

## **ANÁLISIS DEL PROGRAMA PROCREAR EN RESISTENCIA CHACO. ARG.**

**María Andrea Benitez**

**Noel Depettris**

**María Fernanda Palomino**

Facultad de Arquitectura y Urbanismo, Universidad Nacional del Nordeste.

[abmaria@hotmail.com](mailto:abmaria@hotmail.com)

### **INTRODUCCIÓN**

Esta ponencia tiene como base un estudio realizado en el marco de un Acuerdo de Trabajo entre la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la UNNE, y la Asociación Civil Instituto de Estudios Económicos y Sociales – IDES- para la realización de una investigación sobre el impacto de de la implementación del Programa PROCREAR en la vida de los destinatarios y el su impacto en las localidades. Se trató de una encomienda realizada por el Banco Hipotecario a IDES. El estudio abarcaba seis localizaciones de todo el país (Buenos Aires, Córdoba, Mendoza, Tucumán, Río Negro, Chaco).

En este trabajo presentamos el estudio sobre el impacto en la localidad: en el crecimiento de la ciudad, mercado de suelo, el mercado de trabajo, el comercio, y en las instituciones y normativas.

Se diseñó una investigación cualitativa, para profundizar en la perspectiva de los actores involucrados, se diseñaron instrumentos de recolección de la información que se aplicaron en todas las locaciones, y se establecieron criterios de análisis de las entrevistas.

La muestra de informantes incluyó a casos de familias de la línea de créditos individuales con casa y terreno, y para construcción de la casa y destinatarios de la línea de desarrollos urbanísticos. Además de informantes clave: técnicos de la Municipalidad, y ex funcionarios implicados en la implementación del Programa (ex titular de ANSES), desarrolladores urbanísticos, profesionales que realizaron legajos.

Estas entrevistas se complementaron con información secundaria, normativa de la ciudad, relevamiento de la prensa local.

### **El PROCREAR en Resistencia. Caracterización de la ciudad**

Resistencia es la ciudad capital de la provincia del Chaco y está localizada al NE argentino.

Junto a los municipios de Fontana, Puerto Vilelas, y Pto. Barranqueras conforma el AMGR, conglomerado urbano que alcanza una población de 385.726 habitantes.

Entre los cuatro municipios del AMGR existe un continuo urbano en lo físico e infraestructural y se encuentran íntimamente imbricados en sus relaciones desde el punto de vista residencial, laboral, comercial y de equipamientos y servicios, constituyendo una unidad territorial (Barreto; Alcalá; Benítez; Fernández; Giró; Pelli y Romagnoli, 2014). Sin embargo Funcionalmente la ciudad se vincula con un entorno más amplio: el eje Gran Resistencia-Gran Corrientes, hacia el este y mediante la vinculación con Corrientes a través del puente Gral Belgrano, y con otros municipios del Chaco (como Puerto Tirol, Margarita Belén y Colonia Benítez).

Este territorio funcional indivisible es reconocido social, política y académicamente como unidad de reflexión, estudio y planificación, y definido por la Ley provincial N.º 2406/79, como Área Metropolitana del Gran Resistencia a la extensión territorial correspondiente a las jurisdicciones de los municipios de Resistencia, Barranqueras, Puerto Vilelas y Fontana, así como las interrelaciones de dicha área con los municipios de Puerto Tirol, Margarita Belén y Colonia Benítez (Barreto; Alcalá; Benítez; Fernández; Giró; Pelli y Romagnoli, 2014).

