

# Políticas nacionales en el plano local: el caso del Pro.Cre.Ar. en la provincia de Chubut

*National policies at the local level: the Pro.Cre.Ar Program in Chubut*

## **Letizia Vazquez**

Profesora en Ciencias Antropológicas, Universidad de Buenos Aires (UBA)  
Investigadora, Centro de Investigación y Transferencia (CIT) Golfo San Jorge, Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET), Universidad Nacional de la Patagonia San Juan Bosco (UNPSJB)  
[vazquezletizia@gmail.com](mailto:vazquezletizia@gmail.com)

## **Sergio Andrés Kaminker**

Doctor en Sociología, Universidad Nacional de San Martín (UNSAM)  
Investigador, Instituto Patagónico de Ciencias Sociales y Humanas (IPCSH), Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET)  
Laboratorio de Problemáticas Socioambientales, Universidad Nacional de la Patagonia San Juan Bosco (UNPSJB)  
[sakaminker@gmail.com](mailto:sakaminker@gmail.com)

## **Renata Hiller**

Doctora en Ciencias Sociales, Universidad de Buenos Aires (UBA)  
Investigadora, Centro de Investigación y Transferencia (CIT) Golfo San Jorge, Consejo Nacional de Investigaciones Científicas y Técnicas (CONICET), Universidad Nacional de la Patagonia San Juan Bosco (UNPSJB)  
[renhiller@gmail.com](mailto:renhiller@gmail.com)

## **Resumen**

Los estudios sobre problemáticas urbanas han estado centrados en su mayoría en las grandes ciudades. El siguiente artículo aborda la implementación de un programa nacional de vivienda en dos ciudades intermedias patagónicas en contextos de expansión, en las cuales el programa tuvo diferentes resultados. A través de entrevistas a beneficiarios e informantes clave, se reconstruye el modo en que una política pública nacional impacta de manera diferencial en distintos territorios de acuerdo con los contextos socioeconómicos locales y los diferentes actores. Los resultados diferenciales del programa en ambas localidades permiten afirmar la importancia de los entramados locales a la hora de formular una política pública de alcance nacional.

**Palabras clave:** hábitat - federalismo - relaciones intergubernamentales - políticas de vivienda - Pro. Cre.Ar

## **Abstract**

*Urban studies have centered most of their attention on large metropolitan areas. This article addresses the implementation of a national housing policy in two Patagonian mid-size cities in contexts of expansion, where it reached different outcomes. Through interviews to beneficiaries*

**Fecha de recepción:**

6.4.19

**Fecha de aceptación:**

22.1.20

*and key informants, we reconstruct how a national policy affects in a differential way different territories according to local socioeconomic contexts and actors. The differential outcomes of Pro.Cre.Ar in both cities allow us to assert the relevance of local frameworks when a national public policy is designed.*

**Key-words:** *habitat - federalism - intergovernmental relations - housing policies - Pro.Cre.Ar*

## **Introducción**

El siguiente trabajo se enmarca en los estudios sobre políticas públicas orientadas a las problemáticas habitacionales. A partir de un enfoque interdisciplinario abordamos la implementación de una política pública nacional en contextos locales. Si bien Argentina es un país que cuenta con altos índices de urbanización (91,02 % en 2010),<sup>1</sup> en las últimas dos décadas las ciudades intermedias son las que han mostrado un mayor dinamismo demográfico, en comparación con otros centros urbanos de mayor y menor jerarquía (Vapñarsky 1995; Michelini y Davies 2009). A pesar de esto, la mayoría de los estudios sobre problemáticas urbanas ha estado centrada en las grandes ciudades.

El artículo aborda la implementación del Programa de Crédito Argentino del Bicentenario (Pro.Cre.Ar.) en dos ciudades intermedias de la Patagonia Argentina:<sup>2</sup> Comodoro Rivadavia y Puerto Madryn. La puesta en marcha de este programa tuvo como objetivo combatir el déficit habitacional, que según el Censo 2010 alcanzó el valor de 7% a nivel nacional, el doble del que había alcanzado en 2001.<sup>3</sup> El Pro.Cre.Ar. comenzó en 2012 como una política pública de acceso al crédito para la construcción de la vivienda cuyas características distintivas fueron las bajas tasas de interés, que oscilaron del 2% al 14%, los plazos para su devolución (de 20 a 30 años), el sistema de adjudicación era a través de sorteo y su operación a través del Banco Hipotecario. Posteriormente se fueron agregando otras modalidades, como préstamos para la compra del terreno y la construcción, de ampliación de la vivienda y desarrollos urbanísticos construidos por empresas privadas y de acceso a la vivienda “llave en mano”.

Las dos localidades seleccionadas para este estudio fueron Comodoro Rivadavia y Puerto Madryn, ubicadas en la provincia de Chubut, que según el censo 2010 contó con un déficit de 9,5% (un porcentaje más alto que el nivel nacional). Si bien estas localidades presentaron un déficit menor que el provincial (8,2% para Comodoro y

4,6% para Puerto Madryn), son dos casos paradigmáticos de análisis comparativo por el crecimiento demográfico acelerado que experimentaron en las últimas décadas, por pertenecer a la misma provincia y porque, a pesar de ello, el programa ha tenido efectos disímiles en sus entramados urbanos. Resultan, entonces, ejemplos útiles para ver cómo influyen las relaciones intergubernamentales y los actores locales en la implementación de políticas públicas de alcance nacional. Vale la pena señalar que no se encuentran investigaciones previas sobre el impacto del Pro.Cre.Ar. en la región patagónica.

En este artículo se encuentran los resultados de un trabajo de campo iniciado en 2016, cuyo objetivo principal era analizar el impacto sobre beneficiarios de la primera versión del programa. La metodología utilizada se basó en el análisis cualitativo de entrevistas estructuradas a adjudicatarios, entrevistas a informantes clave, relevamiento de documentos oficiales y de fuentes periodísticas. Los resultados que aquí se presentan son parte de una investigación más amplia en escala nacional que tuvo como objetivo conocer el impacto del programa y que hizo particular énfasis en la experiencia de sus adjudicatarios, a través de un abordaje socio-antropológico de la política.<sup>4</sup> Con posterioridad se les dio seguimiento a varios de los conflictos centrales surgidos de la implementación y sus resultados en las tramas urbanas de las dos ciudades.

El objetivo del trabajo es analizar cómo una política pública nacional impacta de manera diferencial en distintos territorios de acuerdo con los contextos socioeconómicos locales, los actores participantes y prestando especial atención a las relaciones entre los distintos niveles de gobierno (nacional, provincial, municipal). A modo de hipótesis planteamos que, en virtud de los contextos locales, las relaciones intergubernamentales y la conformación de diversos entramados de actores (vecinos colindantes en un caso; potenciales beneficiarios organizados y sindicato de la construcción en el otro), el Programa constituyó una “oportunidad perdida” para la ciudad de Comodoro Rivadavia, mientras que, en Puerto Madryn, permitió el acceso a la vivienda para una gran cantidad de personas de ingresos medios, a la vez que abrió un frente de urbanización pública hasta entonces vedado.

### **Caracterización de las localidades: condiciones sociodemográficas y políticas urbanas**

Las dos ciudades fueron seleccionadas en el marco de la investigación referida anteriormente por razones metodológicas que se relacionan con la posición que ocupan en la región y su dinámico crecimiento de las últimas décadas. Tanto Comodoro Rivadavia como Puerto Madryn son ciudades costeras de la Patagonia argentina localizadas en la provincia de Chubut que deben su origen al ferrocarril y al puerto. Sin embargo, no es la actividad portuaria la que primó a lo largo de sus trayectorias; ambas ciudades deben hoy su desarrollo y dinámica urbana a otras actividades: la hidrocarburífera, para el caso

de Comodoro Rivadavia, y la instalación de la empresa ALUAR Aluminio Argentino, a partir de 1974 en Puerto Madryn. La estructura oligoproductiva y los fuertes vaivenes migratorios asociados a dichas actividades caracterizan a ambas ciudades.

Comodoro Rivadavia es el centro de las actividades sociales y económicas que se desarrollan en el Golfo San Jorge, región comprendida entre el sur de la provincia del Chubut y norte de Santa Cruz. Según el Censo Nacional de 2010 la ciudad cuenta con 173.300 habitantes, aunque de acuerdo a las estimaciones del Observatorio en Economía de los Recursos Naturales de la Patagonia Sur (FCE-UNPSJB, 2011) con base en la evolución de los medidores de energía eléctrica domiciliarios, dicha cifra ascendía en el año 2011 a 213.970 habitantes. En el caso de Puerto Madryn, según el Censo Nacional de 2010 la ciudad contaba con 81.995 habitantes. El Departamento de Biedma (donde se asienta Puerto Madryn), el de Escalante (Comodoro Rivadavia-Rada Tilly) junto con el de Sarmiento son los tres departamentos de Chubut que más han aumentado proporcionalmente su población en los últimos años.

