

*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

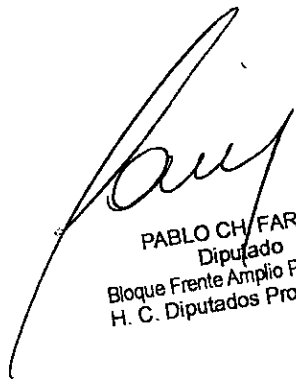
## PROYECTO DE DECLARACIÓN

### LA H. CAMARA DE DIPUTADOS DE BUENOS AIRES

#### DECLARA

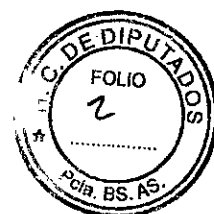
Dirigirse al Poder Ejecutivo Nacional para que –a través del Comité Ejecutivo definido por el Artículo 2 del Decreto 902/2012- instrumente:

- 1- La actualización de los montos otorgados a través del Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar) que aún se encuentren en ejecución y dentro de los plazos pactados en cada caso;
- 2- El incremento de los topes definidos según calificación por ingresos definidos según calificación por ingresos netos estipulada por el programa;
- 3- Considerar el acopio de materiales –como herramienta para soportar mayores costos- como avance de obra;
- 4- Se analice la reducción de gastos de escribanía, eliminando los costos de sellados y demás impuestos nacionales;
- 5- Las modificaciones necesarias para que se flexibilice el cumplimiento de requisitos formales por parte de los beneficiarios.-

  
PABLO CHIFARIÁS  
Diputado  
Bloque Frente Amplio Progresista  
H. C. Diputados Prov. Bs. As.



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*



## FUNDAMENTOS

La insoslayable necesidad de acceder a una vivienda propia, como pilar para el desarrollo de las personas, su núcleo familiar y en consecuencia la sociedad, es una aspiración totalmente legítima, que como derecho humano fundamental está amparado por nuestra Constitución Nacional a través de su artículo 14 bis que establece que el estado otorgara los beneficios de la seguridad social que tendrá carácter integral y entre sus componentes se incluye el acceso a una vivienda digna.

La acción del Estado en la promoción de medidas que propicien alcanzar la vivienda propia por parte de todos los sectores debe ser sistemática y permanente, a través de programas que se complementen y articulen entre sí, y que estén en el contexto de medidas económicas acordes.

Como reza en su parte resolutive el decreto del PEN 902/2012 que crea el Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar) cuyo objeto es facilitar el acceso a la vivienda propia de la población y la generación de empleo como políticas de desarrollo económico y social, se considera de suma importancia mantener este objetivo con medidas que estén en esa dirección y en este sentido es que se deben encarar caminos que resuelvan el problema económico estructural que consideramos es la inflación, o al menos mitiguen hasta su resolución los efectos negativos en la capacidad adquisitiva y por lo tanto contributiva de los ciudadanos.

Dado que el programa es de alcance federal y es acertado en este sentido, es necesario que los Estados Provinciales acompañen con medidas tanto desde lo legal como lo económico para equipar las posibilidades de construcción con los montos establecidos que claramente no tienen el mismo efecto en todas las provincias ya que no solo el costo de la construcción varía de acuerdo a cada una de ellas sino también el costo de vida en general.

La industria de la construcción, en tanto movilizadora social por su incidencia como generadora de empleo y como protagonista de una compleja articulación de factores de diversa índole que involucran a futuros propietarios, profesionales, trabajadores, grandes, pequeñas y medianas empresas, también es sensible a otras industrias que afectan directa e indirectamente su actividad. Es por eso que su desarrollo merece especial atención por parte del estado intentando analizarlo en profundidad sin solapar factores que son fundamentales.

