



Hábitat Inclusivo

VIVIENDAS PRO.CRE.AR: OBRAS SELECCIONADAS

AUTOR/A:

Pierfrancesco Elberti

CONTACTO:

En el marco de la implementación de un plan de viviendas que se puede definir como *neodesarrollista*, hecho atípico en una contemporaneidad guiada por las lógicas neoliberales, los arquitectos argentinos tuvieron la posibilidad de repensar el mismo *proyecto* de la vivienda y sus significantes.

En una época en la cual muchas arquitecturas son el producto de la especulación inmobiliaria, el programa Pro.Cre.Ar apuntó a que gente con recursos limitados pudiera realizar “el sueño de la vivienda propia” y, al mismo tiempo, desafió a los arquitectos a diseñar con escasos recursos económicos y unos límites específicos, dados por las propias normativas que requería el programa.

Al definir unas reglas del juego estrictas, que tenían que ver con las, el programa ha fomentado la reflexión sobre la flexibilidad y la posibilidad de la vivienda de poder expandirse a lo largo del tiempo con el objetivo de diseñar para familias en crecimiento, que en la mayoría de los casos son parejas jóvenes.

La recolección arbitraria de obras realizadas en el marco del programa que aquí sigue nos permite reconocer unos ejemplos de arquitectura de alta calidad que han tenido en cuenta la identidad y los materiales locales, así como de la economía de procesos, técnicas y recursos.

Tomas Tarnofsky, Andres Wilhelm Arquitectos (TWARQS)
PROCREAR ESTACION BUENOS AIRES (Sectores 3,4,5,9)_C.A.B.A. 2015



“La construcción de las Viviendas que constituyen el predio de Estación Buenos Aires tendrá como consecuencia el completamiento de una “densidad” edilicia y habitacional necesaria para completar un vacío, y a su vez eliminar la barrera urbana que este vacío había impuesto en la trama. Vacío que tiene la potencialidad de transformarse en un nuevo Polo.”



MATERIAL FOTOGRAFICO: TWARQS

Arq. Jorge Amaya

CASA J_ Vistalba, Luján de Cuyo, MENDOZA. 2014



A través de un número reducido de tabiques a sostén de la cubierta, se construye esta casa que busca lo más posible responder a la identidad local y pensada para ser construida en etapas.



MATERIAL FOTOGRAFICO: www.jorgeamayaweb.com

JAARQ - Arq. Juan Agustín Carpinello
Casa Rober_El Bolsón, Rio Negro. 2013



El proyecto tiene la intención de llamar a la memoria el paisaje de la cercana cordillera con sus "recortes tectónicos que generan una secuencia variable y las secuencias espaciales van tomando su forma respondiendo a su función vital y ofreciendo un diálogo con su entorno"



MATERIAL FOTOGRAFICO: www.homify.com.ar

Arq. Luciano Altube

Casa Roldán 1_Roldán, Gran Rosario. 2013



Al lado de un pasillo lateral se distribuye "una casa que pudiera resolver las necesidades básicas de la inmediatez y que pudiera ir creciendo según las posibilidades".



MATERIAL FOTOGRAFICO: www.homify.com.ar

MULA Arquitectos

Casa Sombrero_La Bolsa, Cordoba. 2013



La casa es concebida desde adentro hacia afuera con el posicionamiento de cada ventana a encuadrar una vista privilegiada hacia el valle desde el punto más alto del terreno.



MATERIAL FOTOGRAFICO: www.homify.com.ar

Arq.Lucia Hollman – Arq.Agustin Moscato
Casa Perroud_Maschwitz, Buenos Aires



“La vivienda se constituye en primer instancia para una familia en crecimiento, pero tomando lógicas de mutabilidad y flexibilidad espacial que permitan el desglose de diferentes modos de habitarla”



MATERIAL FOTOGRAFICO: Joaquin Portela

FRAM Arquitectos

CASA PRO.CRE.AR 01_ General Roca, Río Negro. 2014



“La cantidad de metros a construir acotada por el margen económico que imponía el crédito hipotecario, obligaron a pensar la casa en etapas bien distantes en el tiempo. Por lo tanto, se ideó una vivienda que funcione correctamente y se muestre terminada en su primera etapa, y que proponga una flexibilidad que admita el desarrollo de una segunda etapa.”



MATERIAL FOTOGRAFICO: Bruno Tarenzi

Arq. German Muller

CASA COZZI_ San Justo, Santa Fe. 2014



“Ante las reducidas dimensiones, la necesidad de metros cuadrados cubiertos y la decisión de resolver la vivienda en planta baja por una cuestión de costos la estrategia fue la de una articulación de usos y patios buscando aprovechar al máximo las posibilidades del terreno.”



MATERIAL FOTOGRAFICO: Federico Cairoli

Arq. Agustina Ruival

MINI HOUSE_ Mediolaza, Cordoba. 2013



El proyecto sigue como líneas directrices la máxima relación entre interior y exterior, la vista y la orientación solar conformándose a través de geometrías puras y elementos simples.



MATERIAL FOTOGRAFICO: Gonzalo Viramonte

Arq. Guido Aybar Maino – Arq. Lisandro Villanueva
Casa FJ_Funes. Santa Fe. 2014



Tres volúmenes funcionales se articulan para conformar un patio central que se vuelve el corazón de la casa, alrededor del cual se conforman todos los espacios internos.



MATERIAL FOTOGRAFICO: www.arquimaster.com.ar

Célula.Urbana

Casa 50.50_Santo Tomé, Santa Fe. 2014



La casa es definida por los dos planos horizontales del suelo y de la cubierta, que se despega de las paredes para optimizar el ingreso de aire, luz y verde.



MATERIAL FOTOGRAFICO: Ramiro Sosa

Moirë arquitectos

Casa Lucerna_La Caleta, Buenos Aires. 2012



El proyecto se articula para aprovechar al máximo las vistas del entorno y prevé una construcción en etapa acorde a las exigencias de la familia que irá creciendo.



MATERIAL FOTOGRAFICO: Ramiro Sosa

Estudio Galera

Casa Pioneros_Villa Gesell, Buenos Aires. 2015



Con el fin de adaptarse al presupuesto dado por el programa, se optó por una propuesta en una sola planta rectangular y compacta, minimizando el perímetro y economizando en las terminaciones de la envolvente.



