

## **PRO.CRE.AR COMO HERRAMIENTA DE GESTIÓN INTEGRADA DESARROLLOS SOCIO-URBANÍSTICOS EN LA NUEVA AGENDA URBANA**

**Martin Reibel Maier**

**Pablo Engelman**

**Gabriela E. Orsini**

Instituto de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Nacional de San Martín, IA UNSAM.  
[habitat.iaunsam@gmail.com](mailto:habitat.iaunsam@gmail.com)

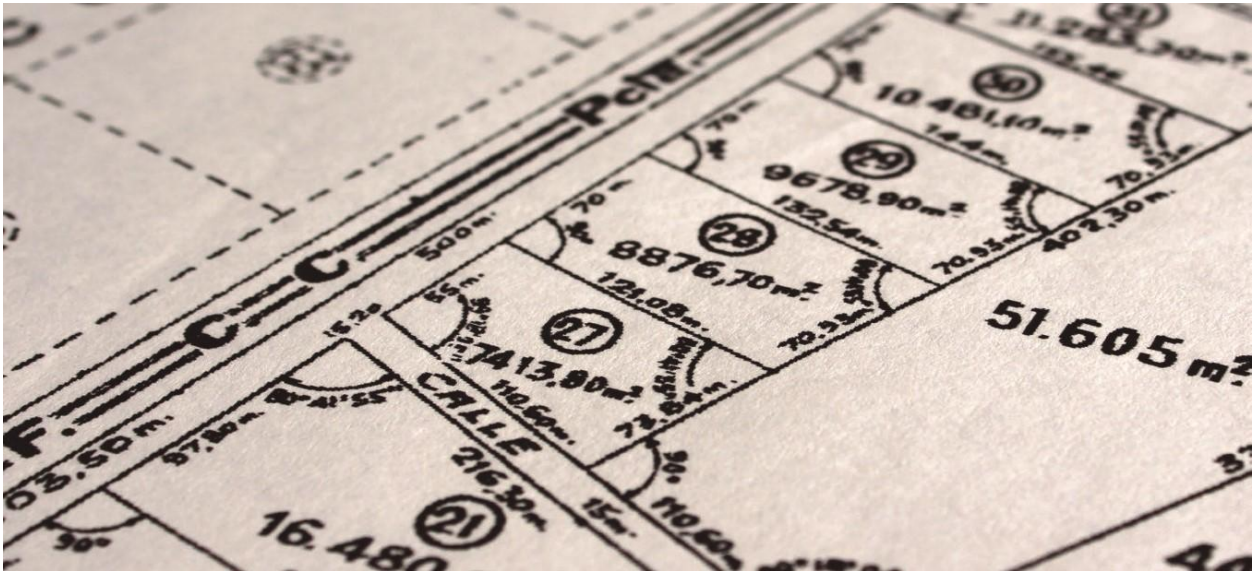
### **Resumen**

En el marco del Bicentenario Argentino surge un cambio de paradigma en materia de aprovechamiento integral de tierras públicas ubicadas en los centros urbanos más importantes del país; considerándose de índole estratégico para el desarrollo de políticas de crecimiento con inclusión social, deduciendo que la mayoría no sólo se encontraban subutilizados, sino que también resultaban ser una de las mayores reservas de suelo urbano en las 24 provincias. Dichas tierras conformaban importantes bolsones urbanos con cercanía a los servicios, conectividad y una ubicación privilegiada de los centros urbanos. La generación de los desarrollos socio-urbanísticos del Programa de Crédito Argentino, Pro.Cre.Ar, tuvo por objeto posibilitar la recuperación, puesta en valor e integración urbana de tierras degradadas, en orden de revertir los efectos negativos sobre el territorio y el ambiente producidos por la presencia de vacíos urbanos de diferente escala y abordaje desde el punto de vista proyectual, presentándose como una iniciativa exitosa en materia de desarrollo local apuntada al acceso a la vivienda a sectores medios-bajos de la población. A partir de allí se verifica que las herramientas empleadas en estos desarrollos socio-urbanísticos se enmarcan y verifican con los preceptos y categorías presentes en el Plan de Acción Regional para la Implementación de la Nueva Agenda Urbana en América Latina y el Caribe, elaborado por la CEPAL.

A lo largo de la historia, las políticas de vivienda, realizadas por el Estado han signado el territorio con las matrices socioeconómicas propuestas por cada administración. Así podemos trazar una línea comparativa desde el Plan de Casas Baratas, hasta, el Pro.Cre.Ar, en donde cada una de las políticas de gestión y producción del Hábitat, por acción o por omisión, han dejado su huella indeleble en nuestras ciudades y sociedades.

**Palabras clave:** Acceso a la vivienda, Desarrollos Socio-Urbanísticos, Inclusión Social, Gestión y Producción del Hábitat.

### **HISTORIA DE LA VIVIENDA Y LA CIUDAD**



Fuente: Fotografía: Albano García, Libro "Gestión, Planificación, Territorio, Reibel Maier, Martín <sup>ABC</sup>, 2015

La historia de los Bienes del Estado en nuestro país debe pensarse junto a la de la vivienda social y el urbanismo. Esto es así porque es en tierras fiscales donde se producen la mayoría de los proyectos tendientes a mejorar las condiciones de vida de la población. En ese sentido, las políticas que garantizan una justa y equitativa distribución del suelo urbano no comenzaron hasta bien entrado el siglo XX. Antes, la repartición de la tierra estuvo dirigida por las clases dominantes que, lejos de buscar la equidad en las condiciones de vida de la población, generaron un esquema concentrado de propiedad producto de la lógica conquistadora que imperó durante la colonia y se trasladó a la élite gobernante. Con la llegada de la masa de inmigrantes a fines del siglo XIX, la política del joven Estado Nacional se basó en la construcción de hoteles mientras que la mayoría de la obra pública estuvo abocada a la edificación de pilares institucionales.

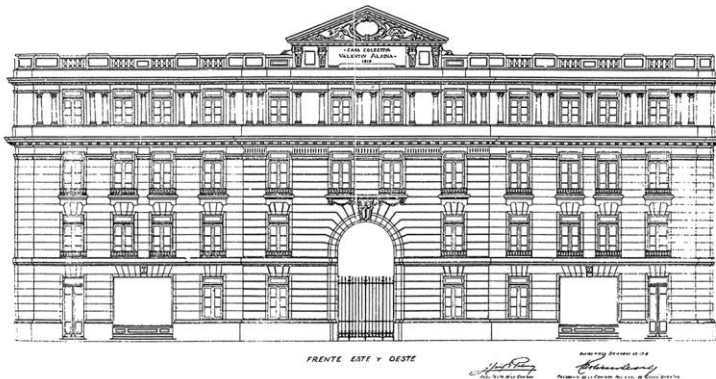
La prosperidad de los dueños de casas de renta y conventillos aumentó con la ausencia de organismos de control que garantizaran condiciones básicas de habitabilidad. En el ámbito rural, el Estado cedió la tierra en grandes extensiones, lo que afirmó la estructura del latifundio. En este panorama, hacinamiento, insalubridad, alquileres desmedidos y estafas llevaron a la sanción de la Ley de Casas Baratas de 1905. Por su parte, con la Ley Cafferata de 1915, los radicales intentaron dar respuesta al ya grave déficit habitacional. Tras la llegada del peronismo, el Estado jerarquizó a la vivienda en su función social y le asignó rango de derecho constitucional; a la par dejó sin efecto la Ley de Casas Baratas y tomó la responsabilidad de la producción de vivienda social.