En el caso de Comodoro Rivadavia, a partir del descubrimiento del petróleo en los primeros años del siglo pasado, la dinámica de la ciudad y la región ha estado ligada casi exclusivamente a esa actividad productiva, que determinó históricamente su conformación socioespacial (Usach y Freddo 2016). También, la recurrente llegada de migrantes fluctuó como la demanda laboral, pudiendo observarse momentos de mayor afluencia en relación a la dinámica de la explotación petrolera. Algo de ese orden se expresa en el último Censo Nacional, que refleja el crecimiento poblacional gracias a la reactivación de la actividad hidrocarburífera a partir de 2003.

Comodoro cuenta con uno de los ejidos urbanos más extensos del país, debido a que la explotación petrolera realizada en la ciudad comenzó con pequeños núcleos poblacionales (campamentos petroleros) alrededor de los pozos alejados del casco urbano central, que luego devinieron en barrios que pueden encontrarse a cinco, diez o hasta veintisiete kilómetros de distancia del centro de la ciudad. Una gran parte de estos barrios fueron diseñados y construidos por las mismas empresas petroleras. Esto constituyó una ciudad fragmentada tanto social como espacialmente. El entramado urbano está condicionado por la topografía del suelo y la explotación petrolera, por lo cual siempre enfrentó el problema de la falta de espacio. Esto constituye una matriz urbana diferenciada entre la Zona Sur y la Zona Norte, separadas por el Cerro Chenque y conectadas por la Ruta Nacional N°3 que atraviesa toda la ciudad.<sup>5</sup>

El Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano (IPVyDU) existente desde 1974, ha tenido presencia en la ciudad, a través de la construcción de grandes complejos habitacionales o barrios. La construcción de vivienda estatal en la década de 1980, desde el Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), desarrolló complejos habitacionales

en la zona sur de la ciudad. Las 1311 viviendas del Barrio Isidro Quiroga y las 1008 del Barrio 30 de Octubre son producto de estos planes. Mientras tanto, el centro comercial y administrativo de la ciudad está emplazado entre el Cerro Chenque y el mar. La extensión hacia el oeste de la ciudad contó en general con el impulso de mutuales y cooperativas, como la Cooperativa de YPF (fundadora del Barrio Hogar Escuela, hoy Barrio Roca), o el Barrio de la Mutual Policial, entre otros. En esos casos, la articulación del Municipio con grupos de trabajadores de distintos sectores hizo a la ampliación de la trama urbana. En otros casos, como sucede en la ladera sur del Cerro Chenque, se avanzó a través de asentamientos informales, que luego obtuvieron algunos servicios básicos, aunque manteniendo en muchos casos una situación dominial irregular.

Los altos valores de la tierra han sido una constante en la historia de la ciudad, por un lado, por los limitantes naturales (topografía) y antrópicos (explotación hidrocarburífera), pero además por las actividades económicas de la ciudad, que desde el principio la convirtieron en el centro económico de la región. Como mencionamos, con el último boom petrolero la población aumentó casi un 30%, agudizando el déficit habitacional. Ello resultó en una oportunidad para desarrolladores privados que propiciaron, especialmente en el centro de la ciudad, un proceso de renovación urbana y desplazamiento de sectores populares para la edificación horizontal de pequeñas o medianas unidades para alquiler. El patrón de segregación urbana se combinó con la fragmentación social y surgieron barrios cerrados o semi-cerrados dentro del ejido urbano, dificultando el acceso al suelo tanto a sectores medios como a los sectores populares locales.

Parte de este proceso de segregación urbana transformó también a la localidad vecina de Rada Tilly. La misma se ubica quince kilómetros al sur de Comodoro, en una zona costera rodeada por dos cerros que se adentran en el mar, lo que la aísla relativamente. Fundada como reserva natural en 1948, y adquiriendo luego estatus municipal independiente, surgió como una villa balnearia donde habitantes de Comodoro tenían su casa de fin de semana. En los últimos años dejó de ser una localidad de segunda residencia, en parte por el crecimiento demográfico de las primeras generaciones nacidas y criadas allí, y especialmente por la radicación definitiva de comodorenses. Esta última, abonada por un imaginario ligado a su configuración de barrio semi-cerrado que garantizaría mayor seguridad y mejor calidad de vida, al tratarse de un municipio “rico” con inversión en la trama vial y mejoramiento de los espacios públicos. En el último período intercensal (2001-2010), esta localidad creció un 45%, un 15% por encima de su ciudad vecina. Así, si bien es otra localidad, Rada Tilly se encuentra ligada a Comodoro, puesto que quienes viven en la primera, desarrollan numerosas actividades (laborales, educativas, entre otras) en la segunda. A nivel censal se considera el aglomerado Comodoro-Rada Tilly, por ejemplo, para la medición de la Encuesta Permanente de Hogares llevada adelante por el INDEC.

Puerto Madryn fue hasta la década del setenta un pueblo de la Patagonia Atlántica de apenas 6 mil habitantes, cuyo lento crecimiento había logrado la llegada y mejoramiento de los servicios de agua, electricidad y gas domiciliario, permitiendo que sea una ciudad donde la desigualdad no se traducía en un problema importante de acceso a la tierra y los servicios básicos. Más allá de cierta diferenciación social, la ubicación de los hogares de algunos personajes locales notables y el atractivo costero que se fue perfilando, el pueblo era compacto y había mixtura social. La década de 1970 fue, entonces, el punto de inflexión demográfico, social y económico. Para esto hubo una planificación que implicó no sólo la dimensión productiva, la planta de aluminio, el puerto y la energía para producir, sino también obras de agua y de infraestructura vinculadas a la provisión de vivienda en la ciudad (Kaminker 2016).

Entre 1970 y 1990 se dieron tres prácticas mayoritarias y diferenciadas de construcción del espacio residencial de la ciudad, socialmente direccionadas y negociadas con los sectores dominantes del creciente mercado inmobiliario, pero relativamente compactas en su localización espacial: San Miguel S.A. fue el gran agente desarrollador para los sectores medios y altos hacia el sur de la ciudad, a la vez que direccionó parte del crecimiento urbano a través de una negociación en la cual intercambió tierras en el oeste y norte de la ciudad para que el municipio impulsara viviendas sociales para los sectores de menores ingresos. Los gobiernos municipales utilizaron parte de las tierras fiscales que tenían, y que pudieron conseguir para los loteos sociales, viviendas económicas de ayuda mutua y planes de vivienda para dichos sectores populares, con énfasis especial en erradicar la informalidad urbana, en particular el asentamiento histórico de la ciudad, conocido como Loma Blanca. Simultáneamente, y como vimos para el caso de Comodoro Rivadavia a fines de los años setenta, se cederían tierras a sindicatos, empresas y al IPVyDU. Entre ellas se cuentan las 750 viviendas del barrio Roca para empleados de ALUAR, el complejo Ruca Hue, popularmente conocido como “las 630” viviendas y más de otras 1.000, todas en el norte de la ciudad, relativamente cercanas al centro y las nuevas áreas industriales (Kaminker 2016).

Hasta la década de 1990 acceder a un crédito hipotecario a través del Banco Hipotecario Nacional u otros bancos públicos, era una posibilidad real para familias con un ingreso formal medio. Esto daría lugar a una división de la expansión urbana vinculada a los ingresos, pero sin una diferencia o una segmentación importante, y parcialmente mixturada. Más allá del centro histórico de la ciudad que quedaría fuertemente vinculado al comercio y al turismo, con unos pocos edificios en altura para sectores medios y altos, el oeste y noroeste de la ciudad fueron destinados a loteos y viviendas sociales para sectores de bajos ingresos. El norte se constituyó en el espacio mayoritario para los complejos de vivienda que se construían vía el sistema de vivienda público o en forma privada; mientras que el sur cercano a la costa quedó como el espacio del loteo privado para sectores medios y altos (Kaminker 2016).

