal para emitir a 1.000 millones; y se incluye el auspicio de la colonización por medio de créditos hipotecarios especiales.

En 1930 el margen circulatorio fue llevado a los 2.000 millones, al tiempo que salía al mercado la serie 35. Entre ese año y 1932 los efectos de la crisis se hicieron sentir con intensidad, llegando el Banco a tener más de 45.000 deudores hipotecarios en mora, lo que llevó a tomar medidas que redujeron el tipo de interés y la prórroga en el plazo, aliviando considerablemente la situación de los 78.000 deudores del Banco.

Una nueva conversión en 1941 donde vuelve a bajarse el tipo de interés pone fin al período en cuestión, en cuanto a hechos destacables se refiere.

#### b) Período 1946-1958.

En mayo de 1946 el Banco Hipotecario Nacional pasó a integrar el sistema del Banco Central fijándosele por objeto el otorgamiento del crédito del crédito real con garantía hipotecaria a corto, mediano y largo plazo. Se establecía asimismo que el Banco Central suministraría los fondos por lo que el sistema de cédulas hipotecarias queda suprimido, reestatizándose en junio de ese año.

A mediados de 1947 los préstamos comenzaron a acordarse en efectivo observándose desde entonces una extraordinaria expansión en su actividad.

Por decreto 24.155/47 se agrega a las funciones del Banco el ejercicio de la acción directa en materia de vivienda.

Debido a que entre 1946 y 1957 se habían inyectado medios de pago al mercado del orden de los \$ 22.000 millones; y con miras a estabilizarse el valor de la moneda; se autoriza al Banco Hipotecario Nacional por decreto 3755/58 a emitir hasta \$ 500 millones en cédulas hipotecarias argentinas, operación ésta que se concretó recién en 1960.

#### c) Período 1959-1963.

Iniciando el período con una suspensión en la recepción, acuerdo y escrituración de préstamos, reinicia sus funciones crediticias a fines de 1960.

Se intenta primero la reactivación de la Cédula Hipotecaria Argentina con un éxito solo relativo, no volviéndose, entonces, a insistir con nuevas emisiones.



A mediados de 1961 se estableció un sistema de Ahorro y Préstamo para la Vivienda destinado exclusivamente para financiar las operaciones relativas a la construcción o adquisición de la casa habitación de las personas inscriptas a tales fines.

Estos planes prevén la integración previa por parte de los suscriptores del 25% del importe de la operación contratada. Se implantaron tres planes que acuerdan hasta un máximo del 80% de la tasación del terreno y edificio a adquirir.

**\* El préstamo del Banco Interamericano de Desarrollo.**

A fines de 1962, el Banco obtuvo un préstamo otorgado por el BID por la suma de 30 millones de dólares, destinado a cooperar al financiamiento de la construcción de viviendas para familias de bajos ingresos.

El préstamo se otorgó según las siguientes condiciones:

1. Monto y moneda: hasta u\$s 30.000.000, amortización e intereses pagaderos en moneda argentina asegurando un valor equivalente al monto en dólares.

2. Garantía: La responsabilidad general del deudor.

3. Amortización: se hará en 25 años mediante 49 cuotas semestrales, de los cuales, las cinco primeras serán del equivalente de u\$s 75.000 c/u.

4. Comisión de servicios:  $\frac{3}{4}$  % por año en dólares sobre saldos.

5. Interés:  $1\frac{1}{2}$  % anual sobre saldos.

6. Desembolso: total del préstamo dentro del plazo de  $2\frac{1}{2}$  años desde el contrato.

7. Condiciones Especiales:

- no menos del 40% deberá destinarse a viviendas en la zona norte del país, no más del 50% en la zona central y no menos del 10% en la zona sur.

- los planos, especificaciones, etc., se someterán a la aprobación del Banco.

- el servicio de los créditos que se requerirán a los beneficiarios, no podrá exceder del 5% del un ingreso familiar.

- el Banco establecerá el control que juzgue necesario.
- en ningún caso el costo de cada unidad de vivienda será superior al equivalente de u\$s 5.000; incluidos terreno y urbanización.
- se entiende por familia de bajos ingresos (los únicos a los cuales se puede adjudicar viviendas) los que perciban ingreso mensual inferior al equivalente de u\$s 150.

## **V. Proyecciones.**

### **V.1. Se elaboraron las siguientes hipótesis:**

- En los años de proyección crecerá el PBI;
- Aumentará el producto "per cápita";
- Se mejorará la distribución del ingreso;

Se deberá procurar para el sector una asignación de recursos superior a la actual en términos del PBI.

La aplicación estricta del criterio de rentabilidad de las inversiones podría implicar una postergación indefinida del sector.

El sector gubernamental deberá aportar las medidas de política económica, que configuran un plan nacional y regional y no tanto aportes directos. En cuanto al sector privado, en decisiones que impliquen cambios en los flujos de ahorro destinados a vivienda.

La producción de los sectores vinculados a vivienda, como las posibilidades de su demanda, dependen del crecimiento de la economía en su conjunto.

Las necesidades de vivienda se transformarán en demanda efectiva, dependiendo del crecimiento del ingreso de las unidades familiares y de las modificaciones que se produzcan en su distribución entre los sectores económicos.

La escasez de viviendas plantea serias dificultades al desarrollo económico tanto porque es un componente esencial del bienestar, como porque la localización de nuevas actividades depende de la provisión de viviendas a precios a acordar con las posibilidades de la población activa.

En la situación actual de la economía debe descartarse la posibilidad de eliminar la escasez de viviendas en pocos años, pues esto implicaría no considerar las relaciones del sector con el resto de la economía.

La única alternativa consiste en que vivienda sea concebida como sector económico, que debe reunir permanentemente características de mercado. Esto implica que los recursos financieros que se asignen al sector deben ser de carácter no inflacionario. Para esto, la inversión en vivienda debe constituir campo rentable y seguro para los inversores potenciales.

Se ha dispuesto que las decisiones se adoptarán dentro del actual marco

institucional, sea espontáneamente o inducidas por las medidas de política económica - financiera que, dentro de aquélla, tiendan a orientar la actividad económica vinculada a vivienda.

La cuantificación del costo de las viviendas es el primer paso para evaluar la magnitud del esfuerzo que la economía debe realizar para llevar adelante planes de vivienda, dado que a esto debe agregarse el costo de las inversiones en infraestructura y equipamiento y de los sectores productivos internos. Asimismo debe incluirse el valor de los terrenos necesarios.

## V.2. Proyección de las inversiones.

Se considerarán: 1) las inversiones en vivienda propiamente dichas y las esencialmente complementarias; 2) las inversiones en vivienda nuevas y en mantenimiento del stock; 3) los costos de los terrenos necesarios.

No se considerarán los déficits de infraestructura y equipamiento actuales. Las obras de mantenimiento, en el período 60/62, alcanzaron al 15% de la inversión anual en vivienda; esta inversión es importante para evitar el deterioro en el stock. A los efectos de las proyecciones se tomará para mantenimiento el 30% de la inversión. Entre los factores que condicionan el aumento del número de unidades de vivienda se encuentran:

- a) mayor participación de vivienda en las inversiones globales;
- b) aumento en la productividad;
- c) que sea posible reducir la superficie cubierta por unidad, sin afectar las normas de habitabilidad al respecto.

La asignación de inversiones en nuevas viviendas, fluctúa entre dos límites extremos: el mantenimiento de la reducida tasa actual, con lo que el problema se agravaría progresivamente y el de una asignación que pretendiera resolver el problema en pocos años.

Criterios de base para la elaboración de alternativas;

- a) se proyectó el PBI a precios de 1962 para el período 63/67. Se estimó un crecimiento anual "per cápita" del 2,5%. Considerando el crecimiento poblacional, el incremento proyectado del producto bruto es del 4,1%;

- b) se estimó la tasa de inversión total anual proyectada en el 21% que corresponde a la tasa histórica;
- c) en lo que respecta a la inversión en viviendas nuevas, se elevó la tasa actual del 3% al 4%;
- d) costo del metro cuadrado a construir a precios del 62 para el período del plan a \$ 8.000; superficie media por unidad: 80 m<sup>2</sup>.

#### Alternativas:

- Alternativa I: se mantiene la superficie media y la productividad (expresada en el mantenimiento del precio por m<sup>2</sup>). Implica asimismo, un crecimiento significativo en la construcción de viviendas por dos factores:

- a) el aumento anual del 4,1% del PBI;
- b) el aumento del 3% al 4% en la inversión de viviendas nuevas, en términos del PBN (3,4% en 1963; 3,3 en 1964; 4% en los tres años siguientes); incluyendo el mantenimiento, pasaría la inversión de 3,6% en 1962 a 5,2% en el período 65/67.

Los resultados de esta alternativa serían: a) se construirán en 1963 57.000 viviendas; en 1964, 66.000; en 1965, 72.500; en 1966, 75.000 viviendas; y en 1967, 78.000; lo que representaría un aumento del 56% con relación a 1962; b) la insuficiencia cuantitativa actual en lugar de reducirse, aumentaría. La tasa de construcción por mil habitantes llegaría a 3,5, inferior a la mínima (3 viviendas por mil habitantes); c) la capacidad instalada en la industria de materiales de la construcción no se utilizaría en su totalidad en ninguno de los años del plan.

- Alternativa II: en esta alternativa se mantiene la productividad y se reduce la superficie media; los aumentos del PBI son del 4,1 anual y se afecta el 4% para viviendas nuevas.

Las superficies medias serían: 1962 y 1963: 80 m<sup>2</sup>.; 1964 y 1965: 75 m<sup>2</sup>.; 1966: 70 m<sup>2</sup>.; y en 1967: 65 m<sup>2</sup>. Los resultados de esta alternativa son: a) la tasa de construcción llegaría sólo al 4,3% (inferior a la mínima = 6), ello pese a que se construiría en 1967, un 92% más de unidades que en 1962; b) la capacidad instalada en las ramas de la industria de los materiales de construcción no se utilizaría totalmente.

- Alternativa III: se reduce la superficie media y se mejora la productividad (reducción del precio). Esto se alcanzaría con el siguiente ritmo: 1964 y 1965: 5%; 1966 y 1967: otra reducción del 5% sobre los precios 1962/1964. Los resultados son: a) la tasa de construcción de viviendas

cada mil habitantes llegaría a 4,8%; b) la capacidad instalada en la industria de materiales de construcción no se cubriría totalmente.

Los montos a invertir en las tres alternativas son idénticos.

- Alternativa IV: se ha adoptado el criterio de lograr en alguno de los años del plan (1967) la tasa de construcción de 6 viviendas por mil habitantes, y que satisficiera las necesidades en un plazo de 70 años. Esta alternativa implica: a) el aumento anual del 4,1% del PBI; b) la reducción de la superficie media de las unidades de vivienda de 80 a 65 m<sup>2</sup>. en 1967; c) mejora de la productividad en un 10%, que se reflejaría en una disminución de precio, 5% en 1964 y 1965, y 10% en 1966 y 1967; d) la asignación global (viviendas nuevas más mantenimiento de las existentes) pasaría del 3,6% en 1962 a 6,5% en 1963/67; e) la capacidad instalada de la industria de materiales para la construcción no se utilizaría totalmente en ninguno de los años del plan. Solamente habría que ampliar en alguna medida la producción de "arena y canto rodado".

### V.3.

Proyección de la producción bruta sectorial y de las importaciones de materias primas y productos intermedios. Mediante la utilización de la matriz insumo - producto y de los coeficientes allí descriptos, se han calculado los impactos del plan de vivienda sobre los niveles de producción bruta por sector y sobre los requerimientos de importación.

#### a) Producción bruta por sectores

a.1.) El aumento de la inversión en viviendas repercute en la producción de la casi totalidad de los sectores internos de actividad;

a.2.) Del total de la producción bruta, el 58% corresponde a las construcciones de viviendas, el resto constituye producción bruta de los restantes sectores.

Refiriéndose al monto de inversiones en viviendas, se puede afirmar:

1) por cada unidad monetaria que se invierte en viviendas, se genera producción bruta en el sector "piedras, hierro, vidrio y cerámica" por el 20% de dicho valor; 2) el sector "transportes, comercio y comunicaciones" recibe demanda por el 14%; 3) el sector "metales y sus manufacturas" por el 13%; 4) el sector "madera y otros productos forestales" por el 12%; 5) el sector "combustibles, lubricantes y otros derivados del petróleo" por el 6%.

b) Importaciones de materias primas y productos intermedios. Las importaciones directas equivalen al 4,7% del producto bruto del sector.

#### **V.4. Proyección del financiamiento.**

**V.4.1.** Significación del financiamiento de un programa de vivienda. El financiamiento es el proceso por el cual se movilizan los recursos de la economía hacia los objetivos del programa de desarrollo; si están asignados a otros sectores habrá que reducirlos en éstos a fin de transferirlos a los fines deseados. Las posibilidades de que se asigne a las inversiones en vivienda una participación mayor a la actual, en términos del PBI, dependen básicamente de que las decisiones de las unidades económicas (familias) en cuanto a uso alternativo de sus recursos impliquen un cambio sustancial en los flujos de ahorro destinados a vivienda.

#### **V.4.2 Alternativas de financiamiento.**

- a. Posibilidades y significación del aporte externo. El apoyo externo sólo es necesario para cubrir el contenido importado de las inversiones vinculadas a vivienda. En la medida en que el aporte externo exceda estos requerimientos, sólo proporciona recursos en moneda nacional, cuyos efectos para la economía son idénticos a la emisión de dinero.
- b. Posibilidades de reorientación de los recursos internos. El sector financiero vinculado a vivienda. La estructura financiera vinculada a vivienda se encuentra en evolución. La captación de ahorros que permite acceso a créditos con destino determinado, ha demostrado ser un instrumento eficaz, fundamentalmente el de ahorro y préstamo. Este sistema deberá afianzarse, dependiendo esto del contralor de superintendencia de Ahorro y Préstamo y de que la economía salga de situación de subempleo. La captación de ahorro de los grupos necesitados de vivienda, dependerá de:
  - 1) difusión de instrumentos financieros adaptables a diferentes grupos sociales;
  - 2) crear perspectivas ciertas de acceso a viviendas;
  - 3) que se asegure poder adquisitivo.

Otro elemento fundamental es captar ahorros de grupos no necesitados de vivienda, por las posibilidades de lograr beneficios de capital que compensen la pérdida de poder adquisitivo en el proceso inflacionario. Ello requerirá trasladar hacia los sectores financiados, la carga del reajuste de sus deudas hipotecarias. La tasa de ahorro interno destinada a vivienda debe crecer - hasta financiar el incremento proyectado en el número de viviendas -, fundada en que dicha ta-

sa de ahorro debe crecer.

c. Papel de los gobiernos nacional, provinciales y municipales.

1. Como norma general debe descartarse la posibilidad de que el sector público subsidie la construcción de viviendas. También queda excluido cualquier recurso de carácter inflacionario. La acción del estado subsidiando, sólo puede concebirse en casos excepcionales, por problemas de carácter social.
2. El aporte directo del sector público en materia de viviendas está constituido por: a) provisión de tierras fiscales; b) provisión de servicios de infraestructura y equipamiento; y c) la provincia y municipios: aportes pecuniarios, en la medida en que haya excedentes.
3. El rol esencial del Estado debe ser: a) la formulación de una política nacional en materia de viviendas, que considerando a la vivienda como sector específico dentro de los planes generales del desarrollo económico fije los objetivos de largo plazo y establezca la subordinación de la acción inmediata a dichos objetivos. Fijará la participación que habrá de corresponder al sector, dentro de las inversiones totales y del PBI; b) el plan deberá vincularse con el resto de las actividades económicas, mediante el análisis de las relaciones interindustriales, el impacto sobre la balanza de pagos y la capacidad de financiamiento de la economía del país. Además, deberá contemplar las disponibilidades de recursos locales, la evolución de las necesidades y de la demanda y el grado de desarrollo de los sistemas financieros; c) la actividad futura del sector vivienda estará orientada teniendo en cuenta los siguientes aspectos:
  - Los planes financieros deben guardar relación con la capacidad productiva de los sectores internos. Los planes de vivienda deberán coordinarse con planes de los otros sectores, a fin de evitar la escasez de recursos que determina "cuellos de botella".
  - Coordinar los planes con la provisión de servicios de infraestructura y equipamiento.
  - Localizar las nuevas unidades, teniendo en cuenta las actividades industriales.
  - Regularidad en la demanda a fin de permitir programar las actividades, reinvertir en el sector las utilidades y alcanzar mejoras en la productividad que depende de inversiones en



maquinarias y equipos.

- Tener en cuenta las exigencias de las entidades internacionales en cuanto a que los proyectos encuadren dentro de planes globales.
- Permitir a las empresas operar con mecanismos de reajuste de ahorro o préstamos o sin él. En cambio las entidades oficiales deberán operar con reajuste obligatoriamente.
- Establecer exenciones impositivas que estimulen la orientación del ahorro hacia vivienda.

## **CAPITULO 2**

### **ANALISIS CRITICO DEL ESTUDIO**

## **I. Objetivos**

Los objetivos enunciados están coherentemente planteados en relación al problema a tratar.

Los criterios a) y b) son compartidos, no así el punto c) (que incluye al sector dentro del conjunto de las actividades económicas), donde se afirman varias proposiciones que se consideran no necesarias. Estas son: "vivienda se ha considerado como sector que concurre al mercado. Ello requiere que la provisión de recursos para su funcionamiento sea genuino y que las inversiones constituyan un campo rentable y seguro".