MATERIAL FOTOGRAFICO: <http://www.estudiogalera.com>

Arq. Eddy Bagnasco & Asociados

CASA DE H°A°_ Funes, Santa Fe. 2016

El proyecto intenta “fundar un lugar” y dar una respuesta adecuada a un programa arquitectónico dando un carácter introvertido al proyecto, que se niega a la calle y al oeste y abraza el parque interior, que constituyen el sistema básico de su reestructuración espacial.



MATERIAL FOTOGRAFICO: Eddy Bagnasco



Hábitat Inclusivo

AUTOR/A:

Carlos Pisoni

CONTACTO:

TE VAMOS A EXTRAÑAR PROCREAR

*Programa de Crédito Argentino
para la Vivienda Única familiar – PROCREAR*



El fondo fiduciario público Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar PROCREAR fue creado el 12 de junio de 2012 por el Poder Ejecutivo Nacional a través del Decreto 902/2012, en la actualidad la nueva administración lo ha desafectado.

Su conducción original se estructuró a través de un Comité Ejecutivo, constituido por la Secretaría de Política Económica y Planificación de Desarrollo dependiente del Ministerio de Economía y Finanzas Públicas, la Agencia de Administración de Bienes del estado AABE, la Administración Nacional de la Seguridad Social ANSES y la Secretaría de Obras Públicas del Ministerio de Planificación Federal Inversión Pública y Servicios, actuando como ejecutor fiduciario el Banco Hipotecario, Banco Privado con participación minoritaria estatal.

El presupuesto comprometido \$ 20.000.000.000 para los emprendimientos a llevar a cabo en los cuatro (4) años de ejecución previstos fueron aportados por el Fondo de Garantía de Sustentabilidad FGS del Sistema Jubilatorio ANSES.

Hasta diciembre de 2015, los objetivos desarrollados por el programa comprendieron líneas de crédito para:

- Construcción de Viviendas destinadas a familias con, posesión de terreno propio, o con la incorporación a la operación de la compra de terreno, o aquellas que recibieran suelo cedido por un familiar ubicado en lote con fracción de terreno edificable, y viviendas para familias que adquirieran una vivienda nueva.
- Ampliación, Refacción y/o Completamiento de Viviendas, para familias que contaran con una vivienda que requiriera alguna de las intervenciones señaladas.
- Desarrollos Urbanísticos para familias que no cuentan con terreno propio y desearan acceder a una de las viviendas construidas por el programa.

Montos por Operatoria, Interés y Plazo de Pagos Otorgados Hasta 2015

Líneas de Crédito	Monto máximo	Tasa de interés anual a aplicar		Plazo Años
		Fija 1º a 5º	Variable a partir 6º	
Crédito Hipotecario	\$ 520.000	14 %	16,13 %	20
Ampliación	\$ 260.000	11 %	16,00 %	10
Refacción	\$ 130.000	18 %		6
Vivienda a estrenar	\$ 6000.00	16,5 %	19,00 %	30

El cuadro anterior expresa como los montos máximos y tasas variaron de acuerdo a la operatoria y al ingreso familiar. A menor ingreso menor tasa comenzando por el 2%, con tasa fija entre el 1º y 5º año, posteriormente se transformaba en variable. Se estableció una relación cuota ingreso que no superara el 40 % del ingreso familiar.

La operatoria incorporo respuestas no exploradas anteriormente, ya que incluyo prioritariamente a los sectores medios con empleo formal potenciado por sus imaginarios de movilidad ascendente.

También articulo respuestas sumando actores en la secuencia estado, beneficiario, profesional, empresas pequeñas o medianas.

Un objetivo de la operatoria fue reproducir las exitosas experiencias transitadas en la década de los años 40 y 50 del siglo pasado materializada en los planes Eva Perón, instrumentados con el otorgamiento de créditos individuales subsidiados a través del Banco Hipotecario Nacional para trabajadores con o sin lote propio, operatorias incorporadas como prioridad en los Planes Quinquenales 1946/51 y 1951/55.

Una de las características centrales del programa resulto el aporte recibido de 1700 Has. de tierras públicas fiscales localizadas en todo el país en áreas centrales provistas de servicios, lo que permitió asegurar al programa “Garantizar el Derecho a la Ciudad”, la mayoría del suelo cedido pertenecía a la Agencia de Administración de Bienes del Estado AABE y al Ministerio de Defensa, aportados con valores sensiblemente más bajos que los del mercado.

En el caso del suelo propiedad del Ministerio de Defensa al que corresponden los predios de mayor superficie transferidos, hasta su traspaso se han mantenido ociosos o mal utilizados, la mayoría corresponden a terrenos de las fuerzas armadas que por su ubicación se utilizaban para el despliegue de actividades relacionadas al entrenamiento bélico, quedando con el transcurso del tiempo cercados por el crecimiento de las ciudades, actuando como verdaderas barreras urbanas del mismo.

Es importante señalar que los suelos recibidos han resultado óptimos para la función social a la cual se destinaron, considerándose además que la propuesta no se encontraba sometida a las reglas de la especulación inmobiliaria, donde históricamente el Estado ha comprado suelo a valor de mercado.



Otra de las características del PROCREAR a destacar es que desde su lanzamiento se ha optado por utilizar la figura del sorteo público para las adjudicaciones a los solicitantes de terreno y construcción, o unidades localizadas en edificios de baja y media densidad, lo que ha consolidado la absoluta transparencia del programa.

Complementariamente, el programa ha resultado un disparador para sostener la actividad de la industria de la construcción, optimizando además superficies del actual parque habitacional construido, y alentando la creación de suelo urbano por parte de los municipios, como es el caso de la provincia de Buenos Aires a partir del recupero de plusvalías contempladas en la Ley 14.449.

En el campo de la gestión, el protagonismo ha sido asumido por el Estado Nacional, otorgando un rol complementario a las Provincias y Municipios, cumpliendo los mismas tareas de apoyo a la recolección de adherentes a las operatorias en curso.

En el campo profesional, ante las características sociales de la operatoria, se han adecuado los honorarios profesionales facilitando el éxito de las intervenciones.

Desde su creación en 2012 hasta fines del 2015 el programa ha representado la única ventana de oportunidad para sectores medios y medios bajos, se implementaron más de 200.000 soluciones habitacionales, de las cuales 125.000 se encuentran terminadas, 95.000 individuales, y 30.000 colectivas, la recuperación de suelo público ocioso público, aplicando tasas blandas,

dinamizando el territorio a través de sus acciones que incluyen provisión de suelo, vivienda individual y colectiva de baja, media y alta densidad, y en la ampliación refacción y terminación de unidades del parque habitacional existente.