El primer Plan Quinquenal fue un hito para el hábitat popular ya que en ese período la cantidad de propietarios creció exponencialmente, se dieron créditos directos a trabajadores y al ser una política de Estado, se generalizó en todo el país. En los '60s, se produjo un pico en la especulación inmobiliaria y la liberación de los precios de las viviendas. A la par, un gran número de habitantes, que migraban desde el interior a las ciudades, quedaron excluidos del acceso a la vivienda y se asentaron en la periferia. A fines de esa década, el Estado organizó los Planes de Erradicación de Villas de Emergencia y Viviendas Económicas Argentinas, lo que no sirvió para frenar el aumento de asentamientos precarios en todo el país.

El panorama se agravó durante la dictadura militar: el Fondo Nacional de la Vivienda, creado durante el gobierno de facto de Juan Carlos Onganía, fue manejado a libre criterio de cada administrador provincial. Con la vuelta de la democracia, la política de vivienda social se nutrió de nuevas teorías, pero se intervino en pequeña escala. Durante el neoliberalismo de los '90s, la especulación convivió con los barrios cerrados y countries y se elevó el precio inmobiliario de zonas deprimidas. A partir de 2003, aumentó la construcción de vivienda social de manera radical: se calcula que desde esa fecha hasta hoy

se llevaron a cabo media docena de programas de vivienda que resultaron en más de un millón de soluciones habitacionales, en diferentes formatos.

COMISION NACIONAL DE CASAS BARATAS  
CASA COLECTIVA  
ESCALA 1:50



Primera casa Colectiva en construcción, «Valentín A. Viana», frente al Parque Patricios (C. F.) de 20 departamentos

1900-1939 La comisión nacional de casas baratas fue el primer intento de dar solución Estatal al problema de la vivienda. Fuente: Archivo AABE, Libro "Gestión, Planificación, Territorio, Reibel Maier, Martín AABE, 2015



194-1949 El segundo plan quinquenal es el que contiene el primer plan de viviendas. Fuente: Archivo AABE, Libro "Gestión, Planificación, Territorio, Reibel Maier, Martín AABE, 2015

Durante los años noventa hasta principios del 2000, los cascos urbanos metropolitanos de las ciudades latinoamericanas se desarrollaron en dos dinámicas urbanas bien marcadas y por ende en dos configuraciones territoriales determinadas.

A grandes rasgos podemos definir por un lado un crecimiento hacia la periferia rural de menor valor de suelo (en muchos casos carente de normativa y regulación, liberado al mercado inmobiliario a cambio de la promesa de desarrollo local, lo que a la vez generó la aparición de proyectos urbanos sin planificación a escala regional) y nuevas centralidades carentes de carácter identitario. Esto trajo como consecuencia una dinámica de reconversión de los centros urbanos clásicos con nuevos programas, o en algunos casos, su abandono.

Paralelo a este fenómeno y con base en la misma política económica surgieron grandes vacíos urbanos derivados de una desindustrialización, consecuencia de la reconversión de los capitales de inversión que otrora se volcaban a la producción y que en esa etapa se orientaron hacia a los bienes de servicios y la especulación.

Sumado a esto los procesos de desguace del Estado y privatizaciones dejaron sin programa gran cantidad de espacios urbanos y suburbanos, como las playas ferroviarias, que quedan subutilizadas respecto a las estrategias del sector privado y el desmembramiento del ferrocarril como sistema de

transporte (sobre todo como transporte de cargas, en función del avance de los traslados a través de camiones). También muchos predios pertenecientes a empresas estatales privatizadas fueron abandonados por los nuevos administradores.

Muchos de ellos eran centros recreativos, espacios otrora dedicados a beneficio del personal o muchas edificaciones consideradas “no estratégicas” por las empresas.

Todo esto sumado a otros factores, principalmente socioeconómicos, indivisos concatenados bajo una óptica neoliberal, generó una marca indeleble en el territorio, lo que potenció una fragmentación y heterogeneidad manifiesta en los macizos urbanos que desencadenó situaciones complejas en nuestras ciudades.

Este panorama de polarización urbana devino en la proliferación de varios fenómenos urbanos, entre los que encontramos en un extremo el country o barrio privado en la periferia, como modelo de negocio que construyó un “modelo de vida” a imagen y semejanza del “American Life Style” de los 60’-70’ norteamericanos. Fundando sus virtudes en una reconexión superflua con la naturaleza, el amurallamiento y la negación del otro como característica de seguridad, la vida en comunidad convirtió a la competencia en un valor social.

En el otro extremo los asentamientos precarios, que, si bien ya existía producto de las migraciones internas de mediados de siglo XX, explotan demográficamente, como antítesis sistémica del barrio privado, en donde los habitantes excluidos del sistema reconvertían los mismos conceptos de introspectiva urbana. Estas variables desplegaron sobre el territorio un mapeo dispar donde el macizo urbano ya no tenía una conformación homogénea, como en la década del ‘60, en donde se había consolidado con sucesivos anillos perimetrales alrededor de los cascos urbanos o industriales existentes, sino muy por el contrario configuraron un territorio disímil, heterogéneo y variable, a merced de la especulación inmobiliaria y sin injerencia del Estado.

En la década subsiguiente el panorama cambió radicalmente. Luego de la crisis del 2001 y sobre todo a partir del 2003, el cambio de modelo y la creciente reactivación económica enfocada en la reindustrialización, principalmente radicada en parques industriales en las áreas suburbanas, generaron la aparición de nuevos centros locales. A su vez, el crecimiento del comercio y de los espacios culturales debido a diversas políticas de impulso al consumo aplicadas en esos años generaron la puesta en valor de los cascos históricos.

Esta heterogeneidad manifiesta en el territorio fue observada por el mercado, que comenzó a desarrollar una estrategia de “Burbuja Inmobiliaria”, incrementando el valor especulativo de la tierra sobre los centros urbanos otrora subutilizados. -Así aparecieron fenómenos decrecimiento en polos urbanos (por ejemplo, el barrio de Palermo Hollywood en la Ciudad de Buenos Aires Alta Córdoba en la Ciudad de Córdoba), en los que se concentra el boom de la construcción desarrollado en este período. La traducción de la tipología de barrio privado puesto en la ciudad se manifestó en la aparición de los edificios con amenities y las nuevas torres que proliferan por las ciudades a imagen y semejanza de un country, solo que en altura. Sin embargo, esto no modificó la capacidad de acceso a la vivienda por parte de los diversos sectores de la sociedad, sino que estos fenómenos mantienen su dinamismo dentro de las clases con mayor poder adquisitivo, que aumentan la cantidad de metros adquiridos o cambian de estilo de vida.

Por otro lado, durante estos años la carencia del crédito inmobiliario como herramienta de accesos a la vivienda propia fue una constante. Un dato no menor que avala esto es que la cantidad de población viviendo en los grandes centros urbanos no varió considerablemente en los últimos diez años. En este sentido, la Ciudad de Buenos Aires CBA) incrementó su población en alrededor de 115.000 habitantes (de 2,8 a 2,9 millones), lo que representa un crecimiento intercensal del orden del 4%. El Conurbano Bonaerense (CB) incrementó su población en términos absolutos en 1,2 millones de habitantes (de 8,7 a 9,9 millones) y en un 13,8% en el período. Pero el segmento territorial más dinámico lo constituye el resto de la región (la 3º corona metropolitana) que pasó de 1,6 a 2,1 millones de habitantes, lo que significa un incremento de casi medio millón de habitantes, es decir una variación del orden del 31,3% durante el mismo período.



