



Revista de Estudios Marítimos y Sociales

Publicación científica de carácter semestral

Año 16 - Número 23 - jul-dic de 2023 - Mar del Plata - Argentina - ISSN 2545-6237

Devenir de una política de crédito a la demanda de vivienda: el Pro.Cre.Ar durante tres períodos gubernamentales (2012-2022)

The becoming of a credit policy focused on housing demand: The Pro.Cre.Ar during three government periods (2012-2022)

ARK CAICYT: <http://id.caicyt.gov.ar/ark:/s25456237/0k9hwjrw1>

Cristian Sar Moreno*
Facundo Martín Arrache[◇]

Grupo de Investigación en Socio-Antropología Urbana (GISAU). Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño (FAUD). Universidad Nacional de Mar del Plata (UNMDP).

Correo electrónico: cristiansarmoreno@gmail.com; arrachemartin@gmail.com

* Doctor en Ciencias Sociales y Humanas. Especialista docente de nivel superior en educación y TIC. Profesor en Geografía. Becario posdoctoral de CONICET. ORCID ID: 0000-0002-6505-243X

[◇] Profesor en Geografía (UNMDP). ORCID ID: 0009-0007-8733-6090

Cristian Sar Moreno y Facundo Martín Arrache "Devenir de una política de crédito a la demanda de vivienda: el Pro.Cre.Ar durante tres períodos gubernamentales (2012-2022)", *Revista de Estudios Marítimos y Sociales*, N° 23, julio 2023, pp. 147-180.



Devenir de una política de crédito a la demanda de vivienda: el Pro.Cre.Ar durante tres períodos gubernamentales (2012-2022)

The becoming of a credit policy focused on housing demand: The Pro.Cre.Ar during three government periods (2012-2022)

Cristian SAR MORENO[◇]

Facundo Martín ARRACHE*

Recibido: 29 de Noviembre de 2022

Aceptado: 21 de Junio de 2023

Resumen

Nos proponemos comparar el derrotero histórico Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única y Familiar durante los últimos tres periodos gubernamentales. Para ello, nos valemos de distintas fuentes secundarias como pliegos de bases y condiciones, normativas, informes de instituciones gubernamentales, notas periodísticas, entre otras. Marcando continuidades y discontinuidades señalamos que se pasa de un mayor dinamismo en la construcción a favorecer al mercado inmobiliario a través de la adquisición de viviendas tanto nuevas como usada y finalmente volver a la construcción pero dirigida a desarrollos urbanísticos y a la generación de lotes con servicios en el marco del Plan Nacional de Suelo Urbano. Este último, podría significar una iniciativa próspera para intervenir en torno a los precios del suelo aunque obstaculizado por mezquindades políticas. Durante todo el desarrollo del programa se anunció una cantidad de obras superior al que finalmente se concretó y se dejó por fuera a la población en informalidad laboral. Se generaron conflictos con el paso de cuotas subsidiadas a cuotas indexadas atadas a la inflación y posteriormente a la variación salarial. Desde el 2016 a la actualidad, parece existir un acuerdo sobre la inviabilidad de volver a los créditos subsidiados del primer periodo, en un contexto de crisis económica y de ajuste a la clase trabajadora.

Palabras clave: Políticas públicas - Crédito - Vivienda - Sector asalariado

[◇] Becario Posdoctoral CONICET. Grupo de Investigación en Socio-Antropología Urbana (GISAU). Facultad de Arquitectura, Urbanismo y Diseño (FAUD). Universidad Nacional de Mar del Plata (UNMDP). ORCID ID: 0000-0002-6505-243X. Contacto: cristiansarmoreno@gmail.com

* GISAU - FAUD - UNMDP. ORCID ID: 0009-0007-8733-6090. Contacto: arrachemartin@gmail.com



Abstract

We aim to compare the historical trajectory of the Argentine Bicentennial Credit Program for Single and Family Housing during the last three government periods. To do so, we rely on various secondary sources such as contract specifications, regulations, reports from government institutions, news articles, among others. By highlighting continuities and discontinuities, we note a shift from a greater dynamism in construction to favoring the real estate market through the acquisition of both new and used homes, and finally returning to construction focused on urban developments and the creation of serviced lots within the framework of the National Urban Land Plan. The latter could signify a promising initiative to intervene in land prices, albeit hindered by political narrow-mindedness. Throughout the program's development, a higher number of projects were announced than those that were ultimately realized, and the population in informal employment was excluded. Conflicts arose during the transition from subsidized installments to indexed installments tied to inflation and later to wage variations. Since 2016 to the present, there seems to be an agreement on the infeasibility of returning to subsidized loans from the first period, within the context of an economic crisis and austerity measures affecting the working class.

Keywords: Public policies - Credit - Housing - Salaried Work Force Sector

1. Introducción¹

En nuestro análisis, cada vez que hagamos referencia a la vivienda, no estaremos pensando en una unidad física individual dentro de un lote de terreno cualquiera; por el contrario tiene un sentido más amplio que además debe encuadrarse dentro de la política estatal. En palabras de Yujnovsky [1984:17]:

La vivienda es una configuración de servicios –los servicios habitacionales– que deben dar satisfacción a necesidades humanas primordiales: albergue, refugio, protección ambiental, espacio, vida de relación, seguridad, privacidad, identidad,

¹ Este trabajo surge parcialmente de la tesis doctoral de uno de los autores denominado: “Dinámicas, tendencias e interdependencias del mercado del suelo, crédito y salario en la ciudad de Mar del Plata, última década” [Sar Moreno 2022].



accesibilidad física, entre otras. Estas necesidades varían con cada sociedad y grupo social y se definen en el devenir histórico. La producción de los servicios habitacionales, así como la política de vivienda, tienen lugar en una sociedad determinada, con una cierta organización social y relaciones de poder. Por lo tanto, las condiciones de vivienda y la política habitacional sólo pueden analizarse teniendo en cuenta las diversas estructuras y relaciones de la sociedad y del Estado.

Si bien existen valiosos aportes [Scobie, 1976; Yujnovsky, 1984; Ballent, 2005; Bancas y Fernández, 2007; Duarte, 2013] sobre el financiamiento a la vivienda en Argentina, no resulta sencillo encontrar estudios en torno a políticas crediticias para la demanda habitacional obrera como antesala al Pro.Cre.Ar. En efecto, con pocas excepciones como Del Río [2017] o Sar Moreno [2022] es una dimensión difícilmente hallada en la bibliografía especializada sobre dicho programa. A los fines de este trabajo, sinterizaremos 4 aspectos a saber:

A- Las fluctuaciones del financiamiento para la vivienda guardan relación con los distintos ciclos de la economía nacional y la política económica llevada adelante en cada uno de ellos. En este sentido, las dos instituciones que ocuparon un lugar central a lo largo de la historia de la política de vivienda del país, tanto el Banco Hipotecario Nacional, en cuanto al financiamiento hipotecario, como el Fondo Nacional de la Vivienda (FONAVI), por el sector de la construcción, fueron adoptando distinto grado de participación según el período y el contexto político de que se trate.

B- Las políticas públicas de crédito para la vivienda, pueden aparecer como un conjunto desordenado de programas de viviendas, aunque sean, por lo general, las respuestas coyunturales del Estado a las presiones de un sector empresario [Yujnovsky, 1984].

C- La falta de políticas crediticias integrales en relación con salarios y precios del suelo dentro de un mercado que, salvo escasas medidas, siempre estuvo desregulado. Siguiendo a Yujnovsky [1984] las ciudades se expandieron fundamentalmente a raíz del fraccionamiento indiscriminado y la compra venta de lotes estimulada por el crédito individual. Asimismo, el sector de producción de la vivienda en general y en períodos inflacionarios en particular siempre dieron una alta tasa de beneficio (ganancia media + apropiación de la renta de la tierra) en relación con otras ramas, y de ahí los boom de inversión privada.



D- El carácter de política anticíclica para contrarrestar las crisis económicas tanto internas como internacionales con las que son lanzados los programas y líneas crediticias gubernamentales. En otras palabras, son pensados como una forma de impulsar la reactivación económica y la generación de empleo, más que como una forma de subsanar la necesidad de vivienda. Este es un rasgo común que vincula a programas de créditos dispares como el Plan Federal de Viviendas dirigido a la oferta, por lo general, para los sectores populares y el Pro.Cre.Ar dirigido a sectores medios.

Entonces, los vaivenes que históricamente encontramos en las políticas estatales son porque, en virtud de la macroeconomía y del proceso de acumulación en la construcción, articulan en función de los períodos de auge y retracción del financiamiento privado. Esta articulación explicaría desde el boom de los edificios, hasta la transformaciones territoriales que implica una política como la del Pro.Cre.Ar cuando se busca un impulso económico frente a la retracción de inversión privada en la construcción [Sar Moreno 2022]. Nos interesa resaltar que las políticas crediticias, en particular, históricamente confluyeron en consolidar la promoción inmobiliaria capitalista ya sea con créditos a la oferta que beneficiaron a grandes firmas concentradas de la construcción y/o con la venta de tierras públicas [Clichevsky, 2012] y/o creando o modificando normativas de uso y ocupación del suelo que se adecúan a las necesidades del mercado, entre otras.

En el caso puntual del Pro.Cre.Ar no se trata de un crédito a la oferta sino a la demanda en cuyo surgimiento media una década previa caracterizada, en primer lugar, por un contexto de crisis generalizada a fines del 2001 con fuertes protestas sociales intensificadas por una sucesión de hechos como el “corralito” bancario, la renuncia del por entonces presidente Fernando de la Rúa, la sucesión de cuatro presidentes posteriores en tan sólo dos semanas y la fuerte devaluación de la moneda ya en 2002. En segundo lugar, un breve crecimiento económico a un ritmo promedio del 8% anual entre los años 2003-2007, un estancamiento a fines del 2011 del 2% y la desaceleración de la economía en el 2012. Dentro de este contexto de inestabilidad general, “una alianza de distintas fracciones de clase concluyó en fortalecer programas sociales destinados a la emergencia habitacional, como una forma de recomposición política y económica, y de contención social” [Núñez y Bordas 2013:71]. En este sentido, desde el



lanzamiento en 2012 hasta la actualidad el Pro.Cre.Ar se presentó como una forma de ahorrar en ladrillos y como dinamizador de la economía, considerando la capacidad del sector de la construcción para la generación de puestos de trabajo. Si bien, autores como Lozano y Raffo [2012] criticaron tempranamente esa capacidad y que gran parte de la mano de obra incorporada fue “informal” [Sar Moreno, 2022], se puede decir que para los sucesivos gobiernos se trató de una política anticíclica para contrarrestar las crisis económicas tanto internas como internacionales. Entre ellas, se destaca el estallido de la burbuja inmobiliaria en Estados Unidos en 2008 donde el sistema de crédito operando en forma de capital ficticio, capital que depende de los frutos de un trabajo futuro, profundizó la crisis [Harvey, 1990].