No existe otra posibilidad que considerar a vivienda como sector que concurre al mercado, dado que siempre existe oferta y demanda. Este mercado puede ser libre o regulado por intervención estatal.

Por otra parte no es imprescindible que la provisión de sus recursos sea genuina, si se entiende por ello que deberán provenir del ahorro exclusivamente; tampoco que las inversiones en el sector constituyan un campo rentable y seguro; porque este campo sólo abarca a un estrato de la población que no es casualmente el más necesitado de vivienda.

Todas estas recomendaciones se entienden solamente pensando en que la idea generadora de estas afirmaciones, es que el plan de viviendas deberá ser realizado únicamente por el sector privado. Esto se corrobora cuando el autor habla del rol del sector público en el plan de vivienda, en el capítulo de Proyecciones.

## **II. Diagnóstico de la situación**

### **II.1. Enfoques parciales**

Se comparte la idea referente a la distorsión de algunos enfoques, con relación al problema de la vivienda.

La influencia de la ley de alquileres está bien acotada.

En cuanto a las villas de emergencia, denota una actitud prejuiciosa al inferir que allí se generan males que en otros sectores no se producirían y que el problema hay que solucionarlo, dado que estos males "suelen propagarse a otros sectores".

En cuanto a la acción oficial en materia de financiamiento, se entiende

que está bien analizada.

## **II.2.1. Determinantes generales de la crisis de vivienda**

La crisis económica mundial poco ha influido en el sector, puesto que cuando se recupera la economía, la crisis en vivienda persiste.

La segunda guerra mundial al dificultar la entrada de bienes, propicia la creación de una industria nacional que luego posibilitaría el abastecimiento interno sin influir sobre la balanza comercial. O sea que la segunda guerra sería una causa coyuntural que en este aspecto posteriormente beneficiaría al sector.

En cuanto al proceso de urbanización, éste muestra al hombre de la ciudad una realidad que antes no veía; pero las viviendas de los migrantes internos en sus lugares de origen, son también, deficitarias por su precariedad y grado de hacinamiento, lo que indica solamente un cambio de ubicación geográfica del problema.

Los planes al ser solamente urbanos, agravan la situación al constituirse en uno más de los atractivos de la ciudad.

## **II.2.2. Factores específicos**

El ingreso "per cápita" no se ha estancado y así lo muestran las estadísticas del BCRA 1950-1970 (ver datos Nos. 9, 5). Lo que sí sucedió es que el costo de la vivienda aumentó más rápidamente que el ingreso.

La capacidad ociosa de los sectores productivos es un efecto de falta de una política oficial estable y eficiente y de la saturación del mercado de especulación. Los métodos se han ido modernizando a medida que la demanda lo fue exigiendo para abaratar costos. Los materiales ya han sido normalizados a través del IRAM.

La carencia de una política de tierras que impida la especulación y el desarrollo incontrolado de las ciudades es si una de las determinantes del problema (después no se elabora este aspecto).

## **II.2.3. Las necesidades de vivienda**

La definición dada es totalmente imprecisa, al no aclarar cuales son los niveles objetivamente deseables. La necesidad de vivienda está determinada por la consideración de que toda familia tiene derecho a una vivienda que satisfaga sus requerimientos de protección de agentes exteriores, de intimidad, de expansión familiar, higiene y confort, equipamiento e infraestructura individual y colectiva y accesibilidad a los lugares de trabajo.

Las necesidades totales están bien acotadas.

### **II.2.4.1.1. Componentes intrínsecos**

Los componentes intrínsecos del déficit habitacional se hallan bien identificados.

### **II.2.4.1.2. Estimación de los requerimientos futuros de vivienda**

Es correcta la determinación de un criterio de proyección a largo plazo; aunque está condicionado por la imposibilidad de conocer las variaciones en hábitos y composición familiar.

### **II.2.4.1.3. Hipótesis de realojamiento**

La hipótesis es una herramienta muy eficaz para determinar los esfuerzos que deberán realizarse y para evaluar las acciones en marcha.

No sería necesario que las viviendas llegaran al fin del programa, sobre todo si se toman grandes períodos de realojamiento (40-60 años). Se podría introducir la variante de hacer casas que duren solo (20-40 años), y con inversiones iniciales menores, previendo "rehacer" dichas casas dentro del período.

Las definiciones adoptadas son correctas.

### **II.2.4.1.4. Desarrollo de la hipótesis de realojamiento**

La hipótesis se halla bien desarrollada, debiéndose acla-

rar que las necesidades generadas por envejecimiento del inventario, son satisfechas al considerar el realojamiento de la población total al final del período.

Esta hipótesis, plantea la necesidad de ubicar soluciones a los requerimientos de tierra que un plan de este tipo demandaría, dado que no se puede pensar en expandir las ciudades indefinidamente. Un ejemplo aclarará el problema: supongamos una tasa de crecimiento de población tal que en 50 años la población llegue a 40 millones de habitantes; si queremos realojar esa población habría que construir en ese período más del doble de las viviendas existentes en la actualidad.

Por consiguiente, si no se realiza renovación urbana, es decir, que se construyan las nuevas viviendas en la tierra ocupada por las viviendas obsoletas, las ciudades llegarían a tener -con la densidad actual- tres veces la superficie que hoy ocupan y los servicios infrausados.

Por lo tanto deberán preverse los mecanismos de regulación de la tendencia de la tierra urbana, que posibiliten una racional aplicación del plan.

### **II. 3. Infraestructura urbana: caracterización**

La infraestructura urbana y el equipamiento están bien definidos.

La hipótesis de que las áreas residenciales son vecinas de centros ya existentes es aceptable, pero incompleta, pues no tiene en cuenta las ampliaciones en las plantas centrales.

## **III. Incidencia del sector en la economía nacional**

El análisis de los componentes contenidos en el capítulo, muestra coherencia en todos sus aspectos. La investigación de la estructura empresarial es de singular valor. Se discrepa solamente en el aspecto de organización de la empresa, donde se considera que el predominio de las labores artesanales es debido a la inercia de la industria.

Se entiende que predominan aquellas, porque es más económico pagar mano de obra que tecnología. Esto se observa, fundamentalmente, en el hecho

de que casi todas las empresas de prefabricación que se instalaron en el país, se tuvieron que retirar del mercado por no poder competir con las empresas tradicionales.

#### **IV. Financiamiento**

El desarrollo del capítulo no presenta elementos que sean pasibles de críticas de fondo. En todo caso podrían hacerse de forma.

El largo proceso de descripción del campo económico en que se desarrolla el financiamiento del sector, resulta exagerado a los efectos del análisis. Podría haberse dado una conceptualización mayor a la parte general, evitando de esa forma la lectura muchas veces demasiado técnica, particularizando sobre el tema específico y aportando elementos algo más reales que técnicos.

#### **V. Proyecciones.**

##### **V.1. Se elaboraron las siguientes hipótesis**

Las hipótesis realizadas para elaborar las proyecciones se cumplieron en el período 1963-1969, en cuanto al crecimiento del PBI y al producto "per cápita". En cuanto al mejoramiento de la distribución del ingreso, ello no ha ocurrido, dado que la redistribución ha sido negativa. En cuanto a que las necesidades se transformarán en demanda efectiva dependiendo del crecimiento del ingreso, sólo será cierto si la vivienda no aumentara su costo o precio de venta, en mayor proporción que los demás bienes. Se plantea solamente la intervención de los sectores privados en la inversión de vivienda, no considerándose la posibilidad de ahorro forzoso (Por ej. Fondo Nacional de Vivienda). Por esta causa, las recomendaciones sólo sirven para aquel sector: ("la inversión debe constituir un campo rentable y seguro para las inversiones potenciales").

##### **V.2. Proyección de las inversiones**

Las inversiones consideradas: vivienda, equipamiento, infraestructura y terrenos son las necesarias. No se explicitan las proporciones sobre el precio del m<sup>2</sup> de cada uno. Los criterios utilizados para la elaboración de las alternativas resultaron correctos en cuanto a crecimiento per cápita e incremento del producto bruto anual (4,1%

considerado contra 4,8% de la realidad). La inversión en viviendas nuevas, en cambio se mantuvo constante (alrededor del 3,2% en vez de aumentar al 4%).

La alternativa que se correspondió de mejor manera con la realidad fue la alternativa 3, donde se consideró la tasa de construcción de viviendas cada 1.000 habitantes igual al 4,8 (llegó a ser de 5 viviendas por cada 1.000 habitantes).

Con esta situación no se llegaría a realojar la población por más que se ampliara el plazo del plan.

Sin embargo los supuestos de incrementar la inversión en viviendas, de reducir los metros cuadrados de  $80m^2$  a  $65m^2$  y de modificar la productividad que se expresaría en la reducción del precio en 10% no correspondieron a la realidad.

Con respecto al rol asignado al sector público se comparte, excepto en cuanto a que no se subsidie la construcción de viviendas, dado que si se quiere alojar a toda la población y grandes sectores de ésta no poseen capacidad de adquisición, no habrá otra solución que el subsidio.

En el plan de inversiones no se ha considerado la posibilidad de reducir los costos que determinan el precio de las viviendas. Esta reducción se podría operar desde el sector público, actuando sobre los costos "parasitarios" de la construcción: financiación de la obra, escrituración, venta, derechos, impuestos, etc.



## **CAPITULO 3**

### **HIPOTESIS FUNDAMENTALES**

## **I. Causas de la situación actual.**

- I.1.** La evidencia fundamental es que la tasa actual de inversiones en vivienda, referidas al PBI es insuficiente para cubrir el déficit.

Las posibilidades de que se asigne a las inversiones en vivienda una participación mayor a la actual, en términos del PBI, dependen básicamente de que las decisiones de las unidades económicas (familias) en cuanto a uso alternativos de sus recursos impliquen un cambio sustancial en los flujos de ahorro destinados a vivienda.

- I.2.** La causa de esta situación (de déficit), es la falta de una política nacional que incluya al sector dentro del conjunto de las actividades económicas.

## **II. Criterios generales de política de vivienda.**

- II.1.** Los criterios de partida de una política nacional de vivienda son:

- a) el plan de viviendas deberá realizarse a escala nacional para poder determinar la participación del sector en las inversiones totales y en el PBI, su vinculación con el resto de la actividad económica (mediante el análisis de las relaciones interindustriales) su impacto sobre el balance de pagos y la capacidad de financiamiento de la economía nacional;
- b) los planes deberán tener en cuenta la disponibilidad de recursos locales, necesidades y demandas y grado de desarrollo de los sistemas financieros; y
- c) Vivienda se ha considerado como sector que concurre al mercado. Ello requiere que la provisión de recursos para su funcionamiento sea genuino (no inflacionario) y que las inversiones constituyan un campo rentable y seguro.

## **II.2 Rol de los gobiernos nacional, provincial y municipal.**

Como norma general debe descartarse la posibilidad de que el sector público subsidie la construcción de viviendas. También queda excluido cualquier recurso de carácter inflacionario. El aporte directo estará constituido por:

- a) provisión de tierras fiscales; b) provisión de servicios de infraestructura y equipamiento; y c) provincia y municipio: aportes pecuniarios en la medida en que haya excedentes.

El rol esencial del estado deberá ser la formulación de la política nacional de vivienda.

### **III. Identificación de las necesidades de vivienda.**

**III.1.** Las necesidades totales están integradas por los siguientes elementos:

- viviendas nuevas
- mantenimiento de las existentes
- terrenos
- infraestructura
- equipamiento colectivo
- inversiones para reposición y ampliación de la capacidad productiva, en la edificación y de materiales para construcción.

**III.2.** Las necesidades futuras se estiman a través de la hipótesis de realojamiento, que consiste en determinar la tasa anual de construcciones requerida para satisfacer las necesidades de vivienda en un período preestablecido, suponiendo que se mantengan invariables las tendencias actuales de composición familiar y hábitos (referidos a vivienda) de la población. Se considera que las viviendas que se construyen desde la puesta en marcha del programa, llegan al fin del mismo en condiciones aceptables.

### **IV. Infraestructura urbana.**

**IV.1.** Existe un tamaño óptimo de la ciudad, al que debe adaptarse la infraestructura urbana; un crecimiento de dimensión o población implica rendimientos decrecientes, que se concretan en costos adicionales.

**IV.2.** Las áreas residenciales son vecinas de centros ya existentes.

### **V. Aspectos económicos de las proyecciones.**

**V.1.** En los años de proyección crecería el PBI.

**V.2.** Aumentaría el producto "per Cápita"

**V.3.** Se mejoraría la distribución del ingreso.

**V.4.** Debe descartarse la posibilidad de eliminar la escasez de viviendas en pocos años.

## **CAPITULO 4**

### **ANALISIS CRITICO DE LAS HIPOTESIS FUNDAMENTALES**

## I. Causas de la situación actual.

**I.1.** Las inversiones en vivienda en términos del PBI, son menores que las necesarias, pero, su aumento no puede depender de un cambio en los flujos de ahorro de las familias, dado que grandes porciones del déficit se alojan en los niveles de ingresos familiares sin posibilidades de ahorro, o con ahorro insuficiente como para acceder al financiamiento actual, o de aquel momento.

**I.2.** La causa de déficit no puede ser la falta de una política que incluya al sector dentro del conjunto de las actividades económicas, sino la falta de una política que esté dirigida a satisfacer las necesidades de vivienda existente.

La consideración del sector dentro de las actividades económicas exclusivamente, llevará también a un déficit si el PBI no aumenta lo necesario para que el porcentaje estimado como posible para nuestra economía, absorba las necesidades generadas por el crecimiento demográfico, las migraciones, y el déficit existente.

En el caso que este porcentaje alcanzara para construir las viviendas necesarias anualmente, pero que la capacidad de ahorro de la población de los sectores necesitados no fuere suficiente para pagar su financiamiento, nos encontraríamos nuevamente con déficit habitacional, con viviendas construídas pero sin compradores.

Resumiendo: necesidades de vivienda y PBI no son variables dependientes. Si el porcentaje del PBI destinado a vivienda fuera suficiente para realojar a la población en un plazo aceptable (50 - 60 años), la capacidad de ahorro de las familias destinables a viviendas es el otro parámetro fundamental de las posibilidades de acceso a vivienda a través de un plan.

Si esta capacidad de ahorro es nula en estratos de la población, se debería recurrir a distintos grados de subsidios a fin de subsanar esta incapacidad.

## II. Criterios generales de política de vivienda.

**II.1.** Los criterios a) y b) son correctos. El criterio c) se comparte solamente en cuanto a la provisión de viviendas para los sectores con capacidad de ahorro suficiente. Con respecto a las viviendas para sectores sin dicha capacidad no es indispensable que los recursos sean genuinos y que las inversiones constituyan un campo rentable y seguro, dado que siendo el estado el que debe asumir la provisión

de viviendas para estos estratos, éste puede considerar dichas inversiones como servicios u obligaciones tales como salud o educación pública, donde los rendimientos estrictamente económicos no son tenidos en cuenta en primera instancia.

- II.2. La formulación de una política nacional de vivienda debe implicar la atención de los sectores de menos recursos. Si ello significa subsidiar, deberá hacerse aunque el recurso sea inflacionario.

### III. Identificación de las necesidades de vivienda.

- III.1. La hipótesis es correcta.

- III.2. La hipótesis es correcta, pero se puede perfeccionar incorporando las variables regulación de la tenencia de la tierra urbana (municipalización o banco de tierras) y tiempo de duración de una división de viviendas inferior al plazo de realojamiento. Las dos variables tienen como finalidad reducir el costo de la inversión, total en el primer caso y en la primera etapa del plan en el segundo.

### IV. Infraestructura urbana.

- IV.1. Requiere en primera instancia una comprobación, en segunda instancia demanda un replanteo acerca de si es lícito plantearse en términos de costos del sector, el crecimiento de las ciudades y no en términos de fuentes de trabajo, esparcimiento, educación, salud y otros beneficios de tipo urbano, que determinan a la postre e históricamente el tamaño o los sucesivos tamaños de las ciudades.

- IV.2. No contempla los costos adicionales por ampliaciones de plantas (como impacto en los distintos presupuestos de los entes prestatarios de servicios, de un plan de viviendas).

### V. Aspectos económicos de las proyecciones.

Estas hipótesis son aceptables excepto en cuanto a que mejoraría la distribución del ingreso. Dicha distribución fue regresiva desde 1955 a 1962 y luego de 1963 a 1966 también lo fue, con respecto al año en que se elaboró el estudio.

Al no estar cuantificada la incidencia de esta hipótesis caben dos alternativas: a) que no se haya tenido en cuenta las proyecciones; y b) que se haya considerado como factor de aumento de la capacidad de ahorro de la población y que la circunstancia de la negativa red distribución del ingreso afecte las posibilidades del plan.

## CAPITULO 5

### REDEFINICION DE HIPOTESIS

## **1. Causas de la situación actual.**

- I.1. La tasa actual de inversiones en vivienda, referidas al PBI, es insuficiente para cubrir el déficit. Su aumento depende de las medidas de política de vivienda que determinen subsidios para los sectores que poseen capacidad de ahorro suficiente para acceder al mercado.**

Dichos subsidios deberán canalizarse a través del Fondo Nacional de Vivienda. Este Fondo obtendrá sus recursos mediante: 1) ahorro forzoso de los sectores empleadores y empleados; 2) impuestos al consumo suntuario; y 3) impuesto a la propiedad urbana y rural suntuaria, y segundas viviendas.