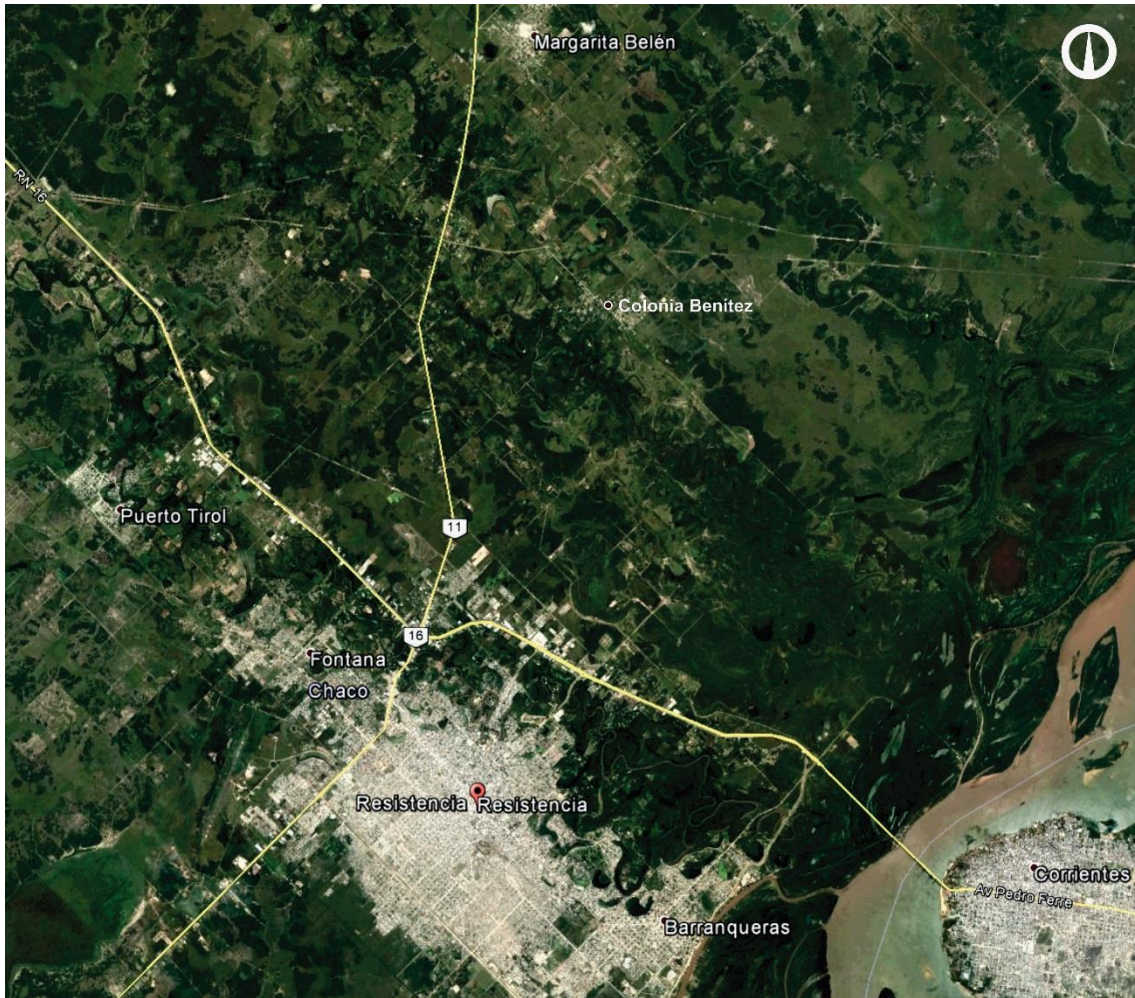


Fig. X: Área Metropolitana del Gran Resistencia y localidades aledañas. Fuente: Elaboración propia en base a Programa de imágenes satelitales Google Earth.

Resistencia concentra la mayor parte de la población del AMGR, en 2010 tenía 290.723 habitantes, equivalentes al 75,4% del total de la población de esta área metropolitana.

Geográficamente, el crecimiento del AMGR se inicia en forma lineal entre los cauces del Río Negro y el Riacho Arazá hasta sus desembocaduras en el Río Paraná. El avance del crecimiento urbano a lo ancho, sobre su sistema lacustre provocó la generación de un sistema de defensas contra las inundaciones, compuesto por terraplenes, canales, diques y estaciones de bombeo, que conforman actualmente un recinto que defiende a la ciudad del crecimiento de los ríos y que permite que se evacue el agua que se acumula por lluvia dentro del mismo. Pero, la urbanización fue progresivamente desbordando el área defendida.



Fig. X: Red vial de AMGR y trazado de las defensas definitivas. Fuente: BARRETO y otros, 2014.

Esta consolidación urbana se origina en las primeras décadas del siglo XX, por la incorporación exitosa de los productos en el mercado internacional, aunque las crisis de producción agrícola de mediados de siglo han profundizado la migración rural hacia el área central. Hasta 1960 su crecimiento lineal se consolida por la implantación de las líneas del ferrocarril en conexión con la infraestructura portuaria, y la creación del Banco Hipotecario Nacional opera estimulando crediticiamente al uso residencial del loteo privado, su zona central en torno a la plaza principal

En la década del 70 y 80 se realiza la construcción de grandes conjuntos habitacionales públicos de media densidad, obras infraestructurales -el trazado del terraplén de defensas, un dique regulador y un puente sobre el Río Negro- que contribuyeron a la expansión hacia el Norte, el entubamiento del Riacho Arazá, que favoreció la expansión hacia el sur. De esta época (1979) data el código urbano que preveía el área norte como un área de calidad ambiental y eso favoreció en esa área la urbanización de baja densidad.

Desde 1990, la concurrencia de crisis económicas traccionadas por la implementación de políticas de ajuste neoliberal y la reversión del sistema de inversión pública redundaron en el incremento de las ocupaciones informales y formación de asentamientos precarios, profundizando la segregación socio espacial, consolidando el área norte como sede de residencia de los sectores medios y medio alto, y el sur como sede residencial de los sectores más bajos.