Su ejecución que involucro multiplicidad de escalas, tiempos, actores e intereses interdisciplinarios caracterizaron al PROCREAR como un sistema complejo, potente dinamizador del territorio a través de sus acciones contribuyendo además a mantener activo el funcionamiento del mercado de la construcción.



En relación a los resultados obtenidos se ha verificado una alta aceptación de los destinatarios de sus recursos, en las modalidades individual y colectiva. Su implementación en todo el país en la gran mayoría de los casos en áreas centrales, ha sido acompañado por empresas constructoras de distinta escala de acuerdo al formato de los emprendimientos, como asimismo por gran cantidad de profesionales de la construcción la mayoría arquitectos, en forma individual o asociados en estudios, proyectos, que han producido muy buena arquitectura, y que han sido sometidos a una rigurosa evaluación por los equipos técnicos de ANSES, Ministerio de Economía y del Fiduciario Banco Hipotecario.

La producción obtenida ha dinamizado la economía de la mayoría de los 122 municipios en los que se ha instrumentado el programa, sobre todo en los más pequeños.

Una restricción grave que afectó al programa fue la morosidad del Estado al no anticiparse a intervenir en el mercado de suelo, impidiendo que los valores de venta se multiplicaran debido a la participación especulativa del mercado inmobiliario, a consecuencia de lo cual se aumentaron los valores del suelo más del 100 %, lo que dificultó el imaginario del acceso a la vivienda, en particular en las ciudades más importantes de la Provincia de Buenos Aires, La Plata, Mar del Plata, y Bahía Blanca.

Ante la situación planteada aunque tardíamente la respuesta fue producir suelo urbano por parte de los Municipios con valores finales equivalentes a los montos originales fijados por el programa. La respuesta se operativizó convocando al sector privado a presentar ofertas de macizos no subdivididos, se recibieron propuestas que triplicaron a la convocatoria efectuada y el resultado obtenido fue que se redujeron los costos a un tercio de lo solicitado, lo que puso de manifiesto la necesidad de intervención por parte del Estado en el mercado de suelos. .

En la actualidad el nuevo Gobierno le ha dado un formato totalmente distinto al nuevo y denominándolo PROCREAR ABC, trasladándolo a la Subsecretaría de Vivienda de la Nación desde el Banco Hipotecario, el que continúa en su rol de fiduciario al que se le agregan tres (3) bancos privados, el mismo opera como un programa de crédito hipotecario, con el único objetivo de compra de viviendas nuevas o usadas, desapareciendo de su formato la construcción, refacción, y completamiento de viviendas,

A las familias solicitantes en esta nueva etapa, se les exige como requisitos ser reconocidas como sujeto de crédito, y establece que la vivienda a adquirirse no supere los \$ 1.500.000. Aunque el monto máximo tiene como tope máximo \$ 1.000.000 ese valor tendrá una bonificación variable, que puede ascender, de acuerdo a la composición familiar, hasta en un 30 %. Finalmente la operatoria exige un ahorro obligatorio del 10 % para viviendas de hasta \$ 1.000.000, y del 15 % para viviendas de hasta \$ 1.500.000

Hasta el presente el programa PROCREAR representó la única alternativa para el acceso al suelo y vivienda a los sectores medios, sector que por muchos años no fue considerado, excepto parcialmente en los 70 con el denominado Plan VEA, y particularmente en los periodos de Gobierno del Gral. Perón en las décadas de los 40 y 50 del siglo anterior.

Desaparece también el mecanismo de sorteo público como metodología de adjudicación, priorizándose las familias en relación a su vulnerabilidad familiar, pero calificando solamente los postulantes con ingresos dos (2) y cuatro (4) salarios mínimos \$ 13.620 a \$ 27.240, derivándose a las familias con ingresos menores a los señalados al Programa Federal de Vivienda que en la actualidad se encuentra desactivado.

El mecanismo de pago a utilizar que se plantea a través de una tasa fija del 5 %, a lo que se le debe sumar el valor de la UVI, sistema de crédito indexado ajustado por el CER, que surge de la variación del equivalente a una milésima parte del promedio ponderado del valor del m² de construcción en seis (6) provincias del país tomadas como referencia.

Este mecanismo que ha probado ser viable para países con baja inflación, como es el caso de Chile, no resulta a priori apto a Argentina, en la cual en el 2016 la inflación supero el 40 %.

En resumen, asistimos un cambio de concepción en cuanto a la forma de abordaje del problema creciente del déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda, en donde no solo se abandona un mecanismo de activación económica de los sectores informales y pequeños asociados a la construcción, completamiento y/o refacción, sino que dado el mecanismo de actualización, se corre el riesgo de repetir experiencias históricas fallidas.

Salvando las distancias, aún resultan dolorosas la crisis de las hipotecas que estallo en EEUU en el 2008, en el marco de la cual 8.000.000 de familias fueron expulsadas de sus hogares perdiendo sus viviendas, la situación actual en España con miles de familias expulsadas por el aumento de las tasas de interés, y la misma situación en la década de los 80, en la que la denominada circular 1050, indexaba las cuotas de acuerdo a las tasas vigentes en el mercado.



Hábitat Inclusivo

AUTORES:

Clara Mansueto | Ricardo De Francesco

CONTACTO:

(1) Este artículo avanza sobre un trabajo realizado junto con Demoy B. y Encabo M. para la asignatura "Gestión institucional: Políticas, Programas, Operatorias, sector público-privado" de la maestría en Hábitat y pobreza urbana en América Latina de la FADU, UBA en el año 2015.

MORFOLOGIAS URBANAS, EL PROCREAR Y SUS CONFIGURACIONES

1. INTRODUCCIÓN

Las políticas habitacionales se manifiestan físicamente, esta evidencia nos alentó a indagar en las formas urbanas que configura el programa PROCREAR, comprendiéndolo como un caso significativo de la política pública orientada a satisfacer necesidades habitacionales para sectores medios.⁽¹⁾

En el presente artículo analizaremos y caracterizaremos las diferentes líneas de crédito que ofrece el Programa desde la perspectiva urbano arquitectónica. Ya que creemos necesario estudiar y advertir las configuraciones que se deducen de la relación entre esta herramienta financiera y las características morfológicas que resultan determinadas por las regulaciones propias y las normativas urbanas. Entendemos aquí el paisaje como las formas resultantes visibles y percibidas por el hombre, *"todo lo que vemos o que nuestra visión alcanza"* dice Milton Santos. Para avanzar en el conocimiento sobre las formas urbanas el autor propone superar el aspecto del paisaje ya que el mismo es subjetivo, y avanzar en el estudio de las lógicas de producción que lo determinan. Es por eso que entendemos fundamental indagar en las líneas que propone el programa, las lógicas de producción que se advierten e identificar la configuración morfológica propuesta.