Para los destinatarios, el Pro.Cre.Ar se constituyó en una estrategia para acceder a la vivienda que en su mayoría se completó de otras como el ahorro propio. En este sentido, el financiamiento es una de las estrategias que señalan Di Virgilio, Gil y de Anso (2012) utilizadas por parte de los sectores medios, como la percepción de herencias, la capacidad de ahorro, la autoconstrucción, entre otras. Estrategias que se suele apoyar en redes de parentesco como la de cohabitar con los familiares [Núñez 2012] hasta tanto se acumulen los ahorros suficientes para complementar el crédito, efectuar una compra o lograr una cesión de tierras, entre otras.

En los siguientes apartados abordaremos el devenir de las modalidades implementadas del Pro.Cre.Ar durante sus tres etapas gubernamentales. No encontramos análisis que pongan en comparación este derrotero histórico dentro de la bibliografía especializada [García 2014; Del Río 2016; Elinbaum y Barenboim 2018; Segura y Cosacov 2019; Ventura 2015 y 2021], tarea que nos propusimos en este trabajo dejando para un próximo artículo (actualmente en evaluación) la relación crédito-salario y los conflictos resultantes. Para ello, realizamos un estudio minucioso de las leyes nacionales, decretos, informes de entidades públicas, de diversas notas periodísticas y de artículos académicos, entre otras fuentes.

2. El surgimiento del programa bajo la presidencia de Cristina Fernández de Kirchner (2007-2015)



Luego del contexto de crisis, antes descrito, se buscó potenciar la economía y en junio del 2012, se creó el Pro.Cre.Ar² por medio de la creación de un fondo fiduciario³ constituido con recursos del Tesoro Nacional, del Ministerio de Economía y de la Administración Nacional de la Seguridad Social (en adelante ANSES) con la participación del Banco Hipotecario⁴. Tuvo origen bajo la firma del Decreto 902/12 estableciendo que: “el sector de la construcción, en virtud de su estrecha relación entre el empleo y el nivel de producto (...), tiene gran capacidad de generación de puestos de trabajo”. Así, los objetivos originales fueron facilitar el acceso a la vivienda propia y dinamizar el mercado de trabajo, previendo el otorgamiento de 400.000 créditos hipotecarios en los siguientes cuatro años de su lanzamiento.

El programa se insertaba dentro del Proyecto Nacional de Crecimiento con Inclusión Social, que se constituía por 13 programas en total. Se trató de una política pública orientada fundamentalmente a los sectores medios que no tenían acceso al mercado hipotecario y venían atravesando un proceso de *inquilinización* [Sar Moreno 2022] . Por ello, estuvo dirigido a quienes no eran titulares de ningún bien inmueble y que tuvieran 12 meses de antigüedad laboral sin antecedentes financieros desfavorables en los últimos 9 meses. De esta manera, se establecieron distintas líneas de crédito que atendieran a las diversas situaciones habitacionales de origen y niveles de ingreso de los destinatarios. Estas líneas se agruparon básicamente en dos condiciones de destinatarios: los que poseían terrenos y los que no. Para los primeros, inicialmente, se conformaron tres líneas: a) construcción, b) ampliación y terminación, y c) refacción; mientras que para los segundos surgieron los desarrollos urbanísticos y posteriormente, en septiembre del año 2013 se incorporaron las líneas: compra de terreno + construcción de la vivienda y la compra de una casa o departamento a estrenar. Según se describe en la página

² En el propio lanzamiento del programa la Presidenta Cristina Fernández de Kirchner en su discurso aludió al contexto económico internacional al que hicimos referencia previamente. Video oficial disponible en: <https://www.youtube.com/watch?v=e2ws6q3qS00&t=542s>.

³ El Fondo es el instrumento que se diseñó como medio para financiar y gestionar la ejecución del Programa. Se trata de un fideicomiso que se constituyó a través de aportes del Estado Nacional y de la emisión de valores fiduciarios de deuda colocados por oferta pública, siendo administrado por el Banco Hipotecario S.A. -que actúa en calidad de fiduciario para realizar diversas acciones operativas a fin de ejecutar el Programa. [Argentina, P.O. 2012]. El Fondo Fiduciario creado emite deuda por oferta pública en el MERVAL (el Mercado de Valores de Buenos Aires), con garantía del Estado Nacional. A su vez, ANSES invierte a través de su Fondo de Garantía de Sustentabilidad (FGS) en el Fondo Fiduciario así como cualquier inversor privado puesto que se trata de una oferta pública.

⁴ El Banco Hipotecario S.A. es un “banco de composición accionaria mixta, con participación estatal mayoritaria” (DNU 902/12), continuador del Banco Hipotecario Nacional.



oficial del Programa, podemos sintetizar: a) la línea Construcción estaba destinada a aquellos que contaban con un terreno propio o de un familiar directo, en base a un proyecto propio o de algunos de los prototipos de vivienda que ponía a disposición el Programa con una superficie máxima a construir hasta 150 m². El valor del proyecto de obra no podía superar cinco veces el valor del terreno; b) la línea Ampliación/Terminación exigía que el estado de la casa a intervenir fuera habitable, la superficie máxima a construir era de hasta 50 m², sin superar los 150 m² totales edificados, con financiación del 100% del proyecto de la obra, en tanto que este valor no superara el 50 % del valor de la vivienda al momento que se solicitaba el crédito; c) la línea Terminación era para las obras con un avance superior al 50%, del proyecto a realizar y con una superficie máxima a construir del proyecto total de hasta 150 m² con financiación del 100% del proyecto de la obra; d) la línea Refacción, el inmueble debía ser de titularidad dominial del solicitante, de su cónyuge, madre, padre o hijo/a y debía corresponderse al domicilio permanente de los solicitantes, e) en cuanto a las líneas destinadas a familias que no poseían terreno propio, en términos generales, la construcción de los desarrollos urbanísticos debían priorizar 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. Características parecidas debían cumplimentar los terrenos para la línea terreno y construcción, ya que tenían que estar ubicado en zona urbana o semi-urbana con infraestructura de servicios, mínimamente con tendido eléctrico y acceso a medios de transporte, ubicado sobre calle o camino trazado y en una zona no inundable. En otras palabras, cualquiera fuera la línea de crédito se debían considerar las condiciones generales para la reproducción de la fuerza de trabajo [Marx, 1965]; sin embargo no siempre se respetaron dichos requerimientos, lo que favoreció más a la dispersión que a la densificación urbana [Nicolini y Olivera 2015; Sar Moreno 2022].

Bajo estas modalidades, según datos oficiales de ANSES, se construyeron o ampliaron 170 mil viviendas, con una superficie promedio edificada de 101 metros cuadrados. Otras 23 mil se realizaron a través de desarrollos urbanísticos, para los cuales se adjudicó la obra a desarrolladores para la construcción de unidades habitacionales sobre predios fiscales y/o privados por licitación. Vale mencionar que “a diciembre 2015 se



necesitaban 1.6 millones de nuevas viviendas, y otras 2.2 millones requerían refacciones o ampliaciones; lo que abarcaba a prácticamente 28% de las familias del país” [Jara Musurana et al. 2018 :5].

La línea de créditos del programa ofrecía plazos para su devolución en cuotas durante 20 a 30 años mientras que las edades requeridas en los solicitantes abarcan entre 18 y 65 años [ANSES 2012]. La relación cuota-ingreso podía llegar al 40% y la tasa de interés variaba del 2 al 11% para los primeros 5 años y del 4 al 16 % a partir del 6to año, es decir que aumentaban la tasa una vez que se había licuado la cuota durante una primera etapa de reembolso del crédito, beneficiando a los deudores. A partir del 6to año se ajustaba por Coeficiente de Variación Salarial⁵ con un Tope de Tasa que dependía del segmento de ingresos al que perteneciera la familia adjudicataria, esquematizada en el siguiente cuadro:

**Cuadro 1. Línea para compra de Terreno y Construcción de Vivienda (hasta 150m2)
Pro.Cre.Ar. junio 2012**

Rango ingresos	TNA los primeros 5 años	Tope TNA Desde el 6to año	Plazo en meses	Monto
De \$931 a \$5.000	2%	4%	360	\$100.000 a 200.000
De \$5001 a 10000	7%	13,75%	240	\$100.000 a 350.000
De \$10.001 a \$15.000.	10%	15%	240	
De \$15.001 a \$20.000	11%	16%	240	
De \$20.001 a \$30.000	14%	18%	240	

Fuente: Elaboración propia en base a folletería Pro.Cre.Ar 2012

Si bien desde su lanzamiento se sostenía que no había límite mínimo de ingresos, la relación cuota-ingreso máxima del 40% actuaba como requisito, por lo que en la práctica se necesitaban al menos 931 pesos para poder obtener el crédito mínimo de \$100.000 (que costaban la construcción de 25 metros cuadrados aproximadamente) e implicaba una cuota de aproximadamente 360 pesos. Si consideramos que en junio de 2012 el salario mínimo era de 2.300 pesos [Ministerio de Trabajo 2022], podemos saber

⁵ Estipulado por el Consejo Nacional del Empleo, la Productividad y el Salario Mínimo, Vital y Móvil, dependiente del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social. Es de publicación mensual a cargo del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (en adelante INDEC).



que los segmentos se conformaban de la siguiente manera: 1) De 0,4 a 2,18 SMVyM, 2) De 2,19 a 4,35 SMVyM, 3) De 4,36 a 6,52 SMVyM 4) De 6,53 a 8,7 SMVyM.

Al tratarse de tasas subsidiadas, los índices de interés se ubicaron muy por debajo de las tasas del mercado para los segmentos más bajos e incluso de la inflación anual que tuvo lugar desde 2012 a la actualidad con cortes temporales al 30 de junio de cada año, cuestión que puede verse en el siguiente cuadro:

Cuadro 2. Índice de Inflación interanual en Argentina

Fecha	30/6/ 2012	30/6/ 2013	30/6/ 2014	30/6/ 2015	30/6/ 2016	30/6/ 2017	30/6/ 2018	30/6/ 2019	30/6/ 2020	30/6/ 2021	30/6/ 2022
Valor inflacionario (%)	9,9	10,5	21,8	14,8	35,8	21,8	29,5	55,8	42,8	50,2	64,0

Fuente: Elaboración propia en base a datos del [Banco Central de la República Argentina 2022]⁶

Las bajas tasas de interés influyeron en el bajo índice de morosidad: 0,2 por ciento de casos por incumplimiento en los pagos. No obstante, el aumento del costo de construcción y de la inflación en general ocasionó que muchos beneficiarios no pudieran terminar la obra con los fondos prestados, lo cual se trasladó en la solicitud de un 20% más de dinero a lo ya otorgado. Se estimaba que dicho reclamo abarcaba a nivel nacional a unas 42.000 familias.

