

Buenos Aires, 31 de agosto de 2022

Al Dr. IVAN KERR
FUNDACIÓN PENSAR
S/D

Estimado Iván:

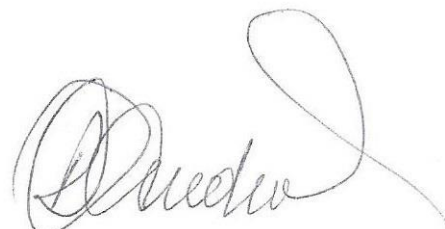
Cumpliendo lo prometido nos es grato enviarte el resultado de nuestros estudios y consideraciones sobre el problema habitacional, centrando nuestra atención en las viviendas individuales consideradas deficitarias por mala calidad constructiva o por carecer de servicios básicos, y lo hacemos adjuntando un resumen de nuestros análisis sobre el Programa PROCREAR que, salvando algunas observaciones, estimamos acertado.

Entendemos que el mantenimiento y recuperación de las viviendas colectivas también debe ser contemplado y tenido en cuenta pero, por razones obvias, en forma independiente a las expuestas en este Informe.

Sin más te saludamos muy cordialmente.



Arq. José Vidal
Secretario



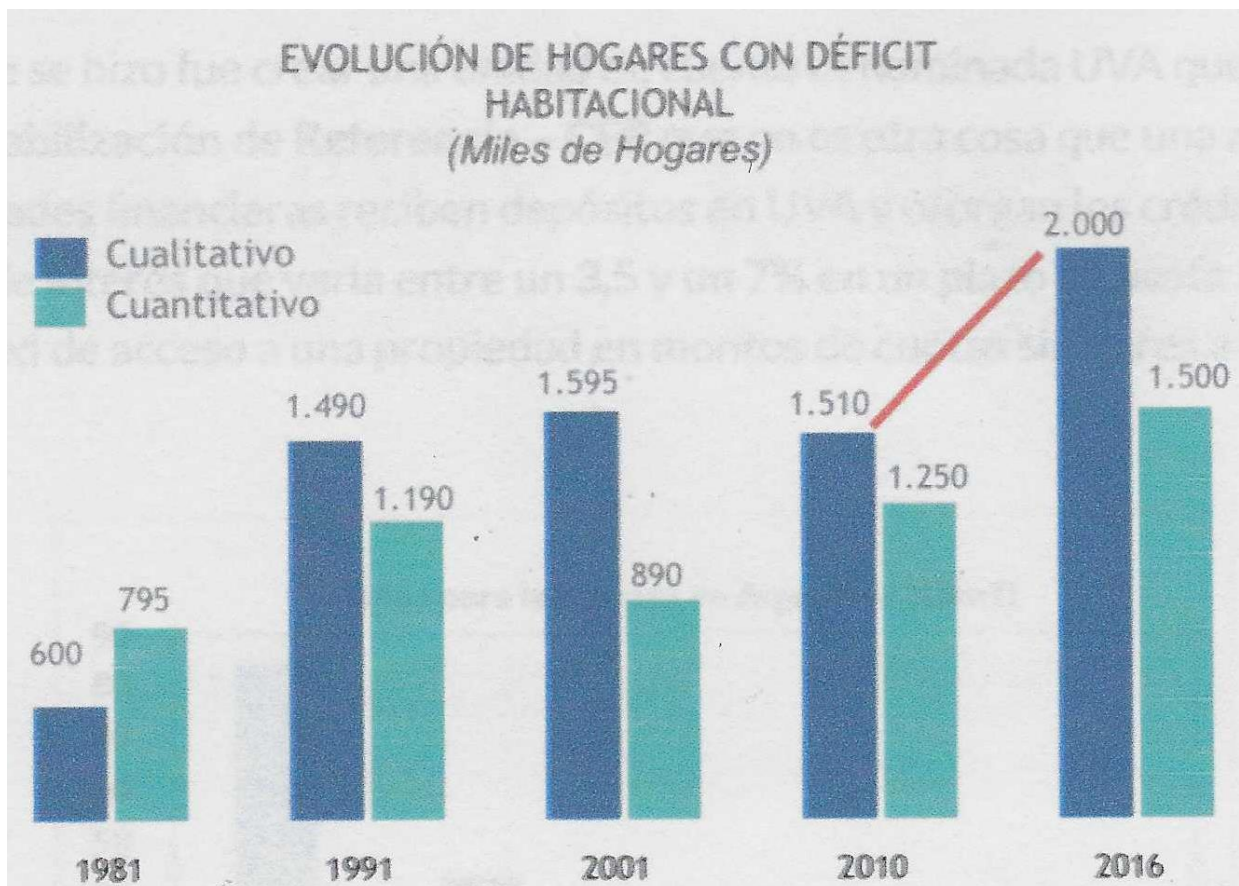
Dr. Ricardo D. Andino
Presidente



INFORME SOBRE PROGRAMA PROCREAR

En junio de 1983, en el número 8 de su revista LA VIVIENDA ECONÓMICA, CAVERA advertía que el déficit habitacional argentino era de 2.700.000 viviendas, y de ellas 2.000.000 eran de situación crítica irreversible.