Estudiaremos la propuesta del programa hasta el año 2015, año en el que el programa modificó sus características, como producto del cambio gubernamental de los distintos niveles de gestión, transformación que otros autores dan cuenta en este número editorial. Para este artículo, hemos considerado las líneas del programa en las cuales la ubicación del terreno para

la materialización de la transformación financiada con el crédito, permiten ser seleccionadas por cada beneficiario.

2. ANALISIS CONFIGURATIVO DE LAS LINEAS DE CREDITO

2.1 LÍNEA CONSTRUCCIÓN

En la página oficial del programa se indicaba que la línea CONSTRUCCIÓN *“está destinada a aquellas familias que cuenten con un terreno propio o de un familiar directo (padre, hijo, cónyuge o concubino/a) y que deseen acceder a un crédito hipotecario para la construcción de una vivienda única, familiar y de ocupación permanente. “*

Dicho terreno *“deberá estar ubicado en zona urbana o semi-urbana consolidada (con infraestructura de servicios -mínimamente contar con tendido eléctrico y acceso a medios de transporte-) sobre calle o camino trazado y en una zona no inundable.”*

Mientras el terreno esté a nombre del solicitante o cónyuge debía encontrarse sin preexistencias o hasta el 50% de avance. En el caso de solicitar el crédito con el terreno de alguno de los padres o hijos debía existir una vivienda en dicho lote. Otra característica fundamental era la de su valor ya que por un lado las bases expresaban que *“el crédito deberá representar, como mínimo, el 30% de la sumatoria del valor de obra y el valor del terreno”* al mismo tiempo que *“el presupuesto total de la obra no podrá superar 5 veces el valor del terreno (es decir, el valor del terreno deberá representar como mínimo un 20% del costo total de la obra)”*.

En relación al proyecto, éste debía partir de al menos una unidad funcional independiente, es decir, un ambiente con baño, cocina y entrada independiente. Además, se exigía plano de obra visado o ingresado en la municipalidad correspondiente para efectuar la hipoteca y aprobado para percibir el primer desembolso conforme avance de obra.

Por otro lado, también se hacía referencia a las características constructivas y materiales, ya que se definía un 60% máximo para la utilización de “madera” o derivados de la misma. Sin importar el segmento de crédito, las viviendas debían cumplir con las condiciones de seguridad, con o sin seguro de incendio.

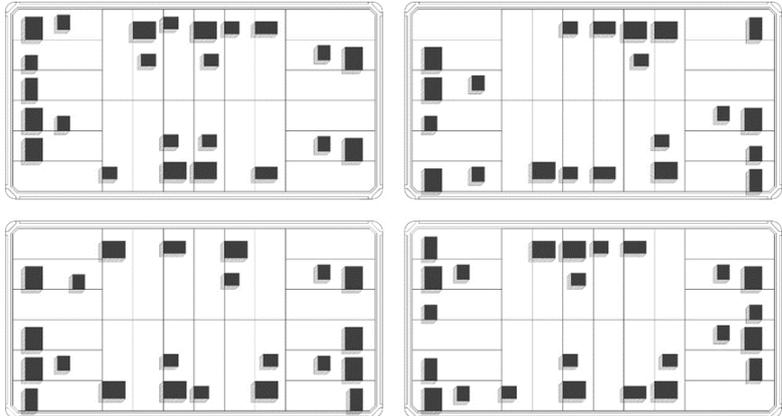
En términos de calidad de diseño y constructiva, el programa ponía a disposición diversos prototipos de vivienda para diferentes medidas de terreno y ubicación geográfica, que preveían la ampliación posterior a la cancelación del crédito en su mayoría. Por otro lado, el programa contemplaba la finalización de la obra previo al último desembolso.

Hasta aquí, se seleccionaron algunos fragmentos de la información disponible que entendemos significativa a la hora de comprender la morfología urbana y territorial que se configura. En relación al acceso al suelo urbano encontramos como datos, el grado de ocupación y las preexistencias admitidas, las características de la calidad urbana mínima y el valor mínimo y máximo para solicitar el crédito. Todos ellos definen qué tipo de suelo admite la solicitud del crédito y por lo tanto qué zonas urbanas son para el mercado nuevas oportunidades de negocio. Podemos arriesgar la ubicación de los terrenos, ya que los valores máximos y mínimos, prefiguran la imagen del paisaje periférico rur-urbano.

En relación a la calidad espacial, encontramos definiciones vinculadas al grado de finalización de la obra, de su alcance organizativo mínimo, de materialidad y de proyecto. Estos datos nos permiten prefigurar los elementos que a partir de la implementación del crédito se agregaran al paisaje urbano. Podemos comprender, por ejemplo, la densidad que se propone, ya que desde el monto máximo del crédito y las preexistencias admitidas podemos inferir que la densidad resultante es baja, de una o dos viviendas por lote.

La calidad arquitectónica también se prevé en el armado del programa, al brindar diferentes tipos de proyectos adaptables para ser aprobados por cada municipio. Al mismo tiempo, es una condición del crédito finalizar la obra de la unidad presentada previo desembolso final. Dichas características resultan fundamentales a la hora de prefigurar la calidad de los elementos arquitectónicos y por lo tanto la calidad del paisaje urbano resultante.

Extremado y multiplicando las características físicas que se desprenden de los datos seleccionados, podemos esbozar resultados urbanos configurados y anticiparnos a una imagen resultante:



Fuente: elaboración propia. Imagen compuesta con los siguientes parámetros:
Localización: Sector intermedio o periférico del área urbana considerado como Subárea Semiurbanizada según ley 8912.
Tamaño de lote: 12 m x 36 m (según art. 52 ley 8912)
Tamaño de manzana: 150 m x 50 m (según art. 52 ley 8912)
Ancho de calles: 15 m

2.2 LÍNEA AMPLIACIÓN Y TERMINACIÓN

En la página oficial del programa se expresa que la línea de AMPLIACIÓN Y TERMINACIÓN “está destinada a aquellas familias que cuenten con una vivienda construida ya sea en un terreno propio o de un familiar directo (padre, hijo, cónyuge o concubino/a) y que deseen ampliar o terminar la misma”.