Sin embargo, el creciente poder adquisitivo de los sectores medios y bajos, insuficientes para el acceso a la vivienda propia consolidada, dispararon el crecimiento por un lado de la construcción y ampliación de la vivienda, sobre todo en los sectores periféricos y conurbanos a los centros urbanos, donde la tierra tiene un valor considerablemente menor o ya estaba a disposición para el crecimiento dentro de las mismas propiedades. Por otro lado, esta tendencia se manifiesta en el consumo de bienes no inmuebles, producto del crecimiento industrial y la aparición de nuevos polos comerciales, ahora enfocados a estos sectores (ver ejemplo Tortugas Open Mall).

En conclusión, ningún bien de consumo corriente ha experimentado un aumento de precios tan significativo como el suelo y la vivienda durante las décadas pasadas. A pesar de ello, la preocupación por la inflación expresada en los medios de comunicación argentinos y en algunos sectores de la política giró en torno al encarecimiento de los bienes de consumo.

La contracara concreta y visible del encarecimiento del suelo es la inédita presión que ejercen el alquiler y la compra de vivienda en los ingresos de la población. Esto ha expulsado a numerosas familias del mercado inmobiliario formal y por lo tanto, ha fomentado la expansión (en superficie y población) de los asentamientos informales, ya sea mediante nuevas ocupaciones de tierras y edificios, desalojos forzados el desplazamiento residencial de numerosas familias hacia zonas retiradas de la ciudad con servicios en su gran mayoría deficientes. En suma, el incremento del precio del suelo es una de las principales causas de las grandes dificultades que existen hoy en día para acceder a una vivienda formal en ámbitos urbanos, con servicios ambientalmente seguros, sea a través del mercado o de la ayuda estatal.

## **LOS BIENES DEL ESTADO COMO HERRAMIENTA REDISTRIBUTIVA**



*Fuente: Archivo AABE, Libro "Gestión, Planificación, Territorio, Reibel Maier, Martín AABE, 2015*

En el último trimestre de 2010, surgió la necesidad de producir un cambio de paradigma en materia de aprovechamiento integral de aquellas tierras públicas ubicadas en los centros urbanos más importantes del país; considerándolas de índole estratégico para el proyecto de crecimiento con inclusión social llevado a cabo desde el año 2003. A partir de ello, se decidió encarar un estudio pormenorizado sobre dichos bienes, deduciendo que la mayoría no sólo se encontraban subutilizados, sino que también resultaban ser una de las mayores reservas de suelo urbano con la que contaba el Ejecutivo Nacional en más de doscientos municipios y configuraban un importante activo para el dictado de políticas de carácter redistributivo para la población. Del estudio realizado surgió que dichas tierras conformaban importantes bolsones urbanos que contaban mayoritariamente con cercanía a los servicios, conectividad y una

ubicación privilegiada en la gran mayoría de los centros urbanos en estudio. Surge así la propuesta de crear una herramienta que fuera capaz dar solución a las necesidades de vivienda de un segmento de la población como el de la clase media, que se instrumentara mediante la conformación de un fideicomiso público-privado, integrando al sector público como promotor mediante el aporte de tierras públicas vacantes y la financiación de la operación y al sector privado en los procesos de gestión integrada de proyectos y la construcción. Por otro lado, se debía encarar el aprovechamiento de tierras del Estado, con el fin maximizar el valor económico y social de un conjunto de predios urbanos pertenecientes al dominio privado del Estado Nacional, en las ciudades más importantes de la República.

El 13 de agosto de 2012, la Presidencia de la Nación dictó el Decreto N° 1382/12, que creó la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), que sería el organismo que ejercería control pleno de las tierras públicas de dominio privado con las que cuenta el Estado Nacional. Hasta ese momento, existían una multiplicidad de normas que regían en relación a la disposición de dichos inmuebles, lo que configuraba un plexo normativo fragmentado que no le permitía al Poder Ejecutivo disponer de forma directa sobre dichos bienes, ya que se encontraban bajo un statu quo legal que lo impedía.

### **DESARROLLOS URBANÍSTICOS PRO.CRE.AR**



*Fuente: Archivo AABE, Libro "Gestión, Planificación, Territorio, Reibel Maier, Martin AABE, 2015*

El 12 de junio de 2012 la Presidencia de la Nación, en cumplimiento de las facultades que le confiere la Constitución Nacional, lanzó mediante el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 902/12, el Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única y Familiar (Pro.Cre.Ar.), tal vez uno de los programas de generación de viviendas en materia social y económica de la República Argentina en estos últimos 50 años, que integra un conjunto de organismos estatales como la ANSES, el Ministerio de Economía y Finanzas Públicas, la Agencia de Administración de Bienes del Estado, AABE y el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios. Se crea así un fideicomiso público que tendrá como misión facilitar el acceso a la vivienda a sectores medios que en la actualidad se encuentran fuera del mercado para calificar para la obtención de un crédito, decidiendo capitalizar al mismo con fondos líquidos provenientes del Tesoro Nacional, del Fondo de Garantías de Sustentabilidad y más de 1800 hectáreas de tierra fiscal urbana repartidas a lo largo de todo el territorio nacional. El fideicomiso es administrado por un fiduciario: el Banco Hipotecario Sociedad Anónima, quien actuará de conformidad con las directivas del Comité Ejecutivo del Programa, integrado por representantes de cada uno de los organismos estatales

citados. En definitiva, se trató de generar una herramienta de acceso a la vivienda a valores, cercanos al costo, donde el Estado solventa los costos del desarrollo de las obras durante el transcurso de estas. Mientras tanto, el beneficiario recién iniciará el pago del crédito (cuya cuota es similar a un alquiler), una vez que finalizan las obras.

La línea de desarrollos urbanísticos es en donde mayores esfuerzos se están volcando desde los equipos técnicos del Pro.Cre.Ar., puesto que con los miles de viviendas que se están encarando se cubre la necesidad de vivienda de una importante cantidad de argentinos que no poseen un terreno ni los medios para adquirir su unidad en las condiciones actuales del mercado. Es de destacar la participación de los equipos de proyectos, en lo que respecta a las gestiones con las autoridades locales en orden de lograr el otorgamiento de indicadores urbanísticos que posibiliten la concreción de los proyectos urbanos y sus respectivos planos de masas. Esto implicó la necesidad del diseño de ordenanzas de uso del suelo acordes a los planes de urbanización, que luego debieron ser sancionadas por los consejos deliberantes locales.