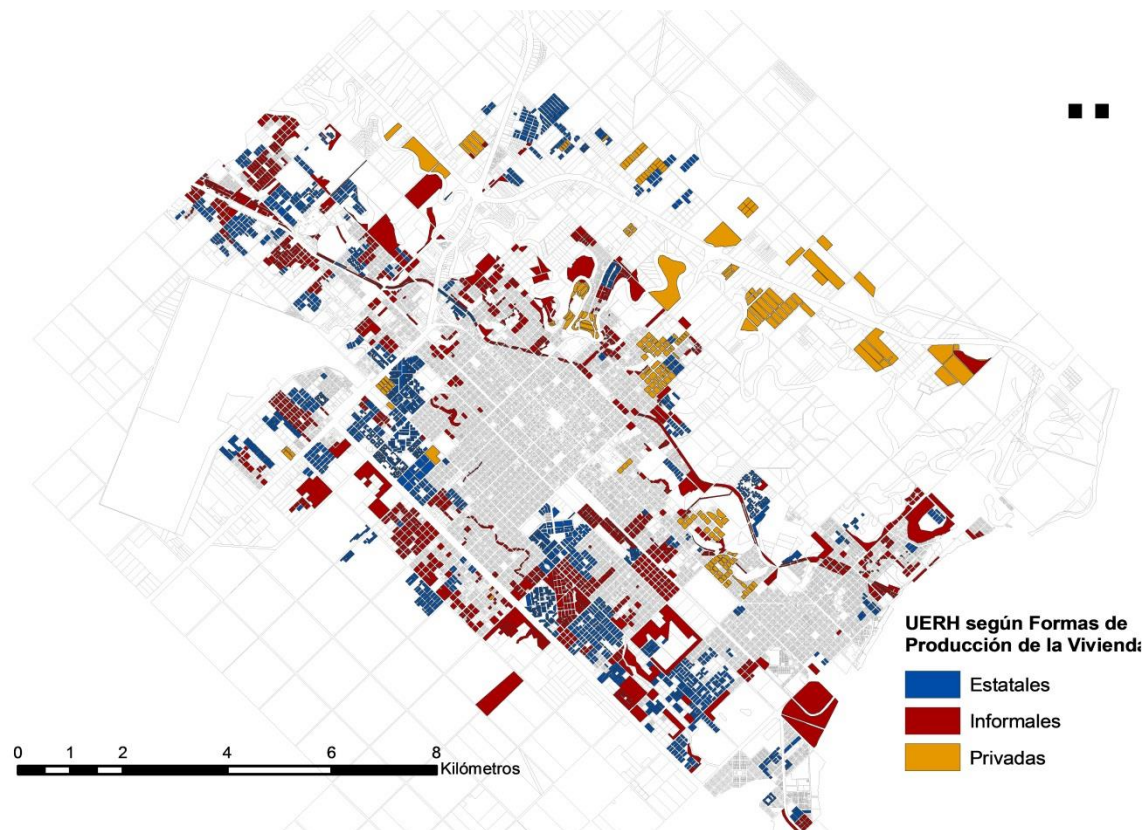


Fig. X: Localización predominante de las principales formas de promoción habitacional. Fuente: BARRETO y otros, 2016.

Desde el Estado se promovieron normativas paliativas a la expansión urbana (Restricciones al uso del suelo, Leyes de expropiación) que por su concepción parcial de la realidad profundizaron la urbanización informal.

Entre los años 2001 y 2010 se evidenciaron cambios demográficos y socioeconómicos:

Un retraimiento en el crecimiento poblacional del Chaco y en la tendencia de crecimiento del Dpto. San Fernando; cambios en la composición de los hogares hacia grupos más pequeños (3,6% miembros por hogar); reducción de la pobreza; mejoramiento de los ingresos de la clase media; y un escenario de crecimiento económico más estable y sostenido.

Los procesos mencionados más arriba configuraron un mercado de suelo caracterizado por

- Poca transparencia Hay dificultad de obtención de información de precios del suelo en Resistencia según las distintas zonas, las medidas de lotes mínimos y el grado de provisión de las infraestructuras básicas.

- Existencia de distintas formas de acceso al suelo formal e informal, según los distintos sectores sociales, con amplia afectación sobre la población de bajos ingresos, cuya principal consecuencia son las numerosas villas y asentamientos irregulares (270 aproximadamente) que afectan a entre un 20 y 30% de la población del AMGR.

- Existencia suelo urbano ocioso en el AMGR: 20 a 30% de terrenos vacantes en la zona urbana y periurbana próxima a nexos de infraestructura.