En las bases y condiciones se refieren al inmueble sobre el cual se localizaría la obra, expresando que debe ser de titularidad del solicitante, su concubino/a, padres o hijo. Aquí se hace referencia al inmueble y no al terreno, es decir, puede tratarse del dominio total sobre la vivienda y el terreno o el dominio de la vivienda y de una parte del terreno, tales como los casos de propiedad horizontal, en tanto la estructura de la vivienda edificada sea susceptible de ampliación o terminación.

Como en el caso de la línea de construcción, el inmueble debe encontrarse ubicado en una “zona urbana o semi-urbana consolidada (con infraestructura

de servicios –mínimamente contar con tendido eléctrico y acceso a medios de transporte–) sobre calle o camino trazado y en una zona no inundable.”

Se definen en las bases los valores mínimos de los inmuebles aptos para la solicitud del crédito según ubicación geográfica de alcance nacional, que varían entre 150.000 pesos para AMBA, Neuquén (capital) y Tierra del Fuego y 90.000 pesos para Chaco, Misiones, Jujuy, La Rioja, Santiago del Estero y Formosa.

Tanto para la ampliación como para la terminación, se financia hasta el 100% de la obra restante según el presupuesto de obra y según el monto máximo de crédito asignado en relación al ingreso familiar. Para la ampliación el valor no debe superar el 50% del valor actual de la propiedad y en el caso de la terminación no debe superar el 80%.

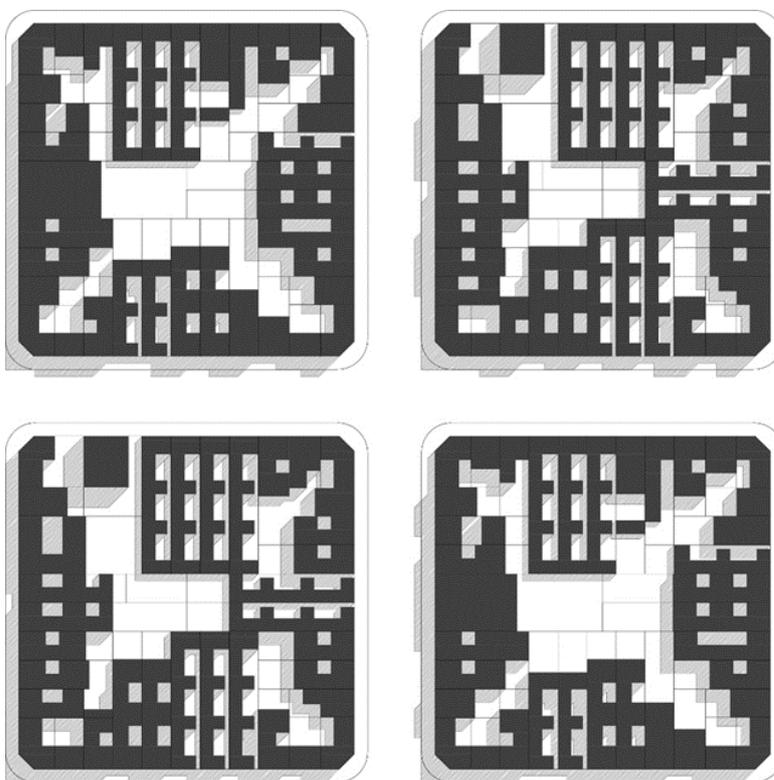
En relación al proyecto, se exige plano de obra aprobado por la municipalidad correspondiente para efectuar el primer desembolso. En términos constructivos exige un máximo del 60% en la utilización de madera o derivados. Sin importar el segmento de crédito, las viviendas deben cumplir con las condiciones de seguridad, con o sin seguro de incendio.

De los fragmentos hasta aquí rescatados de las bases y condiciones LÍNEA AMPLIACIÓN / TERMINACIÓN rescatamos como aspecto fundamental la posibilidad que esta línea de crédito brinda para su ejecución en zonas urbanas.

A diferencia de la línea construcción, esta línea de crédito permite aplicar el préstamo para zonas urbanas. Ya que cuando exige calidad de localización se refiere al inmueble y no al terreno, sin establecer valores máximos para dicho inmueble, por lo que esta línea es aplicable a situaciones de copropiedad como es el caso de propiedad horizontal (Art. 2037 al 2072 del nuevo Código Civil). Esta particularidad viabiliza la presentación de ampliación y terminación de viviendas sobre lotes compartidos. Este fenómeno es una tipología muy común en las zonas urbanas de media densidad de nuestro país.

Rescatamos esta particularidad ya que aporta al completamiento y mejora edilicia de los inmuebles que existen en la ciudad, pero generalmente se encuentran ocultos por el pasillo de acceso común.

Nuevamente arriesgamos una imagen esquemática del paisaje urbano prefigurado:



Fuente: elaboración propia. Imagen compuesta con los siguientes parámetros:
Localización: Sector urbano, de alta ocupación del suelo y mediana altura.
Normativa: Código de Edificación y Código Urbano de la CABA en diversos momentos históricos.
Tamaño de lote: 8.66 m
Tamaño de manzana: 100 m x 100 m
Tamaño de calles: 17 m

2.3 LÍNEA REFACCIÓN

En la página oficial del programa se expresa que la línea de REFACCIÓN “está destinada a obras y/o trabajos a realizar en una vivienda habitable que requiera mejoras en deficiencias parciales o mantener el grado de conservación de la

vivienda, procurando optimizar su estado y valor". Dicha vivienda debe ser única, de ocupación permanente y menor a 150 m2 cubiertos.

Se definen y diferencian los trabajos contemplados en el crédito en: Refacciones o remociones de las instalaciones, Albañilería, Techos, Revestimientos, Artefactos y equipamiento. En cada ítem se aclaran las tareas por rubro, dejando fuera de las posibilidades de financiar con el crédito toda obra que signifique un lujo tendiente únicamente a cambiar el aspecto de la vivienda.

El monto del crédito se asocia al ingreso familiar mensual declarado, éste varía entre \$80.000 y \$130.000 (para los habitantes de la Zona Sur del país se extiende a \$160.000).