Otro hito de la gestión a destacar tiene que ver con la reformulación de las herramientas que hasta el momento se vienen utilizando desde el Estado para contratar obras. Es así que se diseñaron pliegos para los concursos desarrollados a medida del Programa, con lo cual se aceleraron los procesos de evaluación, y adjudicación de las obras y se mejoraron las calidades finales de las viviendas. En este marco, los oferentes compiten por un producto final que contempla tres variables a evaluar: el proyecto, el precio y el plazo, teniendo como parámetro de evaluación y aprobación sine qua non al proyecto arquitectónico, el cual debe superar los 7 puntos para poder abrir el sobre del precio y el plazo. En la formulación de dichos pliegos se consideró lo mejor de la obra pública y lo mejor de la obra privada, en cuanto a cómo encarar los procesos de selección y adjudicación, dado que Pro.Cre.Ar. se comporta como una sociedad-público privada, entre el Estado y el fiduciario, situación que permite tener cierta flexibilidad a la hora de gestionar.

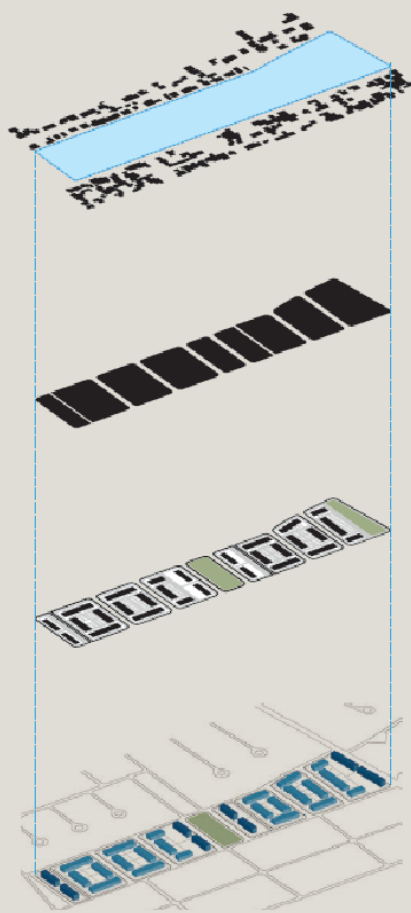
Es importante destacar que para el control y el seguimiento de las obras anteriormente mencionadas se optó por llamar a concurso para la contratación de dirección de obra de los 85 desarrollos urbanísticos que están distribuidos a lo largo de todo el país, con el criterio de lograr calidad total en el producto final de las viviendas. A la par, es importante señalar que éstas se venderán con crédito otorgados a largo plazo y con tasas accesibles a los beneficiarios que hayan salido sorteados, por lo cual los estándares de calidad que busca el programa apuntan a ser altos.

## **PROYECTO URBANO**



**METODOLOGÍA PROYECTO URBANO**  
DESARROLLOS URBANÍSTICOS PRO.CRE.AR.

Todos los proyectos responden a la articulación de diversas acciones urbanas coordinadas destinadas a integrar los nuevos desarrollos a la ciudad existente.



**DETECCIÓN DEL INMUEBLE**

- ▶ Paisajes urbanos heterogéneos.
- ▶ Predios que continúan con las lógicas de crecimiento urbano.



**TRAZADO Y VIALIDAD**

- ▶ Continuidad y jerarquización de trazados viales existentes.
- ▶ Accesos principales a los predios por boulevards.



**ESCALAS DE ESPACIO PÚBLICO Y VOLUMETRÍAS**

- ▶ Generación de espacios públicos.
- ▶ Mayor escala (parques)
  - Escala Urbana
- ▶ Menor escala (plazas)
  - Funcionan como expansiones de las viviendas.



**TIPOLOGÍAS**

- ▶ Construcción de viviendas accesibles para discapacitados (1 cada 50 viviendas).
- ▶ Categorías de viviendas:
  - Vivienda individual en lote propio.
  - Vivienda en Dúplex.
  - Viviendas Multifamiliares.
  - Lotes con servicios.

Fuente: Archivo AABE, Libro "Gestión, Planificación, Territorio, Reibel Maier, Martín AABE, 2015

El caso de los desarrollos urbanísticos (D.U.) respecto de los cuales el equipo de proyectos ha llevado adelante sus planes de urbanización y sus respectivos planes de masas en el marco del Pro.Cre.Ar., éstos no están ubicados en fracciones aisladas del territorio, sino todo lo contrario. Se seleccionan predios que continúen con las lógicas de crecimiento, extensión y consolidación de la trama urbana de la ciudad donde se emplazan. En ese sentido, se contempla previamente a la asignación de un predio para ser destinado a tales fines, una serie de estrategias para que estos D.U. sean atractivos para los vecinos y las familias de la zona.

**Vialidades y Espacio Público.**

Entre las diversas formas que el equipo de proyectos contempla para generar esta vinculación de los predios de los D.U. con los trazados existentes, se destacan las orientadas a considerar la continuidad y jerarquización de trazados viales. En este sentido, se consideran centrales los boulevards o las calles de escala barrial para darle continuidad al trazado frente a las nuevas viviendas.

A la vez, la generación de espacios públicos –parques y plazas– es otra de las alternativas para conectar zonas más densas con las nuevas y a la vez mejorar las condiciones de vida de los habitantes.



De esta forma, en la mayoría de los casos, los accesos principales a los predios se realizan por boulevard de recorrido extendido y que se articulan con los elementos del D.U. en una doble funcionalidad: por un lado, hacen de nexo con las viviendas de mayor densidad y altura y, por otro, se ligan con parques de escala urbana, incorporando en estos largos recorridos usos comerciales, de esparcimiento, equipamiento deportivo, educativo y cultural. Ese doble uso del boulevard genera no sólo la utilización y apropiación de los vecinos de la nueva vialidad, sino que amplía su red de influencia hacia la trama urbana existente.

Por su parte, los espacios públicos de mayor escala articulan los desarrollos con las ciudades a una escala más urbana. Los espacios verdes de menor escala, como las plazas, se ubican en el interior de cada uno de los D.U., anexos a manzanas intercaladas en sectores de vivienda con baja altura y funcionan como expansiones naturales de las viviendas, siendo utilizados por los vecinos del barrio.

### **Tipologías.**

Con respecto a las tipologías de las viviendas, los desarrollos llevados adelante por el equipo de proyectos para el Pro.Cre.Ar. fomentan la generación de paisajes urbanos heterogéneos, incorporando variadas tipologías de acuerdo con la zona donde se emplazan, las características constructivas del área y las necesidades previamente relevadas por los equipos técnicos. En todos los casos, estas viviendas deben cumplir con la normativa o las formas constructivas locales vigentes, de acuerdo con la zona geográfica donde se realicen los desarrollos. La Agencia también considera que su resolución debe responder de manera favorable con el clima y aquellas características topológicas que se considerantes relevantes para la construcción. Generalmente divididos en sectores, los desarrollos además deben garantizar la construcción de viviendas accesibles para discapacitados, en una proporción de una cada cincuenta viviendas. Las tipologías posibles en los desarrollos son tres. En principio, podemos hablar de una vivienda individual en lote propio, con unidades de dos dormitorios y posibilidad de crecimiento, que abarca una superficie aproximada de 65/70 m<sup>2</sup> cubiertos. También se construyen viviendas en dúplex, con unidades de 2 o 3 dormitorios cuya superficie aproximada es de 70 u 80 m<sup>2</sup> cubiertos. Finalmente, los desarrollos contemplan la construcción de viviendas multifamiliares, con unidades de 1, 2 y 3 dormitorios, una superficie aproximada entre 40 y 100 m<sup>2</sup> cubiertos y alturas máximas variables, pudiendo ser de una sola planta, dos pisos o de alta densidad. Si bien la distribución de estas tipologías responde a criterios variados, se intenta que todos contemplen las diferentes necesidades, pero tengan en claro los usos urbanos de la zona, dado que las variantes tipológicas con mayor altura jerarquizan frentes urbanos, incorporan nuevos usos al sector y desarrollan nuevas centralidades para las áreas intervenidas, lo que a la vez genera un enriquecimiento general de la zona.



