

ANEXO METODOLÓGICO

ÍNDICE DE NECESIDAD HABITACIONAL (INH)

Programa Provincial de Viviendas Modulares

1. Introducción

El presente Anexo establece la metodología de cálculo del **Índice de Necesidad Habitacional (INH)**, instrumento técnico destinado a determinar el orden de prelación de los aspirantes inscriptos al Programa Provincial de Viviendas Modulares.

El INH tiene como finalidad establecer un mecanismo objetivo, transparente y verificable para la asignación de puntajes, considerando múltiples dimensiones asociadas a la necesidad habitacional de los hogares, superando los criterios tradicionales basados exclusivamente en antigüedad de residencia y tiempo de inscripción.

El modelo incorpora variables vinculadas al:

- arraigo provincial;
- antigüedad administrativa;
- situación habitacional actual;
- disponibilidad y factibilidad del terreno;
- composición del grupo conviviente;
- vulnerabilidad sanitaria;
- vulnerabilidad económica.

El índice busca priorizar aquellas familias o personas individuales que presentan mayores necesidades habitacionales y, simultáneamente, aquellas situaciones donde la intervención estatal pueda materializarse con mayor eficiencia.

2. Objetivo del Índice

El INH tiene como objetivos:

- a) Establecer un criterio uniforme de evaluación de postulantes.
- b) Garantizar igualdad de oportunidades en el acceso al programa.
- c) Reducir la discrecionalidad administrativa mediante variables objetivas.

- d) Priorizar situaciones de mayor vulnerabilidad habitacional.
- e) Considerar la factibilidad técnica de implantación de viviendas modulares.
- f) Facilitar la auditoría, seguimiento y actualización del sistema.

3. Modelo Matemático

El Índice de Necesidad Habitacional se expresa mediante una función lineal ponderada:

$$INH = 0,20R + 0,10I + 0,20T + 0,15H + 0,10D + 0,25V$$

Donde:

Variable	Descripción	Ponderación
R	Arraigo provincial	20%
I	Antigüedad de inscripción IDUV	10%
T	Terreno e implantación	20%
H	Grupo familiar	15%
D	Vulnerabilidad sanitaria	10%
V	Vulnerabilidad económica y habitacional	25%

El resultado final se expresa en una escala de 0 a 100 puntos.

4. Descripción de Variables

4.1 Variable R: Arraigo Provincial

Ponderación: 20 puntos

Esta variable mide la permanencia efectiva del postulante dentro del territorio provincial, entendiendo que el arraigo constituye un criterio relevante para la asignación de soluciones habitacionales públicas.

La variable se determina mediante:

$$R = f(\text{años de residencia})$$

Escala propuesta:

Años de residencia Puntaje

Menos de 2 años	0
2 a 5 años	4
5 a 10 años	8
10 a 15 años	12
15 a 20 años	16
Más de 20 años	20

La residencia deberá ser acreditada mediante documentación respaldatoria o verificada mediante cruces administrativos.

4.2 Variable I: Antigüedad de Inscripción IDUV

Ponderación: 10 puntos

Reconoce la permanencia del postulante dentro del sistema institucional de demanda habitacional.

Se calcula mediante:

$$I = f(\text{fecha de inscripción})$$

Escala:

Antigüedad	Puntaje
Menos de 2 años	0
2 a 5 años	3
5 a 10 años	6
Más de 10 años	10

4.3 Variable T: Terreno e Implantación

Ponderación: 20 puntos

Esta variable incorpora la disponibilidad de suelo apto como elemento diferencial del programa de viviendas modulares.

La existencia de un terreno disponible permite:

- reducir costos asociados a adquisición de suelo;

- acelerar los tiempos de ejecución;
- mejorar la planificación territorial;
- garantizar una solución habitacional efectiva.

La variable se expresa:

$$T=0,60P+0,40F$$

Donde:

- **P:** situación dominial del terreno.
- **F:** factibilidad de implantación.

4.3.1 Situación dominial del terreno (P)

Situación	Puntaje
No posee terreno	0
Terreno adjudicado por organismo público	8
Boleto de compraventa	10
Escritura registrada	12

Condición: El postulante no deberá ser propietario de una vivienda.

La posesión de un terreno no implica exclusión, siempre que no exista una vivienda construida o habitable sobre dicho inmueble.

4.3.2 Factibilidad de implantación (F)

Evalúa condiciones necesarias para instalar una vivienda modular.

Variables consideradas:

Servicio/condición	Puntaje
Agua potable	1,5
Energía eléctrica	1,5
Gas natural	2
Cloacas	1
Acceso vehicular permanente	2

Máximo:

F=8 puntos

Asimismo, el terreno deberá ser evaluado técnicamente por el organismo competente respecto de:

- superficie disponible;
- accesibilidad;
- condiciones topográficas;
- estabilidad del suelo;
- riesgos ambientales;
- factibilidad constructiva.

