



Hábitat Inclusivo

---

**AUTORES:**

Clara Mansueto | Ricardo De Francesco

---

**CONTACTO:**

# MORFOLOGIAS URBANAS, EL PROCREAR Y SUS CONFIGURACIONES

---

## 1. INTRODUCCIÓN

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

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

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

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

---

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

## **2. ANALISIS CONFIGURATIVO DE LAS LINEAS DE CREDITO**

### **2.1 LÍNEA CONSTRUCCIÓN**

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

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

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

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

---

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

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

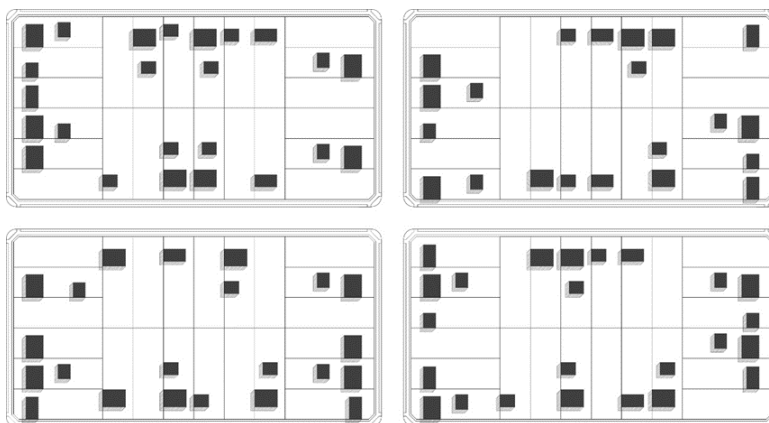
Hasta aquí, se seleccionaron algunos fragmentos de la información disponible que entendemos significativa a la hora de comprender la morfología urbana y territorial que se configura. En relación al acceso al suelo urbano encontramos como datos, el grado de ocupación y las preexistencias admitidas, las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

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

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

---

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



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

## 2.2 LÍNEA AMPLIACIÓN Y TERMINACIÓN

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

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

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

---

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

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

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

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

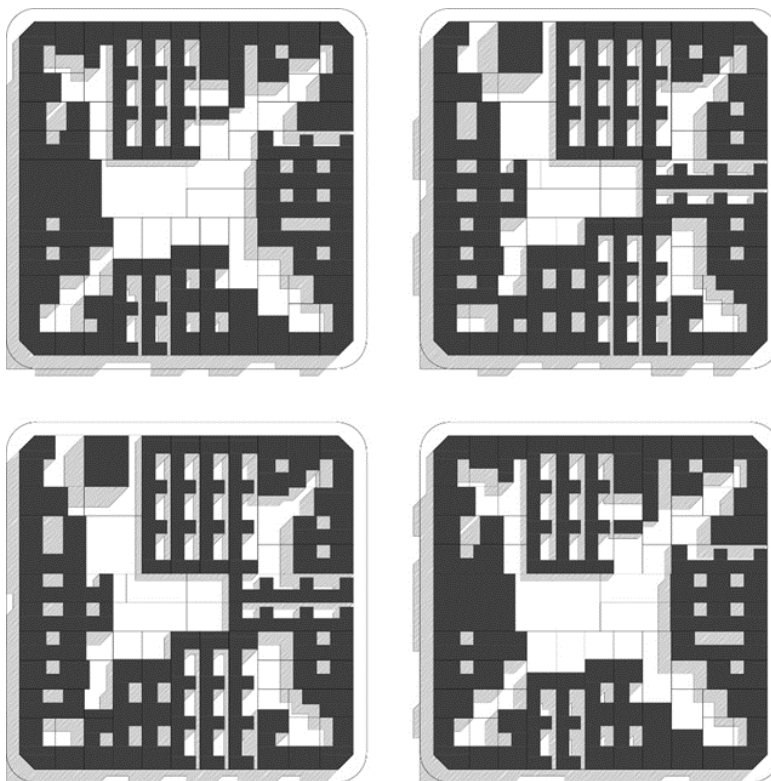
De los fragmentos hasta aquí rescatados de las bases y condiciones LÍNEA AMPLIACIÓN / TERMINACIÓN rescatamos como aspecto fundamental la posibilidad que esta línea de crédito brinda para su ejecución en zonas urbanas.

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

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

---

Nuevamente arriesgamos una imagen esquemática del paisaje urbano prefigurado:



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

### 2.3 LÍNEA REFACCIÓN

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

---

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

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

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

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

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

#### 2.4 LÍNEA CONSTRUCCIÓN Y TERRENO

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

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

---

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

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

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

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

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

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



---

## 2.5 LÍNEA COMPRA DE VIVIENDA A ESTRENAR

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

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

En relación a la calidad de la vivienda, la misma debe poder ser habitada y habilitada por lo permisos correspondientes y apta para su escrituración. Como mínimo debe constituir un monoambiente, con baño, cocina y entrada independiente de 100 m<sup>2</sup> como máximo.

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

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

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

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

---

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

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

## 2.6 LÍNEA LOTE CON SERVICIOS

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

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

## 3. APROXIMACIONES

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

---

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