*Desarrollo Socio-urbanístico Córdoba Capital, 1750 viviendas.*

## **CONCURSOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS PRO.CRE.AR**

Los Desarrollos Urbanísticos que lleva adelante el equipo de proyecto en relación con el Pro.Cre. Ar. involucran una serie de concursos innovadores en cuanto a los criterios de selección de ganadores. Esto se lleva adelante mediante un proceso realizado en diferentes etapas. En principio, el Banco Hipotecario S.A., en carácter de Fiduciario del Fondo Público del referido Programa, se constituye en el comitente y es quien organiza los concursos; y cuyos representantes integran la Comisión Evaluadora asesorada por un equipo técnico especializado, la cual tendría a su cargo la selección de los ganadores de los respectivos concursos. En cada uno de los predios, las obras se subdividieron en distintos sectores y cada uno de ellos constituyó –al momento del llamado– un concurso de arquitectura particular. El llamado contempló únicamente la ejecución de obra civil: estos proyectos debían respetar el Plan de Urbanización el Plan de Masas propuesto para el predio, con sus volumetrías generales, la cantidad y las tipologías de viviendas unifamiliares y multifamiliares requeridas y definidas en su tipo, cantidad y superficies. Por otro lado, las obras de infraestructura de servicios urbanos de red y espacio público fueron objeto de un llamado a concurso específico y posterior, sustanciado también por parte del Banco Hipotecario S.A. En el proceso de evaluación –del cual tomó parte en todas sus instancias la Comisión Evaluadora– los parámetros que se tomaron en cuenta a fin de adjudicar cada concurso fueron: (i) Antecedentes; (ii) Proyecto y (iii) Precio y Plazo. Esto quiere decir que no se consideró de igual manera a todas las propuestas, más allá de su calidad constructiva: conforme a la Matriz de Evaluación de Proyectos aplicada, sólo continuaban en concurso aquellas ofertas cuya calificación en instancias del proyecto alcanzaran un mínimo de siete (7) puntos sobre diez (10). Estas tenían posibilidad de participar de la evaluación y selección final correspondiente a la oferta económica, analizando puntualmente el precio ofertado y el plazo de ejecución

propuesto. De esta manera, se puede dividir el proceso de concurso en tres instancias que son excluyentes entre sí y a la vez están concatenadas, a fin de elegir a un ganador que no sólo contemple la realización de la obra, sino que también pondere, en su concepción, una significativa mejora en las condiciones de habitabilidad de la edificación. Las tres instancias son: Las condiciones de diseño y calidad constructiva. El plazo de ejecución propuesto para la obra. El precio ofertado para la totalidad de la obra. En dicha fórmula, más del 60 por ciento está destinado a las condiciones de diseño y calidad constructiva, lo que significó una innovación en materia de licitaciones y concursos organizados por el Estado, que generalmente ponderaban aquellas obras de menor precio ofertado. Por último, a partir de 2013 el Programa incorporó una nueva línea de créditos denominada “Loteos con Servicios”, la cual en muchos Desarrollos Urbanísticos permitió el completamiento de piezas urbanas más extensas, además de generar suelo urbano dotado de la infraestructura de servicios y espacio público.

**CONCURSOS PARA LA EJECUCIÓN DE DESARROLLOS URBANÍSTICOS DEL PRO.CRE.AR.**

**SECTORES DE OBRA**

**CONCURSO PARA OBRA CIVIL**  
 Consideraciones  
 > Cantidad y tipologías de viviendas unifamiliares y multifamiliares requeridas y definidas en su tipo, cantidad y superficie.  
 > El Plan de Urbanización y su respectivo Plan de Masas con volúmenes generales y pisadas propuestas.

**CONCURSO PARA OBRAS DE INFRAESTRUCTURA**  
 Consideraciones  
 > Infraestructuras de servicios urbanos de red y espacio público:  
 • Agua corriente y cloacas  
 • Red vial y pluviales  
 • Energía eléctrica  
 • Gas natural  
 • Corrientes débiles: Telefonía, TV y cable  
 • Riego  
 • Espacios verdes / Mobiliario urbano

**PROCESO DE EVALUACIÓN DE LOS PROYECTOS**  
 Matriz de Evaluación de Proyectos

Parámetros	
<b>1. Antecedentes</b>	<b>2. Proyecto</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Obras similares realizadas.</li> <li>&gt; Capacidad económica, financiera y legal.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Condiciones de diseño y calidad constructiva</li> <li>&gt; Adecuamiento de la propuesta a los lineamientos del plan de urbanización.</li> </ul>

**AQUELLOS QUE OBTENGAN 7 PUNTOS O MÁS**

↓

**3. Precio y Plazo**  
 Se verifica precio ofertado y plazo de obra definido para el proyecto.

SE PONDERAN LAS CONDICIONES DE DISEÑO Y CALIDAD SOBRE EL RESTO DE LAS VARIABLES

Fuente: Archivo AABE, Libro “Gestión, Planificación, Territorio, Reibel Maier, Martín AABE, 2015

**Plan de Acción Regional para la Implementación de la Nueva Agenda Urbana en América Latina y el Caribe (PAR)**

El Plan de Acción Regional para la Implementación de la Nueva Agenda Urbana en América Latina y el Caribe (PAR) <sup>1</sup> es un documento coordinado por la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL) en cooperación con el Programa de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (ONU-Habitat) y el Foro de los Ministros y Máximas Autoridades del sector de la Vivienda y el Urbanismo de América Latina y el Caribe (MINURVI) en el marco de la colaboración para la implementación de la Nueva Agenda Urbana (NAU) en la región de América Latina y el Caribe.

El PAR "...promueve la elaboración de políticas basadas en evidencia de las dinámicas de la urbanización, establece recomendaciones de acciones e intervenciones potenciales y la orientación política relevante y prioritaria para que los países de la región logren el desarrollo urbano sostenible y el establecimiento de un nuevo, y más equitativo, paradigma urbano, reconociendo a la ciudad como un macro bien público y que garantice los derechos económicos, sociales, culturales y medioambientales de todos. (CEPAL, 2018, p.7)

Busca ser un referente regional, adaptándose a las condiciones y necesidades locales y estableciendo sinergias con las agendas globales de desarrollo, tales como la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, el Marco de Sendai para la Reducción de Desastres, el Acuerdo de París, la Agenda de Acción de Addis Abeba de la Tercera Conferencia Internacional sobre la Financiación para el Desarrollo, y las Modalidades de Acción Acelerada para los Pequeños Estados Insulares en Desarrollo (Trayectoria de Samoa).

La inclusión en la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible, según el Objetivo 11, "Lograr que ciudades y asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles", como uno de los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS) sitúa a la urbanización y el desarrollo urbano y territorial en el centro del desarrollo sostenible, reconociendo su importancia para el bienestar de la población y el desarrollo económico, social y ambiental. Esta mirada coloca a las ciudades como lugares de prosperidad y centros culturales y de bienestar social en el centro de la escena mundial.