En el período 1991-2015 se dieron los años de mayor expansión urbana, en un escenario más complejo en especial por la aparición de una multiplicidad de actores privados: ya no sólo San Miguel S.A. y ALUAR, sino que aparecieron Solana de la Patagonia, Almirall, El Doradillo S.A., y decenas de inmobiliarias o desarrolladoras. El vínculo con el Estado y la capacidad de estos actores de modificar, flexibilizar o utilizar la normativa a necesidad fue una característica importante de las prácticas del sector inmobiliario. Este último modificó y expandió la planta urbana o suburbana de la ciudad hacia todos los puntos cardinales (excepto el este por el límite de la costa) en más de 3.500 hectáreas. Así se llegó a hacer crecer de las 1.500 hectáreas de la trama urbana consolidada que la ciudad tenía en 1990, a más del doble de extensión 25 años después. Sin embargo, el acceso a estas tierras fue restrictivo, o expulsivo hacia fuera de la trama urbana. En las expansiones contiguas a la ciudad sería muy difícil acceder a un terreno, y una gran cantidad de familias de los sectores medios fueron hacia los loteos más allá de los límites de la misma (Kaminker 2016). Veremos enseguida que, en los últimos años, el Pro.Cre.Ar. tornó viable la construcción de la vivienda para cientos de familias, disparando los precios de estas parcelas ante la falta de regulación.

Ante la descentralización de la política habitacional nacional, el IPVyDU dejó de construir grandes complejos habitacionales en Chubut, pero desde entonces construiría viviendas de las llamadas “sociales” orientadas a los sectores de menores recursos o mayor vulnerabilidad (personas discapacitadas, hogares monoparentales). A diferencia de lo sucedido en buena parte del país desde la década de 1990, el Estado provincial ha tenido una inversión importante y un rol activo en intentar resolver la problemática habitacional, aun cuando sus procesos sean demorados y no siempre transparentes. Allí donde las políticas crediticias dificultaron o encarecieron el acceso al préstamo hipotecario para la gran mayoría de los trabajadores con ingresos estables, hubo más familias pertenecientes a los sectores medios pujando por una vivienda que se construyera con el financiamiento del IPVyDU.

En consecuencia, en estos últimos 25 años la forma que tomó la expansión urbana de las ciudades concentró a sectores sociales de homogeneidad de ingresos, alejando a los sectores de ingresos bajos de las áreas más caras de la ciudad y generando nuevos barrios o zonas (como Rada Tilly) para sectores medios-altos. En el caso de Madryn, entre los sectores medios estuvieron aquellos que consiguieron comprar un terreno. Mientras sus precios subían en el sur de la ciudad, de la costa hacia el oeste los precios bajaban. Paulatinamente, los valores y las formas de financiamiento permitieron que muchas familias accedieran a su terreno en los loteos privados suburbanos, lo que dejó asentada una situación de interesante potencialidad cuando apareciera el Pro.Cre.Ar.

## **Políticas públicas nacionales y su impacto a nivel local: de relaciones intergubernamentales y actores locales en la implementación del Pro.Cre.Ar.**

El análisis de cualquier política pública debiera comprender las diferentes instancias de gobierno que intervienen en su formulación e implementación. La perspectiva que toma en consideración las relaciones intergubernamentales asume la convivencia de entes de gobiernos diversos (para nuestro caso, Nación, provincias y municipios) embarcados en relaciones dinámicas no siempre subsumibles bajo la lógica piramidal que supone el concepto de federalismo (Wright 1978). Prestar atención a dichas relaciones, desde la perspectiva de sus funcionarios y comprender los grados de negociación e interdependencia entre aquellos entes de gobierno se vuelve fundamental para comprender los éxitos, fracasos y, en definitiva, efectos de las políticas públicas en un territorio determinado. Más aún, precisamente, cuando se trata del suelo y el acceso a la vivienda. En particular, podemos aseverar que las políticas habitacionales, de vivienda o hábitat, necesitan en forma obligada articulación interinstitucional entre diversos niveles del Estado. Son los gobiernos locales aquellos que tienen soberanía sobre sus territorios, codifican, permiten, obstaculizan o planifican qué se puede construir, para qué y para quién, a través de sus normativas locales.

El análisis de las relaciones intergubernamentales es imprescindible tras el “Consenso de Washington”, ahí donde la descentralización ha producido distintas formas de gestión de los bienes públicos entre Nación y provincias.<sup>6</sup> Orientada especialmente como un instrumento de ordenamiento de las cuentas públicas nacionales, la descentralización en nuestro país ha redundado en diversos arreglos de atribuciones, recursos fiscales y capacidades organizativas y administrativas entre Nación, Provincias y Municipios (Vilas 1997, 2003).

En este contexto, los gobiernos provinciales y la gestión local asumen protagonismo ante problemáticas variadas, pero en general son los aspectos territoriales los que comienzan a asumirse como factores centrales en la política pública: “la implementación de políticas sociales focalizadas y los procesos de descentralización colocaron al territorio como objeto privilegiado de la acción pública”, indican Rodríguez y Di Virgilio (2011: 17) entendiéndolo como una construcción social, donde hay una estratigrafía de acciones condensadas en el tiempo y en un espacio específico. El territorio, desde esta perspectiva no es un mero contenedor de la política pública, sino que guarda una relación dialéctica con la misma, una suerte de retroalimentación de lógicas, prácticas y relaciones, que brindarán características singulares ligadas a una estructura espacial local. Es decir que el vínculo entre política pública y territorio es complejo. Este último contiene a la política, pero también la produce. Para poder analizar lo que las políticas significan debemos considerar los contextos socioeconómicos, políticos e históricos más amplios en los cuales están inmersas y el rol social que cumplen (Shore 2010).



En relación a esta dinámica, políticas como el Pro.Cre.Ar., diseñadas en abstracto a nivel nacional, resultan laboratorios esenciales para el análisis porque en su desarrollo efectivo, en la articulación entre niveles, en el entramado local de actores desiguales, se pueden ver sus efectos reales, sus supuestos, potencias y falencias. Como adelantamos previamente, esto resulta especialmente complejo y problemático en ciudades intermedias en expansión, donde la aplicación de programas nacionales pensados para grandes áreas metropolitanas, puede terminar consolidando rápidamente procesos embrionarios de crecimiento, segregación, fragmentación o, en el mejor de los casos, de mixtura social.<sup>7</sup>

A su vez, toda política pública –y la de vivienda no parece ser una excepción– se define como un proceso político que involucra a un conjunto de actores que buscan realizar sus intereses por medio de diferentes estrategias (Castells 1986: 294). Así, siguiendo nuevamente a Shore (2010), para comprender por qué funcionan o no las políticas, necesitamos saber algo sobre cómo son recibidas y experimentadas por las personas afectadas por ellas.

El entramado de actores locales que se conformó en cada caso también permite identificar las formas diferenciadas en que se dieron los procesos analizados en cada localidad. En este punto, es importante comprender que ni las demandas (en este caso, las necesidades habitacionales) ni los actores intervinientes son asuntos que puedan darse de antemano, sino que se configuran en procesos de disputa, de acuerdo a distintas capacidades y propósitos. Como afirma Romagnoli, es en el momento de la implementación de la política pública de vivienda donde “se materializa la lucha por la traducción de la interpretación de necesidad habitacional y la definición de los satisfactores plasmada en la letra escrita de los instrumentos operativos al lenguaje de la intervención” (2017: 97). En especial cuando se da “su adaptación a las características locales, al resultado de las disputas de los actores para monopolizar e incidir en la traducción de la necesidad administrable a la ejecución concreta” (2017: 97).

Finalmente, conviene señalar que sobre la implementación de este Programa hay autores que han explorado la forma en que esta política hipotecaria progresista mostró las limitaciones estructurales de la política urbana municipal, para el caso de Mar del Plata (Canestraro 2014) y La Plata (Del Río 2016). Otros han analizado los efectos directos e indirectos de la política a distintas escalas territoriales (Elinbaum y Barenboim 2017). Por su parte, Mingo y Sarrot (2018) a partir del análisis de la implementación en Gran Paraná, han resaltado los rasgos humanizadores de esta política, al mostrar un Estado comprometido con la vida cotidiana de la ciudadanía, aun cuando sus efectos no hubieran implicado un cambio estructural en las condiciones de acceso a la vivienda para los sectores medios. Estos trabajos permiten profundizar la dimensión comparativa que alberga nuestro proyecto.

