



Hábitat Inclusivo

AUTOR/A:

Carlos Pisoni

CONTACTO:

TE VAMOS A EXTRAÑAR PROCREAR

*Programa de Crédito Argentino
para la Vivienda Única familiar – PROCREAR*



El fondo fiduciario público Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar PROCREAR fue creado el 12 de junio de 2012 por el Poder Ejecutivo Nacional a través del Decreto 902/2012, en la actualidad la nueva administración lo ha desafectado.

Su conducción original se estructuró a través de un Comité Ejecutivo, constituido por la Secretaría de Política Económica y Planificación de Desarrollo dependiente del Ministerio de Economía y Finanzas Públicas, la Agencia de Administración de Bienes del estado AABE, la Administración Nacional de la Seguridad Social ANSES y la Secretaría de Obras Públicas del Ministerio de Planificación Federal Inversión Pública y Servicios, actuando como ejecutor fiduciario el Banco Hipotecario, Banco Privado con participación minoritaria estatal.

El presupuesto comprometido \$ 20.000.000.000 para los emprendimientos a llevar a cabo en los cuatro (4) años de ejecución previstos fueron aportados por el Fondo de Garantía de Sustentabilidad FGS del Sistema Jubilatorio ANSES.

Hasta diciembre de 2015, los objetivos desarrollados por el programa comprendieron líneas de crédito para:

- Construcción de Viviendas destinadas a familias con, posesión de terreno propio, o con la incorporación a la operación de la compra de terreno, o aquellas que recibieran suelo cedido por un familiar ubicado en lote con fracción de terreno edificable, y viviendas para familias que adquirieran una vivienda nueva.
- Ampliación, Refacción y/o Completamiento de Viviendas, para familias que contaran con una vivienda que requiriera alguna de las intervenciones señaladas.
- Desarrollos Urbanísticos para familias que no cuentan con terreno propio y desearan acceder a una de las viviendas construidas por el programa.

Montos por Operatoria, Interés y Plazo de Pagos Otorgados Hasta 2015

Líneas de Crédito	Monto máximo	Tasa de interés anual a aplicar		Plazo Años
		Fija 1º a 5º	Variable a partir 6º	
Crédito Hipotecario	\$ 520.000	14 %	16,13 %	20
Ampliación	\$ 260.000	11 %	16,00 %	10
Refacción	\$ 130.000	18 %		6
Vivienda a estrenar	\$ 6000.00	16,5 %	19,00 %	30

El cuadro anterior expresa como los montos máximos y tasas variaron de acuerdo a la operatoria y al ingreso familiar. A menor ingreso menor tasa comenzando por el 2%, con tasa fija entre el 1º y 5º año, posteriormente se transformaba en variable. Se estableció una relación cuota ingreso que no superara el 40 % del ingreso familiar.

La operatoria incorporo respuestas no exploradas anteriormente, ya que incluyo prioritariamente a los sectores medios con empleo formal potenciado por sus imaginarios de movilidad ascendente.

También articulo respuestas sumando actores en la secuencia estado, beneficiario, profesional, empresas pequeñas o medianas.

Un objetivo de la operatoria fue reproducir las exitosas experiencias transitadas en la década de los años 40 y 50 del siglo pasado materializada en los planes Eva Perón, instrumentados con el otorgamiento de créditos individuales subsidiados a través del Banco Hipotecario Nacional para trabajadores con o sin lote propio, operatorias incorporadas como prioridad en los Planes Quinquenales 1946/51 y 1951/55.

Una de las características centrales del programa resulto el aporte recibido de 1700 Has. de tierras públicas fiscales localizadas en todo el país en áreas centrales provistas de servicios, lo que permitió asegurar al programa "Garantizar el Derecho a la Ciudad", la mayoría del suelo cedido pertenecía a la Agencia de Administración de Bienes del Estado AABE y al Ministerio de Defensa, aportados con valores sensiblemente más bajos que los del mercado.

En el caso del suelo propiedad del Ministerio de Defensa al que corresponden los predios de mayor superficie transferidos, hasta su traspaso se han mantenido ociosos o mal utilizados, la mayoría corresponden a terrenos de las fuerzas armadas que por su ubicación se utilizaban para el despliegue de actividades relacionadas al entrenamiento bélico, quedando con el transcurso del tiempo cercados por el crecimiento de las ciudades, actuando como verdaderas barreras urbanas del mismo.

Es importante señalar que los suelos recibidos han resultado óptimos para la función social a la cual se destinaron, considerándose además que la propuesta no se encontraba sometida a las reglas de la especulación inmobiliaria, donde históricamente el Estado ha comprado suelo a valor de mercado.



Otra de las características del PROCREAR a destacar es que desde su lanzamiento se ha optado por utilizar la figura del sorteo público para las adjudicaciones a los solicitantes de terreno y construcción, o unidades localizadas en edificios de baja y media densidad, lo que ha consolidado la absoluta transparencia del programa.

Complementariamente, el programa ha resultado un disparador para sostener la actividad de la industria de la construcción, optimizando además superficies del actual parque habitacional construido, y alentando la creación de suelo urbano por parte de los municipios, como es el caso de la provincia de Buenos Aires a partir del recupero de plusvalías contempladas en la Ley 14.449.

En el campo de la gestión, el protagonismo ha sido asumido por el Estado Nacional, otorgando un rol complementario a las Provincias y Municipios, cumpliendo los mismas tareas de apoyo a la recolección de adherentes a las operatorias en curso.

En el campo profesional, ante las características sociales de la operatoria, se han adecuado los honorarios profesionales facilitando el éxito de las intervenciones.