Resulta clave señalar que la NAU propicia un cambio de paradigma urbano, y el PAR tiene el objetivo fundamental producir un cambio estructural en el desarrollo sostenible hacia la igualdad y reconoce la necesidad de cambios importantes en las áreas de la planificación y gestión urbana y otros sectores relevantes que impactan sobre el territorio para lograr un desarrollo urbano sostenible, y busca resaltar los elementos críticos para el proceso de transformación y cambio. Hoy, más que nunca, la región requiere contar con hojas de ruta, estrategias y herramientas para orientar la urbanización hacia ciudades y asentamientos humanos sustentables, seguros, resilientes e inclusivos. El PAR constituye una herramienta efectiva para orientar la implementación efectiva de la NAU y alcanzar ciudades sostenibles en la región.

Cabe destacar que el PAR ha sido diseñado como un documento holístico y transversal para toda la región.; sus propuestas para lograr el desarrollo urbano sostenible son integrales y comprensivas. No pretende priorizar las acciones y necesidades subregionales, nacionales y locales, los cuales serán trabajados en procesos colectivos y participativos a escala nacional y subnacional en base del marco estratégico y los ejes de acción del Plan.

### **Antecedentes del Plan de Acción Regional para la implementación de la Nueva Agenda Urbana en América Latina y el Caribe.**

Revisando los antecedentes de este documento, cabe señalar que el Foro de Ministros y Máximas Autoridades de Vivienda y Urbanismo de América Latina y el Caribe (MINURVI) en el año 2016, reconoce la necesidad de llevar a cabo un plan de acción conjunto, destacando el rol de las organizaciones

---

<sup>1</sup> Ver bibliografía.



regionales, en particular de las Naciones Unidas como así también de CEPAL y ONU-Hábitat para fortalecer la coordinación de las estrategias de desarrollo urbano territorial (CEPAL, 2018, p. 15).

La Comisiones regionales de las Naciones Unidas facilitan y fomentan compromisos en la acción subregional, nacional y subnacional, reconociendo la problemática de los territorios interjurisdiccionales, gestionados de manera fragmentada.

Durante la fase final del proceso de elaboración colaborativo, se abrió un período de consulta pública, la cual, facilitó recabar insumos y comentarios de un diverso rango de interesados y buscó asegurar que el documento respondiera efectivamente a las oportunidades y desafíos regionales.

### **Desafíos y oportunidades regionales.**

- Relaciones desfavorables de precios inmobiliarios.
- Altas tasas de interés respecto a países de la OCDE.
- Subsidio de la compra mediante modelo ABC.
- Gobernanza, incentivos para la participación del sector privado.
- Segregación residencial socioeconómica.
- Recuperación de zonas centrales para vivienda social.
- Movilidad urbana, oportunidad de empleo e igualdad de género.
- Áreas verdes como reguladoras de la temperatura.

### **Marco estratégico.**

La CEPAL desarrolló una “visión regional” en base al proceso colaborativo que permitió conformar el PAR, sobre su modelo deseado de ciudades y asentamientos humanos de la región al año 2036. (2018, p.20)

*“Ciudades y asentamientos humanos de América Latina y el Caribe, inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles, reconocidos como macro-bienes públicos, creados por y para la ciudadanía con igualdad de derechos y oportunidades, con diversidad socio-urbanística y cultural, que fomente la prosperidad y la calidad de vida para todos y se relaciones de manera sostenible con su entorno y su patrimonio cultural y natural”.*

### **Principios rectores – Ejes de acción.**

El PAR presenta cuatro principios rectores y seis ejes de acción que se describen a continuación y que se analizan, para este trabajo, en relación a los desafíos, los objetivos y las decisiones que finalmente se tomaron para los Desarrollos Socio-urbanísticos del **Pro.Cre.Ar** a fin de verificar la implementación de estas herramientas de la nueva agenda urbana.

Finalizado este punto, se presenta un cuadro síntesis de elaboración propia.

#### **Principio 1**

**Ciudades Inclusivas:** *“Ciudades y asentamientos humanos libres de pobreza y desigualdad en todas sus formas y dimensiones, libres de la segregación y exclusión socio-espacial, y que garantizan la igualdad de derechos, oportunidades y el acceso seguro e inclusivo a la ciudad y a su tejido productivo sin dejar a nadie atrás”.* (2018, p.22)

**Desafíos: - Eliminación de la segregación residencial socioeconómica.  
- Recuperación zonas centrales degradadas.**

**Objetivo:** Recuperación de tierras urbanas subutilizadas.

**Resultados estratégicos PAR:**

- Erradicación de la pobreza y la desigualdad en todas sus formas y dimensiones.

- El suelo urbano y la propiedad deben cumplir su función social y ecológica, contribuyendo a un desarrollo sostenible donde los costos y los beneficios son compartidos en forma equitativa por la ciudad y sus habitantes.

### **Principio 2**

**Economías urbanas sostenibles e inclusivas:** *“Procesos de urbanización bien gestionados que garantizan acceso equitativo a las oportunidades y recursos para todos los habitantes; la mejora en la productividad de las ciudades; y la contribución positiva de las economías urbanas al desarrollo nacional.”* (2018, p.23)

**Desafíos: - Prácticas inmobiliarias redistributivas.  
- Subsidio a la vivienda.  
- Tasa de Interés.**

**Objetivo:** Adquisición de la vivienda al costo y en cuotas iguales a un alquiler.

**Resultados Estratégicos PAR:**

- Economías locales que gestionan y aprovechan la inversión de recursos públicos en la producción de la ciudad a través de la captura de plusvalías y otros instrumentos fiscales y financieros.

### **Principio 3**

**Sostenibilidad ambiental urbana:** *“Procesos de planificación, patrones de desarrollo urbano y construcción de una ciudadanía consciente que impulsen a la protección y el uso eficiente y sostenible de los recursos naturales y de los ecosistemas y sus servicios ambientales, fomentando la resiliencia frente a los impactos del cambio climático y los desastres.”* (2018, p. 23)

**Desafíos: - Aéreas verdes reg. de la temperatura.  
- Desarrollo igualitario.**

**Objetivo:** 10m<sup>2</sup> de Superficie verde por persona, densidades edilicias plurales y equipamiento comunitario.

**Resultados estratégicos PAR:**

- Regulación del uso de suelo y la forma urbana para asegurar un uso sostenible y seguro, y la recuperación de ecosistemas y servicios ambientales.

- Promoción del uso mixto del suelo urbano para una urbanización más compacta y eficiente.

#### **Principio 4**

**Gobernanza efectiva e inclusiva:** *“Procesos de toma de decisión y políticas públicas inclusivas y transparentes, capaces de responder a los desafíos que enfrenta el territorio y que garanticen el cumplimiento de los derechos de todos y todas en la ciudad.”* (2018, p. 24)

**Desafíos: - Localización urbana privilegiando la cercanía a medios de transporte como política de inclusión del empleo e igualdad de género.**

**Objetivo:** Aprovechamiento de suelo ubicado en planta urbana en proximidad a infraestructuras.

**Resultados Estratégicos PAR:** Procesos de inclusión en la formulación de políticas públicas y toma de decisión, haciéndolos participativos, colaborativos y transparentes. Se enmarcan en una visión compartida y de largo plazo para la ciudad y el territorio.