Años después, distintas Instituciones nos informaban que ese déficit, lejos de disminuir había aumentado sensiblemente, entre esas Organizaciones la Federación Interamericana de la Industria de la Construcción estimaba que para el año 2016 el déficit llegaba a los 3.500.000 de viviendas.



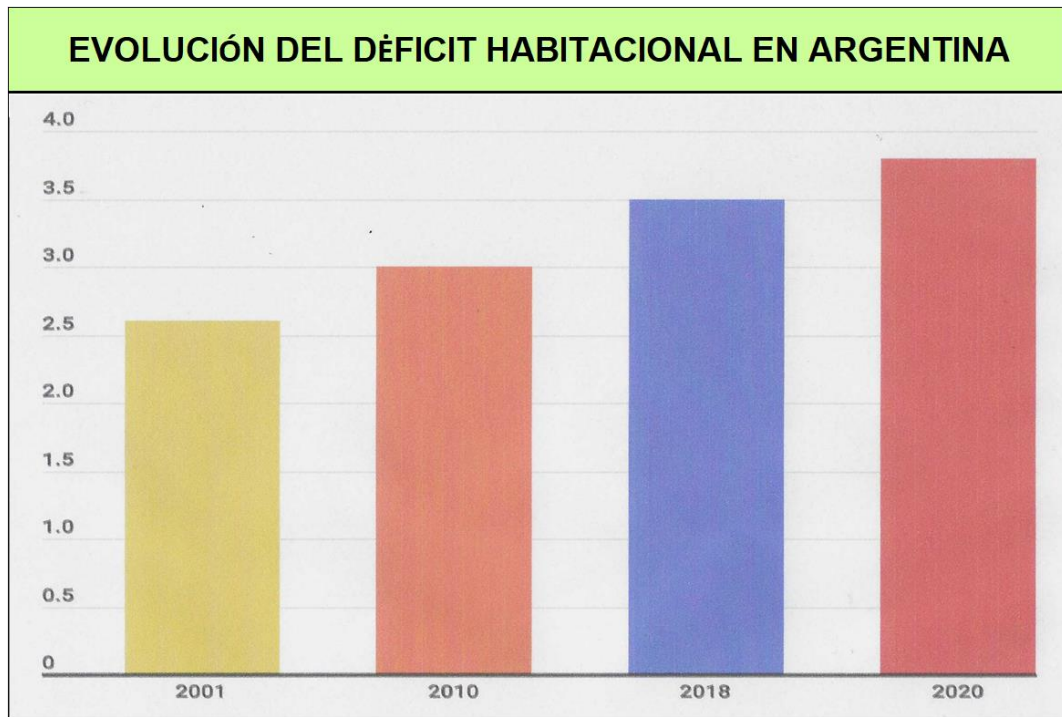
Fuente: FEDERACION INTERAMERICANA DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN.

Y consideraba que de ese total, 2.000.000 de viviendas adolecían de fallas en su calidad o mostraban algunas carencias; pero esas viviendas eran recuperables en la medida que dichas carencias fueran subsanadas o corregidas.

En el año 2020, la Universidad Católica Argentina, en un trabajo conjunto con la CIPPEC y la Acij (Centro de Implementación de Políticas Públicas para la Equidad y



el Crecimiento y la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia) coincidieron en afirmar que el déficit habitacional argentino era de 3.800.000 de viviendas.



Fuente: Universidad Católica Argentina-puntoconvergente.uca.edu.ar en base a Secr. de Vivienda, CIPPEC, Acij

Lamentablemente, para ese mismo año la estimación de CAVERA es mucho más pesimista, pues sus cálculos la llevan a sostener que el Déficit de Viviendas en la Argentina ha alcanzado las siguientes cifras:

DÉFICIT CUANTITATIVO	1.900.000 viviendas
DÉFICIT CUALITATIVO	3.800.000 viviendas
DÉFICIT TOTAL	5.700.000 viviendas

Para su estimación CAVERA se ha basado en los datos del Censo Nacional de Población y Vivienda del año 2010 realizado por el INDEC. Para ello tomó el Déficit Cuantitativo del año 2010, que era de 1.500.000 de viviendas, y para calcular el mismo déficit para el año 2020 debió **sumarle** las aproximadamente 935.936 viviendas precarias detectadas por el RENABAP (Registro Nacional de Barrios Populares) llevado a cabo entre los años 2016 y 2017 y **restarle** las 227.916 casillas (viviendas precarias) censadas en el Censo del 2010 (que se transformaron en las 935.936 del RENABAP) y las 264.461 viviendas terminadas desde 2010 a 2020.

