

ESTUDIO SOBRE EL IMPACTO DE PROCREAR EN LA VIDA DE LOS ADJUDICATARIOS.

BENÍTEZ, María A.; DEPETTRIS, Noel; PALOMINO, María F.
mariaandreabenitez@gmail.com

Facultad de Arquitectura UNNE.

DIMENSIÓN: Investigación

RESUMEN

Se presentan resultados de un estudio realizado entre octubre de 2016 y marzo de 2017, sobre el impacto del Programa PRO CRE AR en la vida de los destinatarios, en el marco de un Acuerdo de Trabajo entre la Facultad de Arquitectura y el Instituto de Estudios económicos y sociales (IDES).¹ El diseño del estudio previó una muestra de seis locaciones del país.² Y para la locación Chaco, se definió como área de estudio a Resistencia.³

PALABRAS CLAVE: - Programa PROCREAR- Vinculación FAU UNNE/ IDES-

Introducción

El estudio, de carácter cualitativo, preveía la realización de entrevistas en profundidad a adjudicatarios del Programa, en las Líneas Individual de préstamos PROCREAR y Desarrollos urbanísticos, con la premisa de diversidad de situaciones familiares, localizaciones, y líneas de préstamo; también se realizó en registro fotográfico, que tenía requerimientos específicos de tipos de imágenes y calidad de las mismas. Asimismo se entrevistaron informantes clave.⁴ Y se analizó información secundaria: registro de la prensa, normativa urbana, e informes diagnósticos locales.

En base a esa información se elaboró un Informe que incluyó una Caracterización del área de estudio; El Impacto del PROCREAR en las localidades: específicamente en los referido a: Incidencia sobre el mercado de suelos; en el Crecimiento de la ciudad; en la dinámica del comercio; en la dinámica de empleo local; en la normativa o instituciones locales. Sobre el Impacto del Programa PROCREAR en los destinatarios: se indagó sobre la Vivienda y las trayectorias habitacionales; las experiencias en el Habitar; las experiencias con el PROCREAR en la gestión y tramitación, sobre valoraciones sobre el Programa y el Banco Hipotecario en relación al modelo de gestión.

Resultados

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 obrero) e institucional y del mercado de suelo. Y problematizó aspectos institucionales, poniendo en crisis estructuras altamente burocratizadas vinculadas a la implementación de resoluciones habitacionales.

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

¹ Acuerdo FAU IDES Resol n° 536/16 HCD FAU-. Equipo: Dr. Miguel Barreto, coordinador local, Mgter. María Andrea Benítez, Mgter. Noel Depettris; Arq. Fernanda Palomino, consultoras. IDES es una organización académica no estatal, que diseñó y coordinó la investigación, a partir de una demanda del Banco Hipotecario, que lo financió.

² Las otras locaciones definidas fueron en las provincias de Tucumán, Córdoba, Mendoza, Buenos Aires y Río Negro.

³ Se entrevistaron a diez adjudicatarios de la Línea Individual, en Resistencia, Barranqueras, Puerto Tirol, Colonia Benítez, Margarita Belén; y cinco adjudicatarios de la Línea desarrollos urbanísticos en Resistencia.

⁴ Los informantes clave fueron: el Vicepresidente del centro de Desarrolladores urbanos CEDUNEA; Profesional que desempeñó varios roles en relación al Programa (Director de Obras de dos Desarrollos Urbanísticos en Rcia.; obras particulares de la Línea de préstamos individuales); Ex titular de ANSES Chaco (2010-2015); Integrante y presidente Asociación PROCREAR Chaco; Profesional del área de Planeamiento de la Municipalidad de Resistencia y Miembros de la Asociación PROCREAR Chaco.

suba de precios de los terrenos localizados en el entorno inmediato al centro (segundo cordón periférico de Resistencia).

La revisión de cada uno de los aspectos analizados distingue lo ocurrido con las líneas Individual y Desarrollos urbanísticos.

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 hace 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.

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, no alcanzado 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. Jóvenes, profesionalizados y en etapa de formación familiar, los adjudicatarios entrevistados de la línea individual que tienen una casa nueva, están orgullosos de haber alcanzado su casa propia, y de haber sorteado las dificultades en el proceso de construcción de sus casas y terreno, tramitaciones, administración de recursos y gestión de la mano de obra para la concreción de sus anhelos habitacionales.