En cuanto al impacto económico del Pro.Cre.Ar, Sar Moreno (2022) señala que el impacto fue positivo pero que no obstante gran parte de la mano de obra incorporada fue “informal” atentando contra la calidad del empleo a nivel general y que la dinámica del comercio se dinamizó sectorialmente, en la actividad de corralones y ámbitos de materiales de construcción. Por su parte, Segura y Cosacov Martínez (2019) citan un informe elaborado por la Bolsa de Comercio para el año 2015 donde destacan que:

La elevación de un 8,4 % en la tasa de construcción se debió en gran medida al crecimiento en la construcción de viviendas, que representó el 53,36% del total de las obras nacionales. Esta expansión de la construcción significó un incremento interanual en la demanda de pintura (11,4%), ladrillos (10,1%) y pisos y

⁶ Los datos del Banco Central de la República Argentina (en adelante BCRA) corresponden a la inflación interanual, calculando la variación con respecto al mismo mes del año anterior. De los meses del año se seleccionó mismo el mes de junio, momento en que se lanza el Procrear (junio de 2012).



revestimientos (8,6%). Si a estos datos le sumamos, además, los sucesivos récords históricos en el consumo de cemento portland durante los años 2012, 2013, 2014 y 2015, llegando en este último año al máximo histórico desde 1977 de 12.125.014 toneladas, se tiene una imagen poderosa del rol del programa en la dinamización del sector. Del mismo modo, esta expansión del sector de la construcción se tradujo en la expansión de la demanda de mano de obra, que creció en 2015 un 7,1% en empleados registrados, alcanzando los 416.325 trabajadores (sin contar los trabajadores no registrados).

Habiendo reflexionado en otro lugar [Sar Moreno 2016 - 2022] acerca del impacto del programa en relación con los precios del suelo y las articulaciones con las decisiones de inversión residencial del sector asalariado, no nos detendremos aquí en el análisis sobre la dinámica en el mercado de suelo. A los fines de este trabajo, sólo mencionaremos que la ausencia de regulación sobre los precios del suelo urbano significaron un obstáculo para el desarrollo del Pro.Cre.Ar. En las líneas que implicaron la compra de terreno y construcción, los propietarios de los terrenos intentaron captar la mayor parte del financiamiento estatal por la venta de los mismos superando en poco tiempo el monto máximo establecido para su adquisición. En esta etapa del programa tan sólo se vislumbró evitar la suba de precios a partir de la generación de viviendas en el marco de desarrollos urbanísticos, mediante la adquisición de tierra por licitación pero en muchos municipios⁷ esta línea se vio dificultada. Esta ausencia de políticas regulatorias integrales del mercado del suelo representa una continuidad en los periodos gubernamentales que veremos a continuación.

3. El programa con cuotas indexadas bajo la presidencia de Mauricio Macri (2015-2019)

Con la asunción de Mauricio Macri como presidente, entre marzo y abril de 2016 se creó el sistema de indexación de créditos por medio de Unidad de Vivienda (UVI) donde esa unidad representa la milésima parte del costo de construcción de un metro cuadrado. Cabe aclarar que el sistema de indexación no fue una idea nueva, sino que ya había sido implementada en enero de 1980 con la Circular 1050 emitida por el BCRA bajo la gestión del ministro de economía José Alfredo Martínez de Hoz, durante la última dictadura militar argentina (1976-1983). Esta política tuvo como consecuencia miles de

⁷ En Canestraro 2015, puede encontrarse un ejemplo para General Pueyrredon con el caso “la canchita de los bomberos”. Para más ejemplos en otros municipios ver a Sar Moreno 2022.



desalajos por el aumento de las cuotas por encima de la evolución de los salarios. El remate de las viviendas fue detenido recién en 1984 con la Ley Nacional 23.082.

En septiembre de 2016, el BCRA debió cambiar la denominación del sistema por Unidad de Valor Adquisitivo (en adelante UVA)⁸ ya que por la promulgación de una ley se había creado un fondo que se iba a medir también en UVIs⁹, así de esta manera se buscó evitar confusiones. La cotización del UVA se modificaría de acuerdo al Coeficiente de Estabilización de Referencia (en adelante CER)¹⁰ mientras que el UVI lo haría con respecto al Índice del Costo de Construcción (en adelante ICC), generado a partir de mediciones en el Gran Buenos Aires. El UVI se usó para ciertos créditos y ahorros relacionados exclusivamente con la construcción. El UVA, en cambio, se empleó para préstamos hipotecarios, personales, comerciales, prendarios, para Pymes y para depósitos a plazo fijo.

En el inicio de esta etapa se apuntó a solicitantes de entre 18 y 55 años con ingresos entre dos y cuatro salarios mínimos y con una relación cuota-salario del 25% como máximo, con créditos para la compra de viviendas nuevas o usadas en pos de otorgarle mayor dinamismo al mercado inmobiliario por sobre la construcción, que era, como dijimos, uno de los ejes de la etapa anterior del programa.

Cuadro 3. Línea para adquisición de vivienda nueva o usada Pro.Cre.Ar. junio 2016

Ingresos	Situación	Reembolso	Plazo	Cotización máxima de la vivienda (mínimo de 150.000)	Subsidio directo	Ahorro Previo
\$ 13.620-\$ 27.240 (junio 2016) \$ 15.120-\$ 30.240 (septiembre 2016) \$ 16.120-\$ 32.240 (enero 2017)	Con Menores a cargo	Medido en UVAS con Indexación por CER + Intereses	10, 15 y 20 años	Hasta \$1.000.000	\$300.000	10 %
				Hasta \$1.500.000	\$200.000	15%
	Sin menores a cargo			Hasta \$1.000.000	\$200.000	10 %
				Hasta \$1.500.000	\$100.000	15%

Fuente: Elaboración propia en base a datos extraídos de Argentina, P.O. 2016.

⁸ Mediante la Comunicación "A" 6069 del BCRA.

⁹ Representaba también una milésima parte del coste de construcción de un metro cuadrado.

¹⁰ El CER fue creado el 3 de febrero de 2002, mediante el Decreto N° 214/2002, como sistema de indexación de las deudas de cualquier causa u origen que, a partir de este mismo decreto, pasaban a ser pesificadas como consecuencia necesaria del fin de la convertibilidad peso-dólar que rigió desde 1991 a 2002.



Si bien con el relanzamiento de la línea Desarrollos Urbanísticos en 2017 se amplió a la franja de ingresos entre 2 y 7 SMVyM, a una relación cuota-salario máxima del 40% para los solicitantes con ingresos mensuales de hasta 3,5 SMVyM, y del 45% para aquellos que reunían entre 3,5 y 7 SMVyM [Informe de Gestión 2015-2019; Argentina P.O 2017] no fue la línea crediticia más extendida. En efecto, el macrismo prácticamente desestimó las líneas Desarrollos Urbanísticos y Lotes con servicios en función de dar más UVA para comprar casas ya hechas, pasando de 23.656 viviendas en el gobierno de Cristina Fernández a sólo 130 viviendas iniciadas en el gobierno de Macri [P. O. Argentina 2020a]. Por otro lado, a partir de 2016 las adjudicaciones ya no se concretaron a partir de sorteos sino por puntaje de acuerdo al grado de vulnerabilidad de cada familia según criterio de la Secretaría de Vivienda.¹¹ En el caso de los Desarrollos Urbanísticos se sorteaban ciertos cupos establecidos dentro de grupos conformados por dichos criterios de elegibilidad, por lo que cada grupo de solicitantes era ponderado de manera diferencial [Argentina P.O. 2017].

En cuanto al financiamiento, se destaca que a través del DNU 146/17 (artículo 2) se modificó el artículo 4 del decreto de creación del Pro.Cre.Ar para agregar un inciso (h) en el que permitió que los recursos provengan del financiamiento de los organismos multilaterales de crédito (justamente 1 año antes del histórico préstamo de 50 mil millones de dólares del FMI). Recordemos que anteriormente los fondos provenían de la ANSES y de recursos proveniente de emisiones de Valores Fiduciarios de Deuda que emitía el Banco Hipotecario, ganancias de inversión del fiduciario, donaciones y fondos provistos por el Tesoro Nacional y otros organismos estatales.

Mientras que en el Pro.Cre.Ar de 2012 el Banco Hipotecario era el único organismo encargado de la operatoria del programa por ser el fiduciario, a partir del 2016 aproximadamente el 73% de los créditos fueron otorgados a través de bancos públicos (principalmente Banco Nación, Banco Provincia de Buenos Aires y Banco Ciudad) y el resto por gestiones en bancos privados nacionales (16%) y de capital extranjero (11%).¹² Si bien este tipo de créditos indexados era más alentador para los bancos privados,

¹¹ En el siguiente enlace puede observarse con mayor detalle el mecanismo: https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/procrear_solucion_casa_propia_puntaje.pdf

¹² Datos extraídos del Decreto DNU 767/2020.



puesto que no asumirían los riesgos de la inflación en sus tasas de interés (que licúan las deudas), se trataban de préstamos a 20 - 30 años, por lo que el retorno de capital era a largo plazo con lo que ello conlleva en un país de recurrentes crisis económico-financieras. Por ello, las operatorias se concretaron principalmente por medio de bancos públicos a pesar del intento de diversificar los aportes hacia el sector privado y reducir la deuda contraída con el Fondo de Garantía Social, que utilizaba los fondos jubilatorios públicos.

En consonancia con estos cambios, durante este período se solicita un ahorro previo en torno a un 10-15% y se subsidia el capital inicial y ya no las tasas de interés. En efecto, si bien este nuevo sistema incluyó un subsidio de 200 y 300 mil pesos (el máximo en caso de contar con hijos), con el correr del tiempo comenzaron a surgir dificultades en cuanto a la relación cuota-salario en un contexto de creciente inflación y de los costos por servicios domiciliarios.¹³ Es que se pasó de una tasa de interés subsidiada de hasta el 2 por ciento anual (para las familias de menores ingresos) al sistema UVA.

Para implementar dicho sistema, modificaron el Decreto 902/12 de creación del Pro.Cre.Ar con el Decreto 146/17 que en su artículo 5 establece que se podrá aplicar el CER, entre otros, a préstamos con garantía propietaria y contratos de obra o aquellos que tengan por objeto el desarrollo de actividades relacionadas con la construcción, comercialización y financiamiento de inmuebles, obras de infraestructura y desarrollos inmobiliarios por plazos no inferiores a dos años. En el caso de los contratos también se permitía aplicar el Índice del Costo de Construcción (ICC)¹⁴ para el territorio del Gran Buenos Aires. Así se le aplicará el sistema UVA a las obligaciones contractuales por CER y el sistema UVI a las que lo son por el ICC. Para ello, también se decretó en este artículo que estos dos sistemas serán exceptuados de lo dispuesto en los artículos 7° y

¹³ Recordemos que durante el gobierno de Cambiemos aumentan considerablemente los servicios básicos, fundamentalmente los energéticos. Según un informe del Observatorio de Políticas Públicas de la Universidad Nacional de Avellaneda (UNDAV), las empresas del sector incrementaron sus ingresos por ventas 995% en promedio entre 2015 y 2018, lo que les permitió ampliar sus márgenes de rentabilidad en grandes magnitudes.