El Déficit Cualitativo surgió simplemente del análisis de los informes del INDEC. Frente al temor de que los cálculos de CAVERA pudieran estar equivocados, ésta advierte que la realidad es más grave de lo que expone ese cálculo dado que en el



año 2017, en que se concluyó el primer relevamiento del RENABAP, se relevaron **4.416** villas y asentamientos en todo el país y en la actualidad la cantidad de villas y asentamientos ha alcanzado la suma de **6.024**, es decir crecieron un 36%.¹

Ante la comprobación de que el déficit cualitativo de las viviendas duplica al déficit cuantitativo, CAVERA considera apropiada la política de recuperación de viviendas a través de un Programa de Restauración, Mejoras y Ampliación basado en Créditos Personales, como el **PROGRAMA FEDERAL ARGENTINA CONSTRUYE – procrear**, que ha puesto en marcha el actual Gobierno desde mayo de 2020. En el Anexo que se acompaña se describe las características de dicho Programa, las condiciones de otorgamiento y crediticias, sobre las cuales CAVERA formula las siguientes observaciones:

- Los créditos no deben ser otorgados con valor constante en pesos a tasa fija, sino actualizados en UVIs, UVAs o Coeficiente Hog.Ar, con intereses que no deberían superar el 6% de TNA sobre saldos.
- En tales condiciones el Programa podría fondearse con el FGS, habida cuenta que preservaría el valor del capital invertido para las futuras jubilaciones.
- El FGS está actualmente (primer trimestre de 2022) volcado a financiar al Estado, a tal punto que el 78% de su cartera está invertido en títulos públicos de la Nación y de las Provincias y sólo el **0,5%** al Fondo PROCREAR.
- Si se otorgara medio millón de pesos a las 3.800.000 viviendas con déficit cualitativo, el total del capital requerido representaría el 33% de la cartera del FGS, es decir, menos de la mitad de lo que actualmente detenta el Estado.
- Es recomendable que el Estado vuelque sus recursos ocupándose de la gente y no en cubrir sus malas administraciones.
- Los créditos deberían ser otorgados por medio de instituciones bancarias, como ser el BHSA, Banco Nación y/o Bancos Provinciales, u otros bancos, quienes asumirán su administración, cobranza, supervisión y rendición.
- Los fondos a los beneficiarios deberían desembolsarse en la medida que cumplan con metas de avance de los trabajos a realizar en las viviendas.
- A tal efecto el Banco o los Bancos intervinientes deberán contratar técnicos o profesionales para control de ejecución de las obras.
- Los costos de la administración y contralor bancario podrán estar a cargo de los beneficiarios de los créditos, a través de una sobretasa sobre los mismos, o dentro de presupuesto del Ministerio a cargo, pero en ningún caso descontados de los fondos a devolver al FGS.

¹ Ver Ministerio de Desarrollo Social/Secretaría de Integración Socio Urbana/ReNaBap/Listado RENABAP

PROGRAMA FEDERAL ARGENTINA CONSTRUYE - procrear

El 14 de mayo de 2020 el presidente Alberto Fernández encabezó en la Residencia de Olivos la presentación del Programa Federal Argentina Construye acompañado, entre otras autoridades, por el Jefe de Gabinete, Santiago Cafiero, la Ministra de Desarrollo Territorial y Hábitat, María Eugenia Bielsa, y la titular de la ANSES, Fernanda Reverta. Estaban presentes también los titulares de numerosas Cámaras empresarias, entre ellos el presidente de CAVERA, Dr. Ricardo Andino, y el titular de la UOCRA, Sr. Gerardo Martínez. En realidad este fue el relanzamiento del programa creado el 12 de junio de 2012 mediante el DNU 902/2012 llamado Programa de Crédito Argentino del Bicentenario (Pro.Cre.Ar) para la construcción de viviendas y de proyectos urbanísticos. El Programa fue sucesivamente modificado mediante los Decretos 505/2016, 146/2017 y 86/2020. Su principal fuente de financiamiento es el FGS de la ANSES. Lo que sigue es un resumen de las Bases y Condiciones de las distintas líneas del Programa

El Programa Federal Argentina Construye se ha subdividido en varios Subprogramas **PROCREAR** los que detallamos a continuación:

1) PRÉSTAMOS PERSONALES

- Microcréditos Mejoramientos
- Hasta máximo \$ 100.000
- Hasta máximo. \$ 250.000
- Hasta máximo \$ 500.000
- Mejoramiento Gas

2) CRÉDITOS HIPOTECARIOS

- Línea Construcción
- Lotes con servicios
- Línea Ampliación
- Desarrollos Urbanísticos

Todos los programas tienen condiciones crediticias que son comunes, veamos:

- **Contar con DNI vigente**
- **Antigüedad laboral: 12 meses de trabajo formal, jubilación y/o pensión.**
- **Edad del deudor: mínimo 18 años y máxima: varía con el tipo del crédito.**
- **No tener antecedentes financieros negativos en los últimos 12 meses**

Resumimos los alcances y exigencias de c/Programa

1) PRESTAMOS PERSONALES

MICROCRÉDITOS-MEJORAMIENTOS:

El cien por ciento de este préstamo es para la **compra de materiales**.