#### **Ejes de acción.**

##### **Eje 1 Políticas nacionales urbanas<sup>2</sup>**

**Objetivo estratégico:** Diseñar e implementar políticas nacionales urbanas sólidas, consensuadas y basadas en resultados, que fortalezcan la coordinación multisectorial y multinivel.

**Decisión:** Creación del PRO.CRE.AR como política pública.

##### **- Eje 2 Marcos Legales urbanos**

**Objetivo estratégico:** *Establecer marcos legales urbanos robustos y transparentes que cuenten con mecanismos e instrumentos eficientes que aseguren el cumplimiento de la ley, incorporando los principios de la rendición de cuentas y la participación pública en la planificación y gestión urbana y territorial.*

**Decisión:** Dictado de Decretos, Ordenanzas y Resoluciones.

##### **- Eje 3 Planificación urbana territorial, y diseño urbano integral.**

**Objetivo estratégico:** *Procesos de planificación urbana y territorial y diseño urbano integrado con visión de futuro, e instrumentos y mecanismos participativos capaces de abordar los desafíos propios a los sistemas urbanos y territoriales actuales y futuros.*

**Decisión:** Desarrollo Socio-urbanísticos.

##### **Eje 4 Financiamiento de la urbanización.**

---

<sup>2</sup>*“un conjunto coherente de decisiones derivadas de un proceso deliberado y dirigido por el gobierno nacional que coordina y reúne diversos actores para lograr una visión y objetivos comunes que fomenten un desarrollo urbano más transformativo, productivo, inclusivo, y resiliente a largo plazo”* (ONU-Habitat, 2014b)

**Objetivo estratégico:** Fortalecer las finanzas municipales, los sistemas fiscales intergubernamentales y los instrumentos y capacidades para innovar y desarrollar nuevos y mejores mecanismos de financiamiento para la inversión urbana.

**Decisión:** Disposición del Fondo de Garantías de Sustentabilidad del Sistema Integrado Previsional Argentino.

### **Eje 5 Implementación local.**

**Objetivo estratégico:** Fortalecer las capacidades y los instrumentos locales para conducir la urbanización y el desarrollo urbano y promover alianzas sólidas entre los diversos actores y sectores relevantes a un desarrollo urbano sostenible.

**Decisión:** Articulación con Legislaturas y Concejos Deliberantes locales.

### **Eje 6 Mecanismos de monitoreo, reporte y revisión.**

**Objetivo estratégico:** Robustecer las capacidades humanas, técnicas y financieras de cada sector para el seguimiento de avances hacia un desarrollo urbano sustentable y para el monitoreo, el reporte y examen de políticas, programas, planes y proyectos asociados.

**Decisión:** Determinación de procesos de auditoría ex-ante y ex-post por parte de la Sindicatura General de La Nación.

### **Próximos pasos hacia la implementación y el monitoreo: Planes de acciones.**

El PAR reconoce como necesario para una implementación efectiva, eficiente y sustentable de la NAU<sup>3</sup> el compromiso de diversos actores de múltiples sectores y escalas de intervención como así también de los agentes del desarrollo y considera necesario “...destacar y explicitar las responsabilidades de los gobiernos nacionales y subnacionales, la sociedad civil, las ONG, el sector académico, el sector privado, los bancos de desarrollo, otras instituciones de cooperación internacional y ONU-Habitat y otras agencias de las Naciones Unidas como actores claves de esta implementación.” Reconoce la necesidad de construir y fortalecer redes de coordinación y de aprendizaje entre ellos como así también el acervo de conocimientos, experiencias y actores de diversos sectores para el desarrollo sostenible del territorio. (2018, p.59).

### **Planes de acción subregionales.**

La elaboración de los Planes de Acción Subregionales permite dar respuesta a los desafíos y oportunidades específicas de cada contexto subregional a través de una revisión y análisis de los planes de alcance Regional a fin de identificar los factores clave para el desarrollo sostenible y la implementación de la NAU en cada jurisdicción parte a fin de consolidar una herramienta de planificación.

Resulta importante identificar los alcances de estas herramientas: “...los planes de acción subregional establecen prioridades de acción en el corto, mediano y largo plazo, complementan el Plan de Acción Regional con elementos y acciones específicas al contexto subregional y realizan un proceso de

---

<sup>3</sup>Nueva Agenda Urbana.



mapeo de actores para explicitar roles y responsabilidades entre sectores y escalas de implementación.” (2018, p. 59)

En relación con el caso estudiado, se propone para este nivel la creación de la Agencia de Fomento Urbano a los fines de contar con una entidad que se capaz de monitorear, diagnosticar y proponer planes, programas y proyectos en el marco de la PAR.

### Planes de Acción Nacionales.

Los planes de acción nacionales (PAN) deben enmarcarse en los planes nacionales de desarrollo urbano sostenible y tienen por objeto delinear las políticas del gobierno, dentro de un marco basado en resultados a largo plazo. Han logrado instalarse como una forma de política pública que los Estados utilizan para la definición de distintas áreas temáticas y son reconocidos como herramientas para definir e implementar compromisos nacionales para la implementación de la NAU. (2018, p.60)

-En relación con el caso estudiado, se propone para este nivel continuar con los lineamientos del Plan Estratégico Territorial a los fines de contar con un modelo deseado de territorio en el marco de la PAR.

### Planes de ciudad.

“Los Planes de Ciudad son parte sustantiva de la implementación de la NAU y el Plan de Acción Regional en la región. Las ciudades, en conjunto con su ciudadanía, son los actores protagonistas para construir ciudades más inclusivas, prosperas y resilientes en ALC<sup>4</sup>”. (2018, p.60)

En este sentido, la herramienta que consideramos como válida son los Planes de Ordenamiento Urbano los cuales, permiten definir, consensuar y validar, a través de procesos participativos de y con la comunidad, los *criterios de eficiencia, eficacia, equidad y sostenibilidad* (Mokate, 1999, p.1) del desarrollo urbano, es decir en lo que respecta a la formación, la gestión y la evaluación de políticas y programas.

**Cuadro Síntesis: Plan de Acción Regional para la Implementación de la Nueva Agenda Urbana en América Latina y el Caribe. 2016-2036. CEPAL**

**Desarrollos Socio-urbanísticos como Herramientas para la Implementación de la Nueva Agenda Urbana.**

<b>PRO CRE.AR</b>	<b>PAR - NAU 2016- 2036. CEPAL</b>	<b>PRO.C RE.AR</b>	<b>PAR NAU 2016- 2036. CEPAL</b>	<b>PRO. CRE.AR</b>
-----------------------	--	------------------------	--------------------------------------	------------------------

<b>DES AFÍOS</b>	<b>MARCO ESTRATÉGICO</b>	<b>OBJETI VOS</b>	<b>EJES DE ACCIÓN</b>	<b>DECI SIÓN</b>
----------------------	------------------------------	-----------------------	-----------------------	----------------------

Recu peración zonas centrales degradadas.	<b>PR INCIPIO 1</b>	<b>CIUDA DES INCLUSIVAS</b>	Recup eración de tierras urbanas subutili	<b>JE 1, 5</b>	<b>POLÍTIC AS NACIONALES URBANAS E</b>	<b>AGE NCIA DE ADMINISTRAC IÓN DE BIENES.</b>
---	-------------------------	-------------------------------------	---	----------------	--	---

<sup>4</sup>América Latina y el Caribe.