La acción deberá contemplar distintas operatorias que signifiquen subsidios graduales, según la capacidad de ahorro de los distintos sectores de la población. Los sectores con capacidad suficiente se rán abastecidos por acción privada.

- I.2. La causa del déficit de viviendas es la falta de una política destinada a satisfacer las necesidades de vivienda que se han ido generando debido a la desatención de los sectores de menores ingresos.**

## **1.3 Referidos a criterios de política de vivienda:**

**Los criterios de partida de una política nacional de vivienda son:**

- a) deberá realizarse a escala nacional para poder determinar la participación del sector en las inversiones totales y en el PBI, su vinculación con el resto de la actividad económica (mediante el análisis de las relaciones interindustriales), su impacto sobre el balance de pagos y la capacidad de financiamiento de la economía nacional;**
- b) se deberán tener en cuenta las necesidades regionales, sus recursos materiales, empresariales y los condicionamientos ecológicos;**
- c) se deberán dar prioritaria atención a todos los sectores marginados del financiamiento privado que, por poseer una capacidad de ahorro inferior a la exigida por dichos planes, se encuentran imposibilitados de acceder a una vivienda. Ello implica necesariamente, la concesión de distintos grados de subsidio.**



## **11.2. Roles de los gobiernos nacional, provincial y municipal.**

**a) el gobierno nacional deberá: 1) formular la política de vivienda a que deberán ajustarse los sectores: público y privado en los niveles municipal, provincial y nacional; 2) programar e impulsar la acción de los organismos proveedores de infraestructura y equipamiento; coordinar la provisión de sus fondos con los destinados a vivienda, a fin de acompañar la mayor demanda en aquellos sectores que el plan de vivienda originará;**

**b) los gobiernos provinciales deberán: formar su banco o reserva de tierras destinables a viviendas en las ciudades, de acuerdo con las perspectivas de crecimiento de cada una de ellas; proveer información y equipamiento a través de sus organismos específicos en la medida de sus posibilidades; detectar las necesidades y posibilidades en materia de vivienda de los distintos grupos sociales en cada zona de su provincia; provisión de viviendas para atender a los grupos más necesitados;**

**c) los gobiernos municipales: deberán atender a los grupos más necesitados: villeros, inquilinos, desalojos, etc.; detectar las posibilidades de la estructura empresarial local y de recursos; disponer de una tipología de vivienda, en función de las condiciones ecológicas de la región.**

### **III. Identificación de las necesidades de vivienda.**

**III.1. Las necesidades totales están integradas por los siguientes elementos.**

- viviendas nuevas
- mantenimiento de las existentes
- terrenos
- infraestructura
- equipamiento colectivo
- inversiones para reposición y ampliación de la capacidad productiva en la edificación y de materiales para construcción.

**III.2. Las necesidades futuras en materia de vivienda se estiman a través de la hipótesis de realojamiento, determinando la tasa anual de construcción de vivienda requerida para satisfacer las necesidades en un período preestablecido. Se mantienen invariables las tendencias actuales de composición familiar y hábitos referidos a vivienda, de la población. A fin de reducir el monto de las inversiones y orientar el desarrollo urbano se constituirá un banco de tierras o se municipalizará las tierras próximas a las ciudades y la urbana. Un porcentaje de viviendas tendrá una duración inferior al plazo de realojamiento, proveyéndose las tierras con infraestructura y equipamiento. En una segunda etapa se otorgarán créditos para las viviendas definitivas en los mismos terrenos.**

### **IV. Infraestructura urbana.**

A los aumentos de los montos de inversión en vivienda, deberán corresponder otros aumentos similares por lo menos en las inversiones en infraestructura y equipamiento.

### **V. Proyecciones alternativas.**

**V.1. Los plazos de realojamiento son de 50 a 70 años.**

**V.2. El PBI crecería a ritmo del 5 y 6 %.**

**V.3. Aumentará el producto per cápita.**

**V.4. El plan se realizará en base a las necesidades de vivienda.**

CAPITULO 6

INVESTIGACIONES

## **I. Estructura empresarial**

### **1. Metodología**

La metodología usada por el Registro Nacional de Constructores de Obras Públicas para la determinación de las calificaciones y capacidades de contratación de las empresas inscritas en él, consisten en:

- a) Calificar la empresa en Arquitectura o Ingeniería o ambas.
- b) Obtener los índices económico financiero, cumplimiento de obligaciones y antigüedad. Constituyendo de esta forma la capacidad de contratación de la empresa.

Para una mayor comprensión de los puntos a) y b) se detallan a continuación los procedimientos:

### **CALIFICACION Y CAPACITACION**

1. Obras de Ingeniería: Se entienden que son: los caminos y sus obras de arte, los puentes, los puertos y obras accesorias ferroviarias, obras de saneamiento, obras de riego, los diques, las centrales térmicas e hidráulicas, las plantas compresoras, fábricas, redes y canalización, etc. y las obras arquitectónicas anexas, cuando fueran parte de aquellas.
2. Obras de Arquitectura: Los edificios públicos, casas habitación y las obras de ingeniería inherentes, cuando fueran necesarias para su habilitación.
3. Calificación en Ingeniería o Arquitectura: Cuando haya dudas sobre su calificación se someterá a consideración del Consejo.
4. Índice económico - financiero: Resulta del estudio del balance de la empresa y se integra con los tres conceptos siguientes:
  - 4.1. Subíndice Capital - Pasivo: Se tomará como sumando parcial la mitad de su valor hasta un máximo de 0,50.
  - 4.2. Sub-índice Capital Corriente: Se medirá en igual forma que el anterior.

4.3.

Sub-índice Retorno sobre Capital: Se tomará como sumando el triple del mismo con un máximo de 0,75.

5.

Cumplimiento obligaciones contractuales: Se determinará en base a las informaciones de reparticiones oficiales o entidades privadas, referidas a los siguientes aspectos de preferencia en relación con las obras denunciadas como producción.

- a) Cumplimiento de los plazos convenidos y/o compromisos.
- b) Calidad de los trabajos ejecutados.
- c) Capacidad técnica demostrada en los mismos.
- d) Condueta en relación con las disposiciones contractuales.

5.a)

Cumplimiento de los plazos convenidos y/o compromisos: Se establecerá la relación entre la certificación total de las obras contratadas y el monto de los compromisos del lapso (anual) anterior a la fecha de la actualización de la calificación y se adjudicarán, según los porcentajes que se obtengan, el siguiente puntaje:

90% o más, 4  
entre 70% y 89%, 3  
" 51% y 69%, 2  
" 50% o menos, 1

asignándose los siguientes valores:

(4) MB - 1  
(3) B - 0,65  
(2) R - 0,30  
(1) M - 0

5.b)

Calidad de los trabajos: Conjuntamente con 4.5.a) deberá pedirse a las reparticiones el encuadre en uno de los siguientes supuestos:

5.b).1

Cuando los materiales empleados son los contratados y los detalles de terminación de la obra guardan adecuada armonía con su calidad.

5.b).2.

Si cuando por orden y/o órdenes de servicio ha debido observar se detalles de la obra.

5.b). 3. Cuando por orden de servicio han debido rehacerse trabajos por su ejecución defectuosa.

5.b). 4. Cuando la calidad de los trabajos sea causal de rescisión y/o hayan sufrido ruina y/o amenacen sufrirla por dicha causa.

Según sea el caso 4.5.b).1; b).2; b).3 ó b).4 que se responda afirmativamente se le asignarán los números 4, 3, 2 ó 1.

5.c) Capacidad técnica: Para la evaluación de este subconcepto las reparticiones deberán suministrar la siguiente información en relación a la ejecución de la obra:

5.c).1. Si el equipo es el adecuado, en cantidad y calidad.

5.c).2. Si la dirección técnica de la obra es adecuada, así como el personal de la empresa, en relación con la obra.

5.c).3. Si la organización de los trabajos es la correcta.

En posesión de las respuestas se adjudicarán 4 puntos si son afirmativas las de los tres conceptos; 3 puntos si lo son los dos conceptos; 2 si sólo la de uno de los conceptos es afirmativa y 1 si no hay respuesta afirmativa alguna.

5.d) Conducta en relación con las disposiciones contractuales: Concepto general:

Se inquirirá sobre si se hubieran cumplido ó no los siguientes requisitos:

5.d).1. Si hubo acatamiento de las órdenes de servicio.

5.d).2. Si se cumplimentó en término el pago al personal obrero y lo estipulado en las leyes laborales.

5.d).3. Si dió cumplimiento a sus obligaciones con el comercio.

La valoración de las respuestas positivas se hará como en 4.5.c).

5.e) El valor de los números 4, 3, 2 y/o 1 asignado a cada uno de los subconceptos 4.5.b); 4.5.c) y 4.5.d) integrantes del concepto "cumplimiento de obligaciones" será valorizado así:

- (4) MB - 0,75
- (3) B - 0,50
- (2) R - 0,25
- (1) M - 0

5.6 A las informaciones de índole privada se le adjudicarán los números 8,7,6 y/o 5 y la valorización de estos números será:

- (8) MB - 0,35
- (7) B - 0,20
- (6) R - 0,10
- (5) M - 0

Para empresas con antecedentes desfavorables en algún período de su actuación, que posteriormente demostraren repetidas y continuas actuaciones favorables, serán calificadas en base a estas últimas referencias (Acta No. 11 del 28-5-958 ap. V).

No será de aplicación la valorización del punto 4.5 "cumplimiento de obligaciones", para aquellas empresas que denuncien únicamente trabajos realizados por y para ellas (Acta No. 40 del 5-VIII - 959, ap. VI).

6. Antigüedad: De acuerdo con este concepto se asignarán a las empresas los siguientes coeficientes parciales:

Antigüedad de 1 a 4 años .....	Coficiente 0,25
Antigüedad de 5 a 9 años .....	Coficiente 0,50
Antigüedad de 10 a 14 años .....	Coficiente 0,75
Antigüedad mayor de 15 años .....	Coficiente 1

En los casos de empresas que modifican el carácter social, manteniendo continuidad jurídica, se computará la antigüedad desde el origen de la firma primitiva (Acta No. 10 del 21-V-958, ap. II).

En cambio aquellas que modifiquen su carácter social y no acrediten ser continuadoras, se les computará como antigüedad la fecha de instalación de la nueva razón social (Acta No. 26 del 3-XII-1958, ap. III.)

7.

Posibilidades de crecimiento y decrecimiento: La suma de los tres conceptos precedentemente definidos se afectará por un factor, en relación con el equipo que posean. Este factor será de 1,20 para las empresas cuyo equipo exceda el promedio de la relación equipocapital básica, de 1 para aquellas en que la relación sea la óptima y de 0,85 para las que no llegue a tal, con una tolerancia en más o menos de 5% para el factor 1.





# ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

EMPRESA:..... Balance al .... / .... / ....  
..... Inscripción .....

## FACTORES

A - Activo Exigible a Corto Plazo:..... \$.....  
F - Pasivo Exigible a Corto Plazo:..... \$.....  
G - Pasivo Exigible a Largo Plazo:..... \$.....  
H - Capital Reservas y Resultados:..... \$.....  
H3 - Resultados Acumulados:..... \$.....

I - INDICE CAPITAL-PASIVO (Máximo 0,50).

$$\frac{H}{(F + G) \times 2} =$$

II - RELACION CAPITAL CORRIENTE (Máximo 0,50).

$$\frac{A}{F \times 2} =$$

III - RETORNO SOBRE CAPITAL (Máximo 0,75).

$$\frac{H3}{H - H3} \times 3 =$$

INDICE ECONOMICO-FINANCIERO = I) + II) + III) =

OBSERVACIONES :

Capital:..... \$ .....  
Reservas y Otros:..... \$ .....  
TOTAL:..... \$ .....

Buenos Aires, ..... de ..... de 19.....

**ACTIVO****A) REALIZABLE A CORTO PLAZO****A1) DISPONIBLE:**

- a) Caja .....
- b) Bancos .....

**A2) CREDITOS:**

- a) Garantía de obras, en efectivo (obras nacionales, provinciales y/o munic.)
- b) Idem (obras particulares) .....
- c) Certificados a cobrar (obras nacionales, provinciales y/o municipales)
- d) Idem (obras particulares) .....
- e) Otros .....

Sub - Total .....

MENOS: Previsión para deudores dudosos .....

Previsión para descuentos y/o bonificaciones .....

**A3) EXISTENCIAS:**

- a) Materiales acopiados (sin certificar) .....
- b) Obras ejecutadas (sin certificar) .....

**A4) INVERSIONES:**

- a) Valores mobiliarios (títulos públicos, acciones y/o debentures según cotización a la fecha del balance) .....

**A5) CARGOS DIFERIDOS:**

- a) Gastos anticipados .....
- Seguros y patentes .....
- Alquileres .....
- Intereses, señas y/o adelantos .....

**TOTAL** .....**B) REALIZABLE A LARGO PLAZO****B1) CREDITOS:**

- a) Garantías en efectivo (obras nacionales, provinciales y/o municipales)
- b) Garantías en efectivo (obras particulares) .....
- c) Otros .....
- d) Garantías en títulos o títulos depositados en custodia .....

**B2) INVERSIONES:**

- a) Mobiliarios .....
- b) Inmobiliarios .....
- c) Créditos hipotecarios .....
- d) Acciones de otras compañías .....

**TOTAL** .....**C) BIENES DE USO**

- a) Plantel y equipo .....
- b) Otros .....

Sub - Total .....

MENOS: Amortización del ejercicio .....

Amortización ejercicio anterior .....

**TOTAL** .....**D) CARGOS DIFERIDOS:**

- a) Gastos de organización .....

MENOS: Amortización .....

**TOTAL** .....**E) INTANGIBLE** .....**TOTAL DEL ACTIVO** .....

Firma y sello de la Empresa:

NOTA: Las Empresas que soliciten su inscripción, deben acompañar los balances correspondientes a

(1) Las Sociedades Anónimas deben asimismo adjuntar a este balance la distribución de utilidades

(2) La firma del Contador Público Nacional certificante de los balances y/o manifestaciones de

(3) En todo balance que se presente debe agregarse el respectivo Cuadro de Resultados.

EJERCICIO COMPRENDIDO ENTRE EL

PASIVO		EN MILES \$	
<b>EXIGIBLE A CORTO PLAZO</b>			
a) Bancos:			
En descubierto .....			
Documentos a pagar .....			
b) Acreedores (compras o servicios) .....			
Comunes .....			
Obligaciones a pagar .....			
c) Deudas por cargas sociales .....			
d) Deudas por cargas fiscales .....			
e) Hipotecas y/o prendas .....			
f) Compañías filiales o asociadas .....			
g) Dividendos a pagar en efectivo .....			
h) Provisiones:			
Para impuestos .....			
Para gastos a pagar .....			
Para leyes sociales .....			
Para intereses .....			
i) Ingresos cobrados por anticipado:			
Adelantos de obras .....			
Otros .....			
TOTAL .....			
<b>EXIGIBLE A LARGO PLAZO</b>			
a) Bancos .....			
b) Acreedores (compras o servicios) .....			
Comunes .....			
Obligaciones a pagar .....			
c) Deudas por cargas sociales .....			
d) Deudas por cargas fiscales .....			
e) Hipotecas y/o prendas .....			
f) Provisiones .....			
g) Utilidades diferidas .....			
TOTAL .....			
TOTAL DEL PASIVO .....			
<b>CAPITAL, RESERVAS Y RESULTADOS <sup>(*)</sup></b>		<b>EN MILES \$</b>	
<b>H1) CAPITAL:</b>			
a) Suscripto .....			
MENOS: A integrar .....			
b) Dividendo en acciones .....			
<b>H2) RESERVAS:</b>			
a) De Capital:			
Primas sobre emisión de acciones .....			
Revaluación de bienes en el activo .....			
b) De Utilidades:			
Legal .....			
Estatutaria .....			
Facultativa .....			
<b>H3) RESULTADOS ACUMULADOS: <sup>(*)</sup></b>			
a) Utilidad del ejercicio .....			
b) Utilidad del ejercicio anterior .....			
TOTAL .....			
<b>VERIFICACION <sup>(*)</sup></b>			
Autoridad Pública Nacional:			

ción.

mercedo aprobación, el proyecto de distribución correspondiente debidamente firmado por autoridad responsable de la Sociedad. Nacional, debe ser legalizada por el Consejo Profesional de Ciencias Económicas Central o Delegación Provincial que corresponda.

## 2. SEGUN ZONAS.

En la investigación efectuada en el Registro Nacional de Constructores del Ministerio de Obras y Servicios Públicos, sobre un total de 1140 empresas inscriptas, 949 empresas (83,24%) registran actividad en los últimos 60 meses (hasta abril de 1972); y 191 (16,70%) no tienen antecedentes de producción por lo que se les registra por su relación equipo-capital.