La vivienda a la que están destinados puede ser propiedad del deudor o alquilada. La edad del deudor puede estar entre los 18 y 68 años y el ingreso debe ser de 1,5 a 8 SMVyM

Una vez aprobado el deudor, éste queda inscripto para el sorteo PROCREAR. La nómina de las personas habilitadas para participar en cada sorteo se publicará en el Micrositio de Internet con 24 horas de anticipo a la fijada para el Sorteo. En caso

de salir sorteado el monto del crédito le será depositado en una caja de ahorro abierta a tal efecto por el Fiduciario (Banco Hipotecario S.A. por Decreto DNU N°. 902/2020)

El crédito tiene una tasa fija del 24% anual (efectiva del 29% anual) pues según el Banco Hipotecario la cuota mensual será de **\$ 1.590** con pago en 60 cuotas mensuales.

Esta línea estará **destinada** para sectores medios y sectores populares y **los actores de la construcción** podrán ser PYMES, Gremios o Autoconstrucción.

Para esta línea está previsto otorgar 120.000 créditos.

PRÉSTAMOS-REFACCION \$ 100.000 - \$ 250.000 y \$ 500.000

Destinados a la **compra de materiales y contratar la mano de obra** para mejorar las condiciones habitacionales de la vivienda.

La vivienda a la que están destinados los trabajos puede ser propiedad del deudor o alquilada. La edad del deudor puede estar entre los 18 y 68 años y el ingreso debe estar entre 1,5 a 8 SMVyM

Una vez aprobado el deudor, éste queda inscripto para el sorteo PROCREAR. La nómina de las personas habilitadas para participar en cada sorteo se publicará en el Micrositio de Internet con 24 horas de anticipo a la fijada para el Sorteo.

En caso de resultar beneficiado se abrirá una caja de ahorro en el Fiduciario a nombre del Beneficiario, en la que se depositará el total de crédito y se emitirá una tarjeta a su nombre.

Para los créditos de \$ 100.000 y \$ 250.000 el Beneficiario podrá utilizarlos, hasta el 50% del crédito para el pago con la tarjeta de débito para la compra de materiales de los rubros autorizados como por ejemplo: materiales de construcción, carpinterías, pinturas, ferreterías, etc., según listado. Una vez utilizado el 75% del monto destinado a la compra de materiales podrá utilizar el 50% restante para el pago de la mano de obra.

Estos créditos tienen una tasa fija anunciada del 24% anual (efectiva del 29% anual) pues según el Banco Hipotecario serán cuotas de **\$ 2.698** para el crédito de \$ 100.000 y de **\$ 6.746** para el de \$ 250.000 ya que el pago será en un plazo de 120 cuotas mensuales (única opción)

Para los créditos de \$ 500.000 el crédito será otorgado en 2 desembolsos del 50% c/u. El primero una vez aprobado el crédito y el segundo contra avance de obra, previa inspección del Fiduciario, para lo cual el Beneficiario tendrá un plazo de 3 meses a contar de la acreditación del primer desembolso para solicitar la inspección bajo advertencia de perder todo derecho a solicitar el segundo desembolso en caso de no respetar ese plazo.

El crédito tiene una tasa fija anunciada del 24% (efectiva del 30%) pues según el Banco Hipotecario S. A. la cuota será de **\$ 12.738** para el plazo de pago de 180 meses.

Esta línea estará destinada para sectores medios y sectores populares y los actores de la construcción podrán ser PYMES, Gremios o Autoconstrucción.

Para estas líneas está previsto otorgar un total de 70.000 créditos.

PRESTAMOS MEJORAMIENTO GAS

Destinado a proveer a los hogares de Instalación domiciliaria de gas de red.

La vivienda a la que están destinados puede ser propiedad del deudor o

alquilada. La edad del deudor puede estar entre los 18 y 68 años y la suma de los ingresos del grupo familiar en forma mensual netos no podrán superar los cinco (5) SMVyM (desde DIC 2020 es de \$ 20.588), En el formulario de inscripción el solicitante deberá indicar el código postal del domicilio donde realizará la obra y el sistema identificará la prestadora y el Fiduciario (Banco Hipotecario) informará a la prestadora la que a su vez comunicará al beneficiario la nómina de gasistas matriculados a los que podrá recurrir.

Los fondos correspondientes al crédito se depositarán en la caja de ahorro del gasista matriculado. El monto de la cuota mensual será incluido en la boleta del servicio de gas.

El monto del crédito a otorgar variara según la cantidad de bocas internas de la instalación y según la región, según el siguiente detalle:

Región Sur	Conexión	Cota
Conversión	\$ 27.000	\$ 678
1 boca	\$ 38.000	\$ 954
2 bocas	\$ 53.500	\$ 1.343
3 bocas	\$ 64.500	\$ 1.544

Resto del País

Conversión	\$ 22.500	\$ 565
1 boca	\$ 27.000	\$ 678
2 bocas	\$ 39.000	\$ 979
3 bocas	\$ 44.500	\$ 1.117

2) CREDITOS HIPOTECARIOS

LINEA CONSTRUCCIÓN

Destinada a otorgar créditos para la construcción de vivienda única, familiar y permanente, de hasta 90 m2, pero el crédito máximo cubrirá el costo hasta los 60 m2, por lo que el solicitante deberá contar con el dinero restante, ahorro previo, que deberá declarar en su solicitud.