¹⁴ Según el INDEC el índice del costo de la construcción en el Gran Buenos Aires (ICC), base 1993=100, mide la evolución promedio del costo de la construcción privada de edificios destinados a vivienda en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y 24 partidos del conurbano bonaerense. Comprende cuatro índices: costo de la construcción privada de edificios destinados a la vivienda, costo de los materiales, costo de la mano de obra y costo de los gastos generales. Disponible en: https://sitioanterior.indec.gob.ar/nivel4_default.asp?id_tema_1=3&id_tema_2=5&id_tema_3=33.



10° de la Ley N° 23.928 y sus modificatorias. En esa normativa, la Ley de Convertibilidad de 1991, se prohibía la actualización monetaria por indexación de precios de las deudas, impuestos, tarifas de los bienes, obras o servicios en pesos, debiendo sólo abonar las sumas expresadas nominalmente (art. 7). En 2018, con la Ley 27.444 (artículo 128), la excepción de indexación de los créditos hipotecarios fue ampliada agregando también a las financiaciones en compraventa de terrenos, lotes, parcelas u otros inmuebles.

Este sistema implica que quienes toman el crédito no tienen como referencia un capital sobre el que aplicarán intereses, sino que el capital solicitado al banco se le transforma automáticamente a UVA's que sirven como unidad de medida de la deuda. Es decir que al inicio de la hipoteca, los propietarios de la vivienda deben al banco cierta cantidad de UVA's de acuerdo a la cotización de cada UVA al día de la fecha, basado en índices de inflación.

Esta modalidad se defiende, acriticamente, en el Informe de Gestión 2015-2019¹⁵ argumentando que había sido exitosa desde hace tiempo en países de la región como Colombia y Chile, pero sin contemplar el ritmo creciente de inflación en Argentina. Es que según los dichos de Iván Kerr, subsecretario de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación durante el gobierno de Mauricio Macri: “hoy el programa tal cual está [etapa del kirchnerismo] no es sostenible ya que las tasas a las que se devuelve el crédito son inferiores a la inflación” [Página 12 11/07/16]. Es que justamente se trataba de tasas subsidiadas para facilitar el acceso al crédito permitiendo además el bajo nivel de morosidad de las familias.

Para el año 2017 los salarios acompañaban la inflación, lo que sumado a cuotas mensuales iniciales de los créditos equivalentes a un alquiler, hizo que este año se experimentara el auge en este tipo de hipotecas que incluyó a unos 150 mil beneficiarios [Informe de Gestión 2015 - 2019]. En una simulación realizada por el Banco Central: “En marzo de 2016, el ingreso mensual requerido para recibir \$1 millón de pesos en un crédito hipotecario a 15 años era un 58% menor en el caso de los UVA, en comparación

¹⁵ Informe de Gestión de la Secretaría de Vivienda 2015-2019 dependiente del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda, realizado al finalizar el período de gobierno con Mauricio Macri como presidente de la nación.



con el sistema de tasa fija. A su vez, la cuota inicial en el nuevo modelo también era un 61% más baja” [Diario La Nación 26/01/2020].

Sin embargo, las metas de inflación planificadas por el BCRA fueron escindidas en abril de 2018 por una fuerte devaluación de la moneda nacional. En el 2019, esta situación se agravó con nuevas devaluaciones, llegando a las tasas inflacionarias más altas desde 1991, repercutiendo en la economía familiar. Así, la situación cambia cuando el incremento nominal de las cuotas crece a un ritmo mayor que los ingresos de las familias, de acuerdo a lo que sostienen públicamente los afectados en los medios de comunicación [iProfesional 15/06/21; Infobae 20/4/2021; Portal Digital Informe Construcción 02/04/2021].

En agosto de 2019, ante los crecientes reclamos, y ante un revés para el gobierno de Mauricio Macri en las elecciones Primarias, Abiertas, Simultáneas y Obligatorias (PASO), se emprendieron una serie de políticas generales entre las que se decidió crear un Programa de Cobertura denominado “Fondo de Cobertura UVA-CVS”¹⁶ (Coeficiente de Variación Salarial) y congelar las cuotas UVA hasta diciembre de 2019 (momento de elecciones presidenciales) para aquellos que tenían préstamos de hasta 140.000 UVA 's. Se estableció que la diferencia entre el valor de la cuota congelada con el que debían abonar fuera absorbida por el Estado a través de dicho fondo para proteger a los deudores cuando la inflación acumulada supere en 10 (diez) puntos porcentuales a la evolución de los salarios. Esto abarcó a unas 93 mil familias, de las cuales 33 mil eran créditos Pro.Cre.Ar.

Según medios de comunicación, el reclamo de las familias que adquirieron su vivienda con este tipo de créditos - muchas nucleadas en el Colectivo Hipotecados UVA Autoconvocados - había movilizado el tema en el Gobierno. Desde ese espacio, “en lugar de una compensación o un congelamiento de la cuota, lo que habían solicitado era el ‘congelamiento inmediato en la actualización del valor de la UVA’ para evitar que aumente la cuota. Además, pedían la ‘inmediata sanción de una Ley que ponga fin a los créditos indexados por CER’” [Diario El Cronista 15/08/19].

¹⁶ Acta 189 del Comité Ejecutivo del Fondo Fiduciario Público, es decir del Pro.Cre.Ar, con fecha 20 de agosto de 2019. Citado por la Resolución. 1/19 del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat.



Por último, vale destacar que la oposición al gobierno habría sabido aprovechar electoralmente el descontento y anunció una serie de iniciativas que apuntaban a proteger a los prestamistas del ritmo inflacionario. Entre ellas habían propuesto, por un lado y con efecto retroactivo, que la UVA se calcule en función del Salario Mínimo, Vital y Móvil; por otro lado, que se suspendan todas las ejecuciones sobre las viviendas de aquellos deudores que se hayan atrasado en el pago de sus cuotas. En este punto nos preguntamos cuál fue el accionar de dicha oposición una vez en el gobierno.

4. El programa bajo la presidencia de Alberto Fernández (2019- actualidad)

4.1. Lanzamiento del “Nuevo Pro.Cre.Ar” - Casa Propia - y la creación del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat

En este período es importante contextualizar al programa Pro.Cre.Ar con ciertos cambios que se dan en la política urbana y que en parte se plasman en la creación, el 10 de diciembre de 2019, de un ministerio específico a partir del Decreto 7/19. De esta manera, se le asignó entidad propia al área de vivienda que hasta entonces se encontraba bajo el Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda. Puntualmente, en el artículo 23 de dicho decreto se establece como competencia del nuevo Ministerio “asistir al Presidente de la Nación y al Jefe de Gabinete de Ministros, en orden a sus competencias, en todo lo inherente a las políticas de promoción del reequilibrio social y territorial y de desarrollo de vivienda, hábitat e integración socio urbana”.

Posteriormente, en marzo de 2020, se anunció el “Nuevo Pro.Cre.Ar” con 100 mil créditos para refacción, ampliación o construcción de viviendas y alrededor de 200.000 créditos de hasta \$30.000 para pintar, arreglar el baño o la cocina, revocar paredes o impermeabilizar techos [Diario La Nación 24/07/20]. En julio se anuncia nuevamente su lanzamiento, que se le asigna a 34 mil solicitantes de refacción y ampliación, a través de créditos personales para 4 líneas: a) compra de materiales para arreglos y terminaciones en la vivienda; b) refacción general de la vivienda c) incremento de la eficiencia energética; d) instalación domiciliar de gas de red.

En el siguiente cuadro sintetizamos las principales características y requisitos del programa con la equivalencia del monto a salarios mínimos:

**Cuadro 4. Líneas Mejoramientos Pro.Cre.Ar (agosto de 2020)**

Créditos personales	Mejoramientos Microcréditos	Mejoramientos Refacción	Mejoramientos sustentables	Mejoramientos Gas
Ingresos	0,5 a 4,5 SMVyM			
Cantidad	120 mil créditos	70 mil créditos.	15 mil créditos	34 mil créditos
Interés	Tasa fija 24%			Tasa fija 16%
Montos agosto 2020	\$50.000 (2,64 SMVyM)	\$100.000 (5,29 SMVyM); \$250.000 (13,22 SMVyM); \$500.000 (26,45 SMVyM)	Línea aún no abierta	\$44.500 (2,35 SMVyM)

Elaboración propia en base a datos del Pro.Cre.Ar., del diario *Ámbito* (04/08/20) y del Ministerio de Trabajo 2020.¹⁷

Finalmente se habilitó la inscripción a partir de septiembre de 2020 a quienes requerían créditos hipotecarios y se divide en 5 líneas más: a) Desarrollos urbanísticos (compra de viviendas nuevas en uno de los desarrollos urbanísticos de Pro.Cre.Ar); b) Lotes con Servicios (el objetivo es generar “suelo urbano de calidad” para la construcción de viviendas mediante créditos hipotecarios de Pro.Cre.Ar); c) Desarrollos habitacionales (edificios para vivienda multifamiliar en contextos urbanos consolidados y vinculados a desarrolladores privados, cooperativas, mutuales, entre otros); d) Construcción de viviendas (de hasta 60 metros cuadrados en un lote provisto por el Fideicomiso Pro.Cre.Ar, por el municipio, o de propiedad del adjudicatario o adjudicataria); e) Ampliación de viviendas existentes (de hasta 20 m²) [ANSES 2020]. En este período ya no se encuentra la línea de compra de terreno más construcción.

Cuadro 5. Líneas del Pro.Cre.Ar para desarrollo de viviendas nuevas y/o ampliación (agosto 2020)

	Ampliación	Construcción	Lotes con Servicios	Desarrollos Habitacionales	Desarrollos Urbanísticos:
Requisitos	Entre 2 y 8 SMVyM de septiembre de 2020. Entre 1 y 8 en octubre de 2021				
Cantidad	2 mil créditos	30 mil créditos	10 mil lotes	4 mil viviendas	10 mil viviendas
Actualización	Fórmula Hog.Ar				

¹⁷ Para calcular los SMVyM se implementó el de octubre de 2020 (\$18.900) ya que el de agosto no es criterio de referencia puesto que el SMVyM se encontraba congelado desde octubre de 2019.