En relación al inmueble, este debe poseer las mismas características de titularidad y calidad urbana mínima que los anteriores agregando que debe responder al domicilio permanente de los solicitantes.

Las características que se expresan en esta línea no generan un impacto urbano considerable, podemos inferir que el mayor impacto será hacia el interior de las viviendas.

2.4 LÍNEA CONSTRUCCIÓN Y TERRENO

Esta línea está "destinada a familias que aún no disponen de un terreno y quieren construir su vivienda única, familiar y de ocupación permanente" financiando hasta el 100% del terreno y de la construcción de la vivienda siempre que dicho terreno no supere los montos máximos (150.000 pesos).

Las características urbanas mínimas son las mismas que las requeridas en el resto de las líneas: zona urbana o semi-urbana consolidada.

Se establecen según el programa valores mínimos de terrenos posibles de hipotecar, los mismos son 30.000 pesos para el AMBA y 15.000 pesos para el resto del país.

El proyecto de obra debe ser uno de los brindados de manera gratuita por el programa, argumentando que de esa manera se ahorra tiempo y costos en la realización de la obra. De esta manera el programa se asegura una calidad estética y funcional mínima en los resultados. Los prototipos disponibles son variados, contemplando diversa cantidad de ambientes, ubicación en el terreno, resolución material y morfología, brindando de esta manera una oferta tipológica amplia.

La calidad urbano habitacional que propone el programa se expresa en las condiciones mínimas ya que “el proyecto de obra debe constituir en sí mismo una unidad funcional independiente” y luego describe las características mínimas referidas: un monoambiente con baño y cocina y acceso independiente. Se exigen los planos de obra visados y aprobados por la municipalidad correspondiente.

La relación entre el máximo de obra a construir y el terreno es de cinco veces su valor, “el valor del terreno deberá representar como mínimo un 20% del costo total de la obra”. Se establece desde el programa un valor mínimo de metros cuadrados según zona geográfica. Por otro lado, no deben superarse los 100 metros cuadrados totales aunque los valores antes mencionados lo permitan y exista un avance obra.

En relación a la calidad constructiva se exige un máximo de 60% en la utilización de madera o derivados para todas las obras, sin distinción de segmentos de ingresos.

La transformación física urbana que propone esta línea es altamente significativa. Financiando el terreno y la obra, propone la expansión de la mancha urbana. Los valores máximos que se estiman para la compra del terreno requieren de localizaciones alejadas las zonas urbanas y en muchos casos la incompatibilidad entre los valores establecidos y la realidad del mercado inmobiliario.

2.5 LÍNEA COMPRA DE VIVIENDA A ESTRENAR

El crédito en esta línea está destinado a la compra de Vivienda a estrenar Única, Familiar y de Ocupación Permanente.

Se denomina vivienda a estrenar al inmueble próximo a terminarse, iniciado luego del 1 de enero de 2012, y sin escritura anterior.

En relación a la calidad de la vivienda, la misma debe poder ser habitada y habilitada por lo permisos correspondientes y apta para su escrituración. Como mínimo debe constituir un monoambiente, con baño, cocina y entrada independiente de 100 m² como máximo.

El monto máximo del crédito varía entre \$ 650.000 y \$ 850.000 según el ingreso familiar mensual.

Por los metros cuadrados máximos y los valores expresados, esta línea apunta a la dinamización del mercado de construcción de edificios de vivienda, focalizándose en zonas urbanas consolidadas. Zonas que debido a su normativa permiten la construcción en altura.

Las características descritas nos permiten comprender el alcance de esta línea de crédito para las familias beneficiarias ya que el valor máximo a otorgar por el programa no alcanza la compra de un inmueble en su totalidad, si tenemos en cuenta que el valor del metro cuadrado en zonas urbanas se encuentra por encima de los 850 pesos (valor máximo por metro cuadrado que el crédito está dispuesto a otorgar).

Otro aspecto importante de esta línea, es que es la única que financia el porcentaje de ganancia del inversor inmobiliario en la construcción de las unidades habitacionales. Ya que las líneas descritas hasta ahora suponen la propiedad del terreno por parte del solicitante o un familiar directo, y la construcción de la obra tiene el fin de satisfacer la necesidad habitacional del

solicitante. En este caso el actor capaz de realizar la construcción de un edificio de departamentos es incompatible con el perfil capaz de acceder al crédito.

En esta línea se financia la compra de una vivienda ofrecida en el mercado una vez finalizada la obra, es decir luego de haberse realizado por completo el circuito de producción inmobiliaria y haberse incorporado en el precio final el porcentaje de recupero de la inversión inicial y sus intereses.

2.6 LÍNEA LOTE CON SERVICIOS

Esta línea fue pensada para viabilizar las líneas "Construcción" y "Compra de terreno y construcción", ya que ofrece lotes con servicios para aquellos beneficiarios que vivan en zonas aledañas a los predios y hayan sido beneficiados por el programa. Contrarrestando la falta de suelo urbano proporcionado por parte del mercado inmobiliario a precios accesibles y de valores estipulados por el programa, el programa viabiliza algunos de los créditos con esta línea.

Estos terrenos salen a la venta para compradores sorteados y beneficiarios del crédito en las líneas "Construcción" o "Compra de Terreno y Construcción" que todavía no pudieron adquirir la tierra.

3. APROXIMACIONES

Con este primer acercamiento al estudio de las configuraciones del programa Procrear podemos ver que las condiciones establecidas sobre los beneficiarios, las características del lote (infraestructura mínima, valores máximos y mínimos y preexistencias), en relación con la lógica de producción que estructura las transformaciones urbanas tanto en expansión, consolidación como densificación, significan datos configurantes de un paisaje urbano.

Esta relación entre lo configurado y configurante incide en los límites y posibilidades del proyecto urbano arquitectónico, evidenciándose aquí el vínculo entre la propuesta programática, la proyectual y la de gestión, presentes en el proceso de transformación urbana.



Hábitat Inclusivo

AUTOR/A:

Patricia N. Lescano

Licenciada en Economía (UBA-FCE).

Magíster en Economía Urbana (UTDT), con orientación en Políticas Públicas y Desarrollo Local aplicado al desarrollo territorial.

Asesora en la Dirección Nacional de Acceso al Financiamiento para la vivienda (Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda).