El terreno donde se ejecutará la obra debe ser propiedad del solicitante o de su cónyuge o concubina o del padre o hijo de alguno de los solicitantes, en tanto en el mismo se encuentre ya construida una vivienda, por lo que el inmueble a construir deberá constituir en sí mismo una unidad funcional independiente, es decir contar como mínimo con un monoambiente, baño, cocina y entrada independiente y deberá tenerse en cuenta que la hipoteca será sobre todo el inmueble.

La edad del deudor puede estar entre los 18 y 64 años y el ingreso debe ser de 2 a 8 SMVyM y la relación cuota/ingreso no deberá superar el 30%

Tanto el titular y el cotitular no deben ser propietarios o copropietarios de bien inmueble alguno, y deberán estar unidos por alguno de los siguientes vínculos: matrimonio, unión convivencial, unión de hecho, siempre que coincidan los domicilios declarados. Para el caso de participantes de estado civil casado el cónyuge será considerado cotitular automáticamente.

Los solicitantes que cumplen con todos los requisitos podrán participar del SORTEO, y la lista de los habilitados se publicará en el Micrositio de Internet con 24 horas de anticipo a la fijada para el Sorteo. El Fiduciario distribuirá a los participantes por SEGMENTOS, según su nivel de ingresos, como se indica más adelante, e informará al respecto al Comité Ejecutivo de PRO.CRE.AR, el que determinará los cupos máximos para cada Segmento. El sorteo estará a cargo del Fiduciario ante escribano público.

Los resultados del SORTEO serán notificados al correo electrónico de cada

Solicitante a los efectos de iniciar el PROCESO DE CONFORMACIÓN DEL CRÉDITO, para lo cual el Solicitante tendrá un plazo de 30 días corridos para iniciar el trámite y una vez iniciado tendrá otros 150 días corridos más para completarlo bajo advertencia de perder el derecho.

Este PROCESO finaliza con el perfeccionamiento de la hipoteca a cuyo efecto, el terreno deberá estar libre de gravámenes y deudas por impuestos y el título de propiedad deberá tener fecha anterior al 04 de agosto de 2020. El inmueble será hipotecado en primer grado a favor del Fiduciario, quien previamente procederá a tasar el terreno cuyo valor no podrá superar los \$ 3.500.000, no estando obligado a cumplir este requisito si la titularidad dominial es de los padres o hijo del Solicitante.

El Solicitante deberá presentar además:

- Plano Municipal aprobado o visado
 - Planilla de cómputo y presupuesto
 - Planilla de materiales a utilizar
- todos firmados por Arquitecto, Ingeniero o Maestro Mayor de Obra matriculados.

El monto solicitado del crédito deberá representar como mínimo el 70% del presupuesto de la obra. El monto restante para

la finalización de la obra deberá ser aportado por el Solicitante por medio de su ahorro previo.

Sólo podrán construirse viviendas de proyectos provistos por el Programa, para lo cual el Fiduciario entrega planos ejecutivos y de instalaciones completas.

El ESQUEMA DE DESEMBOLSOS será el siguiente:

- **Anticipo del 40%** que será depositado en la Caja de Ahorro del Beneficiario abierta en el Fiduciario.
- **Primer desembolso del 30%** contra avance de obra previa Verificación Domiciliaria del Fiduciario. El Beneficiario tendrá un plazo de 6 meses para solicitar este Primer desembolso, bajo riesgo de perder todo derecho a solicitar dicha suma en lo sucesivo.
- **Segundo desembolso del 30%** contra avance de obra y Verificación Domiciliaria. El Beneficiario tendrá 3 meses de acreditado el Primer desembolso para solicitar el segundo bajo riesgo de perder todo derecho de solicitar este desembolso en lo sucesivo.
- **Plazo de obra:** el plazo de obra máximo será de 12 meses contados a partir del depósito del anticipo.

Las CONDICIONES CREDITICIAS:

- Monto del crédito: max. \$ 3.500.000
- Plazo: hasta 360 meses
- Tasa de interés fija: 1,5% a 5% dependiendo del Segmento de ingreso
- Capital ajustable con coeficiente Hog.Ar

SEGMENTO DE INGRESOS

Segmento I: de 2 a 3 SMVyM

Segmento II: de 3 a 5 SMVyM

Segmento III: de 5 a 6,5 SMVyM

Segmento IV: de 6,5 a 8 nSMVyM

SUPERFICIE DE LAS VIVIENDAS

Las viviendas no podrán superar las siguientes superficies, según Segmento:

Segmento I: 45 m²

Segmento II: 60 m²

Segmento III y IV: 90 m²

Esta línea estará destinada para sectores medios, sectores populares e inquilinos y los actores de la construcción podrán ser PYMES, Cooperativas, Gremios o Autoconstrucción.

Para estas líneas está previsto otorgar un total de 70.000 créditos, 4.000 durante el año 2020 por \$ 5.600 millones y 26.000 durante 2021 por \$ 71.281 millones.

LOTES CON SERVICIOS

Esta línea está destinada a generar suelo urbano de calidad para la construcción de viviendas a los Beneficiarios de un crédito hipotecario PROCREAR.