De esos 1140: 169 empresas están inscriptas y calificadas en Arquitectura; 627 empresas están inscriptas en Arquitectura e Ingeniería. Sobre esta cantidad se tomaron al azar 61 empresas habiendo dividido el país por zonas llamadas correlativamente I al VIII, siendo las mismas y la cantidad de empresas asignadas a cada una las siguientes:

Zona I :	Capital Federal	19 emp.
Zona II :	Buenos Aires	6 emp.
Zona III :	Neuquén, Río Negro, Chubut, Santa Cruz, Tierra del Fuego	11 emp.
Zona IV :	Catamarca, La Rioja, Jujuy, Salta, Santiago del Estero, Tucumán	8 emp.
Zona V :	Corrientes, Entre Ríos, Misiones	5 emp.
Zona VI :	Córdoba, Santa Fe, San Luis, La Pampa	5 emp.
Zona VII :	Mendoza, San Juan	5 emp.
Zona VIII :	Chaco, Formosa	2 emp.

Esta muestra indica:

1. Tipos de sociedades: tomando como tipos posibles las siguientes; el número de empresas que correspondió a cada uno fue:

- sociedades anónimas	23
- responsabilidad limitada	15
- comandita por acciones	2
- colectivas	6
- unipersonales	15

lo que supone que:	el 37,70% de las mismas eran	SA
	el 24,59% de las mismas eran	unip. SRL
	el 9,83% de las mismas eran	colectivas
	el 3,27% de las mismas eran	SCA

2. Personal: el registro sólo considera obligatorio la presentación del personal profesional-técnico que reviste en las mismas y a la fecha de inscripción de la empresa en el mismo. Por lo que no puede considerarse actualizado el dato para este detalle. Sin embargo es conveniente hacer notar que de un total de 139 profesionales-técnicos, 107 o sea 76,97% eran ingenieros.

3. Equipo motorizado: el registro considera equipo motorizado todo aquel que pueda automovilizarse. Se incluye entonces automóviles, camiones, camionetas, autogrúas, autohormigoneras, etc. Solamente dos empresas no poseían equipo, ni siquiera automóvil o algún otro tipo de medio de movilidad. Cuatro empresas poseen equipo pero no alcanzan a \$ 30.000. Por otro lado 35 empresas sobrepasan los \$ 100.000 y 11 de ellas superan la barrera de \$ 500.000.

Clasificando las empresas según el valor de su equipo se obtu-

<u>Valor del equipo en \$</u>	<u>Cantidad de empresas</u>
0 - 50.000	10
50.001 - 100.000	13
100.001 - 150.000	7
150.001 - 200.000	6
200.001 - 250.000	6
250.001 - 350.000	3
+ 350.000	<u>14</u>
	59

el valor promedio fue de \$ 483.606,14 y el estado de conservación fue en todos los casos por lo menos bueno.

4. Equipo no motorizado: el equipo no motorizado es aquel que no tiene movilidad propia como ser, mezcladoras, trituradoras, galpones desarmables, torres, guinchas, etc. Solamente 3 empresas no poseen equipo. Sin embargo 21 empresas, el 34,42% sobrepasan los \$ 100.000 y 8 de ellas están más allá de \$ 350.000.

Clasificando las empresas según el valor de su equipo se obtuvo:

Valor del equipo en \$

Cantidad de empresas

0 - 50.000	28
50.001 - 100.000	11
100.001 - 150.000	5
150.001 - 200.000	2
200.001 - 250.000	3
250.001 - 350.000	3
+ 350.000	<u>8</u>
	58

el valor promedio fue de \$ 202.655,24 pero descartando aquellas 8 empresas que sobrepasan los \$ 350.000; el promedio desciende a \$ 79.232,66. En todos los casos el estado de conservación de los equipos fue por lo menos bueno.

5. Capacidad asignada: la muestra no registró ninguna empresa sin antecedentes, por lo que las 61 fueron calificadas por su producción.

La capacidad asignada promedio fue de \$ 21.233.469,65. Solamente 2 empresas no llegaron a una capacidad de \$ 1.000.000. En tanto que 6 se situaron más allá de los \$ 50.000.000. La capacidad de ejecución se determina: multiplicando la mejor producción de la empresa durante los últimos 60 meses y la suma total de los índices: económico-financiero, cumplimiento de obligaciones y antigüedad de la empresa.

### 13. SEGUN REGIONES DE CONADE.

En la muestra tomada en el Registro Nacional de Constructores del Ministerio de Obras y Servicios Públicos que abarcó a 70 empresas, las cuales fueron agrupadas según las regiones de CONADE, de acuerdo a la planilla que se acompaña; se pudo detectar lo siguiente:

#### - Tipos de empresa.

29	empresas	fueron	SA
17	"	"	SRL
1	"	"	SCA
5	"	"	SC
18	"	"	Unipersonales

#### - Personal.

Dada la no obligatoriedad de la actualización de los técnicos de la empresa, se supone que los datos obtenidos no son reales (en realidad existiría mayor cantidad). Conociendo esta limitación, existe un total de 43 arquitectos y 124 ingenieros, totalizando 167 técnicos. La cantidad por empresa investigada fue entonces de 0,61 arquitectos y 1,77 ingenieros.

#### - Equipo motorizado.

Se considera tal, aquel que puede autodesplazarse. De los da tos se desprende que:

2 empresas no poseían equipo alguno

Y clasificando el equipo por su valor se obtuvo:

<u>Valor del equipo en \$</u>	<u>Cantidad de empresas</u>
hasta 50.000	12
50.001-100.000	14
100.001-150.000	9
150.001-200.000	9
200.001-250.000	5
250.001-350.000	4
más 350.001	<u>15</u>
	68



El valor promedio fue de \$ 445.034,22 y el estado de conservación fue en todos los casos, por lo menos, bueno.

- Equipo no motorizado.

Denominando así todo aquel que no pueda antodesplazarse. En las ocho regiones se encontró que dos empresas no lo poseían y el resto se puede clasificar según su valor en:

<u>Valor del equipo en \$</u>	<u>Cantidad de empresas</u>
hasta 50.000	27
50.001-100.000	11
100.001-150.000	8
150.001-200.000	3
200.001-250.000	6
250.001-350.000	4
más de 350.001	<u>9</u>
	68

El valor promedio fue de \$ 204.865.90 y el estado de conservación fue en todos los casos, por lo menos, bueno.

- Capacidad asignada.

La muestra registró solamente empresas con antecedentes en producción; por lo que en todos los casos la capacidad asignada se obtuvo del producto de la mejor producción de la empresa durante 60 meses corridos y la suma de los índices: económico-financiero, cumplimiento de obligaciones y antigüedad de la empresa.

La capacidad asignada promedio fue de \$ 23.918.919,51, 19 empresas se situaron por encima y 51 por debajo del mismo. Solamente una empresa no alcanzó una capacidad de \$ 1.000.000, mientras que 7 se ubicaron más allá de los \$ 50.000.000.

#### 4. Conclusiones

El cuadro 6.4 muestra claramente las potencialidades constructivas - en cuanto a capacidades asignadas a las empresas - de los distritos, provincias y regiones del país. Su comparación con el costo del  $m^2$ , permite obtener el máximo de superficie posible y a partir de allí y suponiendo 2 tipos de vivienda una de  $60 m^2$  y el otro de  $80 m^2$ , para 4 y 6 personas respectivamente la cantidad que podrían levantarse en cada provincia y en el total del país.

Considerando viviendas de  $60 m^2$ , se obtiene para toda la república un total de 112.294 unidades con un máximo en el área metropolitana de 111.649 y un mínimo en la región N.E.A. de solamente 1.761. Obviamente escasas son estas cantidades para solucionar el actual déficit; solamente suponiendo traslados interregionales de capacidades - bienes, equipos técnicos, trabajo, experiencia - podría tener adecuada respuesta la actual situación. Pero esta movilidad de ser posible en algunos casos encarecería el costo por  $m^2$ , por lo que se requeriría una adecuada política monetaria y/o fiscal para que este incremento de costos no se trasladara al adquirente. Para viviendas de  $60 m^2$ , las cifras oscurecen el panorama puesto que se reducen significativamente - un 26%.

## **II. INFRAESTRUCTURA URBANA**

Si analizamos históricamente el proceso de urbanización tomando en cuenta los datos censales de 1960 y 1970, en los centros urbanos de más de 25.000 habitantes, parece claro observar que dicho proceso se acentúa día a día, aunque a un ritmo algo atenuado en el último decenio.

El gran Buenos Aires sigue siendo el centro de atracción en términos absolutos, pero su crecimiento ha sido más lento respecto del período 1947-60; probablemente debido a la atenuación de las políticas de sustitución de importaciones que originaron la gran migración de aquellos años.

Actualmente nuestro país cuenta con 54 aglomerados de más de 25.000 habitantes (29 de ellos superan los 50.000 y 15 están encima de 100.000), lo que da un 63,2% de la población total o sea 14.775.546 habitantes.

Aunque los elementos estadísticos no sean suficientes para permitirnos conocer exactamente la magnitud y características de las falencias en cuanto a servicios de infraestructura se refiere; de ellas surgen las siguientes conclusiones:

- a) la provisión de agua corriente a través de O.S.N. "beneficia" a tan solo el 40,89% del total de la población del país. Si se considera que de dicho porcentaje, un 79,21% pertenece solamente a cuatro provincias y la Capital Federal (las provincias son Buenos Aires, Córdoba, Mendoza y Santa Fe) que contienen un 72,35% de la población total del país; parecería que el resto de la República contara con una relación parecida, a la de estas cuatro provincias, de habitantes servidos con agua a habitantes totales. Esta consideración tendría algún fundamento si otras provincias tuvieran una mejor distribución del servicio de agua; pero ocurre que en la mayoría de los casos solamente se presta en las principales ciudades cuando no solamente en la ciudad capital;
- b) nuestra investigación ha permitido establecer que solamente un 23,36% de la población total del país es servido por desagües cloacales. Esto agrava más aún el panorama ya que la carencia de dichas redes podría provocar la contaminación de las napas subterráneas.

Algo que no puede dejar de señalarse es que desde la preparación de "Bases para una política nacional de viviendas 1964" hasta hoy la proporción de habitantes servidos (tanto con agua como con cloacas) a habitantes total ha disminuido significativamente. Ninguna política de vivienda puede implementarse si es que no

atendemos primero a servicios de infraestructura tan importantes como son la provisión de agua y redes cloacales y menos aún cuando éstos servicios se han reducido relativamente;

- c) en cuanto a pavimentos urbanos, el total en el país era de 77.310.649 m<sup>2</sup>. y el número de viviendas era de 6.428.566 unidades (según los datos provisionales del censo de 1970) lo que da 12,02 m<sup>2</sup>. de pavimento o vivienda. Esto "a priori" no indica nada, pues depende del tipo de densidad por hectárea de la zona a analizar o sea, según se desarrollen las construcciones en altura media o baja; además no se considera el resto de conservación de los pavimentos por lo que sería válido suponer que las necesidades reales fueran superiores. Si se excluye la Capital Federal en m<sup>2</sup>. de pavimento por vivienda se elevan a 13,70 m<sup>2</sup>. o sea un 13,97 % más; esto aseguraría la limitación antes mencionada respecto a la densidad poblacional/hectáreas.

Se adjunta como base de comparación, en m<sup>2</sup>. de pavimento urbano por vivienda en cada provincia. Ocupando Tierra del Fuego el primer lugar con 41,89 m<sup>2</sup>. y el último Misiones con sólo 0,09 m<sup>2</sup>. Esto supondría para más de una provincia (en realidad para todas) que el déficit de pavimentos es muy grande; pero como se carecen de estadísticas para otro tipo de pavimentos, no se podría asegurar que esto es real; que no obstante, no justificaría aquel déficit;

- d) en lo que se refiere a consumo de energía eléctrica, existen marcadas diferencias según se consideren la provincia de Buenos Aires (Capital Federal incluida) y el resto de las provincias para la primera existe una relación de 3,75 habitantes/usuarios contra 6,78 habitantes/usuarios del resto del país. También en cuanto al consumo por habitantes en KW/hora que es de 720,22 en la provincia de Buenos Aires y 350,70 en el resto del país - en 105,38 % menos -. La diferencia se acentúa cuando se considera el consumo total en vivienda y el sector terciario en KW/Hora para la provincia de Buenos Aires que es de 6.708.009 y de 2.366.579 para el resto del país o sea una diferencia de 141,19%. Los promedios para el total del país son:

- 4,83 habitantes/usuario
- 535,86 consumo por habitante en KW/hora
- 8.074.588 consumo total en vivienda y sector terciario en KW/hora.

- la comercialización de gas se realiza por redes o por gas licuado (cilindros y garrafas). Los usuarios domésticos de ambos servicios suman 2.082.903 lo que representa el 97,3% del total. Si consideramos el consumo en m3. los usuarios domésticos representan el 21,6 % del total con 1.183.830 m3.; ocupando en este caso el primer lugar los usuarios industriales con el 47,2/ y 2.594.282 m3.

Sin embargo los usuarios domésticos consumen el 90,06 % del total del gas licuado en cilindros; lo que representa la casi totalidad de ese servicio.

En cuanto a la distribución del consumo de gas por redes, 26,0 % del total se ubica en la Capital Federal y el 40,2 % en la provincia de Buenos Aires; siguiendo en orden de importancia Santa Fe con el 10,2 % y cerrando San Juan con el 0,1 %.

#### SERVICIOS DOMESTICOS DE GAS

- el 97,14 % del total de usuarios de la Capital Federal y el 96,86 % de la provincia de Buenos Aires corresponden a este servicio. Lo que por otra parte representa el 85,47 % del total de usuarios del país.
- en tanto que consumen 537.415 m3. en la Capital Federal y 254.690,2 m3. en la provincia de Buenos Aires que representa un 84,53 % del total del país en este tipo de consumo.

## **ANÁLISIS DEL COSTO DE ADQUISICIÓN DE UNA VIVIENDA.**

La inversión que requiere un plan, está referida esencialmente al costo de las viviendas. Pero para que una vivienda satisfaga una necesidad, deberá ser ocupada por su propietario o su inquilino. Esta posibilidad está determinada por la capacidad adquisitiva de las familias destinable a esos fines y el precio de venta más los gastos de escrituración, comisiones, impuestos, etc.

Si se analiza la participación porcentual de los distintos rubros en el costo del m<sup>2</sup>. de vivienda en propiedad horizontal, cuadro No. 78 se observa lo siguiente:

- a) el costo de construcción (materiales y mano de obra) es sólo el 40,6 % del valor de compra por parte del adquirente.
- b) el costo de la mano de obra: 16,2 %, es similar al costo del financiamiento de las obras durante la construcción.
- c) el costo de la financiación durante la construcción es mayor en un 2,6 % que la parte porcentual de terreno correspondiente a la unidad de vivienda adquirida.
- d) los gastos de escrituración y comisión de venta representan el 69,8 % del costo de la mano de obra.
- e) la escasa repercusión que puedan tener aisladamente, las reducciones de costos por aplicación de sistemas de prefabricación. Estos sistemas economizan mano de obra - que representa el 16,3 % del total - pero encarecen por el pago de patentes, amortización de equipos y el uso de materiales más elaborados.
- f) si se accionara conjuntamente sobre los costos prescindibles y fácilmente eliminables con medidas oficiales enmarcadas con un plan, se podrían obtener reducciones en el costo de adquisición por demás significativas. Dichos costos son: financiamiento de las obras, gastos de escrituración, comisiones de venta, impuestos y derechos; la reducción sería del orden del 32,6 %. Se debe tener presente que esta reducción se logra sin alterar costos de los ítems utilidades, materiales y mano de obra, costo de terreno, honorarios de dirección y proyecto y gastos generales de la empresa.

Si además se accionara conjuntamente sobre costos de terrenos - a través de mecanismos de regulación - y la racionalización del proceso constructivo, los costos totales se verían reducidos notablemente, poniendo en consecuencia, al alcance de más familias, viviendas, sin necesidad de subsidios.

CAPITULO 7

PROYECCIONES



## I. Asignación de Inversiones

La ejecución de planes de vivienda acorde con las elevadas necesidades actuales y las que en el futuro se darán, a causa del natural crecimiento demográfico y la progresiva obsolescencia del parque actualmente en uso, ha de acotarse entre los límites del mantenimiento de la tasa actual -con lo que el problema se agravaría progresivamente- y una asignación de forma de resolver el problema en el menor lapso posible. Dentro de estos límites caben una cantidad de alternativas que implican obviamente distintos plazos de realojamiento y distintos grados de asignación de recursos.

Por ello, se han preparado varias alternativas cuya denominación guarda estrecha relación con los montos que a cada ítem corresponden.

Los criterios usados fueron:

### I. 1. Criterios Generales:

Se mantienen en todas las alternativas y sirven de base para las proyecciones.

- a) Todos los valores están dados a precios de 1971
- b) La inversión en mantenimiento se supone es del 30% de la inversión en viviendas nuevas
- c) Todas las "viviendas potenciales" son de 60 m<sup>2</sup>
- d) Se consideran 3 tasas de construcción de viviendas que corresponden a otros tantos períodos de realojamiento. Ellas son

Tasa de construcción de viviendas por 1000 hab.	Plazo de realojamiento - en años -
6,0	70
7,5	50
9,5	40

A partir de dichas tasas y proyectando la población se obtienen las "necesidades reales" de vivienda.