Investigadora asociada del Centro Hábitat Inclusivo. (UBA FADU IEHu).

CONTACTO:

patricialescano@gmail.com

Palabras Claves:

Programa de Gobierno
Política anticíclica
PRO.CRE.AR.
Creditos hipotecarios

PRO.CRE.AR.COMO POLITICA ANTICICLICA

El siguiente texto analiza el contexto en que se se crea el Programa de Crédito Argentino del Bicentenario (PRO.CRE.AR). Sus objetivos y principalmente los alcances con los diferentes actores involucrados. Y como su impacto lo transformó en un programa modelo de activación económica interna ante un panorama macroeconómico adverso.



A mediados del 2007 la coyuntura internacional comenzó a deteriorarse a raíz de la crisis financiera provocada por el estallido de la burbuja en el mercado inmobiliario de los Estados Unidos. Esta crisis provocó una caída en la demanda de productos exportables, con la consecuente caída de sus precios internacionales, deteriorando las balanzas comerciales y las balanzas de pago de toda la región.

En toda Latino América se implementaron distintas políticas con el fin de amortiguar los efectos recesivos de la crisis financiera internacional. En el caso de Argentina se implementaron una serie de medidas desde el gobierno, enfocadas principalmente al fortalecimiento del mercado interno. Estas se dirigieron especialmente al incremento en la inversión en obra pública y al

(1) Políticas anticíclicas en Argentina. Un análisis comparado de su implementación bajo el régimen de Convertibilidad y de Tipo de Cambio Industrial Competitivo. (Andrés Asiain y Agustín Crivelli)

crecimiento de la demanda interna lo que permitió sostener el nivel producción nacional ante la disminución de la demanda externa. Ejemplos de ellas fueron la implementación en el 2009 de la Asignación Universal Hijo y el Plan de Obras para Todos los argentinos.(1)

Siguiendo la línea de estas medidas, enmarcadas en una orientación de Política anticíclica (llamado así porque busca contrarrestar los efectos del Mercado externo), es que en junio de 2012, se crea el **Programa de Crédito Argentino del Bicentenario (PRO.CRE.AR.)**. Este Programa fue instrumentado a través del Fideicomiso, integrado y ejecutado por el Ministerio de Economía y Finanzas Públicas (a través de la Secretaría de Política Económica), la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), la Administración Nacional de Seguridad Social (ANSES), el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, y el Banco Hipotecario S.A. como ente fiduciario.

Política anticíclica y su relación con el Sector de la Construcción

Ahora bien, ¿cuál es el objetivo de una política económica anticíclica? Una política de estas características persigue como objetivo, principal, estabilizar o reducir las desviaciones que se produzcan (ante shocks internos o externos), respecto a los valores óptimos u objetivos, en el nivel de precios, en el empleo y en la balanza de pagos.

Luego de esta aclaración cabe preguntarse, ¿qué relación tiene esta política anticíclica adoptada el 2012 con un programa de créditos para la vivienda? Lo que lo relaciona es el Sector de la Construcción. Este sector posee tres características atractivas para la inversión pública ante coyunturas adversas. Por un lado, es mano de obra intensiva (el sector de la construcción genera aproximadamente el 54% del empleo generado por los sectores productores de bienes y servicios del país), tiene un impacto (efecto multiplicador) tanto en la generación de empleo (directo e indirecto) como en la producción de insumos asociados (ejemplo: insumos provenientes de industria metalúrgica, de la fabricación de productos plásticos, de la industria maderera y de la fabricación de vidrio). Otra de las características sobresaliente de este Sector es que su impacto, en el empleo como en la producción, es veloz.

Por todo ello, el Programa PRO.CRE.AR tuvo, entre los años 2012 y 2015, como objetivos principales contribuir a la estabilización en el empleo y dinamizar la economía, mediante la inversión en el Sector de la Construcción (a través del financiamiento de créditos individuales y el financiamiento directo en la construcción de proyectos urbanísticos diseñados dentro Programa); como así también facilitar el acceso a la vivienda de la población.

Para alcanzar dichos objetivos se diseñaron e implementaron seis líneas de créditos: dos líneas de créditos enfocadas en la construcción, 3 líneas para el mejoramiento de la vivienda y la línea para la adquisición de viviendas a estrenar en los desarrollos urbanísticos desarrollados por el Programa.

AMPLIACIÓN Y TERMINACIÓN	COMPRA DE TERRENO Y CONSTRUCCIÓN	CONSTRUCCIÓN	COMPRA DE VIVIENDA A ESTRENAR	REFACCIÓN	DESARROLLOS URBANÍSTICOS
					
PARA FAMILIAS QUE CUENTAN CON UNA VIVIENDA, YA SEA EN UN TERRENO PROPIO O DE UN FAMILIAR DIRECTO (PADRE, HIJO, CONYUGE O CONCUBINAJA), Y QUE DESEEN AMPLIARLA O TERMINARLA.	PARA FAMILIAS QUE AÚN NO DISPONEN DE TERRENO, NECESITAN APOYO FINANCIERO PARA CONSEGUIRLO Y DESEEN CONSTRUIR SU VIVIENDA ÚNICA, FAMILIAR Y DE OCUPACIÓN PERMANENTE.	PARA FAMILIAS QUE CUENTEN CON UN TERRENO PROPIO O DE UN FAMILIAR DIRECTO (PADRE, HIJO, CONYUGE O CONCUBINAJA) Y QUE DESEEN ACCEDER A UN CRÉDITO HIPOTECARIO PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNA VIVIENDA ÚNICA, FAMILIAR Y DE OCUPACIÓN PERMANENTE.	PARA AQUELLAS FAMILIAS QUE DESEEN ADQUIRIR UNA VIVIENDA ÚNICA, FAMILIAS Y DE OCUPACIÓN PERMANENTE.	PARA FAMILIAS QUE DESEEN REALIZAR OBRAS DE REFACCIÓN O MEJORAS EN LA VIVIENDA (SIN AMPLIAR METROS) COMO INSTALACIONES DE RED, ALBAÑILERÍA, TECHOS Y REVESTIMIENTOS, COMPRA DE ARTEFACTOS Y EQUIPAMIENTO.	PARA FAMILIAS QUE NO CUENTEN CON TERRENO Y DESEEN ACCEDER A UNA DE LAS VIVIENDAS DE LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS DEL PROGRAMA, PUEDEN INSCRIBIRSE PERSONAS O FAMILIAS QUE RESIDAN EN LAS LOCALIDADES O LOCALIDADES PRÓXIMAS EN DONDE SE CONSTRUYEN LOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS.
Monto desde \$170.000 a \$260.000 con tasas del 2% a 11%	Monto desde \$475.000 a \$645.000 con tasas del 2% a 14%	Monto desde \$350.000 a \$520.000 con tasas del 2% a 14%	Monto desde \$650.000 a \$850.000 con tasas del 2,5% a 16,5%	Monto desde \$80.000 a \$130.000 con tasas del 7% a 18%	Tasas del 2% a 14%

Fuente: Página web PRO.CRE.AR.