El crédito de la LÍNEA LOTE CON SERVICIO Y CONSTRUCCIÓN sólo podrá ser utilizado para la compra del LOTE adjudicado por el Sorteo y para la construcción en él de una vivienda familiar de ocupación permanente.

Únicamente podrán inscribirse en esta Línea personas que residan dentro de una zona a definir por el Comité Ejecutivo, integrada por al menos la jurisdicción en que se encuentre ubicado el lote y, eventualmente por Partidos o Departamentos aledaños.

Sólo podrán participar de los sorteos de lotes las personas que hayan resultado Ganadoras de un crédito de la línea Construcción o de la línea Compra de Terreno y Construcción.

PRIMER SORTEO

Los solicitantes que cumplen con todos los requisitos podrán participar del SORTEO, y la lista de los habilitados se publicará en el Micrositio de Internet con 24

horas de anticipo a la fijada para el Sorteo. El Fiduciario distribuirá a los participantes por SEGMENTOS, según su nivel de ingresos, e informará al respecto al Comité Ejecutivo de PRO.CRE.AR, el que determinará los cupos máximos para cada Segmento. El sorteo estará a cargo del Fiduciario ante escribano público.

Se sortearán asimismo Participantes Suplentes para cubrir aquellos casos de Beneficiarios que no cumplieron los requisitos necesarios.

Los resultados del SORTEO será notificados al correo electrónico de cada Solicitante a los efectos de realizar una SIMULACIÓN DIGITAL DEL CRÉDITO, para lo cual el Solicitante tendrá un plazo de 30 días corridos para realizar ese trámite bajo advertencia de no poder continuar el trámite en caso de no cumplir dicho plazo.

SEGUNDO SORTEO

Los solicitantes que aprobaron la Simulación del Crédito del Apartado anterior participarán de un Segundo Sorteo a los fines de asignar los LOTES.

El Comité Ejecutivo podrá establecer categorías especiales destinadas a hogares monoparentales con jefa de hogar de

sexo femenino con hijos menores de edad a cargo, integrantes discapacitados, cantidad de miembros de la familia, etc.

Los Beneficiarios de este Segundo Sorteo serán notificados a los efectos de iniciar el PROCESO DE CONFORMACIÓN DEL CRÉDITO con las mismas condiciones y exigencias descriptas en la **Línea Construcción**.

Los lotes tendrán un precio de referencia estimado y dicho precio podrá ser redeterminado en función de las obras de infraestructura y subdivisión.

Al precio del lote se le aplicará un subsidio que podrá variar en función del Segmento de ingresos del grupo familiar.

Sólo podrán construirse viviendas de proyectos provistos por el Programa, para lo cual el Fiduciario entrega planos ejecutivos y de instalaciones completas.

CONDICIONES CREDITICIAS:

- Monto del crédito: max. \$ **5.500.000** dependerá del Segmento de ingresos del Beneficiario.
- De ese total el Monto del crédito para la construcción será max. \$ **3.500.000**

- Plazo: hasta **180 meses**
- Tasa de interés fija: **1,5% a 5%** dependiendo del Segmento de ingreso
- Capital ajustable con coeficiente **Hog.Ar**

SEGMENTO Y SUPERFICIES

Igual a Línea Construcción

Esta línea está destinada a sectores medios y sectores populares

Los actores de la construcción podrán ser PYMES, Gremios o Autoconstrucción

Para estas líneas está previsto otorgar un total de 10.000 créditos por \$ 2.400 millones, 2.000 créditos durante el año 2020 por \$ 1.000 millones y 8.000 durante 2021 por \$ 1.400 millones.

LINEA AMPLIACIÓN

Destinada a otorgar créditos para la ampliación o terminación de vivienda única, familiar y permanente. La ampliación máxima admitida es de 30 m² y la vivienda con ampliación no podrá superar 90 m²

Se entiende por terminación cuando el avance de la obra preexistente no supere el 70% según plano de obra aprobado.

La edad del deudor puede estar entre los 18 y 64 años y el ingreso debe ser de 2 a 8 SMVyM y la relación cuota/ingreso no deberá superar el 30%. Tanto el titular y el cotitular no deben ser propietarios o copropietarios de bien inmueble alguno. El titular y su cotitular deberán estar unidos por alguno de los siguientes vínculos: matrimonio, unión convivencial, unión de hecho, siempre que coincidan los domicilios declarados. Para el caso de participantes de estado civil casado el cónyuge será considerado cotitular automáticamente.

Las condiciones y exigencias para el Solicitante son similares a las de la Línea Construcción.

ESQUEMA DE DESEMBOLSOS será el siguiente:

- **Anticipo del 60%** que será depositado en la Caja de Ahorro del Beneficiario abierta en el Fiduciario.
- **Desembolso del 40% restante** contra avance de obra mediante verificación domiciliar realizada por el Fiduciario,

que deberá ser solicitada por el Beneficiario dentro de los seis meses de acreditado el anticipo, bajo penalidad de perder el derecho a cobrar este desembolso.