Montos Septiembre 2020	\$1,5 millones	Máximo 3,5 mill. En 2021 es de 4,3 mill	3,5 mill. + el precio del lote	Línea aún no abierta	Se determina sobre los ingresos, las condiciones del producto y la capacidad de pago de los solicitantes.
------------------------------	-------------------	--	--------------------------------------	-------------------------	--

Elaboración propia en base a datos del Pro.Cre.Ar y del diario *Ámbito Financiero* (04/08/20).¹⁸

En este período los créditos son a Tasa 0 bajo la Fórmula Hog.Ar. Así lo expresa el sitio oficial del programa: “Tasa fija con capital ajustable en relación a la evolución de los salarios (Coeficiente de Variación Salarial publicado por INDEC)” [P. O. Argentina 2021a]. Este punto marca una diferencia con el período gubernamental anterior que se ajustaba por UVA. Por un lado, el crédito ya no será mensurable en unidades de deuda sino un monto total que será dividido en las cuotas mensuales asignadas según cada tramo (con un máximo de 360 cuotas). Por el otro, ese capital y por ende la cuota, se actualiza en razón un índice salarial y sin interés. Desde el Estado se argumenta que la Fórmula Hog.Ar es más baja que en otras modalidades de crédito, ya que su relación con la variación salarial favorece la estabilidad entre las cuotas a pagar y los ingresos, dando mayor accesibilidad, estabilidad y previsibilidad. Para ello, desde lo normativo, se dictó el Decreto 643/20 que modificó el artículo 5 del DNU 146/17 del período anterior, donde se establecía al CER como coeficiente de actualización, para agregar como opción al CVS pero sólo aplicable para los créditos que sean mediados por el Fondo Fiduciario Público del Pro.Cre.Ar. Cabe señalar que, como oposición, el equipo de Alberto Fernandez criticó la indexación con UVAS y se comprometieron a eliminar el sistema pero luego siendo gobierno lo mantendrán sólo que bajo otros índices. En efecto, se justifica el otorgamiento de créditos hipotecarios con actualización de capital en pos de la protección del patrimonio público y de garantizar sustentabilidad en virtud de otorgar créditos a más familias. Además se aclara que “a su vez, en episodios de mejora del salario real, la actualización por variación del Coeficiente de Variación Salarial (CVS) no podrá superar en un 2% a la variación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), actuando como tope de referencia” [ANSES 2020].

En abril de 2021, el gobierno nacional lanzó el programa trienal Casa Propia - Construir Futuro (2021-2023) que implicaba el sorteo de 87 mil créditos para construcción y

¹⁸ Idem anterior.



refacción de viviendas en todo el país. De esos 87 mil créditos, 65 mil corresponden a refacción y sólo 22 mil a construcción de vivienda nueva, con montos de hasta 4 millones de pesos con plazos de 10 a 36 años (a abril de 2021). La franja etaria destinataria comprendía entre 18 y 68 años de edad y era requisito para la línea construcción tener ingresos entre \$53 mil y \$175 mil [iProfesional 27/04/21] que según nuestros cálculos representan entre 2,25 y 7,43 salarios mínimos a agosto 2021.

Consideramos que se trata de una reorganización del programa con cambios en las denominaciones de las líneas, con agrupamientos y con la creación de subprogramas. Así, por un lado, el programa Casa Propia, comprendemos que es un cambio nominal de lo que era la línea de Construcción sobre Lote Propio, de hecho al analizar las bases de dicho lanzamiento se explicitaba: “Créditos Hipotecarios con destino a la construcción de viviendas en el marco del programa Pro.Cre.Ar Línea Construcción”. Debemos mencionar que en esta línea no pueden superarse los 60 m² cubiertos y se exigen ciertos modelos de vivienda, no admitiéndose planos distintos a aquellos puestos a disposición por el programa excepto en caso de que en el terreno ya exista una vivienda de padre, madre o hijos/as [Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat 2021c]. Para aquellos que perciban 1 SMVyM se les permite construir hasta 40 metros cuadrados, “ya sea en un lote propio o en el fondo o arriba de la casa de un familiar” de acuerdo a expresiones del secretario de Desarrollo Territorial [Diario Página 12 27-07-21]. Por otro lado, bajo la denominación Pro.Cre.Ar II se encuadrarán tres líneas: i) Desarrollos Urbanísticos, ii) Lotes con Servicios + Construcción, y iii) Mejoramientos e Instalaciones de Gas. Dentro de Desarrollos Urbanísticos encontraremos diferentes subprogramas y convenios que serán mencionados más adelante. Estos cambios se enmarcan en la planificación de 220 mil soluciones habitacionales planificadas para el trienio, de las cuales 120 mil corresponden a construcción de viviendas.

Los préstamos son a 30 años, con tasa fija, y se ajustan por la Fórmula Hog.Ar, que actualiza de acuerdo al avance de los salarios.[...] La adjudicación de los créditos se realiza en terrenos ubicados en todo el país y algunos de los requisitos son: No haber resultado beneficiado con planes de vivienda en los últimos 10 años; Ni el titular ni el cotitular deben tener bienes inmuebles registrados a su nombre; Ser argentinos o extranjeros con residencia permanente en el país con DNI vigente y



tener entre 18 y 64 años; Demostrar ingresos netos mensuales del grupo familiar conviviente de entre dos y ocho salarios mínimos, vitales y móviles [iProfesional 27/04/2021].

Sin embargo, para julio de 2022 el mínimo de ingresos se estableció en 1,5 SMVyM. El cuadro siguiente, nos muestra los plazos, montos y permisos máximos de superficie a construir según el ingreso, medido en Salario Mínimo Vital y Móvil. Por “tramos” el Pro.Cre.Ar entiende a los grupos conformados según el nivel de ingresos. Una información más detallada puede encontrarse en los siguientes cuadros:

Cuadro 6. Tramos según ingresos del grupo familiar para Línea Construcción (julio 2022)

Tramo	SMVM		MINIMO Y MAXIMO EN PESOS CON SALARIO JULIO 2021		PLAZO MAXIMO MESES	MONTO DE CREDITO	M2 MAXIMOS
1	1,0	2,7	\$ 27.000	\$ 72.900	360		
2	2,7	3,2	\$ 72.901	\$ 86.400	330		
3	3,2	3,7	\$ 86.401	\$ 99.900	270		
4	3,7	4,2	\$ 99.901	\$ 113.400	230		
5	4,2	4,7	\$ 113.401	\$ 126.900	200	Minimo \$ 1,9 M	Modelos o Croquis*
6	4,7	5,2	\$ 126.901	\$ 140.400	175	Maximo	hasta 40 M2
7	5,2	5,7	\$ 140.401	\$ 153.900	155	\$ 4,9 M Sur	Califica desde
8	5,7	6,2	\$ 153.901	\$ 167.400	140	\$ 4,3 M Resto	\$ 3M
9	6,2	6,7	\$ 167.401	\$ 180.900	130		Modelos o Croquis*
10	6,7	7,2	\$ 180.901	\$ 194.400	120		Hasta a 60 M2
11	7,2	7,7	\$ 194.401	\$ 207.900	110		
12	7,7	8,0	\$ 207.901	\$ 216.000	105		

Extraído de Bases y Condiciones del Pro.Cre.Ar [Ministerio de Desarrollo Territorial 2022a]



Cuadro 7. Tramos según ingresos para Línea Lotes con Servicios y Construcción (julio 2022).

Tramos	SMVM		MESES	MONTO CREDITO	M2
2	1,5	3,2	360		
3	3,2	3,7	350		
4	3,7	4,2	280		
5	4,2	4,7	240	Minimo	Califica entre
6	4,7	5,2	220	\$ 4 M	\$ 4 M y \$ 5,499 M
7	5,2	5,7	190	Maximo	Modelos
8	5,7	6,2	170	\$ 7,8 M Sur	hasta 40 M2
9	6,2	6,7	155	\$ 7 M Resto	Califica desde
10	6,7	7,2	145		\$ 5,5 M
11	7,2	7,7	135		Modelos
12	7,7	8,0	125		Hasta 60 M2

Extraído de Bases y Condiciones de Pro.Cre.Ar [Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat 2022b].

El Estado Nacional en este periodo comenzó una serie de convenios con diferentes entidades bajo el nombre de subprograma Pro.Cre.Ar Cogestión Local, con implicancias tanto para la recepción de inscripciones/adjudicaciones como para la oferta de lotes propios de organizaciones (sindicatos, ONGs, asociaciones mutuales, etc.), como así también con instituciones públicas municipales. Se han encontrado distintas interpretaciones a este subprograma ya sea dentro de la línea Desarrollos Urbanísticos como Lotes con Servicios bajo el nuevo organigrama. Este subprograma, a nuestro entender, se corresponde con la anterior línea Desarrollos Habitacionales, que de acuerdo a nuestras investigaciones no estuvo en funcionamiento mientras estuvo en vigencia (2020-2021).

Por citar algunos ejemplos encontramos aquellos con la municipalidad de Ushuaia (marzo de 2021) por 400 viviendas [Municipalidad de Ushuaia, 10/03/21]; el convenio con la Federación de Sindicatos de Trabajadores Judiciales del República Argentina (abril 2021) [SITRAJU CABA 2021]; el convenio con el Sindicato del Seguro de la República Argentina (diciembre 2021) [P. O. Argentina 2021b]; y el acuerdo con el municipio cordobés de Juárez Celman y la Universidad Nacional de Córdoba (UNC) para sesión de parcelas para construcción de viviendas para personal no docente universitario (julio 2022) [Diario digital Región Objetivo 25/07/2022]. En una nota publicada en la página oficial del Estado argentino llama la atención que, según esta fuente, se haya entregado la mayor cantidad de llaves - en simultáneo - de la historia del



Pro.Cre.Ar por un total de 141 viviendas, de las cuales 137 fueron destinadas a 17 sindicatos, donde a 7 de ellos le fue adjudicada una sola vivienda [P. O. Argentina 2021c]. Hasta el momento, no pudimos encontrar los criterios de distribución y asignación que asumen tanto el Estado para con los sindicatos ni criterios de los distintos sindicatos para con sus afiliados, a excepción del Sindicato de Trabajadores Judiciales. Vale recordar que, si bien el banco debe confirmar la adjudicación, cada entidad sindical queda a cargo del proceso de selección de postulantes, es decir de sus propios afiliados, a que cumplan con la aplicación al programa y decidir qué tipo de vivienda les corresponde. En el caso excepcional mencionado se describen los pasos, pero no se explicitan los criterios de puntaje para dicha selección de postulantes y posterior asignación. Además, se expresa que en la entrega el Comité Ejecutivo junto al sindicato definen la modalidad de entrega de la llave ya sea de forma administrativa o con programación de acto [SITRAJU CABA 2021].