- Inexistencia de instrumentos de gestión para controlar e incorporar estas tierras ociosas al proceso de urbanización del AMGR.

- Altos costos de urbanización por factores vinculados a la baja densidad de habitantes (entre 10 a 12 hogares contribuyentes promedio por manzana).

Es decir el panorama es una planificación fragmentaria e insuficiente y sujeta a procesos especulativos de oferta del suelo que avanzan sobre áreas vulnerables, bajo formas de ocupación ociosa y dispersa y que tienden a la fragmentación socio-espacial, (Documento aporte para el debate a las 1 Jornadas sobre la problemática del suelo Barreto: 2013).

### Presentación del programa PROCREAR

El Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la vivienda única, familiar y de ocupación permanente, tuvo origen bajo la firma del decreto 902/12 en la fecha 12 de junio de 2012. El programa Pro.Cre.Ar se insertaba dentro del Proyecto Nacional de Crecimiento con Inclusión Social, que se constituía por 13 programas en total. El objetivo principal del Programa era atender las necesidades habitacionales de los ciudadanos del territorio nacional argentino, contemplando las diferentes condiciones socioeconómicas y la multiplicidad de situaciones familiares. Asimismo, se buscaba incentivar la inversión, dinamizar la industria de la construcción y otros sectores indirectamente beneficiarios, generando empleo que, a su vez, tendría un efecto multiplicador sobre el consumo.

En la concepción del Programa el medio para llegar a satisfacer la necesidad de vivienda en las distintas situaciones socio-económicas consideradas, era el crédito. Cada línea de crédito era el instrumento que respondía a las diversas situaciones habitacionales de origen y niveles de ingreso de los destinatarios.

De acuerdo con los Objetivos del Programa, PRO.CRE.AR. proyectaba “la entrega de 400 mil créditos hipotecarios para la construcción, ampliación, terminación y refacción de viviendas, como así también para adquirir aquellas que son construidas por el Programa a través de desarrollos urbanísticos.” (ANSES, 2012)

Según informante clave, existió una significativa desproporción de la inversión constituida por el Fondo era destinado a los Desarrollos Urbanísticos y créditos individuales ( 80% y 20% respectivamente). Sin embargo la distribución del fondo, los créditos individuales superaron ampliamente al número de viviendas otorgadas por los desarrollos urbanísticos. (Director de obra, D.U. en Chaco, 2016)

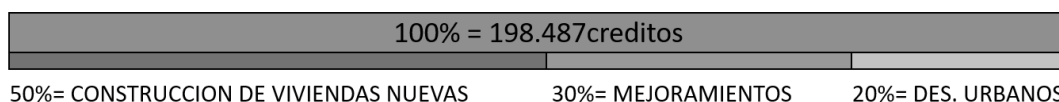


Fig. X: Tipos de intervenciones a partir del crédito Pro.Cre.Ar sobre el total de créditos ejecutados. Fuente: Elaboración propia en base a Negro, 2015 y Lescano, 2017.

Las diferentes líneas de crédito establecidas por el programa conformaban grupos de beneficiarios con necesidades específicas distintas, todas haciendo referencia a la necesidad habitacional como principal y único fin.

El crédito dividía a los posibles destinatarios en dos bloques: los que poseían terrenos y los que no. Inicialmente, el primer bloque se conformaba por un paquete de tres líneas: construcción, ampliación y terminación, y refacción; mientras que el segundo bloque se trataba de desarrollos urbanísticos.

En septiembre del año 2013 se comunicó la incorporación de dos nuevas líneas de créditos: compra de terreno + construcción de la vivienda y la compra de una casa o departamento a estrenar. Que se incorporaron mas adelante.

**Bloque “Con terreno”.** La línea Construcción estaba destinada a aquellas familias que contaban con un terreno propio o de un familiar directo (padre, hijo, cónyuge o concubino/a) El crédito hipotecario estaba destinado para la construcción de una vivienda única, familiar y de ocupación permanente. La construcción de la vivienda podía ser en base a un proyecto propio o de algunos de los prototipos de vivienda que ponía a disposición el Programa. La superficie máxima a construir podía ser de hasta 150 m2.

El valor del proyecto de obra no podía superar cinco veces el valor del terreno (es decir, el valor del terreno debía representar como mínimo un 20% del proyecto de obra total). El terreno tenía que estar ubicado en zona urbana o semi-urbana consolidada (con infraestructura de servicios), sobre calle o camino trazado y con baja probabilidad de inundaciones.

La línea Ampliación/Terminación exigía que el estado de la casa a intervenir fuera habitable, la superficie máxima a construir era de hasta 50 m<sup>2</sup>, sin superar entre la superficie existente y las obras proyectadas los 150 m<sup>2</sup> totales. La financiación era del 100% del proyecto de la obra a realizar, en tanto que este valor no superase el 50 % del valor de la vivienda al momento que se solicitaba el crédito.