El Pro.Cre.Ar., en su desarrollo, debió ajustar diversas cuestiones, en particular por la dificultad central que existía en buena parte del país en relación a los valores del suelo y

la vivienda. Ello implicó, articular con diversos municipios y provincias para resolver el acceso a la tierra. Sin embargo, mantuvo las tasas y las temporalidades, siempre relativas al nivel de ingreso familiar de los y las beneficiarias, hasta 2015. A partir del cambio de gobierno, luego de la elección ganada por la coalición Cambiemos liderada por Mauricio Macri, el Programa innovó en varias de sus principales modalidades. Si bien se mantuvo la ejecución de los préstamos que estaban iniciados, o sorteados sin otorgar, se dieron diversas situaciones. Hubo operatorias locales que mantuvieron las tasas y modalidades previas con actualizaciones de los montos, pero también cambios profundos en las formas de financiación. Desde 2016 en adelante no hubo una única modalidad, ni de préstamo, ni de financiamiento, ni de operatoria. En primer lugar, el Programa empezó a otorgar créditos subsidiados, pero con implementación en diversos bancos públicos y privados, se integró el Programa al Plan Nacional de Vivienda del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda y se desarmó la unidad de gestión original. Se fomentó la compra de viviendas ya construidas (nuevas o usadas), a la vez que se mantuvieron las modalidades de construcción, construcción más lote, y de desarrollo urbanístico. Se agregaron dos nuevas modalidades, el Pro.Cre.Ar. UVI (unidades de vivienda) para compra, construcción, terminación y ampliación, y el de Ahorro Joven, por el cual se puede empezar a ahorrar en otra de las principales novedades, las Unidades de Valor Adquisitivo (UVA). Así, los nuevos créditos comenzaron a ser otorgados en cuotas iniciales bajas, ajustables por el valor UVI y luego el UVA, los cuales se actualizan por la variación del CER, según Ley 25.827, que publica el Banco Central, que cambia en relación a las variaciones del índice de precios en la República Argentina. Es decir que el otorgamiento de créditos con la nueva modalidad comenzó a ajustarse no con tasas fijas, sino acorde a la inflación del momento. Por último, se cambió el sistema de sorteo por el de puntaje asociado a la necesidad de las familias.

### **De “sinergias” y “oportunidades perdidas”. Impactos diferenciales en dos localidades de Chubut**

El Pro.Cre.Ar. se creó en 2012 con el objeto de facilitar el acceso a la vivienda a través de distintas líneas de crédito. Esta medida tenía como objetivo entregar 400.000 créditos, pero a la vez perseguía otra serie de propósitos: combatir el déficit habitacional, desmercantilizar y facilitar el acceso al suelo y la vivienda, y dinamizar la economía vía impulso al sector de construcción. Del Río (2016) distingue dos momentos en el anuncio del Programa. En principio se publicitaron 4 líneas: el desarrollo de proyectos urbanísticos, créditos para la construcción, ampliación o terminación, y refacción de la vivienda. Un segundo momento, 8 meses después, fue el anuncio de dos nuevas líneas de crédito: compra de terreno y adquisición de vivienda a estrenar. Según este autor, las últimas líneas vinieron a suplir las falencias del programa en términos de acceso al suelo urbano, pero contribuyeron a profundizar los procesos de especulación inmobiliaria que habían surgido a partir del primer momento de los anuncios. Los problemas

identificados en varias ciudades del país fueron los aumentos en los precios de los terrenos entre el 80 y el 110% en todas las provincias (Del Río 2016). Veamos cómo se dio en nuestros casos analizados.

En Comodoro Rivadavia, una serie de factores hicieron que en la localidad más importante de la provincia de Chubut (segunda en población de la Patagonia, tras el aglomerado Neuquén-Cipoletti) el impacto del Pro.Cre.Ar. en términos urbano-territoriales, económicos y sociales fuera muy acotado. La presidenta de la Cámara Inmobiliaria de la ciudad, al momento de ser contactada para la entrevista nos lo sintetizó: “te la hago cortita: fue nulo”. En ello, el acceso a la propiedad de la tierra se presentó como uno de los principales obstáculos.

En primer término, porque de acuerdo con las estimaciones de quien estuviera casi una década en la gestión del planeamiento de la ciudad, al menos un tercio de la población de Comodoro Rivadavia vive en terrenos sin adjudicación de titularidad. Ello responde a una variedad de factores históricos (áreas cuya propiedad estaba bajo control de alguna de las empresas explotadoras del petróleo) y de corte cultural o burocrático vinculado a las dificultades para la compra de tierras de propiedad municipal. La informante señalaría que no se trata tanto del valor de la tierra, como de las trabas burocráticas que conlleva y la falta de incentivos generados por parte del Municipio para avanzar en la regularización de las mismas. A ello hay que añadir que para el acceso a la titularidad de las tierras se requiere de la certificación de los servicios básicos (agua y energía eléctrica) y en muchos casos, de informes ambientales que garanticen la habitabilidad de áreas afectadas por la explotación hidrocarburífera. Así, especialmente en lo que refiere a la zona norte de la ciudad, se reiteraba en las entrevistas la idea de que “no sabes qué hay abajo”, para referir a la falta de remediación de pozos, o la existencia de ductos imprevistos.

En segundo término, y también referido a las dificultades de acceso a la tierra que condicionaron la posibilidad de hacer efectivos los créditos pre-adjudicados, los valores de los terrenos disponibles en la ciudad superaban ampliamente los montos establecidos por el Programa (y las posibilidades de ahorro de los sectores hacia los cuales el mismo se orientó). Pero a diferencia de lo ocurrido en otras localidades, en este caso no se debía a la implementación del Programa en sí, sino a dinámicas propias. En la última década, los aumentos de los precios del suelo urbano en Comodoro Rivadavia se vieron alentados por el boom petrolero, combinado con lo que la bibliografía señala para otras zonas del país donde la actividad inmobiliaria creció de manera sostenida. Así, a modo de referencia, una de las adjudicatarias indicó que en 2010 había comprado el terreno donde luego construiría su vivienda Pro.Cre.Ar. a 67 mil dólares (cuando entonces US\$1 = \$3,97 comprador y \$4,01 vendedor), mientras que en 2016 un terreno vecino se ofrecía a 160 mil dólares (cuando entonces US\$1 = \$15,70 comprador y \$16,10 vendedor).<sup>8</sup>

Sin embargo, no puede afirmarse que en Comodoro Rivadavia (a diferencia de lo que en seguida veremos para el caso de Puerto Madryn) el Pro.Cre.Ar. haya impactado en los valores de la propiedad. En términos de uno de nuestros entrevistados, “(el aumento de los precios) acá no fue necesario, porque ya eran (los terrenos) demasiado caros (...) Fue el dinero el que destapó estas cuestiones, de repente la gente tenía dinero para construir y no tenía dónde”. Para entonces un estudio de la consultora Serinco señaló los precios del mercado inmobiliario de Comodoro Rivadavia como los más altos del interior del país (*Diario La Nación* 20 de agosto de 2016). Consultada sobre este asunto, la informante clave de la Cámara Inmobiliaria indicó que se trata de un mercado no regulado, donde la fuerte demanda lleva los precios a la suba. Ante esta situación, el Municipio se termina adaptando a la espacialidad construida por el mercado, utilizando los valores que éste establece como referencia: el valor fiscal de la tierra se establece a partir de ciertos criterios objetivos (asfalto, cloacas, etc.) y otros subjetivos, como la valuación de mercado, acentuando las divisiones espaciales que éste genera (Bachiller 2015).

Al momento de implementación del Programa estas dinámicas quedaron al descubierto. Las limitaciones en política urbana de los gobiernos locales, también señaladas para otros casos (como el de La Plata: vid. Del Río 2016), se vieron acentuadas en una ciudad cuya matriz productiva petrolera genera fuertes desequilibrios sobre las reservas de tierra urbana. El posible problema en torno a la titularidad de los terrenos como condición de acceso al crédito se planteó tan tempranamente como las expectativas alrededor del Programa. Indicaba uno de los diarios locales a dos días del anuncio de los créditos: “Las personas que tienen terreno acceden a un turno en forma inmediata, y se les recomienda que asistan al encuentro con la documentación solicitada. Y en el caso de quienes no tienen terreno, el sistema deja constancia de los datos y se les indica que se comunicarán con ellos a la brevedad para dar por iniciada la consulta” (*El Patagónico* 14 de julio de 2012). Si bien la nota citada resaltaba el hecho de que el plan iba a precisar una colaboración entre municipios, provincia y nación para ver qué tierra fiscal podía utilizarse, en Comodoro Rivadavia no existió dicho trabajo articulado.