En julio de 2021, se suscribe un nuevo programa dentro del Casa propia Construir Futuro con Cáritas mediante Resolución 274/2021 del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, con convenios particulares a arreglar entre las partes. En el mismo mes, también se lanza el subprograma Casa Propia - Casa Activa donde se establecía una nueva línea para mayores de 60 años, a través de la cual se les entregarían viviendas en comodato en coordinación con PAMI-INSSJP (Programa de Asistencia Médica Integral del Instituto Nacional de Seguridad Social para Jubilados y Pensionados)¹⁹. Se planteaba una inversión del Estado Nacional por casi 22 mil millones de pesos para desarrollar cien proyectos en 23 provincias y 40 municipios de la provincia de Buenos Aires. En cada proyecto se pensaba construir 32 viviendas con equipamientos y áreas específicas. Es decir que representaban 3200 viviendas en total para todo el país [P. O. Argentina 2021d]. Se anunció que dicho subprograma implicaba “un nuevo paradigma”, un complejo de viviendas que garantizara la intimidad y la autonomía de las personas mayores a la vez que buscaba fomentar el envejecimiento activo y la vida en comunidad a través de actividades educativas, deportivas y de recreación que se realizarían en los espacios comunes. Además, estaba planificado el funcionamiento de un Centro de Día

¹⁹ Subprograma creado en mayo a través de la Resolución 152/21 del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat.



donde PAMI brindaría servicios de salud primaria y terapéutica. A poco más de un año de su lanzamiento, esta línea se encuentra en construcción.

Por último, es importante mencionar que en noviembre de 2021 se reemplazó la Fórmula Hog.Ar por la Fórmula o Coeficiente Casa Propia ante la preocupación manifestada por los deudores. Esto se fundamentaba en que, si la intención del gobierno de aumentar el salario real de los trabajadores se hacía efectiva y los salarios evolucionaban por encima de la inflación, ello impactaría en las cuotas de los créditos hipotecarios. Si bien el aumento real no sucedió, igualmente se creó el nuevo índice que empleaba el “menor indicador entre el promedio de la variación salarial del último año y el promedio de la inflación del mismo período” [P. O. Argentina 2020b]. Además, un dato no menor es que se considera al Coeficiente de Variación Salarial con un aforo del 0,9. Esto significa que la actualización del capital ajustable será menor que el mismo CVS, por ende con el paso del tiempo será más favorable a los beneficiarios que tomen el crédito en este período. A su vez no será en base a evaluaciones mensuales del CVS sino a promedios anuales buscando aún mayor estabilidad que la Fórmula Hog.Ar.

4.2. La problemática en la gestión de suelo: el Plan Nacional de Suelo Urbano y su relación con el Pro.Cre.Ar

Si bien las limitaciones que mostró el Pro.Cre.Ar en materia de suelo se tornan una continuidad, es de destacar algunas iniciativas y estrategias interesantes en cuanto a mecanismos de producción de suelo urbano. Así se buscó obtener, a precio mayorista, tierra a disposición del programa mediante una licitación pública nacional en la que participarán propietarios de grandes fracciones, la posterior subdivisión de la tierra y en los casos que fuera necesario dotarla de infraestructura de servicios. Para ello, se habría creado la Dirección de Desarrollo de Suelo Urbano de Pro.Cre.Ar (2014) en pos de competir con el mercado privado e influir sobre los precios. Esta experiencia sería la antesala de la generación de lotes con servicios²⁰ que cobrarán importancia durante el gobierno de Alberto Fernández a partir de la creación del “Plan Nacional de Suelo Urbano” (Resolución ministerial 19/2020) y que será implementado a través de la

²⁰ Sar Moreno 2022 advierte que la línea lotes con servicios, en algunos municipios, afectarían tierras previamente adquiridas por el Estado Nacional a partir de fracasados proyectos de Desarrollos Urbanísticos Pro.Cre.Ar



Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo. Así, en el boletín oficial del 08/05/2020 puede leerse:

Que la generación de suelo urbano producido o promovido por el Estado resulta fundamental para garantizar que el propio Estado cuente con suelo disponible para localizar vivienda a construirse y/o a promoverse en forma pública y para ampliar la accesibilidad de las familias a suelo urbano y, por ende, a un lugar en las ciudades. Que la falta de acceso al suelo es una de las principales causas de la informalidad, siendo necesario desplegar una gama de instrumentos que, por una parte, desalienten las prácticas especulativas y, por otro, mejoren las condiciones para lograr la movilización de suelo ocioso.

Bajo esta premisa se busca vincular la política de suelo con el desarrollo territorial y la regulación del mercado del suelo en las distintas localidades. Según el actual secretario de Desarrollo Territorial, Dr. Juan Luciano Scatolini (quien fuera el director nacional e impulsor del Pro.Cre.Ar en su primera edición), por primera vez en la Argentina se logra ordenar la fragmentación burocrática y administrativa a partir de la conducción en un solo organismo de todas las decisiones relacionadas a la planificación del territorio. Asimismo, Juan Duarte, Director de políticas de suelo, manifestaba en un medio de prensa:

El Programa financia la ejecución de obras de infraestructura e inclusive la adquisición de suelo por parte de municipios y provincias. (...) tiene condiciones para municipios, también tienen que incorporar herramientas de gestión del suelo adecuadas para las necesidades de cada lugar. Ellos son actores fundamentales para desarrollar este plan en cada ciudad [Radio Urbana 27/08/20].

A los fines de este trabajo es importante destacar que este plan se complementa con el Pro.Cre.Ar, en tanto una de sus líneas implica la producción de suelo urbano. Al respecto, Duarte manifestó en algunos medios de comunicación que el Estado “no pretende ganar dinero con la producción, sino recuperar lo invertido”, es por eso que los valores se ubican por debajo de los de mercado. “Se genera una materia prima indispensable para que se puedan construir viviendas. Es combinar un programa virtuoso como el Pro.Cre.Ar para generar suelo urbano” [Diario Página 12 27/07/21].



De esta manera, se prevé la generación de 30.000 lotes con servicios en todo el país por una inversión total de \$77.200 millones. En forma paralela, también se apunta a la reactivación económica, se estima la generación de 40 empleos directos durante 1 año por cada 100 lotes producidos. Una vez finalizadas las obras del loteo, se suman los empleos que genera la construcción de viviendas. En este sentido, este plan se constituye, a nuestro entender, como una política anticíclica al igual que el Pro.Cre.Ar en sus distintos periodos gubernamentales.

El Plan Nacional de Suelo Urbano apunta al trabajo conjunto con gobiernos provinciales y municipales y está dividido en cuatro ejes de ejecución que sintetizamos de la página oficial del organismo: 1- El Programa Nacional de Producción de Suelo: implica la generación de lotes con servicios para ampliar el acceso a suelo urbanizado. Para ello resulta necesario la creación de bancos de tierra a nivel municipal y provincial; 2- El Programa Nacional de Capacitación y Asistencia Técnica para mejorar las capacidades de los gobiernos locales y provinciales; 3- La Mesa Intersectorial de Políticas de Suelo: se trata de la creación de un ámbito participativo de debate compuesto por el sector público, privado, organizaciones gremiales, universidades y organizaciones civiles; 4- El Observatorio Nacional de Acceso al Suelo confeccionando, por un lado, el Registro Territorial de Suelo Apto para Programas Habitacionales y Proyectos Urbanos y, por otro lado, la creación del Observatorio Nacional de Precios del Suelo. Al respecto, el lanzamiento de este plan nacional en combinación con el Pro.Cre.Ar nos resulta una medida virtuosa dentro la política crediticia del gobierno actual, sin embargo encontramos la dificultad que algunos municipios de distinto corte político no han adherido al plan, asimismo desconocemos los motivos por los cuales actualmente los representantes de la mesa intersectorial no estarían siendo convocados²¹

5. Reflexiones finales para abrir el debate

El Pro.Cre.Ar, durante su primera etapa, la del gobierno de Cristina Fernández, tuvo mayor dinamismo en la construcción de viviendas ya sea en lote propio u en la línea terreno y construcción; mientras que en la segunda etapa, durante el gobierno de

²¹ Vale destacar que, mientras la mesa estuvo activa, veníamos participando activamente desde el año 2020, en el marco del Programa de Investigación y Extensión sobre Producción social del Espacio y Derecho a la Ciudad (OCA N° 754/20 -FAUD - UNMDP) del que formamos parte.



Mauricio Macri, el programa favoreció al mercado inmobiliario a través de la adquisición de viviendas tanto nuevas como usadas. En la tercera etapa, se apunta principalmente a la construcción - pero dirigida a desarrollos urbanísticos - y a la generación de lotes con servicios en el marco del Plan Nacional de Suelo Urbano. Sobre esta tercera y última etapa, dada su reciente implementación todavía no es posible evaluar su total magnitud, sin embargo su impacto resulta ,por el momento, significativamente menor²² al de sus otras ediciones. En la baja participación, entendemos podría haber influido la falta de claridad en la especificidad de las líneas crediticias debido a relanzamiento, cambios y/o ambigüedades en la denominación de las mismas, sumado a la inflación, la pandemia, la crisis económica generalizada y el accionar del gobierno actual en los conflictos generados por los créditos UVA, entre otras. En total, entre los tres gobiernos se financiaron alrededor de 500 mil viviendas durante los 10 años del programa, existiendo discrepancias entre cuantas obras corresponden a cada uno. Por ejemplo, en la línea Desarrollos Urbanísticos del Segundo Período, hallamos que en el Informe de Gestión del Macrismo se afirma la entrega de 10.300 viviendas, mientras que una vez asumido el gobierno de Fernández, el Comité Ejecutivo de Pro.Cre.Ar afirmaba que sólo 130 viviendas habían sido iniciadas [P. O. Argentina 2020a]. Las dualidades existentes en cuanto a la publicación de los datos se presentan como una limitante para el análisis profundo del aspecto cuantitativo.

Marcamos algunas continuidades y discontinuidades a lo largo de la sucesión de los tres períodos gubernamentales, entre ellas, la incapacidad del programa para generar y administrar medidas regulatorias integrales sobre el mercado de suelo. Sin embargo, la intención del gobierno actual de articular el Plan Nacional de Suelo Urbano²³ con el Pro.Cre.Ar podría significar una iniciativa próspera en cuanto al desarrollo de herramientas capaces de intervenir en torno a los precios del suelo [C. Sar Moreno 2022]. No obstante, muchos de los municipios opositores no adhieren al plan de la misma manera que no convocan a los consejos de hábitat dentro de la Ley 14449 de

²² Algunos colegios de Técnicos y Arquitectos informaban sobre la escasa participación, ver: <https://www.0223.com.ar/nota/2021-7-11-12-33-0-procrear-ii-a-casi-un-ano-del-inicio-muy-pocas-casas-se-levantaron-en-mar-del-plata>.

²³ Según la página web oficial del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat se explicita que a partir de la Resolución 19/2020 se crea el “Plan Nacional de Suelo Urbano”, el que será implementado por dicho Ministerio a través de la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo.



Acceso justo al Hábitat. Así, el Programa no logró una mayor autonomía para traspasar los avatares políticos, lograr estabilidad a largo plazo y evitar que cada gobierno de turno aplique su propio manual en pos de sus intereses. Así, en cuanto a las adjudicaciones, a lo largo de los tres periodos gubernamentales, se pasó de sorteos por Lotería Nacional a un sistema por puntajes de acuerdo a la vulnerabilidad de las familias para volver luego a los sorteos durante el último período, en el cual existieron controversias por mayor financiamiento para organizaciones y sindicatos afines y sin especificar los criterios de distribución y asignación que asumió el Estado para con los sindicatos ni los de éstos para con sus afiliados. Asimismo, se dio la adjudicación del 100% para postulantes en los municipios afines al gobierno, mientras que en los opositores el porcentaje era mucho menor, caso este que fue judicializado [Diario Infobae 04/07/21].