Se denominaba Terminación cuando la obra registraba al momento de la solicitud del crédito, un avance superior al 50%, del proyecto a realizar. Permitía una superficie máxima a construir del proyecto total de hasta 150 m<sup>2</sup>. La financiación era del 100% del proyecto de la obra restante a realizar, en tanto que este valor no superase el 80 % del valor de tasación al momento que se solicitaba el crédito. Tanto para Ampliación como Terminación el terreno donde se encontraba construida la vivienda debía estar ubicado en zona urbana o semi-urbana consolidada, con infraestructuras y servicios, sobre calle o camino trazado y con baja probabilidad de inundaciones.

Para acceder a la línea Refacción, el inmueble debía ser de titularidad dominial del solicitante, de su conyugue o concubino o, de un familiar en primer grado de consanguinidad (madre, padre o hijo) y debía corresponder al domicilio permanente de los solicitantes. El mismo tenía que estar ubicado en zona urbana o semi-urbana consolidada, con infraestructura de servicios, mínimamente contar con tendido eléctrico y acceso a medios de transporte, estar sobre calle o camino trazado y en una zona no inundable.

**Bloque “Sin terreno”.** Se trataba de una línea de créditos destinada a familias que no poseían terreno propio y deseaban acceder a una de las viviendas construidas por el Programa, a través de los diversos emprendimientos urbanísticos que se emplazaban en distintos lugares del territorio nacional. En términos generales, en la construcción de estos desarrollos se priorizaba la localización y su integración a la trama urbana existente, el diseño estético y funcional de las viviendas, así como también la calidad de sus materiales y terminaciones, según describía el sitio oficial. Podían inscribirse personas o familias que residían en las localidades o localidades próximas en donde se construían los desarrollos urbanísticos.

Además de los Desarrollos Urbanísticos, las líneas Terreno + Construcción y Compra de Vivienda a Estrenar también respondían a la situación de personas sin terreno. La línea Terreno+Construcción financiaba el 100% del terreno y la obra según los máximos establecidos.

En la ciudad de Resistencia se realizaron dos Desarrollos Urbanísticos, con un total de 146 viviendas en dos torres, localizados en terrenos dispuestos por el gobierno provincial para la ejecución de las obras. Ambos edificios se encuentran estratégicamente ubicados en el microcentro, a no más de tres cuadras de la plaza central de la capital. Esta zona se caracteriza por contar con una dotación completa de infraestructura, servicios y equipamientos.



Fig. X: Localización, visualización del proyecto y obra en ejecución. Fuente: Elaboración propia en base a programa Google Earth.



Fig. X: Localización, visualización del proyecto y obra en ejecución. Fuente: Elaboración propia en base a programa Google Earth.

### Impacto del programa en la ciudad

- Mercado de suelos

A partir de las experiencias y reflexiones de los entrevistados se divide entre quienes consideran que el monto destinado por el Programa a la compra del Terreno era exiguuo desde el inicio; y los que atribuyen al anuncio del Programa la suba de precios, a partir de una acción especulativa de los dueños, y administradores de tierras urbanas. En cualquier caso es la dinámica de la oferta y la demanda la que subyace a estas opiniones.

La información que divulgaba la Cámara inmobiliaria en los medios ratificaba un incremento en el precio del suelo también a partir de la implementación del programa PROCREAR. Se identifica así una lógica diferente en la zona central de la ciudad y en los terrenos localizados en las zonas más retiradas del centro. La implementación del Programa PROCREAR impactó más significativamente en la dinámica de precios de la periferia.

*EL PROCREAR permite a la gente tener un ingreso para construir y encima financia terreno, y encima publica puntualmente un precio tope de terreno. Automáticamente triplicaron el valor de la tierra en la periferia. Con lo cual de alguna manera también influyó negativamente al precio de la tierra en el centro, como triplico en la periferia, no triplico en el centro porque ya había una dinámica de suba anterior, de modo que en el centro, se mantuvo un incremento del precio de la tierra en línea con la inflación.*  
Vicepresidente Cámara Empresaria Desarrolladores Urbanos del NEA (CEDUNEA)

Esta situación puso en evidencia las inexistentes políticas de control del mercado de suelo, se lotea y se divide la tierra sin inversión privada, con inversión del Estado solamente. Y sin recuperación por parte del estado de la renta diferencial que ello acarrea.

Como política de estado, la visión del ex titular de ANSES, expone intenciones en la misma dirección. Poner a disposición de la construcción de los edificios para desarrollos urbanísticos terrenos que eran de distintas dependencias del estado provincial, constituyó una estrategia para por un lado optimizar la ocupación pasando de oficinas a uso residencial, con recupero y estimular la actividad de la construcción.