Al respecto, algunas de las dificultades detectadas en el trabajo de campo resultan indicativas de la dinámica que adquirió el proceso: a la hora de pretender entrevistar funcionarios del área de Tierras del municipio las negativas fueron reiteradas. Luego, establecimos contacto con la funcionaria antes mencionada, y con quien fuera delegado para Comodoro Rivadavia del IPVyDU durante el período de implementación del Programa. Ambos desistieron de ser entrevistados ya que consideraron que no tenían información suficiente al respecto. Sin embargo, habiendo sido los dos funcionarios provinciales durante dicho período, indicaron las dificultades que se presentaron en Comodoro Rivadavia en particular para el trabajo mancomunado entre Provincia y Municipio. Así, mientras en otras localidades existieron mesas de trabajo conjuntas (el caso Puerto Madryn es ejemplo de ello), en Comodoro Rivadavia, las tensiones entre

ambos niveles de gobierno (si bien del mismo signo político, enfrentados en términos de internas partidarias) hicieron a un “quite de colaboración” por ambas partes.

En este marco, se configuró un escenario en el cual los beneficiarios que salían sorteados no podían acceder a la compra de un lote. Al respecto resulta necesario referir dos iniciativas que hacen a la dinámica de crecimiento de la ciudad y que impactaron en la implementación del Programa por ofrecer unas pocas oportunidades de acceso a la tierra: el Cordón forestal y el camino de circunvalación de la ciudad. Luego, también lo acontecido en la localidad vecina de Rada Tilly.

El Cordón Forestal fue una iniciativa municipal impulsada en los primeros años de la década del ochenta con miras a la forestación de la zona oeste de la ciudad. En 1982 se sortearon 283 parcelas que serían adjudicadas cinco años más tarde bajo condición de cumplir con un plan de forestación. Esta condición, sumada a la lejanía que entonces guardaba respecto del centro de la ciudad hizo que no fuera una zona residencial, sino de chacras y esparcimiento. Es recién en los últimos años que, conforme fue creciendo la mancha urbana, el Cordón fue integrándose a ésta, agregándose a los circuitos de transporte público, por ejemplo. Lindante al Cordón Forestal y más hacia el sur, se extienden las llamadas “zonas de chacras” que, hasta un cambio de Ordenanza de 2012 eran considerados entornos semi rurales, no aptos para el uso de suelo residencial.

El camino de circunvalación es un proyecto histórico, habida cuenta de que la Ruta Nacional Nro. 3 atraviesa de norte a sur la ciudad. Por ella circulan los camiones que siguen camino hacia la vecina Santa Cruz y a Tierra del Fuego, tanto como la profusa circulación de vehículos y flota pesada destinados a los yacimientos petroleros en las afueras de la ciudad. Sin embargo, dicha ruta también constituye una de las arterias principales de Comodoro Rivadavia, haciendo frecuentes los embotellamientos y accidentes automovilísticos. Ante esta situación, parte del Camino de Circunvalación se proyecta sobre el oeste, trazando un triángulo entre la actual Ruta Nacional 3 y la Ruta Provincial 26. La proyección que pudieran tener sobre las tierras circundantes al mismo son objeto de especulaciones hace tiempo en la ciudad.

En definitiva, esta nueva arteria de tránsito sumada a la disponibilidad de tierras (muchas de ellas forestadas, lo que constituye un bien preciado en una zona seca como Comodoro Rivadavia) han hecho que, en los últimos años en la zona sur y sudoeste, terrenos de antiguas chacras y campos que no estaban en actividad, fueran loteados para la venta. En procesos no siempre transparentes, nuevas ordenanzas y empresas desarrolladoras privadas avanzaron con relativa celeridad (teniendo en cuenta las dificultades y dilaciones habituales) en la instalación de servicios y titularización de las tierras. Hacia allí entonces se dirigieron varios de los adjudicatarios del Pro.Cre.Ar., que encontraron la posibilidad de comprar terrenos a valores relativamente accesibles y con título.

Otros tantos lo hicieron en la localidad vecina de Rada Tilly. Allí al menos dos barrios vieron acelerado su proceso de urbanización gracias al Programa: en un caso, se trató de un loteo llevado adelante por una cooperativa sobre el faldón del cerro que bordea el sur de la localidad. La cooperativa “Tierra Joven” se constituyó en los primeros dos mil, solicitando tierras al Municipio y haciendo luego a lo largo de unos quince años las gestiones correspondientes de movimiento de suelo, acceso a servicios, infraestructura urbana, etcétera. El otro barrio corresponde a un loteo realizado por la propia Municipalidad “para los hijos del barrio”, por cuanto para inscribirse y acceder al sorteo de lotes requería demostrar residencia continuada en la localidad por más de 20 años. En ambos, el acceso al crédito para la construcción de familias de clase media aceleró el proceso de urbanización, generándose una sinergia positiva entre las iniciativas privadas y municipales y el Pro.Cre.Ar.

Luego, ante la falta de tierras disponibles para la compra y titularidad, al igual que en otras localidades del país, los beneficiarios del programa se organizaron a través de las redes sociales para reclamar al municipio de Comodoro Rivadavia que tomara cartas en el asunto. Así, funcionarios municipales recibieron a este grupo, pero ello finalmente no redundó en alguna solución. Uno de los entrevistados, quien fuera uno de los principales promotores de este colectivo, refirió: “Tuvimos dos reuniones con la Municipalidad, la idea del Municipio era encontrar un macizo que nos podían asignar, y eso en un momento como que quedó todo en la nada”. Las acciones de este conjunto de treinta familias pre-adjudicadas que no lograban acceder a la tierra se fueron diluyendo, algunos quedaron a la espera de unos posibles terrenos en la zona norte y otros aspiraron a la conformación de una cooperativa u otra forma asociativa que les permitiera acceder a un nuevo macizo, pero ninguno de estos caminos tuvo éxito.

Así, las altas expectativas originalmente suscitadas se corresponden hoy con varias defraudaciones: “Yo cuando salí sorteado no lo podía creer, dije ‘en seis meses estoy viviendo en mi casa’, y acá me ves, sigo alquilando” se lamentaba uno de los entrevistados, un beneficiario oriundo de Bs.As. radicado hace diez años en la ciudad que había salido sorteado y luego no consiguió terreno para edificar. Y es que efectivamente, dados los costos de los terrenos disponibles y las dificultades para la titularización, quienes accedieron finalmente al crédito lo hicieron con un fuerte apoyo familiar y, especialmente fortalecidos por el capital social que otorga en la ciudad la condición de ser “nacido y criado”. En este sentido, pudimos entrevistar beneficiarias y beneficiarios que, o bien accedieron a la tierra en aquella condición de “hijos del barrio”, o bien lo hicieron en terrenos de propiedad familiar, o incluso casos en que las redes (de vecinazgo, allegados, etcétera) fueron las que facilitaron la identificación de posibles terrenos para la compra. En definitiva, aquella condición de “nacido y criado” funciona como recurso para acceder a un terreno en la ciudad, potenciando esta categoría y generando fronteras entre oriundos de la ciudad y las y los migrantes.

Enseguida veremos también el fracaso de los proyectos de desarrollo urbanístico en la ciudad. Todo ello hizo que varios de las y los informantes clave entrevistados refirieran al Pro.Cre.Ar. como una “oportunidad perdida” en Comodoro Rivadavia. Esta caracterización responde a varias expectativas (políticas y sociales) que estarían anudadas al Programa, como el acceso a la vivienda por parte de sectores no abarcados por otras políticas públicas y sobre todo teniendo en cuenta el histórico crecimiento irregular de la ciudad, la posibilidad de planificar y direccionar el desarrollo urbano. En cuanto a los datos oficiales, según el Banco Hipotecario fueron 267 los proyectos que se pudieron concretar en la localidad, entre 2012 y 2019.<sup>9</sup>

En el caso de Puerto Madryn, tal como se refiere en el apartado anterior, en los últimos diez años hubo familias de sectores medios que poco a poco accedieron a la compra de un terreno para vivienda, especialmente en loteos privados suburbanos como Solana de la Patagonia o El Doradillo, que daban amplias posibilidades de financiamiento. El emprendimiento de Solana de la Patagonia fue establecido a partir de una modificación al reglamento de parcelamientos del Código de Planificación Urbana de 2007, que permitió la venta de emprendimientos donde hubiera más de 200 lotes sin tener realizadas las obras de infraestructura. La compra era accesible a través de un sistema de financiamiento que la propia empresa facilitaba. Durante los primeros años entre 2007 y 2011, se generó un avance lento de las obras de infraestructura y poca construcción de esta zona, lo que cambiaría radicalmente con la aparición del Pro.Cre.Ar. en junio de 2012. Siguiendo con el barrio Solana de la Patagonia, éste pasó de unas decenas de familias hasta 2012, a más de 600 a principios de 2016, las cuales construyeron sus viviendas mayoritariamente a través del Pro.Cre.Ar. Especialmente la última línea de créditos lanzada (de compra de terreno y construcción de viviendas) estimuló el aumento del valor de la tierra en la ciudad en general, y en esta zona en particular. La última línea brindaba a las familias beneficiarias hasta 150.000 pesos para la compra del terreno. Si bien existían parcelas a esos precios, en especial en Solana de la Patagonia, al día siguiente del sorteo, los valores de las parcelas se habían incrementado por encima de esa cifra, hecho relatado en varias entrevistas con beneficiarios e informantes clave.<sup>10</sup> Frente a ello, más de 200 familias que habían salido sorteadas para esta línea de crédito se organizaron y mantuvieron reuniones con el Municipio y el IPVyDU para garantizar la accesibilidad a la tierra. Este proceso derivó en dos resoluciones diferentes por los actores que intervinieron, los tiempos y los resultados finales.