## 1.2 Criterios Particulares :

- a) Se estima el costo del  $m^2$  terminado, en base al medio de Banco Hipotecario Nacional en \$ 886 de 1971.  
Esta alternativa se denomina : "A"
- b) Se estima que el costo del  $m^2$  terminado sufre una reducción del 10% debido a mejoras en la productividad, por lo que el nuevo valor es de \$ 798 el  $m^2$  a precios de 1971.  
Esta alternativa se la denomina : "B"
- c) El crecimiento del PBI es del 5% anual.  
Esta alternativa se la denomina I
- d) El crecimiento del PBI es del 6% anual.  
Esta alternativa se la denomina II
- e) La Inversión en viviendas nuevas respecto del PBI es del 4%  
Esta alternativa se la denomina 1
- f) La Inversión en viviendas nuevas respecto del PBI es del 5%  
Esta alternativa se la denomina 2
- g) La Inversión en viviendas nuevas respecto del PBI es del 6%  
Esta alternativa se la denomina 3

## II. Alternativas

### II.1. Construcción de Alternativas

A partir de estos criterios se constrouyen las diferentes alternativas y subalternativas que componen las proyecciones. Un resumen de las mismas puede encontrarse en el siguiente cuadro:

Costo del m <sup>2</sup>	Crec. de PBI	Invers. en viv. nuevas respecto del PBI
A = \$ 886,00	I = 5%	1 = 4%
		2 = 5%
		3 = 6%
	II = 6%	1 = 4%
		2 = 5%
		3 = 6%
B = \$ 788,00	I = 5%	1 = 4%
		2 = 5%
		3 = 6%
	II = 6%	1 = 4%
		2 = 5%
		3 = 6%

### II.2. Composición de Alternativas

Los ítems que componen las diferentes alternativas han sido dispuestos en columnas. El contenido de las mismas es según su número, el siguiente:

1. PBI cf en pesos de 1971
2. Inversiones en viviendas nuevas como porcentaje del PBI
3. Inversión en mantenimiento (30% de la inversión en viviendas nuevas) como porcentaje del PBI
4. Inversión total, como suma de los 2 conceptos anteriores

5. Metros cuadrados potenciales, dada la inversión total y suponiendo un costo por  $m^2$  terminado, se obtienen por simple división.
6. Viviendas potenciales, dividiendo el concepto anterior por 60 -cantidad de metros cuadrados por vivienda-
7. Necesidades reales según tasa 6%, cantidad de viviendas que deberían construirse para realojar a la población en un lapso de 70 años.
8. Saldo, + Superávit, - Déficit; diferencia entre las viviendas potenciales (concepto 6) y las necesidades reales (concepto 7)
9. Necesidades reales según tasa 7,5%, cantidad de viviendas que deberían construirse para realojar a la población en un lapso de 50 años.
10. Saldo, + Superávit, - Déficit; diferencia entre las viviendas potenciales (concepto 6) y las necesidades reales (concepto 9)
11. Necesidades reales según tasa 9%; cantidad de viviendas que deberían construirse para realojar a la población en un lapso de 40 años.
12. Saldo, + Superávit, - Déficit; diferencia entre las viviendas potenciales (concepto 6) y las necesidades reales (concepto 11)

## II.3 Síntesis de Alternativas

### a) A Alternativa I, Subalternativa 1

Esta alternativa implica un crecimiento en el ritmo de construcción de viviendas.

Sus principales características son:

- 1) El FBI aumenta a una tasa del 5% anual
- 2) La inversión en viviendas nuevas, en términos del producto bruto interno, es del 4% (significativamente superior a la tasa histórica).

De cumplirse las hipótesis formuladas en los puntos 1) y 2) aún cuando se mejoraría la producción actual, no se lograría realojar la población en el plazo más largo de 70 años. Tal conclusión se extrae de la columna 8 de esta alternativa.

### b) A Alternativa I, Subalternativa 2

Se produce un aumento en la construcción de viviendas respecto de la anterior alternativa debido al incremento de la inversión en viviendas nuevas, respecto del FBI.

Sin embargo tampoco se lograría realojar a la población en el plazo de 70 años, desde el principio del plan; ello sólo sería posible recién a partir del cuarto año.

### c) A Alternativa I, Subalternativa 3

Dado el bajo crecimiento del producto -5%- esta subalternativa ofrece la posibilidad de realojar la población en el plazo más largo, desde el comienzo del plan. Inclusive a partir del quinto año se cumpliría el plazo de 50 años. Todo ello es producto del incremento considerable que tiene la inversión en viviendas nuevas -6%- del FBI-, que si bien no es aceptada como deseable, dada la repercusión que tendría hacia otros sectores de la economía, su aplicación estaría condicionada a las políticas económicas que existan en el contexto.

### d) A Alternativa II, Subalternativa 1

El crecimiento algo más acelerado del FBI respecto de la alternativa I; nivel deseable para un proceso de franco desarrollo, es la

característica fundamental de esta alternativa II.

Manteniendo el costo del metro cuadrado el aumento del 6% del PBI, sólo logra una mejoría del 2,57% en el saldo sobre el plazo máximo de realojamiento, que no es cubierto en ninguno de los años del plan.

**e) A Alternativa II, Subalternativa 2**

La influencia que sobre la cantidad de viviendas potenciales, y sobre el saldo en el plazo de realojamiento más prolongado, tiene la tasa de inversión en viviendas nuevas, hace que a partir del tercer año de aplicación de esta subalternativa se cumpla el plazo de 70 años. Sin embargo esto no posibilita el cumplimiento de la meta intermedia de 50 años.

**f) A Alternativa II, Subalternativa 3**

Una mayor asignación de recursos hacia la inversión en viviendas nuevas, posibilita el cumplimiento del plazo intermedio de realojamiento a partir del tercer año del plan.

En todas estas alternativas se mantiene constante el valor del metro cuadrado terminado en \$866 de 1971.

**g) B Alternativa I, Subalternativa 1**

El cambio fundamental que se produce a partir de esta alternativa y que en adelante las diferencia primariamente de las anteriores, es la reducción del costo del metro cuadrado en un 10%, hecho que se supone debido a una mejora en la productividad.

En este caso particular -Alternativa I, Subalternativa 1 - dicha mejora se traduce en un aumento del 11,01% en la cantidad de viviendas potenciales respecto de la alternativa presentada como A Alternativa I, Subalternativa 1. Sin embargo no se logra a cumplir en ninguno de los años del plan las necesidades surgidas del plazo más prolongado de realojamiento.

**h) B Alternativa I, Subalternativa 2**

El incremento en la tasa de inversión en viviendas nuevas facilita el cumplimiento del plazo de realojamiento más largo, desde el principio del plan. Sin embargo en ningún año del mismo es posible el cumplimiento del plazo intermedio.

**i) B Alternativa I, Subalternativa 3**

En esta subalternativa la elevada tasa de inversión hace posible el cumplimiento del plazo intermedio desde el segundo año del plan.

**j) B Alternativa II, Subalternativa 1**

En contraste con la alternativa : A Alternativa II, Subalternativa 1 la presente posibilita el cumplimiento del plazo más largo en el último año del plan; ello es debido a la mejora en la productividad que se traduce en una reducción de costos.

**k) B Alternativa II, Subalternativa 2**

La mayor tasa de inversión posibilita el cumplimiento del plazo más largo desde el comienzo del plan, y del plazo intermedio en el último año.

**l) B Alternativa II, Subalternativa 3**

Es la más optimista de todas las alternativas; en ella se logra cumplir -si bien en el último año del plan- el plazo más corto de realojamiento: 40 años.

- III. Proyección de la Producción bruta sectorial y de las importaciones de materias primas y productos intermedios.
- III.1 Proyección de la producción bruta sectorial.

Según se expuso en otra parte de este estudio, la utilización de la matriz de insumo producto permite calcular los impactos de un Plan de Viviendas sobre los niveles de producción bruta por sector.

En base a los valores de la Inversión total en viviendas (viviendas nuevas + obras de mantenimiento) calculadas a precios de 1971 se han proyectado las repercusiones sectoriales para cada nivel de inversión.

Obviamente existen seis alternativas según sus similares que consideran cambios en PBI y en tasas de inversión. Sobre estas bases se calculó el valor de la producción de cada sector para cada año del plan. Sumando estos valores se obtuvo el "Impacto acumulado 1972-1977"; o sea la demanda total que exige el cumplimiento del plan para todo el período.

En cada alternativa -correspondiente a un nivel de inversión distinto- se detecta lo siguiente:

a) La Inversión en vivienda repercute en la producción de todos los sectores -salvo tabaco y vivienda (servicios prestados)- como consecuencia de los efectos directos e indirectos.

b) El efecto más importante tiene lugar en los sectores más directamente vinculados a vivienda - Piedras, tierra, vidrio y cerámica; transporte, comercio y comunicaciones; metales y sus manufacturas; maderas y otros productos forestales; por nombrar solamente aquellos que no bajan del 10% del valor de la producción bruta del sector construcciones (vivienda).

c) Sin embargo la incidencia hacia los otros sectores es de muy distinta importancia pues van desde un 5% a sólo un 0,1% del valor de la producción del sector originario. Lo que en relación al valor bruto de la producción del conjunto de los sectores representa sólo el 9,55%.

d) del total de la producción bruta el 57,10% corresponde a las construcciones de vivienda, el resto es producción bruta de los restantes sectores.

Como porcentaje de la inversión en vivienda (ver cuadro) se infiere:

- 1) Por cada peso invertido en vivienda se genera producción bruta en el sector "Piedras, tierras, vidrio y cerámica" por el 18,61% de dicho valor.



2) El sector "Transporte, comercio y comunicaciones" recibe demanda por el 18,37% de la inversión en vivienda.

3) El sector "Metales y sus manufacturas", el 16,53%

4) El sector "Maderas y otros productos forestales" el 10,60%

### III. 2 Proyección de las Importaciones de Materias Primas y Productos Intermedios

El cálculo de las necesidades de importación de materias primas y productos intermedios requeridos para alcanzar la producción bruta sectorial originada en vivienda, se hizo en base a la matriz de coeficientes técnicos de bienes importados correspondiente al año 1953.

Las necesidades de importación se computaron en millones de pesos de 1971. También se registraron las necesidades totales 1972-77, y los datos globales obtenidos se expresaron en su equivalente de dólares estadounidenses en base del promedio del tipo comercial en el mercado de cambios durante el año 1971, que fue de \$ 4,52.

Un resumen de los resultados es el siguiente:

Del monto total de importaciones, un 45,21% corresponde a los directos del propio sector "Construcciones de Vivienda", en tanto que el resto -54,79%- corresponde a las importaciones directas de los demás sectores.

CAPITULO 8

ANEXO ESTADISTICO

1 Situación en materia de vivienda	Censo nacional 1947
2 Calidad estructural de la vivienda	Censo nacional 1947
3 Régimen de tenencia	Censo nacional 1947
4 Comparación del censo 1960 con el de 1947	Censos
5 Comparación 1947-1960 de resultados censales	
6 Comparación de la tasa de construcción de vivienda por 1000 habitantes de la arquitectura con otros países	Estimaciones para la arquitectura "Der Wohnunusbau in Europa Im Jahre 1956" George Klent, Bundes baublatt (la construcción de vivienda en Europa 1963, Período oficial sobre vivienda de la República Federal Alemana)
Servicios de infraestructura vinculados a vivienda. Pavimentos de hormigón	Instituto del Cemento Portland Argentino
3 Provisión de agua corriente	Obras Sanitarias de la Nación
9 Desagües cloacales	Obras Sanitarias de la Nación
Alumbrado eléctrico	Dirección Nacional de Energía y Combustibles
1 Provisión de gas	Gas del Estado
2 Pavimento de hormigón construido en el país hasta 1960	Instituto del Cemento Portland Argentino
3 Localidades con redes de agua y desagües servidas por OSN y por otras entidades	—
Producción y consumo de energía eléctrica	Dirección Nacional de Energía y Combustibles y elaboración propia
Gas. Número de usuarios y consumos en las localidades servidas por red de distribución (uso doméstico)	Gas del Estado
6 Número de usuarios y consumo en localidades servidas por gas licuado en cilindros	Gas del Estado
7 Ejemplos alternativos de I's en servicios de infraestructura	—
8 Normas sobre equipamiento colectivo vigentes en otros países	—
9 Inversión en construcciones (en % sobre el PBI y sobre IBI según valores de corrientes	"Producto e ingreso de la República Argentina" y Boletín Estadístico
0 Números índices a precios de 1950	ICRA, Boletín Estadístico
1 Inversión en vivienda. Relación con las construcciones privadas con la IBI y con el PBI	Estimación. Boletín Estadístico ICRA (1960)

de utilización de mano de obra en la edificación (investigación parcial sobre la base de 6 edificios)

o discriminado para obras de vivienda multi-familiares

o discriminado para vivienda individual (de m2 de superficie cubierta y techo con cubierta de teja colonial)

o de construcción en Capital Federal (1943 - 1962)

ros índices del costo de la construcción en Capital Federal

ria de materiales para la construcción. Cua de capacidad y producción

uctura empresarial

stigación en el registro de licitadores de provincia de Buenos Aires

ulo de la capacidad financiera anual para una empresa tipo dedicada a varias especialidades

isis de principales insumos representativos en edificios multifamiliares

de obra - Determinación de horas-peón por o

de obra de los subcontratos

uencia porcentual de los principales rubros de la construcción sobre el valor total, en diferentes países

tribución del costo de la vivienda, según la actividad de la empresa constructora en EE.UU.

pos de mano de obra evaluados en hs/m3 de volumen edificado en monobloques de departamentos de 3 plantas, según experiencia de la Compañía Municipal Constructora de Viviendas S.A. de Goteburgo, Suecia. Años 1948 a 55, conforme a un plan de desarrollo de la productividad de la M.O.

"Números índices para obras de arquitectura y determinación directa del costo por m2 para edificios multifamiliares" Nogueira y Brebbia, Revista Construcciones, 1958.

Cámara Argentina de la Construcción, Boletín "Informaciones" del 5-11-58

Informe E.2, Dirección Nacional de Estadística y Censos 9-61

Elaboración sobre la base de datos de la Dirección Nacional de Estadística y Censos; Informes B.5, 4-57 y E.3, 3-63

INDEC. Informe E.4 "Edificación", 1963

Investigación de 80 empresas del Registro Nacional de constructores de la Sección Estadística de Obras Públicas

Op.Cit.: "Números índices para..." de Nogueira y Brebbia, Revista Construcciones, N° 155/julio/agosto 1958

Fuente anterior

Fuente anterior

Organización y productividad de las empresas constructoras, ingeniero Gerardo Lasalle, tomado de: Informe 59/2/63 de M.U./1959, Revista Construcciones; L.A.C., 11/12/1960

"Housing: A. Factual Analysis", Glen H. Feyerherm

"Building-Bau-Forum" "Examples of traditions in Non-traditional Building in Gothenburg" Carl. Edler 1956.

Números índices del costo de la construcción	Semanario "El Constructor", 18-3-1963
Números índices (costo de vida, medios de pago, costo de construcciones, etc.)	Consejo Técnico de Inversiones -1962
Números índices de principales materiales	INDEC
Estadística general sobre superficie cubierta	INDEC. Informe E.3 junio 1963
Series de superficie cubierta años 57/62 para todo el país, computando permisos, certificados finales y certificados finales en Capital Federal más permisos en el resto del país. Obra privada	—
Estadística de edificación construcciones nuevas ampliaciones (1959) (por provincia)	—
Estadística de superficie cubierta. Comparación según permisos otorgados y certificados finales con ajuste de la C.A.C.	Boletines de Estadística de la INDEC y del Boletín "Informaciones" de la C.A.C. nº133 mayo 1963
Obras privadas y públicas realmente ejecutadas, años 1950/1961.	Cámara Argentina de la Construcción
Ciudad de Buenos Aires, Construcciones nuevas y ampliaciones terminadas total	Revista de Estadística de la ciudad de Buenos Aires, Municipalidad de la ciudad de Buenos Aires
Certificados finales otorgados en la Capital Federal	—
Estadística de superficie cubierta (en miles de 2 para todo el país)	C.A.C.-Certificados finales (INDEC)- Certificados para Capital Federal- Permisos para el resto del país
Estadística de superficie cubierta en la provincia de Buenos Aires (construcciones nuevas y ampliaciones, partidos del Gran Buenos Aires y principales Municipalidades del interior de la provincia) años 1957,58,59,60,61 y 62	—
Población y superficie cubierta según permisos solicitados (partidos del Gran Buenos Aires y 8 principales municipios del interior de la provincia) año 1960	Censo de población año 1960 INDEC. Informe E.3/63
Estadística de la construcción en el partido de General Pueyrredón, Pcia. Buenos Aires.	—
Edificación unifamiliar y multifamiliar en la provincia de Mendoza (permisos para construcciones nuevas y ampliaciones de ladrillos) 1961	Anuario 1962 "El Constructor"
Estadística de edificación de la ciudad de Bahía Blanca, 1958/1962	INDEC, construcciones nuevas y ampliaciones. Permisos acordados