El proyecto de Desarrollo Urbanístico en los terrenos denominados La Rubita y luego en el predio Ex Campo de Tiro, tenían como base estos principios, pero dificultades para el traspaso dominial retrasaron su concreción. A pesar que la Agencia de Bienes del Estado (Ex ONABE) participaba del Comité ejecutivo del Programa.

Las localizaciones predominantes de nuestros entrevistados de la línea de préstamos individuales para terreno y vivienda, ratifica lo mencionado anteriormente, quienes ya tenían terrenos los habían adquirido como forma de proteger ahorros y como una oportunidad de inversión a futuro (un futuro indeterminado), son los casos de quienes están construyeron sus casas en el segundo cordón periférico de Resistencia. Pasando las av. Edison Marconi al Sur, y Risione Guerrero al Norte.

Quienes accedieron a la línea de préstamos de terreno y vivienda, indican que les fue difícil conseguir y optaron por comparar en otras localidades (Margarita Belén y Puerto Tirol) distantes entre 10 km y 20 km de la ciudad de Resistencia.

- Crecimiento de la ciudad

La construcción de viviendas con financiación PROCREAR profundizó las tendencias de crecimiento expuestas siguiendo la dinámica impuesta por la tensión entre la inversión estatal en Infraestructura, el mercado de tierras en diversas formas de desarrollos y la práctica de los sectores populares, con distintos grados y niveles de organización que se asientan informalmente, y mediante reclamos de regularización, provisión de infraestructura básica y equipamiento, aunque en plazos muy dilatados (décadas) van consolidando áreas urbanas.

La tendencia en el AMGR fue hacia otras localidades contiguas. Fueron a Puerto Tirol, empezaron a florecer loteos que sin infraestructura y lejos del centro de la ciudad, junto a la inauguración de la autovía de la ruta 16 también ayudo a que la gente busque esas locaciones y el incremento brusco en el primer cordón de expansión de Resistencia hizo que la gente busque terrenos más accesibles lejos. No hubo revitalización de zonas.

En el caso puntual del área metropolitana se mantiene la tendencia de expandir cada vez más la ciudad hacia las zonas rurales, lo cual encarece la gestión de la ciudad, en vez de densificar intersticios y áreas degradadas con inversiones, del Estado y del privado.

Los desarrollos urbanísticos en edificios en altura fueron una apuesta que contribuyó a densificar el área central con una propuesta alternativa a la vivienda colectiva, satisfaciendo demanda de sectores con ingresos medios, sin competir con desarrollos inmobiliarios de una franja social con mayor capacidad de ahorro.

- Dinámica del empleo local

Según informantes claves, si bien se había producido una merma de empleo de la construcción al momento de la implementación del Pro.Cre.Ar, varias empresas iniciaron su actividad tomando una significativa cantidad de mano de obra, que produjo un impacto en la obra particular por la búsqueda de contratista y profesionales. Estudios y profesionales recibían solicitudes de presupuestos de asesoramientos a distintos niveles en lo referente a la obra financiada por la línea de préstamos individuales. Por otra parte la línea de Desarrollos urbanísticos concursaban las direcciones de obra se licitaba dirección de obra (GC Técnico con varios roles en distintas obras PROCREAR). Sin embargo, otras voces hacen mención a que este hecho no tuvo el impacto que se generó en la construcción por cooperativas.

Mas allá de las distintas visiones respecto a la magnitud del impacto en mano de obra, la coincidencia generalizada entre reflexiones de informantes clave y experiencias de adjudicatarios es acerca de que todo el empleo fue informal. Y eso atenta contra la calidad del empleo a nivel general.

- Dinámica del comercio

Es convergente la opinión de los entrevistados, informantes clave y prensa, y la de algunos adjudicatarios que conoce el ámbito de la construcción, acerca de que la implementación del PROCREAR a nivel local Dinamizó la actividad de corralones y ámbitos de materiales de construcción saturando ventas.

*Fue un impacto puntual muy fuerte (...) en un mercado chico como el nuestro el aumento de la demanda sin obligar a potenciar la oferta de esos materiales y mejorar los sistemas de distribución hizo de que al haber mucha demanda puntual suba los precios, hizo que la industria de la construcción especialmente la cementera aprovecho, lo manejo especulativamente, ya había un incremento con la inversión de la obra pública QUE hacía que la oferta de materiales en la industria de la construcción vaya incrementando los costos. PROCREAR potenció eso, hizo que crezca la actividad en el sector privado*



*puntualmente, se dispararon los precios, ese fue el efecto no deseado de esta política pero que fue real, (Vicepresidente Cámara Empresaria Desarrolladores Urbanos -CEDUNEA)*

- Normativa e instituciones

En principio, y siguiendo una línea ya iniciada en la Política Federal de Vivienda desde 2003, el Programa PROCREAR se implementó a través de una estructura articulada entre oficinas gubernamentales y el Banco Hipotecario.