Por un lado, en una zona contigua al loteo de Solana de la Patagonia S.A. (pero por fuera de la trama de la ciudad) se autorizó a la empresa el visado con excepciones de un fragmento de tierras destinadas prioritariamente a familias que hubieran resultado ganadoras del sorteo. Por Ordenanza 8772/14 se desafectaba parte de una reserva fiscal que esta empresa había dejado al municipio para el desarrollo de un espacio público, con el fin de generar y vender 78 parcelas. Solana de la Patagonia S.A. se comprometía

a cambio a dotar de servicios de agua potable, energía, gas natural y alumbrado público. Además se obligaba “a vender por debajo de los valores de mercado” a los beneficiarios del Pro.Cre.Ar. que aún no contaran con lotes por un valor entre \$100.000 y \$ 150.000 (*El Diario de Madryn* 12 de noviembre de 2013). Se avanzó con esta solución, pero según el relato de diversas familias se respetó parcialmente. Algunas familias accedieron al valor preestablecido, pero una gran cantidad de esos terrenos no se destinaron a las familias originalmente inscriptas. Lo que sí resultó importante para los y las beneficiarias, fue que los tiempos fueron relativamente rápidos. Luego de aprobada la ordenanza, ya estaban empezando a pagar los terrenos en cuotas o en su totalidad, y no tardaron más de un año en poder empezar a construir.

Por otro lado, luego de diversas reuniones con Municipio y Provincia, además del Banco y los funcionarios nacionales que enviaban del Programa, se logró iniciar tratativas para avanzar sobre tierras que eran de la Provincia, en el sur de la ciudad. Con intervención del Banco, financiamiento de la Nación y de la Provincia, en 2013 se había empezado con las obras para llevar servicios hacia la línea de proyecto urbanístico, por lo que se trabajó en reservar 208 nuevos lotes, en una zona aledaña.

Ello permitió que cinco años después, ciento veinticinco familias accedan a terrenos por un valor promedio de \$190 mil. Dado el contexto, la inflación desde 2013 a 2018 y, en especial, los valores de las tierras cercanas, resultó una posibilidad de acceder a la tierra por valores muy por debajo de los de mercado.<sup>11</sup> Allí se terminaron las obras de los servicios en el segundo semestre de 2018. Cabe agregar que las obras de servicios para conectar desde la zona del desarrollo urbanístico hasta estos nuevos lotes, las llevó adelante la Provincia con financiamiento mixto de Provincia y Nación, lo que según funcionarios provinciales ralentizó el proceso porque los recursos “no bajaban” en tiempo y forma.

En relación a la ubicación, estas tierras están en el sur, pasando una obra hidráulica conocida en la ciudad como “la zanja de guardia”, y aún poco conectada con la ciudad, apenas por una calle serpenteante. Sin embargo, la ubicación es justamente en uno de los espacios que solían estar reservados para el mercado inmobiliario o para licitación pública por valores muy por encima de los mismos.<sup>12</sup> De hecho, con el remanente de los lotes (noventa),<sup>13</sup> se inició un nuevo proceso de inscripción por el cual el Programa financia sólo la compra del terreno y los valores ya se ubican entre \$400 y \$750 mil pesos. Finalmente, otro de los acuerdos que lograron aquellas familias fue que les actualizarán el monto de dinero otorgado por el crédito y que se les aplicará el sistema anterior de financiamiento y no la actualización por UVAs prevista en las nuevas modalidades del Programa. En conjunto, todos los proyectos concretados en esta localidad, según datos oficiales, fueron 905.

Las relaciones intergubernamentales y sus posibilidades de coordinación resultaron centrales en los dos casos que analizamos para el aprovechamiento de la política. Pero, aún



ante los mismos Estados y funcionarios nacionales y provinciales, los contextos socioeconómicos particulares y sobre todo los entramados políticos locales, en el interjuego de las y los funcionarios municipales y los actores que se constituyeron en cada localidad, lograron resultados muy diversos a la hora de resolver las limitaciones que el Programa encontraba en cada una de las ciudades.

### **Tensiones e impactos territoriales de los desarrollos urbanísticos del Pro.Cre.Ar.**

El escenario descrito anteriormente implicó impactos diferenciales sobre las dinámicas de crecimiento urbano de ambas ciudades. Según Elinbaum y Barenboim (2017) en este tipo de crédito se combina un estilo “compensatorio” y “redistributivo” con un alcance limitado de ‘protección social’ que no logra influir en el mercado de suelo y vivienda y, por lo tanto, genera efectos indirectos en los procesos de urbanización a escala local. En vistas de analizar las modificaciones a nivel de la trama urbana que sufrieron estas dos localidades, se pudo observar que en el caso de Comodoro estas no fueron grandes alteraciones, sino que se reforzaron algunas dinámicas que ya estaban en marcha en la ciudad. Como anticipamos, la urbanización de antiguos campos que se encuentran en la zona sur, extendiendo y generando renta urbana para grandes propietarios en el triángulo previsto entre la Ruta Nacional N° 3, la Ruta Nacional No 26 y el hipotético trazado del Camino de Circunvalación. Luego, la aceleración de la urbanización de la localidad vecina de Rada Tilly, que ya había sufrido un crecimiento exponencial en el último período intercensal, protagonizado sobre todo por sectores medios y altos.

Tanto en Puerto Madryn como en Comodoro Rivadavia los proyectos de desarrollo urbanístico fueron los que desataron más conflictos. En ambas localidades fueron fruto de disputas simbólicas, legales y políticas respecto del derecho al hábitat digno y los modos legítimos e ilegítimos del habitar. Estas propuestas de vivienda colectiva tuvieron, finalmente, distinto desenlace en cada ciudad: mientras que el proyecto de Puerto Madryn se construyó y se entregaron la gran mayoría de las viviendas, en Comodoro Rivadavia fue suspendido tras el enfrentamiento con los vecinos de la zona donde proyectaba implantarse. Hasta donde pudimos recabar, no hay una propuesta de localización alternativa que permita implementarlo.

En ambos casos, las propuestas fueron asimiladas desde la prensa local, el sector inmobiliario y por vecinos de la ciudad, a las viviendas construidas por el FONAVI en la década de 1980. Sirva de muestra el titular “Habitantes de Km 3 no quieren las 222 viviendas sino un parque para la ciudad” (*Diario El Patagónico* 24 de octubre de 2013) en clara homologación de estas nuevas 222 viviendas a los planes de “las 1008” o “las 1311” viviendas<sup>4</sup>. Aquellos complejos habitacionales, orientados desde un enfoque “viviendista” (Yujnovsky 1984) tendieron progresivamente a la segregación residencial (Del Río

2010). La calidad de los mismos y el hecho de que no tuvieran mayores posibilidades de crecimiento implicó que aquellos con ingresos estables y capacidad de acceso a crédito procuraran mudarse de allí. Así los barrios FONAVI se convirtieron en espacios deteriorados en términos edilicios y fuente de estigmatización social (Bachiller 2015).