Teniendo en cuenta la gran incidencia que tiene el combustible en la industria de la construcción ya que el traslado de materiales no solo en el radio urbano sino para llegar a cada



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*

ciudad desde los centros de producción y manufactura de materia prima, es por transporte vehicular de carga, el incremento del costo de construcción va más allá de una maniobra especulativa del mercado inmobiliario o las empresas de la industria de la construcción, son más bien consecuencia de desfasajes en otros rubros ligados indirectamente a esta última. El aumento en los últimos 12 meses del combustible alcanza el 40%. En enero 2013 la nafta súper en YPF costaba 6 pesos y hoy 10 pesos aproximadamente.

Según el Índice de variación de Costo de la Construcción publicado el 16 de Enero por la Cámara Argentina de la Construcción, el porcentaje promedio de incremento en los costos de construcción supera un 25% en el último año, se considera que la Mano de Obra se incrementó en los últimos 12 meses en 30 puntos y los materiales una variación de más 28%.

De acuerdo con lo publicado por diversas cámaras, colegios profesionales y consultoras se estima un costo por metro cuadrado de alrededor de \$ 5.750,00; a este costo que es costo neto se acostumbra a incrementarlo el 21% (porcentaje IVA) para conseguir el precio final que aproximadamente es \$ 7.000,00 por metro cuadrado. Esto significa que para una vivienda de 57 m<sup>2</sup> (según modelos del BH, de vivienda de 1 Dormitorio) serían necesarios \$ 400.000.

La categoría más baja de crédito (ingresos hasta \$ 6.000) debe igualar o superar este valor para que sea abordable por la familia, sin embargo hoy en la línea para compra de terreno y construcción es de \$ 350.000 el monto máximo dividido en \$ 100.000 para compra del terreno y \$ 250.000 para construcción. Sin profundizar en la cuestión de los terrenos que merece grandes consideraciones a parte, también por los aumentos lógicos que genera una demanda creciente, el monto para construir esta 38% por debajo de lo necesario.

Los montos otorgados por el Plan Pro.Cre.Ar. se incrementaron para los ganadores de los sorteos de Octubre pasado, con variantes para cada categoría fueron incrementados aproximadamente en un 12,5 %, pasando los tope máximos de \$ 350.000 a \$ 400.000 en la línea de crédito correspondiente a Construcción. Pero estos son los montos máximos a los que pueden acceder aquellos que registren ingresos de más de \$ 6.000 en el grupo familiar, y por otro lado en todos los casos los gastos de escribanía, asesoramiento profesional, presentación ante municipios y diferentes sellados deben ser absorbidos por el "beneficiario" previo a obtener cualquier adelanto por parte de la entidad bancaria. Con lo cual dicho aumento queda irrelevante teniendo en cuenta lo fundamentado con anterioridad.



*Honorable Cámara de Diputados  
Provincia de Buenos Aires*



Además del punto anterior el programa tiene la particularidad de no computar el acopio de materiales como avance de obra, cuestión que lo hace aún más sensible a los efectos de cualquier aumento de precios y desestabiliza al avance propiamente dicho, agravado por la modalidad de adjudicación de los montos que es dividido en 4 con certificación de avance cada 25 %. Consideramos que estos son también puntos que necesitan de una adecuación para que el programa sea efectivo realmente.

Por otro lado se ha generado una expectativa y una esperanza en las familias que han sido beneficiarias de los sorteos y este hecho no es para nada menor, el efecto psicológico y emocional negativo que significa el encontrar que comenzaron un camino que les permitiría conseguir su techo y este se ve truncado en la mitad por cuestiones macro, que están fuera de su capacidad de incidencia.

El objetivo de estas acciones debe ser FACILITAR el acceso a la vivienda propia por parte de la población, por lo que consideramos que debe continuar el programa y se debe adecuar, actualizar, debe ser complementario del contexto macro y micro económico, sin embargo si éste deja de apuntar al objetivo primario pierde su razón de ser.

Por los motivos expuestos, solicito a los señores legisladores se sirvan acompañar con su voto afirmativo el presente proyecto.

  
PABLO CH. FARIÁS  
Diputado  
Bloque Frente Amplio Progresista  
H. C. Diputados Prov. Bs. As.