Desde su creación en 2012 hasta fines del 2015 el programa ha representado la única ventana de oportunidad para sectores medios y medios bajos, se implementaron más de 200.000 soluciones habitacionales, de las cuales 125.000 se encuentran terminadas, 95.000 individuales, y 30.000 colectivas, la recuperación de suelo público ocioso público, aplicando tasas blandas,

dinamizando el territorio a través de sus acciones que incluyen provisión de suelo, vivienda individual y colectiva de baja, media y alta densidad, y en la ampliación refacción y terminación de unidades del parque habitacional existente.

Su ejecución que involucro multiplicidad de escalas, tiempos, actores e intereses interdisciplinarios caracterizaron al PROCREAR como un sistema complejo, potente dinamizador del territorio a través de sus acciones contribuyendo además a mantener activo el funcionamiento del mercado de la construcción.



En relación a los resultados obtenidos se ha verificado una alta aceptación de los destinatarios de sus recursos, en las modalidades individual y colectiva. Su implementación en todo el país en la gran mayoría de los casos en áreas centrales, ha sido acompañado por empresas constructoras de distinta escala de acuerdo al formato de los emprendimientos, como asimismo por gran cantidad de profesionales de la construcción la mayoría arquitectos, en forma individual o asociados en estudios, proyectos, que han producido muy buena arquitectura, y que han sido sometidos a una rigurosa evaluación por los equipos técnicos de ANSES, Ministerio de Economía y del Fiduciario Banco Hipotecario.

La producción obtenida ha dinamizado la economía de la mayoría de los 122 municipios en los que se ha instrumentado el programa, sobre todo en los más pequeños.

Una restricción grave que afectó al programa fue la morosidad del Estado al no anticiparse a intervenir en el mercado de suelo, impidiendo que los valores de venta se multiplicaran debido a la participación especulativa del mercado inmobiliario, a consecuencia de lo cual se aumentaron los valores del suelo más del 100 %, lo que dificultó el imaginario del acceso a la vivienda, en particular en las ciudades más importantes de la Provincia de Buenos Aires, La Plata, Mar del Plata, y Bahía Blanca.

Ante la situación planteada aunque tardíamente la respuesta fue producir suelo urbano por parte de los Municipios con valores finales equivalentes a los montos originales fijados por el programa. La respuesta se operativizó convocando al sector privado a presentar ofertas de macizos no subdivididos, se recibieron propuestas que triplicaron a la convocatoria efectuada y el resultado obtenido fue que se redujeron los costos a un tercio de lo solicitado, lo que puso de manifiesto la necesidad de intervención por parte del Estado en el mercado de suelos. .

En la actualidad el nuevo Gobierno le ha dado un formato totalmente distinto al nuevo y denominándolo PROCREAR ABC, trasladándolo a la Subsecretaría de Vivienda de la Nación desde el Banco Hipotecario, el que continúa en su rol de fiduciario al que se le agregan tres (3) bancos privados, el mismo opera como un programa de crédito hipotecario, con el único objetivo de compra de viviendas nuevas o usadas, desapareciendo de su formato la construcción, refacción, y completamiento de viviendas,

A las familias solicitantes en esta nueva etapa, se les exige como requisitos ser reconocidas como sujeto de crédito, y establece que la vivienda a adquirirse no supere los \$ 1.500.000. Aunque el monto máximo tiene como tope máximo \$ 1.000.000 ese valor tendrá una bonificación variable, que puede ascender, de acuerdo a la composición familiar, hasta en un 30 %. Finalmente la operatoria exige un ahorro obligatorio del 10 % para viviendas de hasta \$ 1.000.000, y del 15 % para viviendas de hasta \$ 1.500.000

Hasta el presente el programa PROCREAR representó la única alternativa para el acceso al suelo y vivienda a los sectores medios, sector que por muchos años no fue considerado, excepto parcialmente en los 70 con el denominado Plan VEA, y particularmente en los periodos de Gobierno del Gral. Perón en las décadas de los 40 y 50 del siglo anterior.

Desaparece también el mecanismo de sorteo público como metodología de adjudicación, priorizándose las familias en relación a su vulnerabilidad familiar, pero calificando solamente los postulantes con ingresos dos (2) y cuatro (4) salarios mínimos \$ 13.620 a \$ 27.240, derivándose a las familias con ingresos menores a los señalados al Programa Federal de Vivienda que en la actualidad se encuentra desactivado.

El mecanismo de pago a utilizar que se plantea a través de una tasa fija del 5 %, a lo que se le debe sumar el valor de la UVI, sistema de crédito indexado ajustado por el CER, que surge de la variación del equivalente a una milésima parte del promedio ponderado del valor del m2 de construcción en seis (6) provincias del país tomadas como referencia.

Este mecanismo que ha probado ser viable para países con baja inflación, como es el caso de Chile, no resulta a priori apto a Argentina, en la cual en el 2016 la inflación supero el 40 %.

En resumen, asistimos un cambio de concepción en cuanto a la forma de abordaje del problema creciente del déficit cualitativo y cuantitativo de vivienda, en donde no solo se abandona un mecanismo de activación económica de los sectores informales y pequeños asociados a la construcción, completamiento y/o refacción, sino que dado el mecanismo de actualización, se corre el riesgo de repetir experiencias históricas fallidas.

Salvando las distancias, aún resultan dolorosas la crisis de las hipotecas que estallo en EEUU en el 2008, en el marco de la cual 8.000.000 de familias fueron expulsadas de sus hogares perdiendo sus viviendas, la situación actual en España con miles de familias expulsadas por el aumento de las tasas de interés, y la misma situación en la década de los 80, en la que la denominada circular 1050, indexaba las cuotas de acuerdo a las tasas vigentes en el mercado.