Denominación de la información	Fuente
Colás Construcciones nuevas, ampliaciones 62	Municipalidad de San Nicolás-Secretaría de Obras Públicas
de materiales y productos para la construc	Censo industrial, año 1953 . INDEC
ria del cemento portland, cifras estadísti capacidad, producción, despachos, import, y consumos	—
ho directo de cemento portland a Obras Pú y privadas (tn.)	Anuarios de la Asociación de fabricantes de Cemento Portland
ión de la capacidad instalada de las fábr cemento	Fuente anterior
bución del cemento Portland por provincias itorios (tn.)	—
bución de cemento Portland según destino pachos. Años 1944-62	Anuarios y publicaciones periódicas de la AAFCP. Centro Portland
ria calera. Distribución geográfica de la dad de producción instalada	"La industria Calera", Banco Industrial
ción nacional de cales vivas e hidratadas	Dirección Nacional de Geología y Minería (hasta 1952)
o redondo hasta hormigón. Estadística de pro ón	Memoria 1961 del Centro laminadores industriales metalúrgicos argentinos (CLIMA); cuadro titulado "Producción total de laminados terminados en el país, CIS y CLIMA (CIS = Centro de industriales siderurgia)
o redondo para hormigón. Estadística de pro ón discriminada según diámetros de los aso- e CLIMA	Memorias del CLIMA años 55,58/62
introducida por la Aduana de Buenos Aires	Estadística minera de la Nación. Dirección Nacional de Geología, Minería
cción nacional de arena (tn,) (por año)	Fuente anterior
ística sobre arena y canto rodado entrados as principales puertos del litoral argentino	Administración General de Puertos
. Distribución geográfica de su producción onal)	Estadística Minera de la Nación. Dirección Nacional de Geología, Minería
ística relativa a la salida de canto rodado risdicción de los puertos de Colón y Concep del Uruguay hacia puertos del litoral fluvial atina, año 1962	Cámara Gremial de Arena y Piedra
ística de arena y canto rodado argentino y ayo ingresados por los puertos de Capital al y Olivos	Fuente anterior
cción nacional de arena (tn.) por años y	Dirección Nacional de Geología y Minería

Denominación de la información	Fuente
cción de artefactos sanitarios	Censos industriales 48/50/53. INDEC
cción de vidrio plano	Fuente anterior . INDEC
cción de material para revestimiento de	Fuente anterior . INDEC
cción y producción nacional de maderas adas	1954 a 1957: s/CND; 1958/1961: Anuario de Comercio Exterior; Censos industriales 48/50/53; Anuario de estadística Forestal 1961. INDEC
cción de Pino Blanco Sudamericano (Brasil)	Anuario de Comercio Exterior. INDEC
al de plomo, plomo y caños de plomo	De Industria y Química, vol.nº22,nº3,pág.161 INDEC
ncia Buenos Aires, estadística de pro- de principales materiales para la cons- ción y artefactos (hay gráficos)	Estadística industrial de la Pcia. de Buenos Aires 1953 a 1960. Dirección de Estadística e Investigaciones de la Pcia. de Bs. As.
ística de producción de principales ma- les para la construcción	Censos industriales 1946-48-50 y 53. INDEC
os específicos de materiales para la cons- ción (tablas de insumos de materiales en ada individual tipo de 66,4 m <sup>2</sup> de sup. cu- a, para diversos tipos de techos)	INDEC: "Nueva investigación sobre el costo de la producción", informe E.2, setiembre 1961
os específicos de materiales básicos (por por 1000 m <sup>2</sup> de sup. cubierta para vivien- individuales y para casas colectivas com- as por planta baja y dos pisos altos	Comisión Nacional de la Vivienda, Plan de E- mergencia Abril 56
iones de los gastos públicos y el PBN os países 1951-55 (por ciento)	CEPAL, Anexo V, cuadro 4
tribución del YNI (%) por años 1935 a 1962	Elaborado sobre la base de datos del Boletín "estadístico BCRA
cción del YBN per cápita 1935-1962	Fuente anterior y del INDEC
apales rasgos de los planes de ahorro y amo de CORVI (Corporación para la vivien- nile)	Naciones Unidas-Consejo Económico y Social, Se- minario Latinoamericano sobre estadística y programas de la vivienda. Copenhague 1962
es de recursos de Bancos Mexicanos de o y Préstamo a fines 1947 y 1961	LEMLA. Evolución de las instituciones financie- ras en México. O. Ernest Moore. México 1963
cción de Ahorros privados por parte del ma Previsional	Dirección General de Préstamos personales y con garantía real BHN
o comparativo del número de préstamos ecarios constituidos .Distribución geo- ca	Fuente anterior
egresos y ahorro del conjunto de Cajas bilación 1957-1961	Instituto Nacional de Previsión Social

en títulos públicos nacionales, efec  
as cajas de jubilaciones que inte-  
stituto Nacional de Previsión Social  
ra hipotecaria (1940-1961)

amos escriturados; cifras anuales y

tribución porcentual por jurisdicción  
amos escriturados

estamos escriturados por el B.E.N. en  
1961 por jurisdicción

valores); capitales y nº de sociedades  
titidas a cotización (en millones de

aumentos de capital accionario de  
ies anónimas que cotizan en Bolsa

el volumen negociado en los últimos  
r tipo de valores, en millones de  
a de Comercio de Buenos Aires)

el volumen negociado en acciones (Bol  
cio de Buenos Aires)

n porcentual de los negocios por ti-  
res

el nivel de precios de acciones ordi

ón geográfica de las inversiones  
31-12-1962)

Los depósitos de Ahorro en el con  
stituciones bancarias

cario Argentino. Distribución geográ -  
casas bancarias que funcionan en el  
os saldos de depósito de ahorro

al de Ahorro Postal. Distribución geo-  
las agencias habilitadas y del monto  
sitos netos, en el año 1961

al de Ahorro Postal. Variaciones en  
en los saldos de los depósitos, cla-  
según la forma de recaudación

Relación entre los depósitos de ahorro

Memorias del BEN y Estadística HN (años  
1935/1939 publicada por el B.E.N.

Memorias del BEN y Boletín Estadístico  
de la Nación

Fuente anterior

Fuente anterior

Anuario y Boletín semanal de la Bolsa de  
Comercio de Buenos Aires

Boletín Estadístico del BCRA

Anuario estadístico de la Bolsa de Comercio  
y Boletín estadístico del BCRA

Fuente anterior

Boletín estadístico del BCRA

Banco Industrial de la República Argentina  
(BIRA)

Boletines del BCRA y Boletín mensual de Estadís-  
tica de la Secretaría de Hacienda

Recopilación efectuada sobre la base de datos  
del folleto "Guía Bancaria de la República Argen-  
tina" y Boletín mensual de "estadística de la Se-  
cretaría de Hacienda

Memoria de la Caja Nacional de Ahorro Postal

Memoria de la Caja Nacional de Ahorro Postal 1960-6

"Anuario Estadístico de la República Argentina 1957  
y Boletín mensual de Estadística del Ministerio de  
Hacienda



## 11. ACTUALIZACION DE LOS DATOS DEL ESTUDIO Y NUEVOS DATOS

### **1. EQUIPAMIENTO DE NUCLEOS DE VIVIENDA Y REQUERIMIENTOS DE TIERRAS.**

#### **1.1. Requerimientos de tierra, superficie cubierta, área de influencia y costos para el equipamiento - 500 familias - 2.500 personas.**

Fuente: Comisión Municipal de la Vivienda - Equipamiento de Ser vicios Comunitarios.

#### **1.2. Idem, 1.000 familias - 4.500 personas**

Fuente: Comisión Municipal de la Vivienda - Equipamiento de Ser vicios Comunitarios.

#### **1.3. Idem, 2.000 familias - 9.000 personas.**

Fuente: Comisión Municipal de la Vivienda - Equipamiento de Ser vicios Comunitarios.

#### **1.4. Idem, 5.000 familias - 22.500 personas.**

Fuente: Comisión Municipal de la Vivienda - Equipamiento de Ser vicios Comunitarios.

#### **1.5. Idem, 10.000 familias - 45.000 personas.**

Fuente: Comisión Municipal de la Vivienda - Equipamiento de Ser vicios Comunitarios.

**2. INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.**

**2.1. Pavimentos.**

**2.1.1. Pavimentos de hormigón. Superficies construidas al 1 Enero de 1968. Por provincias.**

Fuente: Instituto del Cemento Portland Argentino.

**2.1.2. Pavimentos de hormigón por vivienda. Por provincia. Año 1968.**

Fuente: Elaboración propia en base a datos del I. C. P. A.

**2.2. Agua y Cloacas.**

**2.2.1. Población servida con agua y cloacas por O. S. N. y por otros organismos. Total general al 30-VI-72.**

Fuente: Obras Sanitarias de la Nación.

**2.2.2. Servicios atendidos por Obras Sanitarias de la Nación. 1966-1970.**

Fuente: Obras Sanitarias de la Nación.

**2.2.3. Población servida por Obras Sanitarias de la Nación con agua y cloacas. Desagregado por localidades. Al 31-XII-70.**

Fuente: Obras Sanitarias de la Nación.

**2.2.4. Diferencias incrementales entre los datos de 1970 y 1961, por localidades.**

Fuente: Elaboración propia en base a datos de Obras Sanitarias de la Nación.

**2.2.5. Población servida por Obras Sanitarias de la Nación con agua y cloacas. Desagregado por localidades. Al 31-XII-71.**

Fuente: Obras Sanitarias de la Nación.

**2.2.6. Provisión de agua y cloacas a cargo de Obras Sanitarias de la Nación y de otras entidades. Totales generales. Período 1970-1972. Al 31-VI-72.**

Fuente: Obras Sanitarias de la Nación.

2.3.7. Servicios de agua atendido por servicio Nacional de Agua Potable. Para localidades de menos de 6.000 habitantes. Año 1971.

Fuente: Secretaría Nacional de Agua Potable. Recursos Hídricos.

2.3.8. Población servida con redes de agua en la Provincia de Misiones. Año 1971.

Fuente: Organismo Provincial.

2.3.9. Agua corriente y cloacas en localidades atendidas por Obras Sanitarias de la Provincia de Buenos Aires. Año 1971.

Fuente: Departamento Obras Sanitarias de la Provincia de Buenos Aires.

2.3.10. Población servida con agua en la Provincia de Río Negro. Año 1971.

Fuente: Departamento Provincial del Agua.

2.3.11. Población servida con agua y cloacas en la Provincia de Formosa.

Fuente: Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Provincia.

2.3. Energía Eléctrica.

2.3.1. Producción y consumo de energía eléctrica. Año 1969. Datos generales.

Fuente: Anuario estadístico 1969 de la Subsecretaría de Energía.

2.3.2. Producción y consumo de energía eléctrica, año 1969, por provincia.

Fuente: Anuario de la Subsecretaría de Energía.

2.4. Gas.

2.4.1. Provisión de gas. Total general, año 1970.

Fuente: Gas del Estado.

**2.4.2.** Número de usuarios y consumo de gas en las localidades servidas por red de distribución, al 31-XII-70. Por localidades.

Fuente: Gas del Estado.

**2.4.3.** Número de usuarios y consumo en localidades servidas por gas licuado en cilindros al 31-XII-70. Por localidades.

Fuente: Gas del Estado.

**3. INVERSION EN VIVIENDA Y CONSTRUCCIONES.**

- 3.1. Inversión en vivienda. Total general y porcentaje de participación privada y pública. 1950-1969.**

Fuente: Subsecretaría de Estado de Vivienda.

- 3.2. Inversión en construcciones. Como porcentajes sobre el PBI y la IBI. 1960-1969.**

Fuente: Boletín estadístico del BCRA.

- 3.3. Inversión en vivienda. Relación con la construcciones privadas, con la IBI y con el PBI. 1960-1969.**

Fuente: Boletín estadístico del BCRA y Subsecretaría de Vivienda de la Nación.

- 3.4. Inversión en viviendas. Participación sector privado y público. Totales. 1958-1969.**

Fuente: Subsecretaría de Vivienda.

4. **NUMEROS INDICES.**

4.1. **Números índices de principales materiales. Base 1956 = 100.  
1963-1971.**

Fuente: INDEC - Informe CC-1 y C-36.

4.2. **Índice del costo de la construcción en la Capital Federal.  
Base 1956 = 100. 1961-1971.**

Fuente: INDEC - Boletín de Estadísticas.

**5. PRODUCCION E IMPORTACION DE PRINCIPALES MATERIALES.**

**5.1. Producción de hierro y carpintería metálica.**

**5.1.1. Producción de hierro redondo p/ hormigón. 1965-70.**

Fuente: Anuarios del CIS.

**5.1.2. Hierro redondo p/ hormigón, relación con la producción total de laminados. 1960-1970.**

Fuente: Anuarios del CIS.

**5.1.3. Hierro redondo para hormigón. Producción discriminada según diámetros. Asociados de clima. 1960-1969.**

Fuente: Anuarios del CIS.

**5.1.4. Hierro redondo para hormigón. Producción discriminado según diámetros. Asociados al CIS. 1960-69.**

Fuente: Anuarios del CIS.

**5.1.5. Producción de carpintería metálica. 1965-70.**

Fuente: Anuarios del CIS.

**5.2. Importaciones de principales insumos.**

**5.2.1. Importación de Pino Blanco Sudamericano (Pino Brasil). 1962-69.**

Fuente: INDEC, anuarios de comercio exterior.

**5.2.2. Importación de algunos insumos de la construcción. 1966-69.**

Fuente: INDEC, anuarios de comercio exterior.

**5.2.3. Estadística sobre arena y canto rodado entrado por los principales puertos. 1964-1970.**

Fuente: Administración General de Puertos.

**5.3. Producción de principales insumos.**

**5.3.1. Canto Rodado. Producción por provincias. 1965-69.**

Fuente: Secretaría de Estado de Minería. Dirección Nacional de Promoción Minera. Estadística Minera de la República Argentina.

**5.3.2. Arena para construcciones. Por provincias productoras. 1965-69.**

Fuente: Secretaría de Estado de Minería. Dirección Nacional de Promoción Minera. Estadística Minera de la República Argentina.

**5.3.3. Calizas producción por provincias. Años 1965-1969.**

Fuente: Secretaría de Estado de Minería. Dirección Nacional de Promoción Minera. Estadística Minera de la República Argentina.

**5.3.4. Capacidad instalada de producción y despachos de cemento portland. 1961-1971.**

Fuente: Sumarios de la asociación de Fabricantes de Cemento Portland.

**5.3.5. Despacho a Obras Públicas y Privadas de cemento portland. 1961. 1971.**

Fuente: Sumarios de la asociación de Fabricantes de Cemento Portland.

**5.3.6. Evaluación de la capacidad instalada en las fábricas de cemento. Por provincia. 1960-71.**

Fuente: Sumarios de la asociación de Fabricantes de Cemento Portland.

**5.3.7. Industria del cemento portland, cifras estadísticas de capacidad, producción, despachos, importación, exportación y consumo. 1950-1971.**

Fuente: Sumarios de la asociación de Fabricantes de Cemento Portland.



**5.3.3. Distribución del cemento portland por Provincias. 1960-71.**

**Fuente: Sumarios de la asociación de Fabricantes de Cemento Portland.**

**6. ESTRUCTURA EMPRESARIA.**

- 6.1.** Capacidad asignada al 30-IV-72, a las empresas inscriptas en arquitectura y en arquitectura e ingeniería; en el registro nacional de constructores de obras públicas del Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Nación. Totales por Provincia.

Fuente: Ministerio de Obras Públicas. Registro Nacional de Constructores de Obras Públicas.

- 6.1.1.** Capacidad asignada a las empresas -de las distintas regiones- inscriptas en el Registro Nacional de Constructores de Obras Públicas. Muestra de 70 empresas.

Fuente: Ministerio de Obras Públicas. Registro Nacional de Constructores de Obras Públicas.

- 6.1.1.1.** Región Patagonia. Muestra de 6 empresas.

Fuente: Ministerio de Obras Públicas. Registro Nacional de Constructores de Obras Públicas.

- 6.1.1.2.** Región Comahue. Muestra de 2 empresas.

Fuente: Ministerio de Obras Públicas. Registro Nacional de Constructores de Obras Públicas.

- 6.1.1.3.** Región Cuyo. Muestra de 5 empresas.

Fuente: Ministerio de Obras Públicas. Registro Nacional de Constructores de Obras Públicas.

- 6.1.1.4.** Región Centro. Muestra de 7 empresas.

Fuente: Ministerio de Obras Públicas. Registro Nacional de Constructores de Obras Públicas.

- 6.1.1.5.** Región N.O.A. Muestra de 7 empresas.

Fuente: Ministerio de Obras Públicas. Registro Nacional de Constructores de Obras Públicas.

6.1.1.6. Región N.E.A. Muestra de 3 empresas.

Fuente: Ministerio de Obras Públicas. Registro Nacional de Constructores de Obras Públicas.

6.1.1.7. Región Pampeana. Muestra de 10 empresas.

Fuente: Ministerio de Obras Públicas. Registro Nacional de Constructores de Obras Públicas.

6.1.1.8. Región Metropolitana. Muestra de 30 empresas.

Fuente: Ministerio de Obras Públicas. Registro Nacional de Constructores de Obras Públicas.

6.1.2. Capacidad asignada a las empresas de 8 zonas, inscriptos en el Registro Nacional de Constructores de Obras Públicas. Muestra de 61 empresas.

Fuente: Ministerio de Obras Públicas. Registro Nacional de Constructores de Obras Públicas.

6.1.2.1. Zona I. Muestra de 19 empresas.

Fuente: Ministerio de Obras Públicas. Registro Nacional de Constructores de Obras Públicas.