A nivel local, los relevamientos realizados hasta el momento nos indican que existieron algunas articulaciones institucionales para viabilizar las soluciones habitacionales PROCREAR.

El Municipio junto con el Consejo Profesional de Arquitectos, Agrimensores, Ingenieros y MMO del Chaco hicieron un convenio y una tarifa diferenciada para la tramitación de los proyectos que eran prototípicos del PROCREAR -se reducían las exigencias en la documentación técnica, si se adoptaba ese prototipo- pero en general la gente no los eligió. Por otra parte ante la saturación el área de obras particulares en Municipalidad por la cantidad de trámites, la municipalidad abrió una área interna especial para la línea PROCREAR, si bien estos cambios no alcanzaron a transformar los esquemas institucionales.

No obstante, es significativo que la implementación del Programa evidenció problemas de gestión y de articulación. Un conflicto que ilustra esta insuficiente articulación entre organismos estatales para la implementación del programa refiere a los cuestionamientos del IPDUV por el manejo de recursos por parte de ANSES.

*Entonces vos tenías una estructura como el IPDUV gigante y el Banco Hipotecario, con estructura mínima y construyendo prácticamente ejecutando la misma cantidad de vivienda.*

*Desnudó esto también: el IPDUV no estuvo a la altura de la necesidad de este programa acá en forma mezquina querían que se canalice por ahí mas que darse cuenta de que tenía que poner en valor sus recursos humanos, estudiar nuevos materiales pero lo generalizo a nivel nacional (Titular ANSES 2010-2015)*

En esta línea de argumentación, el fideicomiso permitió recuperar la tradición de asesoramiento del banco, y ANSES hacía eso contra otras estructuras que no estaban preparadas, para este programa el banco permitió desligar de las estructuras burocráticas.

En este sentido ni las estructuras institucionales ni las normativas se modificaron, y eso evidencia que se establecieron escasas articulaciones con universidad, consejos, inmobiliarios.

#### **En síntesis:**

Si bien desde 2004 la industria de la construcción había constituido la estrategia principal de reactivación económica mediante la implementación de la Política Federal de Viviendas, El Programa PROCREAR operó a nivel local como un gran movilizador del comercio, del empleo (profesional y obrera) e institucional y del mercado de suelo. Y Aunque en menor medida problematizó aspectos institucionales poniendo en crisis estructuras altamente burocratizadas

En cuanto a la expansión urbana, en la línea individual, traccionó la radicación de población a localidades aledañas intensificando el flujo de relaciones. Esto en gran medida vinculado con la suba de precios de los terrenos localizados en el entorno inmediato al centro (segundo cordón periférico).

En la línea de Desarrollos Urbanísticos, al financiar la construcción en alta densidad en el micro centro de la ciudad operó profundizando la densificación y congestionando el área central.

En la Línea individual las tendencias de crecimiento de la ciudad se mantuvieron, los patrones de localización en torno del segundo cordón de periferia que ya se estaba desarrollando desde hacía una década se mantuvieron, profundizando hacia otras localidades la localización de sectores medios con

capacidad de ahorro. (Colonia Benítez, Margarita Belén por la ruta 11 hacia el norte, y a Puerto Tirol por la ruta 16 hacia el oeste)

En el campo de la construcción de viviendas al promover construcción de calidad con financiación de largo plazo y tasa conveniente, el Programa operó elevando los estándares y movilizándolo al competencia a través de mejorar la oferta de vivienda para sectores medios.

Un párrafo aparte merece el fallido proyecto de financiar desarrollo urbanístico de densidad baja situado en áreas planificadas para la expansión. Los destinatarios frustrados, se convirtieron en difusores del programa, en sus actividades de reclamo y visibilizaron la debilidad estatal para la gestión de tierra vacante, que permitiera regular el mercado de suelo.

Respecto del impacto en la economía, la implementación fue un movilizador significativo de la actividad comercial vinculada a la construcción. Respecto de la generación de empleo, efectivamente implicó un incremento de contrataciones de mano de obra de la construcción, pero en condiciones de informalidad.

Respecto de las transformaciones institucionales, fueron de corto plazo y no estructurales, aunque no alcanzaron a modificarse cuerpos normativos existentes.

En cuanto a los núcleos profesionales (colegios y consejo profesional) no lograron actuar como corporación dejando librado a la capacidad y experticia profesional de cada estudio o profesional, su mejor desempeño. Adoptando una actitud de libre competencia.