Segregación residencial socioeconómica.			zadas de origen nacional.		<b>IMPLEMENTACIÓN LOCAL</b>	
---	--	--	---------------------------	--	-----------------------------	--

Prácticas inmobiliarias redistributivas. Subsidio a la vivienda. Tasa de Interés.	<b>PRINCIPIO 2</b>	<b>ECONOMÍAS URBANAS SOSTENIBLES E INCLUSIVAS</b>	Adquisición de la vivienda al costo y en cuotas iguales a un alquiler.	<b>JE 4</b>	<b>FINANCIAMIENTO DE LA URBANIZACIÓN</b>	<b>FIDECOMISO PÚBLICO, PRO.CRE.AR.</b>
---	--------------------	---	--	-------------	--	--

Áreas verdes reg. de la temperatura. Desarrollo igualitario.	<b>PRINCIPIO 3</b>	<b>SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL URBANA</b>	Superficie verde por persona, densidades edilicias plurales y equipamiento comunitario.	<b>JE 2,3</b>	<b>MARCO S LEGALES Y DISEÑO URBANO INTEGRAL</b>	<b>DESARROLLOS SOCIO-URBANÍSTICOS - ORDENANZAS MUNICIPALES</b>
--	--------------------	--	---	---------------	---	--

Localización urbana privilegiando la cercanía a medios de transporte como política de inclusión del empleo e igualdad de género.	<b>PRINCIPIO 4</b>	<b>GOBERNANZA EFECTIVA E INCLUSIVA</b>	Apropiamiento de suelo ubicado en planta urbana en proximidad a infraestructuras.	<b>JE 5</b>	<b>IMPLEMENTACIÓN LOCAL</b>	<b>COMITÉ EJECUTIVO DEL FONDO - MUNICIPIO.</b>
--	--------------------	--	---	-------------	-----------------------------	--

<b>EJE 6: MECANISMOS DE MONITOREO, REPORTE Y REVISIÓN</b>						<b>AUDITOR EXTERNO</b>
---	--	--	--	--	--	------------------------

Fuente: Elaboración propia.

## BIBLIOGRAFÍA

### Documentos:

- Pliegos de llamados a concurso de proyecto, precio y plazo para la construcción de viviendas. Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar.
- Pliegos de llamados a concurso de proyecto, precio y plazo para la construcción para la construcción de infraestructuras de servicios y espacio público. Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar.

- Bases de los concursos nacionales para el desarrollo de los planes maestros de las playas ferroviarias Palermo, Caballito y Liniers. (2013).
- Plan Estratégico Territorial. Bicentenario 1816-2010-2016. (2010) Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios.

### **Publicaciones:**

- Ballent, A. (2005). Las huellas de la política. Vivienda, ciudad, peronismo en Buenos Aires, 1943–1955. Quilmes, Argentina: Editorial de la Universidad Nacional de Quilmes.
- Borthagaray, J.M. (2009). Habitar Buenos Aires. Buenos Aires, Argentina: Sociedad Central de Arquitectos; Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo.
- Ciccollella, P. (2014). Metrópolis latinoamericanas: más allá de la globalización. Buenos Aires, Argentina: Café de las ciudades.
- de Solá Morales i Rubio, M. (1997). Las formas de crecimiento urbano. Barcelona, España: Editorial Universidad Politécnica de Catalunya.
- Liernur, J.F. (2002). La arquitectura en la Argentina del siglo XX. La construcción de la modernidad. Buenos Aires, Argentina: Fondo Nacional de las Artes.
- Risolía, C. (Ed.) (2010). Umbral de un siglo. Una historia de la vivienda social en la Argentina. De los conventillos al Plan Federal. Buenos Aires, Argentina: Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios.
- S/A (1947). La arquitectura de hoy. Año 1, 4 de abril 1947. Buenos Aires, Argentina. Editada por Guillermo Kraft Ltda. S.A.
- CEPAL y ONU-Habitat (2016a), Informe Regional América Latina y el Caribe. Presentado en HABITAT III, Tercera Conferencia de las Naciones Unidas sobre Desarrollo Sostenible y Vivienda.
- CEPAL y ONU-Habitat (2016b), Ciudades sostenibles con igualdad en América Latina y el Caribe: Seis mensajes claves. Presentado en Habitat III.
- MINURVI, CEPAL & ONU-Habitat (2018) El Plan de Acción Regional para la Implementación de la Nueva Agenda Urbana en América Latina y el Caribe (PAR), febrero. Santiago de Chile.
- Mokate, Karen (2001). "Eficacia, eficiencia, equidad y sostenibilidad: ¿Qué queremos decir?" Departamento de Integración y Programas Regionales. Instituto Interamericano para el Desarrollo Social. Banco Interamericano de Desarrollo. Julio de 2001. Serie de Documentos de Trabajo I-24. Washington: BID.
- Naciones Unidas (2016a), Resolución 71/256 Resolución aprobada por la Asamblea General el 23 de diciembre de 2016, Nueva Agenda Urbana (A/RES/71/256\*). (2016b), Habitat III Documento de políticas 3: Políticas urbanas.
- Reibel Maier, M. (2015), Gestión, Planificación y Territorio. 1er. Edición. Ciudad de Buenos Aires: Agencia de Administración de Bienes del Estado.
- Smolka, M (2012), "Una nueva mirada a la recuperación de plusvalías en América Latina", LandLines, julio.
- Smolka, M. O. y L. Mullahy (2007), *Perspectivas urbanas: temas críticos en políticas de suelo en América Latina*. Cambridge [Mass.], Lincoln Institute of LandPolicy.
- UNISDR (Oficina de las Naciones Unidas para la Reducción del Riesgo de Desastres *en español*) (2015), *Marco de Sendai para la Reducción del Riesgo de Desastres 2015-2030*. Naciones Unidas – Nueva York

### **Normas:**

- Decreto N° 902 (2012). Créase el Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar. Boletín Oficial de la República Argentina.
- Decreto N° 1.382 (2012). Créase la Agencia de Administración de Bienes del Estado. Disuélvase el Organismo Nacional de Administración de Bienes. Boletín Oficial de la República Argentina.
- Decreto N° 1.722 (2012). Desafectación. Destínase inmueble al desarrollo de un Polo Industrial Audiovisual. Boletín Oficial de la República Argentina.
- Decreto N° 1.723 (2012). Desafectación. Destínense inmuebles al desarrollo de proyectos integrales de urbanización y/o inmobiliarios. Créase Comité de Evaluación de Proyectos. Boletín Oficial de la República Argentina.
- Decreto N° 1.416 (2013). Agencia de Administración de Bienes del Estado. Transferencia y reasignación de inmuebles. Boletín Oficial de la República Argentina.
- Resoluciones AABE. Varias, desde 2012 a la fecha.

- Ley del GCBA N° 4.474 (2012). Desafectan áreas de distrito de zonificación ferroviario propiedad del Estado Nacional. Aféctase a Distrito U del Código de Planeamiento Urbano. Destino construcción de viviendas en el marco Programa de Crédito Argentino del Bicentenario. Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Ley del GCBA N° 4.477 (2012). Desaféctese del distrito de zonificación Urbanización Futura UF del Código de Planeamiento Urbano. Aféctase a Distrito U del Código de Planeamiento Urbano. Aprobación de normas urbanísticas. Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

**ISBN 978-987-4415-46-2**