- **Plazo de obra:** el plazo de obra máximo será de 9 meses contados a partir del depósito del anticipo.

CONDICIONES CREDITICIAS:

- Monto del crédito: max. **\$ 1.500.000**
- Plazo: hasta **180 meses**
- Tasa de interés fija: **1,5% a 5%** dependiendo del Segmento de ingreso
- Capital ajustable con coeficiente **Hog.Ar**

Esta línea está destinada a sectores medios y sectores populares

Los actores de la construcción podrán ser PYMES, Gremios o Autoconstrucción.

Para estas líneas está previsto otorgar un total de 4.000 créditos por un total de \$ 2.789 millones: 800 créditos durante el año 2020 por \$ 396 millones y 3.200 créditos durante 2021 por \$ 2.393 millones.

Continúa

DESARROLLOS URBANISTICOS

Esta línea está destinada a desarrollar nuevos emprendimientos habitacionales en distintas ciudades y localidades del país, financiados por medio de un Fondo Fiduciario constituido a través de aportes del Estado Nacional y de la emisión de valores fiduciarios de deuda colocados por oferta pública, siendo administrado por el Banco Hipotecario S. A. en calidad de Fiduciario, según contrato de Fideicomiso de fecha 18 de julio de 2012.

Desde su inicio el Programa ha realizado numerosas emprendimientos en todas las provincias del país, por lo que nos limitaremos a destacar, por su envergadura, dos de ellos, uno en La Pampa, de 627 viviendas y el otro en la ciudad de Buenos Aires, conocido como Estación Buenos Aires, un complejo de 56 edificios con 2.396 departamentos, 73 locales comerciales y 1.046 cocheras entre las calles Miravé, Lafayette, Suáñez, Av. Velez Sarfield, Olavarría y Lavardén.

La obra estuvo a cargo de las empresas Constructora Sudamericana S.A., Green S.A., Riva S.A., Coarco S.A., Conorvial S.A. y Vidogar Construcciones S.A.



647 viviendas en la Provincia de La Pampa



Vista parcial del Complejo Estacion Buenos Aires

Actualmente se encuentran en pleno proceso licitatorio por medio del Fiduciario, a través de llamados a licitación para la construcción de viviendas en conjuntos urbanos o de edificios de departamentos, acerca de los que CAVERA informa a sus empresas asociadas por medio de su GAZETA de LICITACIONES.

Las licitaciones comprenden, en general, la construcción de las viviendas, en tanto las obras de infraestructura, de corresponder, serán objeto de un llamado a concurso posterior por el Fiduciario.

El precio cotizado no podrá exceder el Precio Tope de Contratación propuesto por el Fiduciario en el Llamado.

El contratista podrá solicitar la redeterminación del precio de la obra faltante cuando la suma de los análisis de precios de todos los rubros de la obra, calculados con los nuevos índices, reflejen un aumento superior al 5%.
Línea Construcción

Bajo la actual Administración se han realizado los siguientes llamados:

Tapalqué (Buenos Aires)

32 viviendas, 2.080 m2, \$ 135.306.344 +IVA, Básico 28.02.2021 con UVI, Plazo 12 meses.

Benito Juárez (Buenos Aires)

30 viviendas, 1.942 m2, \$ 126.318.880 +IVA Básico 28.02.2021 con UVI, Plazo 12 meses.

Pehuajó (Buenos Aires)

110 viviendas, 7.150 m2, \$ 468.774.033 +IVA, Básico 28.02.2021, Plazo 14 m.

Monte Maíz (Córdoba)

41 dupl., 2.826 m2, \$ 199.261.642 + IVA, Básico Dic.2020, Plazo 12 meses.

Parque Federal (Santa Fe)

198 viv. en PB+3 y 2 torres de 19 pisos c/u con 176 deptos, 15.625 m2, \$ 1.362.892.726+IVA, Base Dic. 2020, Plazo 20 meses.

El Palomar (Buenos Aires)

45 viviendas, 260 duplex, 54 deptos en PB+2 y 5 torres de PB+8 con 170 deptos Total 34.275 m2., \$ 2.575.372.813+IVA, Base Dic.2020, Plazo 14 m. (3 Sectores)

Leones (Córdoba)

Sector 1: 22 viviendas, 1.577 m2, \$ 96.563.579+IVA, en este caso el precio incluye las obras de Infra y espacio público; Básico Oct. 2020, Plazo min.12 meses y max. 14 meses

Sector 2: 22 viviendas, 1.577 m2, \$ 88.411.036+IVA, Básico Oct. 2020, Plazo min. 12 meses y max.14 meses.

Florencio Varela (Buenos Aires)

47 duplex y 59 viviendas en bloque de PB+2, 8.763 m2, \$ 526.870.146+IVA, incluyendo las obras de Infra y de espacio público; Base: mes anterior a la presentación de la oferta, Plazo min/max: 16/18 meses.

Galvez (Santa Fe)

39 viviendas, 2.513 m2, \$ 169.769.668 +IVA, en este caso el precio incluye las obras de Infra y espacio público; Base presentación de la oferta, Plazo min/max: 13/15 meses.