6.1.2.2. Zona II. Muestra de 6 empresas.

Fuente: Ministerio de Obras Públicas. Registro Nacional de Constructores de Obras Públicas.

6.1.2.3. Zona III. Muestra de 11 empresas.

Fuente: Ministerio de Obras Públicas. Registro Nacional de Constructores de Obras Públicas.

6.1.2.4. Zona IV. Muestra de 8 empresas.

Fuente: Ministerio de Obras Públicas. Registro Nacional de Constructores de Obras Públicas.

**6.1.2.5. Zona V. Muestra de 5 empresas.**

Fuente: Ministerio de Obras Públicas. Registro Nacional de Constructores de Obras Públicas.

**6.1.2.6. Zona VI. Muestra de 5 empresas.**

Fuente: Ministerio de Obras Públicas. Registro Nacional de Constructores de Obras Públicas.

**6.1.2.7. Zona VII. Muestra de 5 empresas.**

Fuente: Ministerio de Obras Públicas. Registro Nacional de Constructores de Obras Públicas.

**6.1.2.8. Zona VIII. Muestra de 2 empresas.**

Fuente: Ministerio de Obras Públicas. Registro Nacional de Constructores de Obras Públicas.

**6.2. Empresas inscriptas en el Registro Nacional de Constructoras de Obras Públicas. Clasificadas por Jurisdicción y por tipo de calificación.**

Fuente: Ministerio de Obras Públicas. Registro Nacional de Constructores de Obras Públicas.

**6.3. Investigación en el Registro de Constructores de Obras Públicas. Capacidad ociosa de 27 empresas tomadas al azar (de Capital Federal).**

Fuente: Ministerio de Obras Públicas. Registro Nacional de Constructores de Obras Públicas.

**6.4. Capacidad de contratación del sector público asignada por provincia, metros cuadrados potenciales y cantidad de viviendas.**

Fuente: Elaboración propia.

**7. ESTADISTICAS SOBRE SUPERFICIE CUBIERTA.**

**7.1. Datos generales sobre permisos.**

**7.1.1. Construcciones nuevas y ampliaciones. Permisos acordados y certificados finales otorgados. Discriminados por partidos del Gran Buenos Aires, Provincia de Buenos Aires, Capital Federal y resto del país. Años 1964-1971.**

Fuente: INDEC Informe E-33. 1971.

**7.1.2. Población y superficie cubierta según permisos solicitados. Partidos del Gran Buenos Aires y 18 principales municipios del interior de la provincia. Año 1970.**

Fuente: INDEC. E-31. Año 1970.

**7.1.3. Permisos acordados en partidos del Gran Buenos Aires y 18 principales municipios del interior de la Provincia. Año 1971.**

Fuente: INDEC. E-33; año 1971.

**7.1.4. Series de superficie cubierta años 1964-1969 para todo el país computando permisos, certificados finales y certificados finales en Capital Federal mas permisos en el resto del país. Obra privada.**

Fuente: INDEC, interno E-31, año 1970.

**7.1.5. Estadística de Edificación. Construcciones nuevas y ampliaciones. Año 1969. Total por provincias.**

Fuente: INDEC, interno E-31, año 1970.

**7.1.6. Estadística de Edificación, construcciones nuevas y ampliaciones. Año 1971. Total por provincia.**

Fuente: INDEC, E-33, año 1971.

**7.1.7. Capital Federal. Estadística de edificación. Construcciones nuevas y ampliaciones. Total general. Periodo 1934-70.**

Fuente: Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.

- 7.1.8.** Capital Federal. Estadística de edificación. Construcciones nuevas terminadas. Período 1964-69.

Fuente: Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.

- 7.1.9.** Capital Federal. Estadística de edificación. Ampliaciones. período 1964-69.

Fuente: Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.

- 7.1.10.** Estadística de superficie cubierta de la provincia de Buenos Aires. Construcciones nuevas y ampliaciones. Partidos del Gran Buenos Aires y 18 principales municipios del interior. Años 1965-71.

Fuente: INDEC, Informes E-31, año 1970 y E-33, año 1971.

- 7.1.11.** Permisos de construcciones acordados. Cantidad de viviendas. Superficies cubiertas (en miles de m<sup>2</sup>.) según regiones del CONADE y Provincias. Años 1960-68.

Fuente: Trabajo No. 5. Investigación sobre planeamiento de las proyecciones de la arquitectura en la República Argentina (1968/69). Facultad de Arquitectura y Urbanismo de Buenos Aires.

- 7.1.12.** Número de permisos acordados en todo el país. Por localidades. Años 1964-1970.

Fuente: INDEC. Edificación E-31. Año 1970.

- 7.1.13.** Superficies en miles de metros cuadrados según permisos acordados. En todo el país por localidades. Años 1964-1970.

Fuente: INDEC. Edificación E-31. Año 1970.

- 7.1.14.** Número de certificados finales en todo el país por localidades. Años 1964-1970.

Fuente: INDEC. Edificación E-31. Año 1970.

- 7.1.15.** Miles de metros cuadrados según certificados finales. En todo el país por localidades. Años 1964-1970.

Fuente: INDEC. Edificación E-31. Año 1970.

- 7.1.16. Metros cuadrados por certificados. En todo el país por localidades. Años 1964-1970.

Fuente: INDEC. Edificación E-31. Año 1970.

- 7.1.17. Estadística de construcción en el partido de General Pueyrredón. 1961-1970.

Fuente: Municipalidad del Partido de General Pueyrredón. Secretaría de Economía y Hacienda. Departamento de Estadística.

- 7.1.18. Permisos otorgados para construcciones nuevas y ampliaciones por destino de la obra, según superficie cubierta, valor y cantidad de locales en el Partido de General Pueyrredón durante el año 1971.

Fuente: Municipalidad del Partido de General Pueyrredón. Secretaría de Economía y Hacienda. Departamento de Estadística.

- 7.1.19. Permisos acordados según destino de obra. Municipalidad de los 18 partidos que integran el Gran Buenos Aires. Año 1967-71.

Fuente: INDEC E-33. Año 1971.

- 7.2. Cantidad de viviendas, superficie, costo e inversión total en vivienda; provenientes de Secretaría de Estado de Vivienda, bancos provinciales y Banco Hipotecario Nacional. Al 31-XII-71.

Fuente: Secretaría de Estado de Vivienda.

8. Valor de materiales y productos para la construcción. Año 1971.

Fuente: INDEC. Informe CC-36. Diciembre 1971.



**9. ESTADISTICAS ECONOMICAS.**

**9.1. Recursos de Rentas Generales. 1961-1970.**

Fuente: INDEC. Boletín de estadística.

**9.2. Producto bruto interno a costo de factores a precios de 1960.  
Total y per capita. 1950-1970.**

Fuente: BCRA. Origen del producto y distribución del ingreso 1950-1969. Buenos Aires, enero de 1971.

**9.3. Ajuste lineal del producto bruto interno a costo de factores, a precios de 1960. 1950-**

Fuente: Elaboración propia.

**9.4. Producto bruto interno a precios de mercado; a precios de 1960.  
Total y per capita. 1950-70.**

Fuente: BCRA. Origen del producto y distribución del ingreso 1950-1969. Buenos Aires, enero de 1971.

**9.5. Ingreso bruto nacional a precios de 1960. Total y per-cápita.  
1950. 1969.**

Fuente: BCRA. Origen del producto y distribución del ingreso 1950-1969. Buenos Aires, enero de 1971.

**9.6. Volumen físico de la producción, sector construcciones. Índice  
base 1960 = 100. Año 1950-69.**

Fuente: BCRA. Origen del producto y distribución del ingreso 1950-1969. Buenos Aires, enero de 1971.

**9.7. Préstamos y Fondos.**

**9.7.1. Préstamos bancarios otorgados por el Banco Nacional de Desarrollo (Ex-Banco Industrial). 1961-1970.**

Fuente: Índice Boletín de Estadística.

- 9.7.2. Préstamos bancarios para construcción por grupos de bancos y porcentajes sobre el total general. Al 31 de agosto de 1971.

Fuente: Banco Central. Boletín Estadístico.

- 9.7.3. Evolución de los depósitos de ahorro en el conjunto de instituciones bancarias. 1963-71.

Fuente: INDEC. Boletín de Estadística.

- 9.7.4. Banco Hipotecario Nacional.

- 9.7.4.1. Préstamos comunes y sistema de ahorro y préstamo. Año 1969.

Fuente: Memoria del Banco Hipotecario Nacional.

- 9.7.4.2. Plan V.E.A. Solicitudes en carácter de "Consultas Previas". Año 1969.

Fuente: Memoria del Banco Hipotecario Nacional.

- 9.7.4.3. Obligaciones financieras contraídas. 1962-69. Superficies cubiertas en m2.

Fuente: Memoria del Banco Hipotecario Nacional.

- 9.7.4.4. Obligaciones financieras contraídas. 1962-1969. Número de unidades de vivienda.

Fuente: Memoria del Banco Hipotecario Nacional.

- 9.7.4.5. Cartera hipotecaria. 1960-69.

Fuente: Memoria del Banco Hipotecario Nacional.

- 9.7.4.6. Solicitudes concretadas. Por jurisdicción. Plan Federal de Vivienda. Año 1965.

Fuente: Memoria del Banco Hipotecario Nacional.

- 9.7.4.7. Préstamos escriturados. Por jurisdicción. Plan Federal de Vivienda. Años 1965-69.

Fuente: Memoria del Banco Hipotecario Nacional.

**9.7.5. Caja Nacional de Ahorro Postal.**

- 9.7.5.1. Evolución de las cuentas de ahorro para participación en valores mobiliarios. 1961-1970.**

Fuente: Memorias de la Caja Nacional de Ahorro Postal.

- 9.7.5.2. Distribución geográfica de las agencias habilitadas hasta el 30 de junio de 1970.**

Fuente: Memorias de la Caja Nacional de Ahorro Postal.

- 9.7.5.3. Evolución de sus activos. 1965-1970.**

Fuente: Memorias de la Caja Nacional de Ahorro Postal.

- 9.7.5.4. Distribución geográfica de los depósitos netos al 30 de junio de 1970.**

Fuente: Memorias de la Caja Nacional de Ahorro Postal.

- 9.7.5.5. Evolución de las carteras y prima devengadas para las principales ramas de seguros. 1963-1970.**

Fuente: Memorias de la Caja Nacional de Ahorro Postal.

**9.7.6. Instituto Nacional de Previsión Social.**

- 9.7.6.1. Ingresos, Egresos y Ahorro del conjunto de cajas de jubilación. 1962-1969.**

Fuente: Ministerio de Bienestar Social. Secretaría de Estado de Seguridad Social. Cajas Nacionales de Previsión. Datos Estadísticos 1969.

- 9.7.6.2. Ingresos por aportes, contribuciones, moratoria e impuestos, a pesar corrientes. Discriminados por Cajas Nacionales de Previsión. 1962-1969.**

Fuente: Ministerio de Bienestar Social, Secretaría de Estado de Seguridad Social. Cajas Nacionales de Previsión. Datos Estadísticos 1969.

- 9.7.6.3. Egresos por prestaciones, a pesos corrientes, discriminados por Cajas Nacionales de Previsión. Serie 1962-1969.

Fuente: Ministerio de Bienestar Social, Secretaría de Estado de Seguridad Social. Cajas Nacionales de Previsión. Datos Estadísticos 1969.

- 9.7.6.4. Beneficios en vigor al 31 de diciembre. Serie 1967-1970.

Fuente: Ministerio de Bienestar Social, Secretaría de Estado de Seguridad Social. Cajas Nacionales de Previsión. Datos Estadísticos 1969.

- 9.7.6.5. Beneficios en vigor al 31 de diciembre de 1971 (estimada).

Fuente: Ministerio de Bienestar Social, Secretaría de Estado de Seguridad Social. Cajas Nacionales de Previsión. Datos Estadísticos 1969.

- 9.7.6.6. Participación porcentual de las Cajas Nacionales de Previsión respecto al total de ingresos por aportes, contribuciones y moratoria. 1962-69.

Fuente: Ministerio de Bienestar Social, Secretaría de Estado de Seguridad Social. Cajas Nacionales de Previsión. Datos Estadísticos 1969.

- 9.7.6.7. Participación porcentual de las cajas nacionales de previsión respecto del total de egresos por prestaciones. 1962-69.

Fuente: Ministerio de Bienestar Social, Secretaría de Estado de Seguridad Social. Cajas Nacionales de Previsión. Datos Estadísticos 1969.

- 9.7.6.8. Inversiones en Títulos del Estado efectuadas por las cajas de jubilación. Período 1966-67.

Fuente: Ministerio de Bienestar Social, Secretaría de Estado de Seguridad Social. Cajas Nacionales de Previsión. Datos Estadísticos 1969.

**9.7.7. Bolsa de Comercio de Buenos Aires.**

**9.7.7.1. Capitales y número de sociedades anónimas admitidas a cotización 1960-69.**

Fuente: Anuarios de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.

**9.7.7.2. Evaluación del volumen negociado en los últimos años por tipo de valores. 1963-1971.**

Fuente: Anuarios de la Bolsa de Comercio de Buenos Aires.

**9.7.7.3. Distribución porcentual de lo negociado, por tipo de valores. 1961-1970.**

Fuente: INDEC, Boletín de estadística.

**9.7.7.4. Evolución del volumen negociado en acciones. 1960-1971.**

Fuente: INDEC, Boletín de estadística.

**9.7.8. Compañías de Seguros.**

**9.7.8.1. Número de entidades y monto del activo para fines de 1970.**

Fuente: Superintendencia de Seguros de la Nación.

**9.7.8.2. Entidades aseguradoras en la Argentina. Ramas elementales, primas ajustadas. 1969-1970.**

Fuente: Superintendencia de Seguros de la Nación.

**9.7.8.3. Entidades aseguradoras en la Argentina. Distribución de las inversiones en algunos años seleccionados. 1965-1969.**

Fuente: Superintendencia de Seguros de la Nación.

**9.8.1.** Participación porcentual de los diferentes rubros en el precio de venta, por m2 de vivienda en propiedad horizontal, Capital Federal, año 1970.

Fuente: Asociación Empresarios de la Vivienda, año 1970.  
Arq. Valentini.

**9.8.2.** Participación porcentual de los diferentes rubros en el costo para el adquirente, del m2 de vivienda en propiedad horizontal en Capital Federal 1970.

Fuente: Elaboración propia en base a datos del cuadro n°9.8.1.

10.	Proyecciones	
10. 1.	Impactos totales del plan sobre la producción bruta sectorial	
	<u>Fuente:</u> Elaboración propia	
10. 1. 1.	A. Alternativa I	Sub-alternativa 1
10. 1. 2.	A. Alternativa I	Sub-alternativa 2
10. 1. 3.	A. Alternativa I	Sub-alternativa 3
10. 1. 4.	A. Alternativa II	Sub-alternativa 1
10. 1. 5.	A. Alternativa II	Sub-alternativa 2
10. 1. 6.	A. Alternativa II	Sub-alternativa 3
10. 1. 7.	B. Alternativa I	Sub-alternativa 1
10. 1. 8.	B. Alternativa I	Sub-alternativa 2
10. 1. 9.	B. Alternativa I	Sub-alternativa 3
10. 1. 10.	B. Alternativa II	Sub-alternativa 1
10. 1. 11.	B. Alternativa II	Sub-alternativa 2
10. 1. 12.	B. Alternativa II	Sub-alternativa 3
10. 2.	Proyección del sector construcción de vivienda	
10. 2. 1.	Alternativa I	Sub-alternativa 1
10. 2. 2.	Alternativa I	Sub-alternativa 2
10. 2. 3.	Alternativa I	Subalternativa 3
10. 2. 4.	Alternativa II	Sub-alternativa 1
10. 2. 5.	Alternativa II	Sub-alternativa 2
10. 2. 6.	Alternativa II	Sub-alternativa 3
10. 3.	Necesidades de importación derivadas del plan de viviendas	

/2.

10. 3. 1.	Alternativa I	Sub-alternativa 1
10. 3. 2.	Alternativa I	Sub-alternativa 2
10. 3. 3.	Alternativa I	Sub-alternativa 3
10. 3. 4.	Alternativa II	Sub-alternativa 1
10. 3. 5.	Alternativa II	Sub-alternativa 2
10. 3. 6.	Alternativa II	Sub-alternativa 3



## CAPITULO 8

III. Estadísticas (ver carpeta adjunta)

ANEXOS

## Objetivos y metodología

### 1.- Situación del parque de viviendas

Objetivo: se determinará la situación actual en cuanto a características físicas de las viviendas habitadas y su grado de utilización. Esto permitirá hallar el número de viviendas requerido para absorber el déficit actual y el crecimiento poblacional previsto en las proyecciones.

El stock de viviendas se clasificará según criterios que impliquen políticas crediticias diferenciales.

El trabajo se realizará a partir de una muestra ~~de~~ de los datos del Censo Nacional de Viviendas de 1970.