4.4 Variable H: Grupo Familiar

Ponderación: 15 puntos

Contempla la composición del hogar y la cantidad de personas que dependen de una solución habitacional.

Se calcula:

$$H=0,70N+0,20E+0,10MH$$

Donde:

- N = cantidad de hijos menores.
- E = embarazo.
- M = adultos mayores convivientes.

Componentes

Hijos menores

Cantidad Puntaje

0	0
1	2
2	4
3	6
4 o más	8

Embarazo

Situación Puntaje

No	0
Sí	2

Adultos mayores convivientes

Situación Puntaje

No	0
Sí	2

4.5 Variable D: Vulnerabilidad Sanitaria

Ponderación: 10 puntos

Reemplaza la consideración exclusiva de discapacidad por un concepto más amplio de vulnerabilidad sanitaria.

Incluye:

- discapacidad certificada;
- enfermedades permanentes;
- necesidad de adecuaciones habitacionales.

Se calcula:

$$D=0,60C+0,20E+0,20G$$

Donde:

- C = integrantes con Certificado Único de Discapacidad.
 - E = integrantes con enfermedades permanentes.
 - G = gravedad o acumulación de situaciones sanitarias.
-

CUD

Cantidad Puntaje

Ninguno	0
---------	---

Cantidad Puntaje

Uno	50
Dos	80
Tres o más	100

Enfermedades permanentes

Cantidad Puntaje

Ninguna	0
Una	50
Dos	80
Tres o más	100

Multiplicidad sanitaria

Considera la existencia simultánea de varias condiciones.

Situación	Puntaje
Sin condiciones	0
Un integrante afectado	40
Dos integrantes afectados	70
Tres o más	100

4.6 Variable V: Vulnerabilidad Económica y Habitacional

Ponderación: 25 puntos

Es la variable de mayor ponderación, dado que representa la capacidad efectiva del hogar para resolver su situación habitacional por medios propios.

Se calcula:

$$V=0,70Y+0,20A+0,10G$$

Donde:

- Y = capacidad económica.
- A = situación habitacional.
- G = situaciones especiales de vulnerabilidad.

4.6.1 Capacidad económica (Y)

Se determina mediante ingreso per cápita familiar.

$$\text{Ingreso per capita} = \frac{\text{Cantidad de integrantes}}{\text{Ingreso total familiar}}$$

4.6.2 Situación habitacional (A)

No se considera la categoría "casilla", incorporándose dentro del concepto de **vivienda precaria**.

La clasificación será:

- Vivienda alquilada.
 - Vivienda prestada.
 - Vivienda cedida.
 - Pensión/hotel.
 - Vivienda precaria.
 - Ocupación informal.
-

Alquiler: Índice de Esfuerzo Habitacional

El alquiler no será considerado automáticamente como situación vulnerable.

Se calculará:

$$EH = \frac{\text{Ingreso total familiar}}{\text{Alquiler mensual}} \times 100$$

Ejemplo:

Porcentaje destinado al alquiler Puntaje

Menos del 15%	2
15%-25%	4
25%-35%	7
35%-45%	10

Porcentaje destinado al alquiler Puntaje

45%-55%	13
Más del 55%	15

5. Variables de Control

Las siguientes variables no generan puntaje, pero serán utilizadas para validar la información declarada:

- DNI.
 - CUIL.
 - Estado civil.
 - Composición familiar.
 - Titularidad de inmuebles.
 - Titularidad de automotores.
 - Beneficios sociales.
 - Ingresos declarados.
 - Historial de adjudicación de viviendas.
 - Cruces SINTyS.
 - Registro de la Propiedad.
 - Catastro.
 - ANSES.
 - ARCA.
 - Registro Automotor.
-

6. Verificación y Actualización

El puntaje obtenido mediante declaración del postulante tendrá carácter preliminar.

La adjudicación definitiva requerirá:

1. Validación documental.
2. Cruce de información interinstitucional.
3. Informe social cuando corresponda.
4. Informe técnico del terreno.
5. Confirmación de condiciones de elegibilidad.

El INH deberá actualizarse ante:

- modificaciones del grupo familiar;
- cambios de ingresos;
- cambios habitacionales;
- nuevas condiciones sanitarias;
- disponibilidad de terreno.

7. Principios Rectores del Modelo

El sistema se basa en los principios de:

- objetividad;
- transparencia;
- igualdad;
- trazabilidad;
- eficiencia en la utilización de recursos públicos;
- priorización de hogares con mayor necesidad habitacional.