General Lagos (Santa Fe)

34 viviendas, 2.129 m2, \$ 128.572.820 + IVA, el precio incluye las obras de Infra y espacio público; Plazo min/max: 13/15 m.

IMPORTANTE: PROFESIONALES:

En numerosos proyectos el fiduciario (Banco Hipotecario s.a.) llama a concurso para la dirección de obra y elaboración de los proyectos ejecutivos.

Los concursos se desarrollan por el sistema de presentación de doble sobre, el sobre 1 debe contener los antecedentes del oferente y el sobre 2 la oferta económica. Pueden presentarse tanto Estudios como Profesionales independientes.

Buenos Aires, marzo 2021



PROGRAMA FEDERAL ARGENTINA CONSTRUYE - procrear

PROGRAMADO						REALIZADO			
PROGRAMA	OBJETIVO	BENEF.	MILLONES	CREDITOS PREVISTOS	ACTORES de la CONST.	AÑO	BENEF	MILLONES	
Desarrollos Urbanisticos	Conjuntos de Viviendas a construir por licitaciones del BH	5.500			Empresas constructoras	2020 2021	345 12.550		
Desarrollos Urbanisticos Terminados	Conjuntos Viviendas terminadas adjudicadas por sorteo del BH					2020 2021	1.341 9.703		
Lotes con Servicios	Generar suelo urbano para la constr.viv.c/créd.PROCREAR	10.000	2.400	2020- 2.000: \$ 500.000 c/u 2021-8.000: \$ 175.000 "	Pymes, gremios, autoconstr.	2020 2021	4.534 4.154		
Linea Construcc.	Crédito para constr.viv. 60 m2 en lote Procr.,Muni o propiedad	30.000	76.881	2020- 4.000: \$ 1.400.000 c/u 2021-26.000: \$ 2.740.000 "	Pymes, gremios, autoconstr.	2020 2021	9.910 81.817	34.685,0 245.451,0	
Linea Ampliación	Ampliación de hasta 15 m2 en viviendas existentes	4.000	2.789	2020- 800: \$ 495.000 c/u 2021-3200: \$ 747.800 "	Pymes, gremios, autoconstr.	2020 2021	2.086 0	3.129,0 0,0	
Microcréditos	Idem línea refacción	148.000	7.400	2020-120.000: \$ 50.000 c/u 2021- 28.000: \$ 50.000 "	Pymes, gremios, autoconstr.	2020 2021	22.860 0	1.143,0 0,0	
Linea Refacción	Aislación, termina núcl.húm. pisos, carpint, gas, elect.etc	70.000	22.768	2020-22.600: \$ 488.000 c/u 2021-47.400: \$ 248.000 "	Pymes, gremios, autoconstr.	2020 2021	81.110 74.140	39.581,7 16.604,0	
Mejoramientos Gas	Proveer inst.domicil.de gas	34.000	1.925	2020-17.000: \$ 50.000 c/u 2021-17.000: \$ 63.000 "	Pymes, gremios, autoconstr.		Sin Datos		
Conexiones domicilia.	Garantizar condicio.de higiene	2.500	347	2020-2.500: \$ 138.800 c/u	Pymes, Cooper., Sindicatos		S/D		
Núcleos Sanitarios	Fabric.industrial y mtaje local	1.250	375	2020-1.250: \$ 300.000 c/u	Pymes, Cooper., Sindicatos		S/D		
Completam° Barriales	Proy.de 5/20 viv.indiv.o colec. consolidar ciudades. baja dens.	1.500	1.966	\	Pymes, Cooper., Sindicatos		S/D		
Equipam.comunitarios	Equipam.multiprop.para emerg. prepara.alim, logística, at.prim.	30	640	2020-30: \$ 21.300.000 c/u 80% edif.nvos, 20% remodel.	Pymes, Cooper., Sindicatos		S/D		
Arg.ConstruyeSolidaria	Obras de mejoras en locales de orga.no gubernamentales	5.000	1.000	2020: 4.000: \$ 200.000 c/u 2021: 1.000 - \$ 200.000 "	Cooperativas, Mutuales,Trab. independientes, Autoconstr.	2020	4.000	800,0	
		306.280	118.491			BENEFICIARIOS		308.550	341.394

Fuente: elaborado por CAVERA en base a informacion publicada en las paginas del Ministerio de Desarrollo Territorial y Habitat y Banco Hipotecario S.A.

NOTA: el monto total de los prestamos en c/u de las Lineas del area PROGRAMADO ha sido extraido del detalle de cada Programa publicado en la Pagina del Banco Hipotecario SA

El monto total de los prestamos en c/u de las Lineas de la columnas REALIZADO ha sido calculado para la linea CONSTRUCCION en \$ 3.000.000 promedio c/credito; para la linea

AMPLIACION en \$ 1.000.000 promedio c/credito y para los prestamos menores se calcularon al valor nominal propuesto para c/Programa.

INSCRIPTOS: 769.000

Según el Banco Hipotecario, aproximadamente el 40 % de los beneficiarios sorteados logran obtener el crédito

Actualizado al 31 de DICIEMBRE de 2021.