El establecer lazos con los vecinos para protección de sus bienes (herramientas y materiales) contra la inseguridad durante la obra, la mudanza y personal ya en instancia de la residencia, fue una de las estrategias más recurrentes. Muchas veces este vínculo más utilitario se está consolidando progresivamente lazos afectivos. En los casos que adquirieron nuevas localizaciones. En el caso de quienes refaccionaron o ampliaron sus viviendas pre existentes, también ponderaron bien la relación con sus vecinos y lo esgrimieron como un factor de arraigo, junto a las condiciones de infraestructura, equipamiento y servicios.

En cuanto a la Línea para desarrollos urbanísticos, en Chaco se implementó con la ejecución de edificios en alta densidad. Esto surgió como una iniciativa del poder Ejecutivo de la Provincia del Chaco que dispuso para ello de terrenos de propiedad provincial, los cuales cedió en venta para la ejecución de las obras a través de Títulos (certificados) de participación, con la intención de recuperar el precio de los mismos. A medida que PROCREAR recibía los pagos de la cuota, le pagaba a la Provincia. Estaba previsto que se pague el terreno los doce primeros meses antes de habitar el edificio, y al instalarse los adjudicatarios en sus departamentos deberían afrontar la cuota del préstamo para sus unidades. Según uno de nuestros informantes el destino de ese recupero era invertir en un proyecto que el gobierno provincial promovía desde hacía un tiempo atrás.

Es decir se intentó valorizar propiedades del Estado para recupero del Estado, a diferencia de los emprendimientos localizados en loteos en terrenos privados en los que el estado contribuye a valorizar suelo generando renta favorable para los propietarios privados.

En la opinión de nuestros informantes (ex titular de ANSES y Desarrollador Urbano) esta iniciativa fue muy positiva en el sentido de que mediante el Programa se logró dar respuesta habitacional a sectores sociales de ingresos medios, en una localización privilegiada (microcentro de la ciudad de Resistencia), elevando el patrón de propuestas urbanísticas en la zona. No obstante, la densificación del área, contribuyó a congestionar un área de intenso tránsito y circulación.

Esta forma de implementar la línea de desarrollos urbanísticos, edificios en alta densidad, creó las condiciones para revalorizar la vivienda colectiva, escasamente abordada con propuestas alternativas, en todos los niveles desde la universidad, el municipio. Constituyó un proyecto

alternativo de vivienda que fue satisfactorio a las expectativas de los usuarios, y como estrategia de revalorización de bienes del estado subutilizados.

Esto permitió tener un impacto positivo en el mercado de suelo, incidiendo en la regulación de los precios de terrenos en el área central, permitiendo que las unidades de departamento alcancen un precio más cercano al precio de construcción, dado que el terreno estaba disponible.

Por otra parte, se indujo a elevar los estándares de respuestas de los sectores privados (desarrolladores urbanos) al ofrecer una respuesta con calidad constructiva y buena localización como "vivienda única".

Respecto de la organización institucional y normativas, en virtud de la implementación del PROCREAR con esta operatoria, se visibilizaron muchas vacantes normativas, y lentitud en la respuesta de las instituciones vinculadas a la gestión habitacional y urbana. No obstante no hubo cambios duraderos en la normativa local que fuera traccionada por la implementación del Programa en la línea desarrollos urbanísticos, así como tampoco, en la configuración institucional.

La creación de una estructura paralela a las existentes para la implementación del PROCREAR resultó eficiente en términos del Programa: otorgamiento de créditos, pero contraproducente en términos de un integralidad en la resolución habitacional e impacto urbano.

En la reflexión de nuestros informantes, no se trataba de cumplir normativa sino también de hacer ciudad. Era necesario articular jurisdicciones y ámbitos institucionales diversos, y para la ejecución de las soluciones PROCREAR estructuras existentes no se adaptaron, y la articulación y coordinación entre áreas de planeamiento urbano fue escasa o nula. Esta línea del programa creaba las condiciones para que el estado expanda ciudad, estimulando loteos en las zonas que se previeran como prioritarias de desarrollar, etc. Sin embargo esto solo le logró parcialmente en el caso de terrenos fiscales disponibles en el área central.

En la línea Desarrollo Urbanístico, la solución habitacional consistía en crédito para viviendas terminadas, como se denomina habitualmente "llave en mano", en este sentido no hubo participación del destinatario de la solución en ninguna de las etapas del proceso de construcción. Esto constituye una gran diferencia respecto de los destinatarios de la línea individual que sí protagonizaron todo el proceso.