El financiamiento de la totalidad del Programa estuvo a cargo de la Secretaría de Política Económica con fondos del Tesoro Nacional, la Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES) a través de la inversión realizada por el Fondo de Garantía Sustentabilidad (F.G.S.) y la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE) aportando tierra, vacante y en desuso, propiedad del Estado Nacional.

Resultados del Programa de Crédito Argentino del Bicentenario (PRO.CRE.AR.)

Los resultados obtenidos hasta diciembre de 2015 fueron positivos y alentadores. Se otorgaron un poco más de 200.000 créditos de los cuales cerca del 50% se destinaron a la línea construcción, es decir que se construyeron más de 100.000 viviendas, ampliando así el parque habitacional existente, un 30% se destinó a las líneas de mejoramiento para la vivienda. Se desarrollaron 79 proyectos urbanísticos, con distintos diseños y tamaños, a lo largo de todo el país (sumando así unas 39.000 viviendas).

El 92% de los beneficiarios del PRO.CRE.AR, que concretaron su crédito para aplicarlo dentro de alguna de las líneas antes descritas, fueron hogares que poseían ingresos familiares entre \$3.500 a \$22.000 (2). Mostrando la amplia accesibilidad que ofrecía el Programa a sectores de ingresos con escasa posibilidad de acceder a créditos para la vivienda en el mercado financiero.

(2) Fuente: Base de datos PRO.CRE.AR.

Se crearon más de 500.000 puestos de trabajo (directo e indirecto) en sectores de la construcción como en otros asociados a la misma. En cuanto a la producción de insumos para la construcción, Procrear demanda (entre líneas individuales y la línea de Desarrollos Urbanísticos) 1.5 millones de toneladas de cemento y más de 400 millones de ladrillos. Se construyeron 11,7 millones de M² en todo el país lo que represento el 44% de la superficie total construida (de junio de 2012 a diciembre de 2015).



Fuente: Elaborado en base a datos AFCP, Cámara del Acero, INDEC y PRO.CRE.AR.

En el cuadro anterior se pueden observar la incidencia de Procrear en la demanda de alguno de los principales insumos de la construcción y su representatividad en la producción total para el mismo periodo (2012-2015). Dejando fuera, de este análisis, la demanda en insumos asociados a otras industrias por la dificultad en su medición.

También el impacto de PRO.CRE.AR. en el sector financiero fue de gran importancia sobre todo en el mercado de hipotecas.

Período	Préstamos hipotecario otorgados por Sistema Financiero personas físicas (Sin PRO.CRE.AR)	Préstamos Hipotecarios otorgados por PRO.CRE.AR.
2012	2.496	2.028
2013	4.212	9.228
2014	2.028	15.057
2015	2.093	18.341

Fuente: Elaborado en base a datos del Banco Central de la República Argentina (B.C.R.A.) y PRO.CRE.AR.

El cuadro anterior muestra que a partir del año de 2013, PRO.CRE.AR, otorgo el doble (200%) de los préstamos hipotecarios otorgado para el mismo periodo llegando en el 2015, a otorgar, cerca de seis veces más (600%) por el total del sistema financiero (algo inédito en el Sector de la Vivienda).

Impacto en las Variables macroeconómicas.

En cuanto a las Variables macroeconómicas, la Secretaria de Política Económica, tomando como base de matriz insumo-producto, estimó que entre 2013 y 2015 la inversión de PRO.CRE.AR. generó un impacto en el (PBI) de 4 puntos porcentuales (4%), lo que representa que aportó en promedio unos 1.33% anuales al PBI de la Argentina.

Si hablamos de los impactos en el empleo podemos observar, en el cuadro a continuación, los puestos de trabajo registrados en el sistema integrado de jubilaciones y pensiones en el sector de la construcción; el cual muestra que entre los años 2013 y 2015 el sector de la construcción creó 5.036.130 puestos de trabajo de los cuales 501.226 fueron generados por PRO.CRE.AR. Lo que representó cerca del 10% de los puestos de trabajos generados por el sector para el mismo periodo.



Fuente: INDEC, Dirección de Estadísticas de Actividades Secundarias y de Servicios.

Conclusión

Hay varios aprendizajes de los cuales podemos sacar conclusiones de acuerdo con los datos aquí expuestos.

El primero de ellos tiene que ver con las decisiones que se tomaron desde la gestión pública, y de cómo se tuvo la visión de cómo enfrentar un panorama económico adverso internacional y transformarlo en una oportunidad de satisfacer la amplia e histórica demanda de vivienda social, una asignatura al debe de la Argentina. Y lo segundo, la amplia coordinación de actores involucrados en pos de los objetivos.

Es por esto, que puedo avalar, con los resultados aquí expuestos, que el Programa PRO.CRE.AR pensada desde un punto de vista de política pública cumplió su objetivo, ya que, los impactos durante el periodo 2013-2015 sobre las variables macroeconómicas fueron considerablemente positivos. Con respecto a la inversión dirigida al Sector de la Construcción Argentino, pudimos constatar, que se generó un círculo virtuoso en el cual la inversión en

los créditos hipotecarios dinamizó a la Industria de la Construcción y otros sectores indirectamente asociados a la misma lo cual, a su vez a través de su efecto multiplicador, generó un incremento del consumo y del empleo; y a su vez facilitó el acceso a la vivienda de más de 200.000 familias cumpliendo así con los dos objetivos que generaron su creación.

Bibliografía

Crivelli, Agustín; Asiain, Andrés (2011) Capítulo "Políticas anticíclicas en Argentina. Un análisis comparado de su implementación bajo el régimen de Convertibilidad y de Tipo de Cambio Industrial Competitivo". Libro "Los dos Modelos económicos en disputa". Editorial Prometeo. Pág. 524-560. Buenos Aires, Argentina.