En la valoración de los destinatarios adjudicatarios, en todos los casos es positiva.



Fig. 1: Localización de los casos entrevistados, línea créditos individuales. Fuente: Elaboración propia en base a programa de imágenes satelitales Google Earth.

<p>Algunos ejemplos de viviendas de las línea individual relevadas. Fotos propias. 2016</p>		
		
<p>Caso Nº 7: Localidad: Resistencia. Barrio: Alto Sabin. Tipo de proyecto: individual para VIVIENDA.</p>		
		
<p>Caso Nº 8: Localidad: Colonia Benitez (fuera del ejido urbano, sobre el río Tragadero). Barrio -loteo de propiedad original del Agr. Warnes 1996- Tipo de proyecto: Individual para VIVIENDA.</p>		
		
<p>Caso Nº 9: Localidad: Puerto Tirol (a cuatro Km del centro de PT hacia Resistencia) Barrio: Urbanización Los fresnos. Tipo de proyecto: Individual para Vivienda.</p>		

El Programa PROCREAR se diseñó en el marco de una política habitacional atender a la necesidad habitacional de un segmento de población mas alto (de mayor capacidad de ahorro) que los que atendió la política federal, y que tenía como propósito la reactivación económica, la generación de empleo, en un contexto de retraimiento de la actividad económica y el consumo en el país consecuencia de la crisis internacional. Generando un círculo virtuoso que se venía dando entre la reactivación económica, satisfacer una demanda concreta de familias de acceder a su vivienda propia y generar empleo.

La modalidad de gestión actualizó la interactoralidad que tuvo la política federal desde 2003, al convocar a distintos movimientos sociales y cámaras de la construcción, en este caso mediante la constitución de un fondo fiduciario, en el que el fiduciante es el Estado Nacional y el fiduciario el Banco Hipotecario; y un Comité ejecutivo interinstitucional (Ministerio de planificación e inversión pública y servicios, Organización Administración de bienes del estado, Ministerios de seguridad social, Banco hipotecario, Ministerio de economía y finanzas, Lotería Nacional) que fijaba las líneas de acción, y realizaba el seguimiento de la implementación.

En la opinión de nuestros informantes, el sorteo público otorgó transparencia al proceso de adjudicación y la administración con plena participación de los propios adjudicatarios, y la elección sobre los profesionales que acompañaban el proceso, fue valorada positivamente.

En relación a la ciudad que el programa contribuyó a reproducir, y su vinculación con la nueva agenda urbana en Resistencia, la expansión que traccionó el programa PROCREAR siguió la tendencia del mercado de suelo, aunque puso en evidencia que se puede incidir en el mercado y elevar los estándares de vivienda social, con precios accesibles tal como ocurrió con los desarrollos urbanísticos ejecutados en el microcentro.

En lo institucional no se modificaron las estructuras institucionales destinadas al hábitat sino que Procrear se instaló como una estructura paralela con escasa articulación con los programas existentes.

Los principales tópicos de la agenda urbana ciudad compacta, inclusiva, participativa, resiliente, segura y sostenible, deberán constituir referencias de actuación, y parámetros de evaluación de la implementación de planes y programas habitacionales.

En el caso de PROCREAR, logró sobreponerse a la tendencia de mercado, parcialmente, en el caso de la línea de desarrollos urbanísticos en el microcentro, no así la línea de créditos individuales que mantuvieron las tendencias de expansión fragmentada de AMGR.

## BIBLIOGRAFÍA

- BARRETO; ALCALÁ; BENÍTEZ; FERNÁNDEZ; GIRÓ; PELLI Y ROMAGNOLI, (2014).La Política federal de Vivienda desde su implementación en el AMGR (2003-2007). Análisis y recomendaciones Diseño editorial. Bs As.
- NEGRO, J. P. (2015) Presentación: Financiamiento, Proyecto y Gestión del Programa de Crédito Argentino PRO.CRE.AR. 2012-2015.
- LESCANO, P. (2017) PRO.CRE.AR. como política anticíclica. Resultados del Programa de Crédito Argentino del Bicentenario (PRO.CRE.AR.) Revista Hábitat Inclusivo No 9. Buenos Aires. Recuperado de: <http://www.habitatinclusivo.com.ar/revista/pro-cre-ar-como-politica-anticiclica/3/>
- MINGO, Graciela; SIONE César E SARROT, Elisa; Luque, Teresa; Reyes Lautaro; Vicentini Antonela (2017) La evolución de la mano de obra ocupada en la construcción a partir de los cambios de gestión e implementación del Pro.Cre.Ar. Panorama del aglomerado Gran Paraná. 13° Congreso de la Asociación de Especialistas en Estudios del Trabajo ASET (Valdés, 2009).

ISBN 978-987-4415-46-2