En cuanto a la accesibilidad al préstamo, la condición de poder declarar el empleo y estar formal, permitió que quienes tenían recibo de sueldo aunque fuera bajo, podían acceder. Esto permitió a sectores medios alcanzar la meta de la casa propia, y ello implica un impacto en la movilidad social ascendente.

En la opinión de todos los entrevistados con relación a sus expectativas sobre el departamento, dicen que las cumplió de sobra, creen que es amplio y bien completo. Para algunos el problema es que sus visitas no encuentran lugar para estacionar. En cuanto a cómo piensan el futuro, señalan que *pueden hacer cualquier proyecto, teniendo la casa... ya pueden planear todo*. Coinciden en referirse al PROCREAR como un gran beneficio, una gran oportunidad y algunos hasta como una bendición. Por las trayectorias residenciales, vivir en una localización tan céntrica les significó cambios favorables en materia de movilidad y organización doméstica.

A pesar de reclamos o señalamientos sobre cuestiones puntuales valoran muy positivamente el enfoque del programa y refieren que el cambio en sus vidas es altamente positivo.

En cuanto a la Opinión sobre el programa y el Banco: Se distinguen claramente la instancia relacionamiento de tipo crediticia (comunicación para asesoramiento, y pedido y recepción de requisitos para otorgamiento del préstamo), y por otra parte el trato como destinatarios de los departamentos o adjudicatarios. En todas las opiniones sobre la primera instancia son positivas, todos los entrevistados valoran de manera excelente el trato recibido y el asesoramiento.

Los señalamientos negativos se agrupan en torno de la escasa información que recibieron sobre aspectos constructivos de los departamentos y aspectos de socialización, los vecinos, y cuestiones de convivencia: reglamentos, formas de participación etc.

Una de las quejas más recurrentes, refiere a los estacionamientos. El edificio se construyó cumpliendo las disposiciones de reserva de espacio para estacionamiento respecto de la cantidad de departamentos totales. Pero estos espacios de cochera no estaban asociados (incluidos) en la adjudicación de unidades de vivienda (departamentos) sino independientes, igual que los locales destinados a oficinas o local comercial, y su disposición está a cargo del Fideicomiso de administración.

A diferencia de los destinatarios de las líneas de crédito individual, esta forma de implementación de desarrollos urbanísticos, significó para los destinatarios tener paciencia y esperar porque no tuvieron control del proceso más que en las instancias de trámite crediticio. Además la interlocución individual por familia no colaboró para una contención de dudas e inquietudes, sino que, pese a tratarse de una propuesta de vivienda colectiva el trato fue siempre individual.

Conclusiones.

Esta experiencia, de la cual solo expusimos aquí las conclusiones principales, ha dejado saldos positivos tanto en lo que respecta a fortalecer un sistema de vinculación de la FAU con el medio social y productivo, cuanto en lo académico, fortaleciendo una línea de investigación. A nivel de las otras locaciones en otras provincias, las particularidades de la implementación se hicieron evidentes en los resultados, pero aún no han sido debatidos comparativamente, a nivel de la coordinación central del estudio.



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



Imagen 1. Entrevista adjudicatarios línea individual Refacción Barranqueras



Imagen 2. Entrevista adjudicatarios línea individual Casa nueva Resistencia.



Imagen 3. Entrevista adjudicatarios línea individual Casa y terreno Margarita Belén.



Imagen 4. Entrevista adjudicatarios línea individual Casa con terreno. Colonia Benítez.



Fig. 2: Localización de desarrollo Urbanístico Torre 1. Fuente: Elaboración propia en base a programa de imágenes satelitales Google Earth. y Fotografías exteriores.

Fuentes:

Entrevistas adjudicatarios de préstamos PROCREAR línea individual para Vivienda una en Colonia Benitez y tres en Resistencia; para Ampliación y/o refacción: una en Barranqueras y dos en Resistencia; y tres Terreno y vivienda: una en Resistencia, una en Margarita Belén y una en Puerto Tirol.

Entrevistas a informantes calificados en la implementación del programa: Vicepresidente del Centro de Desarrolladores urbanos CEDUNEA; Profesional Director de Obras de los dos Desarrollos Urbanísticos construidos en Resistencia, y obras particulares de la Línea de préstamos individuales; Ex titular de Anses Chaco (2010-2015); Profesional de la Municipalidad de Resistencia en el Área de Planeamiento; Miembros de la Asociación Procrear Chaco.

Decreto N° 902/12 creación de Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar)

Código de Urbano de Resistencia

Prensa Local de entre 2012 y 2015

Decreto Ley