La ubicación proyectada para las urbanizaciones Pro.Cre.Ar. fue conflictiva en ambas ciudades: en el caso de Comodoro Rivadavia inicialmente se destinaron 32 hectáreas de la ex Compañía Número 9 (perteneciente al Ejército Nacional) en el barrio histórico Gral. Mosconi. Este barrio, característico de la empresa YPF, constituye “Un espacio donde se entrelazan la proximidad geográfica –que evoca pertenencia y permanencia– la proximidad social –que identifica una historia común y unos valores compartidos– (Ciselli y Hernández 2015:16). Fue la Asociación Vecinal del barrio la que a poco de iniciarse el movimiento de suelo reclamó no haber sido consultada ni informada del proyecto urbanístico, argumentando una serie de cuestiones relativas a su inconveniencia:

“La cercanía a la playa de tanques de almacenamiento de hidrocarburos, la Ruta Nacional No 3 que ya se encuentra colapsada en esa zona, los servicios que son de la época de la empresa estatal, las escuelas que verían desbordada su matrícula y a nivel técnico la necesidad de conocer el informe de impacto ambiental, informe de YPF sobre radio de seguridad de tanques y la opinión de los colegios profesionales locales”.<sup>15</sup>

A partir de allí, comenzó a circular un petitorio que fue presentado con más de cinco mil firmas con dos puntos centrales: 1) Instar la concreción del Proyecto “Parque Centenario 2007” (por el año en que fuera prometido dicho proyecto) a construirse en esos terrenos y 2) solicitar al Concejo Deliberante la continuidad del trámite y obtención de la declaratoria como área de patrimonio Cultural del barrio General Mosconi de km 3. Hacia fines de octubre de 2015 el Intendente municipal reconoció los reclamos, anunció la búsqueda de otras alternativas para realizar el plan de viviendas, abortándose el proyecto de desarrollo urbanístico en Comodoro Rivadavia.

En el caso del desarrollo urbanístico de Puerto Madryn, el mismo fue proyectado en la zona sur, cerca de varios de los loteos más caros de la ciudad. Como era un área que solo permitía terrenos grandes para viviendas unifamiliares, el Concejo Deliberante tuvo que tratar un cambio a su zonificación. Para que ello fuera posible, fue importante la presión de familias que no habían podido acceder a la vivienda, pero en especial del sindicato de la construcción, la UOCRA, interesado en la generación de empleos que el proyecto traería aparejado<sup>16</sup>. Los concejales votaron afirmativamente, aunque incluso

algunos de ellos aseveraron que lo hicieron contra su voluntad, aseguró una informante vinculada a la Cámara Inmobiliaria de Puerto Madryn.

Según relató un informante clave vinculado a la gestión municipal primero y provincial después, la instalación de la urbanización sirvió como “punta de lanza” para urbanizar esa zona de la ciudad desde el sector público, no abandonando este espacio a los designios del mercado inmobiliario. Ello explica las tensiones y puntos de vista encontrados entre la gestión pública (promotora de la iniciativa a nivel provincial) y los agentes inmobiliarios. A ello atribuía la asociación “injusta”, según sus propias palabras, del desarrollo urbanístico a las “630 viviendas” construidas en Madryn por el FONAVI (Barrio Ruca Hue, uno de los sectores de mayor concentración de personas de ingresos bajos de la ciudad, y cuya edificación se ha deteriorado con el paso del tiempo), en forma similar a lo que sucedió en Comodoro Rivadavia.

El proyecto de desarrollo urbanístico de Puerto Madryn también puso de relieve algunas deficiencias del mercado de la construcción local. El proceso de descentralización implementado en la gestión de la construcción de viviendas públicas en las últimas tres décadas implicó que, pese a que desde el sector público se construyeron anualmente más de 100 viviendas, este emprendimiento fue la obra más grande de este tipo en más de 30 años. Ninguna empresa local tenía capacidad financiera ni material para llevar adelante la obra, por lo que se terminó contratando una empresa de otra ciudad de la provincia, hecho poco común en las últimas décadas. Las obras en torno al desarrollo urbanístico fueron el mayor movilizador de mano de obra local en un mercado de empleo que se ha deteriorado desde que la crisis internacional (2008 - 2010) impactara en la economía madrynense, atada a variables externas como el precio del aluminio y del pescado en el mercado internacional.

En términos estrictos se construyeron 247 viviendas (y al menos una docena de comercios), entre las que se cuentan 186 departamentos de uno, dos y tres dormitorios, 54 dúplex de dos dormitorios y 7 casas en lotes individuales de entre 39 y 89 metros cuadrados, todo en unas manzanas que se coronan con dos espacios públicos, aun sin desarrollar. El proyecto original contemplaba la construcción de alrededor de 574 viviendas en dos etapas,<sup>17</sup> de las cuales la segunda nunca se licitó. La obra se inició en mayo de 2014 y recién en octubre de 2017 se entregaron las primeras 18 viviendas.<sup>18</sup> Seis meses después ya se habían entregado 171 viviendas (*Diario de Madryn* 23 de marzo de 2018), en mayo y agosto de 2018 continuaron las entregas y para ese entonces restaban adjudicar 57 viviendas (*Diario de Madryn* 1 de agosto de 2018). Vale destacar que el sistema con el cual fueron adjudicadas estas viviendas respetó las condiciones previas del Programa, como pedían los beneficiarios y beneficiarias en virtud de que se habían inscripto con anterioridad al cambio de gobierno.

En el caso de Comodoro Rivadavia, tal como indicaron los informantes clave y como se constató en el proceso de búsqueda de campo de los casos, resulta difícil desagregar el impacto del Pro.Cre.Ar. del boom de la construcción que se dio de manera general en la ciudad en los últimos años. Sin embargo, algunas cuestiones pueden ser referidas, como el impacto positivo en términos del empleo en el sector: tanto profesionales (arquitectos/as; ingenieros/as; maestros/as mayores de obra) como albañiles y otros vieron incrementadas sus posibilidades de trabajo. Mientras algunos informantes clave afirman que el Programa contribuyó a la regularización laboral en el sector de la construcción (especialmente para el proyecto de desarrollo urbanístico), otros indican la anuencia del sindicato al no controlar las condiciones precarias en que se desempeñaban los obreros de la construcción en emprendimientos Pro.Cre.Ar. También el mercado de materiales para la construcción tuvo crecimiento durante estos años, tanto por el aumento de la demanda como por su diversificación.

## **Reflexiones finales**

No es el diseño inicial el que va a marcar los efectos que el Pro.Cre.Ar. tenga en el territorio, sino la articulación entre los distintos niveles jurisdiccionales (Nación, provincia y municipio) donde se define la impronta que la política pudo tener en un contexto específico. Las características del territorio, en este marco, son esenciales para poder comprender qué sucedió con esta política, como vemos en clave comparativa entre Comodoro Rivadavia y Puerto Madryn.

En definitiva y más allá de las particularidades que pueden observarse en cada caso considerado, en la región patagónica el Pro.Cre.Ar. puso en escena el problema del acceso al suelo urbano en ciudades que, como vimos, atraviesan procesos de rápido crecimiento. Especialmente los sectores medios afrontan la dificultad de que sus ingresos no alcanzan para la compra de parcelas en los loteos privados, pero tampoco pueden (en los casos que quisieran) acceder a los loteos sociales y la vivienda pública vía IPVyDU. Estos últimos canales le son vedados por los ingresos familiares que son considerados altos. Así, después de veinte años de ausencia relativa de financiación hipotecaria para los sectores medios, el Pro.Cre.Ar. encuentra y pone de manifiesto un mercado de tierras poco regulado y especulativo.

Podemos afirmar que, aun cuando fue el Estado quien intervino activamente haciendo posible el acceso al crédito para la construcción, esto reforzó una dinámica mercantil de segregación de los sectores medios. Ahora bien, en nuestro caso “exitoso” de Puerto Madryn, al permitir el acceso al suelo a valores muy inferiores a los del mercado, a más de 300 beneficiarios tan sólo entre desarrollo urbanístico y el nuevo loteo descripto en el sur, el Programa tuvo impacto importante sobre una franja de la población que no accede a la vivienda o loteos sociales por su nivel de ingresos. Así, constatamos que existieron dos efectos interesantes, generados específicamente por la articulación local

y provincial del Programa. En primer lugar, muchas de estas familias antes accedían solamente por vía del mercado a la tierra o la vivienda. A pesar del efecto paradójico del programa sobre los valores del suelo, que crecieron sistemáticamente cercanos a los sorteos, la gran cantidad de tierra y vivienda que pusieron a disposición garantizó a un sector acceder en forma subsidiada y por valores accesibles a las mismas. En este punto, el Estado, a través del Programa, se constituyó en una suerte de competencia con importantes sectores del mercado inmobiliario, en particular aquellos que lotean para sectores medios y para el mercado del alquiler.

Cabe advertir que el carácter joven y expansivo de la demografía de la ciudad hace que esto no signifique que la demanda haya mermado significativamente, según los actores entrevistados, pero sí desmercantilizó el acceso a una fracción de la clase media local. De hecho, al terminar las adjudicaciones de lotes y viviendas en este sector, habrá más de 450 beneficiarios y beneficiarias directas, ya sean familias o individuos. Esto sin hacer mención de la gran cantidad de beneficiarios y beneficiarias que construyeron su vivienda en base a la operatoria, en las modalidades sorteadas en la ciudad hasta fines de 2015 (construcción y construcción más terreno).