A pesar de que cada gobierno argumentó una mayor accesibilidad durante su propia gestión, en general rondó los dos SMVyM con oscilaciones a uno, pero implicando menor capacidad de construcción. No se avanzó en dar accesibilidad a la población más vulnerable, el programa siempre estuvo dirigido a asalariados, fundamentalmente a los sectores medios que no tenían acceso al mercado hipotecario y venían atravesando un proceso de *inquilinización*, pero dejó por fuera a quienes tenían antecedentes financieros desfavorables o estuvieran por fuera del mercado formal del trabajo. En algunos casos, durante el gobierno de Mauricio Macri también quedaron imposibilitados para acceder al programa aquellas familias que no contaban con un ahorro previo que represente el 30 por ciento del valor de la vivienda, para cubrir la cuota inicial.

Originalmente los fondos provenían de ANSES, del Tesoro Nacional y otros organismos estatales, así como también por emisiones de Valores Fiduciarios de Deuda que emitía el Banco Hipotecario, ganancias de inversión del fiduciario y donaciones. En 2017, durante la gestión de Macri, se modificó el decreto de creación del Pro.Cre.Ar para permitir la llegada de fondos de organismos internacionales de crédito, como antesala al emblemático préstamo del FMI de 2018. En el tercer período, a pesar de que el gobierno de Fernández intentó, en lo discursivo, distanciarse de su predecesor, no hubo cambios en la normativa vigente respecto a este punto.



Las discontinuidades más destacadas en el transcurso del programa resultan del paso de cuotas subsidiadas a cuotas indexadas por el Índice CER del BCRA (atado a la inflación) a partir del segundo periodo; y durante el gobierno de Alberto Fernández atados a la Fórmula Hog.Ar y, posteriormente, al Coeficiente Casa Propia (relacionado a la variación salarial). A partir de 2016, se sostenía que era inviable los créditos subsidiados del primer periodo mientras que el gobierno actual va por el mismo camino argumentando el cuidado del patrimonio público mediante el retorno por indexación del capital prestado. La cuestión de implementar una indexación diferente para el último período entendemos que es una salida a la disparidad que se generó entre las cuotas UVA y los salarios, que se arrastró desde octubre de 2020 y que sólo pudo ser sostenida mediante el congelamiento de cuotas y/o refinanciación (sistema de convergencia). Dichas medidas de intervención estatal surgieron a raíz de la pandemia y si bien significaron un alivio para los deudores resultan insuficientes dentro de una tendencia hacia el aumento del desempleo y de la incertidumbre en un contexto de inestabilidad económica. En un escenario de alta inflación y escasa recomposición salarial, el sistema UVA sumó volatilidad en un sistema financiero de por sí inestable afectando la sostenibilidad del mismo. Para afrontar la escalada de conflictos heredados del macrismo, el gobierno actual buscó, en primer lugar, desentenderse argumentando que se trató de un acuerdo entre privados, aun cuando en épocas de elecciones prometiera soluciones. En segundo lugar, apuntó más a medidas paliativas sobre las cuotas que a subir los salarios reales, para de esa manera, no solo achicar la brecha en la relación cuota-salario, sino también con respecto al poder adquisitivo en general. En efecto, cuando asume el actual gobierno, en diciembre del 2019, el salario mínimo queda en *stand by* hasta octubre del año siguiente. Entendemos que el tercer período el programa se constituye como un híbrido de las políticas anteriores, en un contexto de crisis económica y de ajuste a la clase trabajadora.

Una constante fue el anuncio de una cantidad de obras superior al que finalmente se concretó evidenciando reiteradas deficiencias a nivel cuantitativo. Además, un eslogan que acompañó al programa desde su lanzamiento fue que contribuyó a la consolidación del tejido urbano e integración social. Sin embargo, su implementación implicó procesos de dispersión de la obra Pro.Cre.Ar hacia zonas periféricas e incluso se



registraron viviendas en barrios privados, lo cual es contradictorio tanto con las metas de densificación urbana pregonada como con el programa como ascenso social [Sar Moreno 2016 - 2022]. Al respecto nos preguntamos por los costos sociales y urbanos que implica llevar las redes de servicios y todo el equipamiento colectivo hacia dichas zonas al tiempo que insistimos sobre la necesidad de políticas públicas que superen la visión de la vivienda como objeto único a satisfacer.

Bibliografía

CANESTRARO, MARÍA LAURA

2015 Imaginarios en disputa o sobre la territorialización de un conflicto urbano. El caso de “La Canchita de los Bomberos” (Mar del Plata, Argentina). *Urbe. Revista Brasileira de Gestão Urbana*, 7, 237-249

CLICHEVSKY, NORA

2012 Acceso a la tierra urbana y políticas de suelo en el Buenos Aires metropolitano: apuntes para la reflexión. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, (8), 59-72.

BALLENT, ANAHI

2005 *Las huellas de la política. Vivienda, ciudad, peronismo en Buenos Aires, 1943-1955*. Bernal, Argentina: Universidad Nacional de Quilmes. <http://www.unq.edu.ar/advf/documentos/503644a01ba46.pdf>

DI VIRGILIO, MA. MERCEDS Y MARÍA LAURA GIL Y DE ANSO

2012 Estrategias habitaciones de familias de sectores populares medios residentes en el área metropolitana de Buenos Aires(Argentina) *Revista de Estudios Sociales* No 44, p. 158-170, Bogotá. Disponible en <http://www.scielo.org.co/pdf/res/n44/n44a15.pdf>.

DUARTE JUAN IGNACIO

2013 El Programa de Crédito Argentino del Bicentenario (Pro.Cre.Ar). Crédito hipotecario para sectores medios y populares. *Café de las ciudades* (132). Disponible en: http://www.cafedelasciudades.com.ar/planes_133.htm

DEL RIO JUAN PABLO

2016 Tensiones entre hipoteca, suelo y política urbana. El caso del Pro.Cre.Ar en el partido de La Plata, provincia de Buenos Aires. *Estudios Socioterritoriales*, (19), 135-151. Disponible en: <http://www.scielo.org.ar/pdf/esso/v19/v19a09.pdf>

DEL RIO JUAN PABLO

2017 Crédito hipotecario, acceso al suelo y clase media en la implementación del Pro.Cre.Ar en la ciudad de La Plata, en *Detrás de los conflictos Estudios sobre desigualdad urbana en la Región Metropolitana de Buenos Aires*, CRAVINO M. (Coord.), Universidad Nacional de General Sarmiento, 265-305.



ELINBAUM, PABLO Y CINTIA ARIANA BARENBOIM

2018 Efectos metropolitanos de una política de vivienda mixta. El caso del Pro.Cre.Ar. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, vol. 11, núm. 21, 1-20, Pontificia Universidad Javeriana.

GARCÍA, LETICIA NORA; MARÍA ALEJANDRA, ABELAIRAS, FRANCO ANDRÉS, CARCEDO; DAIANA YAEL, MALSAM Y LUCIANA CLAUDIA, DELUCA.

2014 El Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar - Pro.Cre.Ar - y el acceso justo al hábitat en la ciudad de Santa Rosa. La Pampa, en *Geografía, el desafío de construir territorios de inclusión*, FERNÁNDEZ EQUIZA A. (Comp.), Universidad Nacional del Centro de la Provincia de Buenos Aires, 259-270. Disponible en:

<https://redargentinadegeografiafisica.files.wordpress.com/2014/06/fernandez-equiza-comp-territorios-de-inclusion-jornadas-tandil.pdf>

HARVEY, DAVID

1990 *Los límites del capitalismo y la teoría marxista*, México, FCE.

JARA MUSURUANA, LUCIANO, GERMÁN, TESSMER Y ALMEIDA GENTILE, PATRICIO

2018 Créditos UVA en Argentina: origen, cálculo y perspectivas. *Observatorio Económico Social*. Universidad Nacional del Rosario. Informe de Mayo de 2018. Página 5. <<https://observatorio.unr.edu.ar/wp-content/uploads/2019/12/IO44-IE16-Creditos-UVA-en-Argentina.pdf>>

LOZANO, CLAUDIO Y RAFFO, TOMÁS

2012 Entre Keynes y Mandrake. El Pro.Cre.Ar: de la eutanasia del rentista a la eutanasia del jubilado. Instituto de Pensamiento y Políticas Públicas. <<http://docplayer.es/12709867-El-pro-cre-ar-de-la-eutanasia-del-rentista-a-la-eutanasia-del-jubilado.html>>

NICOLINI, ALEJANDRO, Y ADRIANA OLIVERA

2015 La actividad profesional en el Pro.Cre.Ar. Monitoreo de las operatorias y expedientes presentados. *Revista Info Capba IX*, 4(10), 83-86. <https://issuu.com/capba9/docs/infocapba_10_digital>

NÚÑEZ, ANA

2011 *Misérias de la propiedad: apropiación del espacio, familia y clase social*. Mar del Plata, Argentina, EUDEM

NÚÑEZ, ANA Y BORDAS, JUAN

2013 “...Venimos a llevarte...” Bifurcaciones espacio-temporales de la territorialidad burguesa, en *Tiempos itinerantes. Apropiación y expropiación de territorialidades sociales en ciudades argentinas*, Nuñez (Comp.), Ed. EUDEM.

MARX, KARL

1965 *El Capital*. Buenos Aires, Argentina, Ed. Cartago.

SAR MORENO, CRISTIAN



2016 Precios del suelo y decisiones de inversión. *Revista AG Argentina como Geografía*. N° 2, 87-103, Edición Digital. <http://revistaag.com.ar/>

SAR MORENO, CRISTIAN

2022 “*Dinámicas, tendencias e interdependencias del mercado del suelo, crédito y salario en la ciudad de Mar del Plata, última década*” Tesis Doctoral. <https://ri.unlu.edu.ar/xmlui/handle/rediunlu/1380>

SEGURA, RAMIRO Y NATALIA COSACOV MARTINEZ

2019 Políticas públicas de vivienda: impactos y limitaciones del Programa ProCreAr. *Ciencia, Tecnología y Política*, (2), 1-12. <https://revistas.unlp.edu.ar/CTyP/article/view/7371/6304>

SCOBIE, JAMES

1976 *Buenos Aires del Centro a los Barrios*. Argentina: Ediciones Solar.

VENTURA, VIOLETA

2015 *La implementación del Pro.Cre.Ar en La Plata: El caso de la ordenanza 11094/13* [Trabajo final de grado, Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación, Universidad Nacional de La Plata]. Disponible en: <http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/tesis/te.1090/te.1090.pdf>

VENTURA, VIOLETA

2021 Juntarse para alejarse y reproducir la clase: Estrategias residenciales de las clases medias en los márgenes asignados por el mercado. El caso de la población beneficiaria del plan PROCREAR en la ciudad de La Plata (2013-2015), Argentina. *Investigaciones Geográficas*. N° 60, 83-100.