1.1.- Metodología: se determinará la situación actual del parque de viviendas habitadas

#### 1.1.1.- 2 Tipo de vivienda

A: Tipos aptos

a) Viviendas particulares

Casa 1

Departamento 2

Casa, departamento o cuarto en escuela, fábrica, oficina, etc. 6 (según la cédula), es asimilable a la categoría, casa o departamento en alquiler

B: Tipos no aptos

a) Vivienda particular

Inquilinato 3

Vivienda precaria 4

Rancho 5

Vivienda en local no destinado para fines habitacionales 6

Otros 9

## 1.1.2.- 12 Tenencia

Se clasificará la tenencia de las viviendas según las categorías de

Propietario 1

Inquilino 2

## 1.1.3.- Estado físico

A: Componentes aptos

3 Paredes exteriores

Mampostería (ladrillos, bloques, paneles, etc.) 1

Adobe 2

Madera 4

Metal: chapas acanaladas o planchas 5

4. Techos

Moscico, baldosa, losa o cubierta asfáltica 1

Tejas 2

Metal: chapas acanaladas o planchas 3

Fibrocemento: chapas acanaladas o planchas 4

5 Pisos

Mosaico, baldosa, cerámica o mármol 1

Madera 2

Pisos plásticos 3

Cemento o ladrillo 4

8 Servicio de agua

a) Sistema de abastecimiento

Provisión por cañería de distribución dentro de la vivienda 1

b) Origen

Agua corriente de red domiciliaria 1

Pozo 2

9 Servicio de cocina

b) Uso del cuarto de cocina

Exclusivo 1

10 Servicio sanitario

a) Retrete.

Clase

Con arrastre de agua

Con desagüe a la red pública 1

Con otro sistema de desagüe (cámara séptica, pozos ciegos) 2

Uso: Exclusivo 1

B: Componentes no aptos

3 Paredes exteriores

Chorizo 3

Fibro cemento: chapas acanaladas o planchas 6

Cartón acanalado 7

Otros (material de desecho, lata, paja, malhoja, ramas, etc.) 8

a) 4 Techos

Cartón acanalado 5

Madera, caña o palma 6

Otros (materiales de desecho, lata, paja, malhoja, ramas, etc.) 7

5 Pisos

Otros (ladrillos sueltos, otros materiales de desecho, etc.) 5

Tierra 6

8 Servicio de agua

Provisión fuera de la vivienda

De grifo, surtidor o canilla dentro del predio 2

De grifo, surtidor o canilla fuera del predio 3

Otro 4

Sin sistema de abastecimiento 5

9 Servicio de cocina

Uso del cuarto de cocina

Compartido 2

10 Servicio sanitario

a) Retrete

Clase:

Sin arrastre de agua (letrina, etc.) 3

No tiene 4

Uso:

Compartido 2

#### 1.1.4.- Ocupación

Se relacionará el número de habitantes y cuartos existentes según la cédula

Viviendas aptas:

4. Cuando el número de habitantes sobre 2 es inferior al número de cuartos (7 de la cédula)

Viviendas no aptas

Quando el número de habitantes sobre 2 es superior al número de cuartos (7 de la cédula)

#### 1.2.- Clasificación según criterios que impliquen políticas erradicación de las condiciones de vida. Gráfico nº1

- 1.2.1.- Viviendas a renovar: se considerarán a renovar a aquellas viviendas que posean componentes inaptes y no estén incluidas en las categorías a mejorar

(1.2.3 )

1.2.2.- Viviendas a ampliar: se consideran a ampliar aquellas viviendas aptas según sus elementos constitutivos, clasificadas como casa, y con un número de cuartos inferior a sus habitantes sobre 2, y ocupadas por su propietario (se supone que si es casa alquilada, aunque se le de préstamo a los propietarios éstos no la ampliarían)  $V_{0-0-1}$

1.2.3.- Viviendas a mejorar: se consideran mejorables aquellas viviendas habitadas, particulares, que poseyendo componentes inaptos, lo sean en las siguientes circunstancias:

1.2.3.1.- Materiales de sus techos y pisos inaptos, y sus servicios aptos  $V_{1-1-0}$

1.2.3.2.- Materiales aptos y sus servicios inaptos  $V_{1-2-0}$

1.2.4.- Viviendas a realizar para cubrir el crecimiento futuro de la población y el déficit de promiscuidad

1.2.4.1.- Crecimiento futuro de la población se tomará los valores dados por las proyecciones

1.2.4.2.- Déficit de promiscuidad: se considerarán en esta situación las viviendas que sean habitadas por más de una familia. El número a considerar como déficit es igual al número de familias menos uno. Déficit de promiscuidad = número de familias - 1 debido a que la clasificación familiar no se ha realizado en el censo, es decir

que la definición de hogar censal no coincide con la de familia, necesaria para determinar el déficit de promiscuidad se realizará una encuesta a aquellas viviendas que aparezcan en el rubro 3, Población, de la cédula, Padres o Suegros (4), Nieto/a (5), Otros Familiares (5), Pensionistas (8), Otros (9). Esta encuesta se realizará a fin de determinar el número de familias existentes en cada vivienda.

1.2.5.- Viviendas a mejorar y ampliar: se consideran mejorables-ampliables aquellas viviendas sobreocupadas que poseyendo componentes inaptos los sean en las siguientes circunstancias:

1.2.5.1.- Materiales de sus techos y pisos inaptos y sus servicios aptos V<sub>1-1-1</sub>

1.2.5.2.- Materiales aptos y sus servicios inaptos V<sub>1-2-1</sub>

1.2.6.- Viviendas aptas: se consideran aptas aquellas viviendas que sus distintos componentes estén clasificados en 1.1.1. y en 1.1.3. como aptos V<sub>0-0-0</sub>

1.2.7.- Viviendas aptas sobreocupadas: se clasificarán en esta categoría aquellas viviendas que aun poseyendo sus componentes físicos aptos (1.1.1. y 1.1.3.) se encuentren sobreocupados y sea imposible su ampliación V<sub>0-0-2</sub>



17.  
1.2.8.- Los servicios de vivienda verificados en la muestra del censo serán cotejados con los datos obtenidos sobre prestaciones de agua y cloaca de los organismos nacionales, provinciales y municipales. Asimismo se observará la correspondencia de los planes de ampliación de redes con la tendencia de crecimiento demográfico de las poblaciones.

Nota: los números que anteceden los distintos ítems (ej: 1 con dición de ocupación) y los que se encuentran a posteriori de las clasificaciones internas de cada ítem (ej: 'habita- da-1') son los de la cédula censal.

#### Significado de los subíndices:

- Primer subíndice: indica estado físico

- 0 = apto
- 1 = mejorables
- 2 = no aptos

- Segundo subíndice: indica tipo de mejora

- 0 = ninguna
- 1 = piso y techo
- 2 = sanitario
- 3 = renovar

- Tercer subíndice: indica posibilidad de ampliación según ocupación

- 0 = apto
- 1 = ampliar
- 2 = no ampliable
- 3 = renovar

## 2.- Situación demográfica.-

### 2.1.- Análisis

#### 2.1.1.- Población

#### 2.1.2.- Composición familiar

#### 2.1.3.- Migraciones

#### 2.1.4.- Tasa de urbanización

Estos aspectos del estudio serán realizados en base a datos del procesamiento ya realizado del Censo de 1970 y otros que se tomarán de la muestra a realizar.

Población, migraciones y tasa de Urbanización, se harán con datos ya procesados.

Composición familiar se tomará de los datos proporcionados por la muestra.

El enfoque metodológico de este aspecto del estudio es explicitado en el punto 4.10. Aspectos sociales, de la "Metodología para la preparación de un diagnóstico socioeconómico de la provincia de Santa Fe."

## 3.- Situación económica financiera

### 3.1.- Incidencia del sector en la economía provincial

Objetivo: Analizar las relaciones existentes entre el sector vivienda y el resto de la economía provincial.

Se estudiará la participación de vivienda en el PBI y en la IBI; se analizarán las compras y ventas entre las distintas actividades productivas mediante la matriz de insumo producto; se determinará la capacidad productiva de los sectores internos vinculados a vivienda: industria de materiales e industria de construcción.

### 3.2.- Acción pública y privada

Objetivo: el objetivo de este capítulo es poner bajo exámen la oferta en materia de vivienda, en los últimos cinco años.

Se analizarán los distintos planes nacionales, provinciales y municipales que operan o han operado en el sector. Se detectarán las obras realizadas, sus características y costos, precios de ventas e ingresos de los propietarios.

La acción nacional se investigará en Secretaría de Estado de Vivienda. Se estudiarán los planes VEA, PEVE, FEDERAL y otros.

La acción provincial se investigará en la Dirección Provincial de Vivienda de Santa Fe y en el Banco de esa Provincia.

Los planes comunales, se estudiarán en las respectivas oficinas municipales.

La acción privada se estudiará por medio de una investigación a realizar en los bancos privados con cartera hipotecaria y en el Banco Central y otras instituciones cooperativas, cajas, etc. Para analizar la acción de los inversores y empresas constructoras se hará una encuesta, que medirá la capacidad técnico-económica de las empresas para realizar viviendas.

### 3.3.- Situación financiera:

Objetivo: el objetivo de este punto del estudio,

es detectar los distintos planes de financiación existentes, sus intereses y gastos.

Se utilizará para el análisis material relevado en el punto anterior, detectándose todo tipo de gastos aparentes y ocultos en los planes existentes.

#### 3.4.- Equilibrio socio económico en el mercado de vivienda.

Objetivo: Se determinará la situación de ingresos por familia y su capacidad de ahorro dirigible a vivienda. Su cruzamiento con los precios de oferta permitirá determinar las posibilidades de acceso a la misma, para distintos niveles de ingresos y composición familiar.

Se clasificarán las familias según sus ingresos. La capacidad de ahorro destinable a vivienda se fijará como porcentaje de los ingresos totales familiares a partir de un cierto umbral de subsistencia a determinar.

Se procesarán los datos de ingresos familiares provenientes de las fichas de la encuesta de empleo y desempleo realizada en la ciudad de Rosario en 1972. También se utilizarán datos referidos a este aspecto del núcleo de San Justo.

Se determinará asimismo, la categoría ocupacional de los ocupantes de las viviendas clasificadas en el punto 1.

#### 4.- Recomendaciones

Consistirán en distintas líneas de acción que se propondrán para los próximos 4 años, enmarcadas en un plan que en el largo plazo significará la solución del problema habitacional en la Provincia.

Los aspectos que contemplarán dichas recomendaciones son:

- determinación de la tasa anual de construcciones requerida para satisfacer las necesidades de vivienda en períodos preestablecidos, expresado en número de viviendas por cada 1.000 habitantes. Se considerarán los requerimientos generados por la evolución demográfica (considerando la tasa media anual de crecimiento de población y composición familiar media), y el envejecimiento del stock (considerando una vida útil de las viviendas, de 50 años).
- verificación de la incidencia del plan habitacional sobre las actividades productivas internas mediante la utilización de la matriz insumo producto y la determinación de las necesidades originadas por la inversión en viviendas.
- determinación de los roles a cumplir en el plan habitacional de los sectores público y privado: inversiones a realizar y planes financieros.
- estimación de las inversiones necesarias en tierras, infraestructura y equipamiento colectivos.
- determinación de las áreas prioritarias para la ejecución de planes

FINANCIERIA		ESTADO FISICO		OCCUPACION		RECOMENDACIONES		POLITICAS CREDITARIAS		
CASAS 1	PROPIEDAD	APTAS		PISOS Y TECHO	APTO	APTOS				
					NO APTO	A AMPLIAR			V <sub>0-0-1</sub>	
		MEJORABLES			APTO	A MEJORAR			V <sub>1-1-0</sub>	
					NO APTO	A MEJORAR Y AMPLIAR			V <sub>1-1-1</sub>	
	ALQUILER	NO APTAS		SERVICIOS	APTO	A MEJORAR			V <sub>1-2-1</sub>	
					NO APTO	A MEJORAR Y AMPLIAR				
		APTAS			APTO	APTOS			V <sub>0-0-0</sub>	
					NO APTO	APTOS SOBRECUPADAS				
		APTAS			APTO	APTOS				
					NO APTO	APTOS SOBRECUPADAS			V <sub>0-0-2</sub>	
		PROPIEDAD			PISOS Y TECHO	APTO	A MEJORAR			
						NO APTO	A MEJORAR Y SOBREC.			V <sub>1-1-2</sub>
MEJORABLES	SERVICIOS				APTO	A MEJORAR			V <sub>1-2-0</sub>	
					NO APTO	A MEJORAR Y SOBREC.			V <sub>1-2-2</sub>	
ALQUILER	APTAS		APTO	APTOS						
				NO APTO	APTOS SOBRECUPADAS					
DEPARTAMENTOS 2										
INQUILINATO 3										
VIVIENDA PRECARIA 4										
RANCHO 5										
		DEFICIT								

## Costos de urbanización

Un plan de viviendas se encuentra íntimamente vinculado con las inversiones que éste requiere en infraestructura. Son los eslabones de un mismo problema, pues el déficit de vivienda no se soluciona invirtiendo sólo en habitación, sino también y fundamentalmente en la infraestructura que es el determinante de la posibilidad de asentar una habitación.

Desde el punto de vista del problema de la vivienda urbana, la ciudad se convierte en la casa real, donde el hombre desarrolla la mayor parte de su vida, y la casa el lugar del recogimiento. Una y otra deberán estar dotadas para cumplir sus funciones. Los costos para hacer de la ciudad actual y de la futura una gran casa deberán contabilizarse si se quiere ser realista en este tema.

Los últimos planes gubernamentales tienen sólo en cuenta la infraestructura y equipamiento del barrio a construir, cosa que, siendo un adelanto con respecto a planes anteriores, no significó aún una postura que abarque toda la problemática del habitat.

El Plan de Desarrollo 1971-75 determina que mientras la tasa de crecimiento porcentual en vivienda es del 12%, la de infraestructura es del 4,7%. La brecha que se abre, no se sabe como ni cuando se cerrará.

La infraestructura y el equipamiento en gran escala: control ambiental, plantas potabilizadoras y tratamientos cloacales, centrales y vías de comunicación, espacios verdes y recreacionales a escalas masivas, etc. no son consideradas como parte del problema, perdiendo paulatinamente la ciudad la posibilidad de brindar un servicio integral.

Son dos los problemas que generalmente se suscitan en materia de planificación de la infraestructura urbana:

1.- En primer lugar el crecimiento explosivo de muchas áreas dota -

das de servicios comunes, a partir de un cierto umbral de densidad, obligan por saturación al replanteo total de la infraestructura tal manera que debe descartarse la inversión original e instalar otra nueva.

2.- La urbanización de áreas actualmente rurales plantea interrogantes hasta ahora no resueltos en materia de cual es el sistema que permitirá mayores economías a escala en la explotación de las inversiones en infraestructura. El necesario equilibrio entre las inversiones y los gastos corrientes para poner en funcionamiento a éstos, será evaluado a la luz de la experiencia en el país e integrando los conceptos relativos al tipo de edificación y de infraestructura, de tal manera, que uno y otro criterio converjan hacia un mayor aprovechamiento de recursos.

La administración de zonas urbanas de alto grado de crecimiento es una experiencia repetida muchas veces en la zona del Gran Buenos Aires, en la Capital Federal y en algunos ejidos urbanos del interior.

La función de erogaciones presupuestarias totales en función del crecimiento de la población puede ser analizado a partir de un adecuado análisis econométrico de la información procedente de las cuentas de los presupuestos municipales y de las inversiones y gastos en cada zona de empresas nacionales de servicios (electricidad, gas, agua, teléfonos, etc.) y de otros organismo de servicios (salud, educación, etc.).

Dicha función al ser discriminada en sus componentes: básicamente gastos corrientes e inversiones deparará la posibilidad del análisis de los rendimientos a escalas, así como las necesidades de inversión que demanda el crecimiento demográfico permitiendo dar pautas para la planificación financiera de las inversiones en urbanización, las que en alguna medida pueden ser consideradas competitivas con las de vivienda propiamente dichas.

El análisis de los gastos marginales en función de la población, permite establecer un criterio original para decidir zonas alternativas de urbanización.



13.  
El estudio analítico del equilibrio entre economías de mantenimiento e inversiones tendrá como resultado evaluar objetivamente diferentes sistemas respecto a los cuales suele dudarse en su caracterización.

Como corolario de lo antedicho y en caso de aceptarse la referida orientación del trabajo, habría de formularse una metodología que incorporará técnicas refinadas de análisis estadístico y económico.

Las implicaciones regionales de este estudio son obvias por cuanto la tendencia general en materia de futuros centros urbanos tendrá neto contenido extra provincial.

#### Análisis de costos de urbanización, infraestructura, equipamiento.

1.- Costos de infraestructura: vías, transportes, agua, luz, gas y cloacas.

Por persona asentada en un período.

1.1.- Analizar presupuestos municipales, provinciales y nacionales. Extraer montos de inversiones en infraestructura, equipamiento para varias zonas determinadas en un período de 10 ó 5 años.

1.2.- Desglose de montos de capital y mantenimiento de la infraestructura y equipamiento.

1.3.- Analizar como decrecen y crecen los gastos de mantenimiento relacionados con el crecimiento poblacional por sectores de cantidad de población: para ciudades de 20.000 , 50.000, 100.000, 200.000 habitantes, etc.

1.4.- Costo por persona asentada.

1.5.- Análisis del costo si se hubiera dotado convenientemente de acuerdo a standares.

2.- Por unidad monetaria invertida y según tecnología aplicada.

2.1.- Análisis de consumo de mano de obra por cada tecnología de los proyectos de inversión en el período 1971-75 según el Plan de Desarrollo.

2.2.- Determinación del número de familias a asentar en las zonas objeto de inversión.