

## Arquitectos y arquitectas estamos para PROCREAR

Desde el Distrito IX celebramos el lanzamiento del PROCREAR 2020, ponderando su carácter federal y la oportunidad que implican los tres ejes en los que se afirma el programa: la actualización de la agenda urbana, la dinamización de la economía y la integralidad de los proyectos.

Tal como expresó la Ministra de Desarrollo Territorial y Hábitat, María Eugenia Bielsa “*el programa vuelve con sus mejores prácticas*”, puesto que apunta no solo al déficit cuantitativo de viviendas, sino también al déficit cualitativo de las mismas. Da cuenta de ello las dos líneas propuestas, una de créditos personales (para Mejoramientos, Refacción, Mejoramientos sustentables e Instalación domiciliaria de gas) y la línea de créditos hipotecarios (para compra de viviendas en Desarrollos Urbanísticos, Lotes con Servicios, Desarrollos Habitacionales, Construcción y Ampliación de viviendas).

Consideramos positivo el cambio en la fórmula de actualización, puesto que en los años anteriores se realizaba con la fórmula UVA (Unidades de Valor Adquisitivo), la cual estaba atada a la evolución de la inflación. Los nuevos créditos se actualizarán con la fórmula Hogar que sigue la evolución de los salarios (con un tope del 2%).

Creemos necesario frente a este lanzamiento del programa exponer aquí algunas observaciones con el fin de mejorar su implementación **en los municipios que componen el Distrito IX.**

### Redistribución del suelo urbano

- **El protagonismo que tienen los Estados Municipales en la implementación de las políticas de Hábitat Nacionales y Provinciales es indudable.** Al mismo tiempo poseen una responsabilidad social y un deber ético para adherir, promover e implementar dichas políticas, planes y programas. (Por ejemplo, el recientemente anunciado Plan Argentina Construye, Plan Nacional de Suelo Urbano, o la Ley de Acceso Justo al Hábitat 14449, etc.)
- La dificultad (o en algunos casos imposibilidad) de acceder a suelo urbano fue un factor limitante del Programa, ya que, la implementación del PROCREAR **reprodujo la localización de viviendas según lo establece el mercado del suelo.** Hubo una falta de política Pública de los Estados Municipales en lo concerniente a una política de suelo, ya sea por **falta de mecanismos de producción de suelo urbano como de regulación de los precios del suelo urbano disponible.**

#### Se sugiere aplicar en los municipios:

- **Estrategias de carácter redistributivo** a fin de reducir la retención especulativa de la tierra.
- **Crear o aplicar (en el caso de que ya existan) instrumentos que faciliten la accesibilidad al suelo** a la población de medianos y bajos ingresos (Por ejemplo, bancos de suelo urbanizado). Los bancos de suelo posibilitan una regulación programada y concertada de la expansión de la mancha urbana sobre el periurbano. El crecimiento no planificado de la mancha urbana sobre el periurbano provoca incompatibilidad de usos, fragmentación espacial, pérdida de lugares con valor ecológico, reduce y amenaza la

- superficie destinada a producción local (Ej. producción fruti hortícola) atentando contra las economías locales.
- **Un banco de lotes con servicios**, para que el precio de los lotes (manejado enteramente por el mercado inmobiliario) no experimenten un aumento exagerado, ya que esto obliga a los beneficiarios de créditos a adquirir parcelas en las zonas periféricas, desprovistas de servicios, distantes del macrocentro, **produciendo una ciudad extensa, de baja densidad, costosa en dotación de servicios, transportes y al margen de toda planificación.**

#### **Planificación estratégica en la implantación y su producción**

- **Ponderamos positivamente el Urbanismo de proximidad**, en este sentido, y en consonancia con las reflexiones urbanísticas que impone la pandemia, **planificar los equipamientos necesarios para dichos barrios y así avanzar sobre la descentralización de la ciudad, dando lugar a una ciudad policéntrica, evitando el uso del transporte particular o público.** Sería necesario trabajar en dos ejes para alcanzar estos objetivos:
  - Dotar a los barrios de equipamiento: escuelas, salud, clubes de barrios, comercio diario, etc.
  - Densificar los sectores de la ciudad que resisten carga en los servicios de infraestructura y cuentan con equipamiento disponible y con capacidad ociosa para absorber el incremento de usuarios/as.
- **El programa PROCREAR constituye una potente herramienta para solucionar el problema habitacional de quienes no pueden acceder a la vivienda propia**, simultáneamente contribuye a los procesos de consolidación del tejido urbano e integración social de sus beneficiarios. **Consideramos incompatible con el espíritu del plan la utilización de sus créditos para construir vivienda en barrios cerrados.**

#### **Intervención profesional**

Los arquitectos y arquitectas somos protagonistas en la implementación del plan Procrear no solo porque estamos capacitados para interpretar y proyectar las necesidades que cada obra debe brindar a usuarios/as o propietarios/as respecto a usos, distribuciones e imagen, sino que somos quienes profesionalmente garantizamos:

- Adaptación e interpretación de las identidad locales y territoriales
- Integración a la trama urbana
- Eficiencia energética
- Implementación de energías renovables
- Rendimiento en los tiempos y costos de la construcción
- Sostenibilidad y sustentación del medio ambiente
- Aplicación de la perspectiva de género
- Proyectar con parámetros de accesibilidad

Para información detallada ir a:

<https://www.argentina.gob.ar/habitat/procrear>