YUJNOVSKY, OSCAR

1984 *Claves políticas del problema habitacional argentino*. Buenos Aires, Argentina, GEL.

Fuentes de información

Administración Nacional de Seguridad Social (ANSES).

2012 - 2013 Folletería de Pro.Cre.Ar. Cedita en formato papel por nuestros entrevistados. Originalmente disponible en la página oficial del organismo. Enlace no disponible en la actualidad.

2020 Página oficial. Consultada el 16 de agosto de 2021. <https://www.anses.gob.ar/procrear-2020>

Argentina, Portal Oficial

2012 Pliego de Condiciones Generales del Pro.Cre.Ar. https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/condiciones_generales.pdf

2016 Pliego de Bases y Condiciones del Pro.Cre.Ar. https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/procrear_solucion_casa_propia_bases_y_condiciones.pdf

2017 Pliego de Bases y Condiciones del Pro.Cre.Ar Línea Desarrollos Urbanísticos. https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/bases_y_condiciones_dduu_uva_2017_6.pdf



2020a “Comparativa PROCREAR: últimas dos gestiones”. *Argentina.gob.ar.*, 7 de febrero de 2020. <<https://www.argentina.gob.ar/noticias/comparativa-procrear-ultimas-dos-gestiones>>. Consultado el 25 de octubre de 2022.

2020b “Coeficiente Casa Propia. Nueva modalidad de actualización crediticia”. *Argentina.gob.ar.* <<https://www.argentina.gob.ar/habitat/procrear/coeficiente-casa-propia>>. Consultado el 1 de noviembre de 2022.

2021a “Construcción. Créditos hipotecarios”. *Argentina.gob.ar.* <<https://www.argentina.gob.ar/habitat/casapropia/construccion>>. Consultado el 27 de octubre de 2022.

2021b “Ferraresi firmó un convenio para la construcción de más viviendas junto al Sindicato del Seguro”. *Argentina.gob.ar.* <<https://www.argentina.gob.ar/noticias/ferraresi-firmo-un-convenio-para-la-construccion-de-mas-viviendas-junto-al-sindicato-del>>. Consultado el 31 de octubre de 2022.

2021c “El Gobierno Nacional realizó la entrega de viviendas más importante de la historia del Procrear”. *Argentina.gob.ar.* <<https://www.argentina.gob.ar/noticias/el-gobierno-nacional-realizo-la-entrega-de-viviendas-mas-importante-de-la-historia-del>>. Consultado el 1 de noviembre de 2022.

2021d “El Gobierno Nacional lanzó la línea ‘Casa Propia - Casa Activa’ para jubilados”. *Argentina.gob.ar.* <<https://www.argentina.gob.ar/noticias/el-gobierno-nacional-lanzo-la-linea-casa-propia-casa-activa-para-jubilados>>. Consultado el 25 de octubre de 2022.

Banco Central de la República Argentina (BCRA)

2002 Comunicación “A” 6069, 16 de septiembre. <<http://www.bcra.gov.ar/pdfs/comytexord/A6069.pdf>>

2022 Inflación interanual.

<http://www.bcra.gov.ar/PublicacionesEstadisticas/Principales_variables_datos.asp>

Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat

2019 Resolución 1/19. <<https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/224286/20200102>>

2020 Resolución 19/20. <<https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/229292/20200514>>

2021a Resolución 152/21. <<https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/244577/20210519>>

2021b Resolución 274/21. <<https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/247728/20210805>>

2021c Bases y condiciones para solicitud de créditos hipotecarios con destino construcción de vivienda en el marco del programa PRO.CRE.AR Línea Construcción. <https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/byc_linea_construccion_0.pdf>.

Consultado el 21 de octubre de 2022.

2022 Bases y condiciones para solicitud de créditos hipotecarios con destino construcción de vivienda. Línea Construcción.

<https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/byc_linea_construccion_1_0.pdf>.

Consultado el 2 de noviembre de 2022.

2022b Bases y condiciones para la solicitud de créditos hipotecarios con destino construcción de viviendas. Línea Lotes con Servicios Pro.Cre.Ar II y Construcción.



<https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/lcs_julio_22.pdf>. Consultado el 25 de octubre de 2022.

Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda

2019 Secretaria de Vivienda. *Informe de Gestión 2015-2019*. <<https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/informedegestion2015-19.pdf>>

Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social

2022 Series de tiempo: Salario mínimo, vital y móvil desde 1988. Mensual. Pesos corrientes.

<https://datos.gob.ar/series/api/series/?ids=57.1_SMVMM_0_M_34&start_date=2009-06-01>

Municipalidad de Ushuaia, Tierra del Fuego

2021 La municipalidad de Ushuaia cogestionará las viviendas del Pro.Cre.Ar y Abrira los turnos el miércoles 10 de marzo. *Ushuaia.gob.ar*, 10 de marzo. <<https://www.ushuaia.gob.ar/noticias/la-municipalidad-de-ushuaia-cogestionara-las-viviendas-del-procrear-y-abrira-los-turnos-el-miercoles-10-de-marzo>>

Poder Ejecutivo Nacional

2002 Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) 214/02, 3 de febrero. <<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/verNorma.do?id=72017>>

2012 Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) 902/12, 12 de junio. <<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/195000-199999/198531/norma.htm>>

2017 Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) 146/17, 6 de marzo. <<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/270000-274999/272302/norma.htm>>

2019 Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) 7/19, 10 de diciembre. <<https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/223623/20191211>>

2020 Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) 643/20, 5 de agosto. <<https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/233048/20200805>>

2020 Decreto de Necesidad y Urgencia (DNU) 767/20, 24 de septiembre. <<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/340000-344999/342554/norma.htm>>

Poder Legislativo Nacional

1984 Ley Nacional 23.082, 29 de agosto. <<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/25000-29999/28018/norma.htm>>

1991 Ley Nacional 23.928. Ley de Convertibilidad del Austral, 27 de marzo. <<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/0-4999/328/texact.htm>>

2018 Ley Nacional 27.444. Ley de Simplificación y Desburocratización para el Desarrollo Productivo de la Nación, 30 de mayo. <<http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/310000-314999/311587/norma.htm>>

SITRAJU CABA - Sindicato de Trabajadores Judiciales Ciudad Autónoma de Buenos Aires 2021. Manual de cogestión con sindicatos. Línea Desarrollos Urbanísticos. Pro.Cre.Ar II. <<https://sitraju-caba.org.ar/procrear/informacion-general.pdf>>. Consultado el 1 de noviembre de 2022.

Notas periodísticas

2016 “*En vez de tasas subsidiadas, créditos indexados*” Diario Página 12, 11 de julio. <<https://www.pagina12.com.ar/diario/economia/2-303915-2016-07-11.html>>



2019 “El Gobierno anunció que no habrá aumentos en los créditos UVA por cuatro meses” Diario El Cronista, 15 de agosto. <<https://www.cronista.com/economia-politica/El-Gobierno-analiza-como-congelar-las-cuotas-de-creditos-UVA-hasta-fin-de-ano-20190815-0037.html>>

2020 “Créditos UVA: ¿Hipoteca impagable o negocio extraordinario?” Diario La Nación, 26 de enero. <<https://www.lanacion.com.ar/economia/creditos-uva-hipotecas-ajustables-por-inflacion-deuda-impagable-o-buen-negocio-nid2327290/>>

2020 “Pro.Cre.Ar: cuándo se relanza y cuáles son las novedades”. Diario La Nación, 24 de julio. <<https://www.lanacion.com.ar/economia/procrear-2020-cuando-se-relanza-y-cuales-son-las-novedades-nid2403941/>>

2020 “Los detalles del nuevo plan Procrear 2020 para construir, refaccionar y ampliar viviendas”, Diario Ámbito Financiero, 4 de agosto. <<https://www.ambito.com/politica/procrear/los-detalles-del-nuevo-plan-2020-construir-refaccionar-y-ampliar-viviendas-n5122325>>

2020 Entrevista radial a Juan Ignacio Duarte. Radio Urbana de Bahía Blanca, 27 de agosto. <<https://urbana939.com.ar/juan-ignacio-duarte-director-nacional-de-politicas-de-suelo-del-ministerio-de-desarrollo-territorial-y-habitat>>

2021 “Créditos UVA: Reclamos al Gobierno y desesperación de los damnificados” *informeconstrucción.com*, 2 de abril <<https://www.informeconstruccion.com/nota/actualidad/6958/creditos-uva-reclamos-al-gobierno-desesperacion-damnificados.html>>

2021 “Drama de deudores de créditos UVA: siguen los problemas y hay riesgo de ejecuciones” *iProfesional.com*, 15 de junio <<https://www.iprofesional.com/economia/341360-deudores-de-creditos-uva-alertan-por-alto-riesgo-de-ejecuciones>>

2021 “El gobierno lanza nueva inscripción a planes de vivienda cuyo primer sorteo fue denunciado ante la justicia” Diario digital Infobae, 4 de julio. <<https://www.infobae.com/economia/2021/07/04/el-gobierno-lanza-nueva-inscripcion-a-planes-de-vivienda-cuyo-primer-sorteo-fue-denunciado-ante-la-justicia/>>

2021 “Procrear II: a casi un año del inicio, muy pocas casas se levantaron en Mar del Plata”. *0223.com.ar*, 11 de julio. <<https://www.0223.com.ar/nota/2021-7-11-12-33-0-procrear-ii-a-casi-un-ano-del-inicio-muy-pocas-casas-se-levantaron-en-mar-del-plata>>

2021 “El Gobierno lanza nueva inscripción a planes de vivienda cuyo primer sorteo fue denunciado ante la Justicia” Diario digital Infobae, 4 de julio. <<https://www.infobae.com/economia/2021/07/04/el-gobierno-lanza-nueva-inscripcion-a-planes-de-vivienda-cuyo-primer-sorteo-fue-denunciado-ante-la-justicia/>>

2021 “Casa Propia: cómo es el acceso al programa con un salario mínimo” Diario Página 12, 27 de julio. <<https://www.pagina12.com.ar/357569-casa-propia-como-es-el-acceso-al-programa-con-un-salario-min>>

2021 “Casa Propia o Procrear: ¿en qué se diferencian los planes para acceder a la vivienda?” *iProfesional.com.ar*, 27 de abril. <<https://www.iprofesional.com/economia/338039-casa-propia-o-procrear-que-diferencia-a-los-planes-de-vivienda>>. Consultado el 2 de noviembre de 2022.

2022 “Estación Juárez Celman: se inauguró el Campus Norte de la UNC” Diario digital Región Objetivo, 25 de julio. <<https://regionobjetivo.com.ar/contenido/3909/estacion-juarez-celman-se-inauguro-el-campus-norte-de-la-unc>>