En segundo lugar, se dio un importante avance de un frente de urbanización para sectores de ingresos medios en el sur de la ciudad que no venían logrando acceder en espacios contiguos a la trama de la ciudad, en especial del sur dado que es el espacio más deseado por los proyectos de loteos privados o las construcciones en altura que usualmente sirven de reserva de valor de las elites locales y de inversores de fuera de la ciudad. La dinámica temporal nos muestra que las familias que apostaron por la respuesta colectiva, a través de la presión organizada sobre los diversos actores estatales, lograron acceder a la tierra y el préstamo en forma más beneficiosa.

Si bien es innegable que el Pro.Cre.Ar. permitió que creciera la cantidad de familias de ingresos medios que accedieron a construir su vivienda, también hubo efectos restrictivos para aquellos que aún no habían accedido a la tierra en el corto plazo. El caso de Comodoro Rivadavia es paradigmático en este sentido, por cuanto reforzó aquella distinción entre “nacidos y criados” y el resto de la ciudad. En esta localidad, la articulación intergubernamental fue otro de los componentes que limitó los resultados del programa, observándose la falta de iniciativas de transferencia de tierras y de respuesta a los beneficiarios organizados.

Finalmente, en términos territoriales, se puede aseverar que en la provincia de Chubut el Programa permitió decantar o terminar de afianzar áreas de la ciudad utilizadas fuera de la trama urbana por desarrolladores interesados en extraer una renta extraordinaria. De todas maneras, al menos para el caso de Puerto Madryn también puede entenderse que, a partir del desarrollo urbanístico y los lotes luego reservados por el Pro.Cre.Ar.

para viviendas individuales, se habilitó la apertura de un frente urbano en la zona sur, en forma más accesible para sectores medios, en tierras que históricamente le habían sido reservadas al mercado inmobiliario privado. Aquí fueron importantes los entramados de actores que se conformaron, en Puerto Madryn los potenciales beneficiarios del programa se volvieron actores centrales de su forma de implementación. En cambio, en Comodoro Rivadavia, fueron los vecinos de un hipotético desarrollo urbanístico quienes se transformaron en un actor central del proceso. A partir de aquella sinergia entre los distintos niveles del Estado, y favoreciendo la participación de las personas interesadas, pueden encontrarse algunas claves a futuro para las políticas públicas de vivienda y desarrollo urbano en estas dinámicas ciudades medianas.

<sup>1</sup> Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas, 2010, INDEC.

<sup>2</sup> Adoptamos aquí la definición de ciudad intermedia de Bellet y Llop (2004), cuyos criterios de delimitación no solo obedecen a variables rígidas como el tamaño demográfico o la densidad, sino que se tienen en cuenta las funciones que desarrollan, la mediación entre territorios urbanos y rurales de su área de influencia y los otros centros o áreas.

<sup>3</sup> Déficit cuantitativo compuesto. Atlas ID Sistema de Indicadores Territoriales. Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública. Fuente: <https://atlasid.planificacion.gob.ar/default.aspx>.

<sup>4</sup> La investigación fue solicitada por el Banco Hipotecario y desarrollada en el Instituto de Desarrollo Económico y Social (IDES). Se conformaron seis equipos, los cuales se abocaron al análisis del programa en localidades seleccionadas de distintas regiones del país: La Matanza (por el Conurbano Bonaerense), Tandil (por la provincia de Buenos Aires), Sierras Chicas, Córdoba (por el centro del país), Pocito, San Juan (por la región de Cuyo), Resistencia, Chaco (por el Noreste), Yerba Buena, Tucumán (por el Noroeste) y Comodoro Rivadavia y Puerto Madryn (por la Patagonia). La dirección de la investigación estuvo a cargo de Ramiro Segura y la coordinación de los equipos estuvo a cargo de Natalia Cosacov.

<sup>5</sup> Enseguida veremos que al ser ésta una ruta nacional por la cual circula el transporte hacia el sur del país está proyectado un camino de circunvalación anunciado hace varios años y cuya traza es motivo de disputa.

<sup>6</sup> Como bien señala Vilas (2003) en los sistemas federales la descentralización es parte constitutiva de la forma de gobierno, por lo que bien pudieran observarse procesos de este tipo antes de las reformas estructurales de la década del noventa. En lo que respecta a vivienda, precisamente, desde la década del setenta del siglo pasado comienzan a conformarse los institutos provinciales de la vivienda, como en el caso del Chubut.

<sup>7</sup> En un trabajo previo sobre Puerto Madryn, se puede ver cómo un programa nacional como el Programa de Mejoramiento de Barrios (PROMEBA) fue la política pública de mayor impacto territorial en la ciudad en los últimos 20 años, consolidando un proceso de segregación residencial, pero en simultáneo mejorando las condiciones de vida de los sectores populares de la ciudad. En este caso también, la articulación entre diversos niveles de gobierno, y las capacidades de gestión local, garantizaron que Puerto Madryn, a pesar de su escala, fuera una de las ciudades que más proyectos del PROMEBA implementó a nivel nacional (Kaminker y Velásquez 2015).

<sup>8</sup> Fuente: Cotizaciones históricas de las principales divisas al 31/12/2010 y 31/12/2016, Banco de la Nación Argentina, [www.bna.com.ar](http://www.bna.com.ar) (accedido el 21/01/2020).

<sup>9</sup> Datos brindados por el Comité Ejecutivo del Procrear en junio de 2019.

<sup>10</sup> Resulta interesante el contrapunto de esta visión con la informante entrevistada del sector inmobiliario de Puerto Madryn, quien expresó que el Programa no había impactado sobre el trabajo de las inmobiliarias de la ciudad, ni sobre los precios de los lotes, dado que estos estaban supuestamente fijos y solo atados a las variaciones del valor del dólar.

<sup>11</sup> Para tener una idea aproximada, cabe afirmar que, en el loteo privado más próximo en tiempo y espacio, -llevado adelante por la firma San Miguel- cada lote tiene un valor promedio de u\$s 120 mil. En este loteo de unas 4 manzanas, existe una sola casa construida, a pesar de que ya llevan más de cinco años a la venta.

<sup>12</sup> Durante las últimas dos décadas, la municipalidad licitó terrenos en el sur y en el centro de la ciudad con fines residenciales o comerciales por precios poco accesibles para sectores medios y bajos, o con formas de financiamiento que demandaban niveles de ahorro importantes, lo cual implicó que fueran apropiados por desarrolladores, por sectores de la elite local o bien los hijos e hijas de los sectores altos y medios altos de la ciudad.

<sup>13</sup> Cabe aclarar que existió este remanente en virtud de los largos procesos, donde se dieron una multiplicidad de situaciones, que incluyeron pérdida de trabajo, mudanzas fuera de la ciudad, separaciones y dificultades económicas para afrontar el inicio de una construcción; no porque se haya facilitado a las y los beneficiarios el acceso en otro espacio de la ciudad o bajo otra modalidad.

<sup>14</sup> Barrios de viviendas de sectores populares construidos por FONAVI, mencionados previamente en nota 6.

<sup>15</sup> Nota elevada por la asociación al Intendente Municipal el 7 de julio 2013. Apud Ciselli y Hernández 2015: 117).

<sup>16</sup> Según aseguró la por entonces titular de la Delegación local del ANSES, hoy senadora nacional, Nancy Gonzalez, había más de 400 obreros de la construcción trabajando en la obra a noviembre de 2015 (*Diario de Madryn* 11 de noviembre de 2015).

<sup>17</sup> Según indicó el ex Secretario de Desarrollo Urbano de Puerto Madryn en una entrevista en 2014, luego de una reunión con la empresa que construiría el desarrollo (*Diario de Madryn* 12 de febrero de 2014).

<sup>18</sup> No casualmente, estas primeras viviendas se entregaron unas semanas antes de las elecciones legislativas del mes de octubre de 2017, con la visita a la ciudad del candidato a diputado nacional por Cambiemos, Gustavo Menna, hoy candidato a gobernador de la Provincia del Chubut, y la vicepresidenta de la Nación, Gabriela Michetti (*Diario de Madryn* 2 de octubre de 2017).

## Referencias bibliográficas

**Bachiller, Santiago** (ed.) (2015) *Toma de tierras y dificultades de acceso al suelo urbano en la Patagonia Central*. Buenos Aires: Miño y Dávila - Unpaedita.

**Bellet Sanfeliu Carmen y Josep Marie Llop Torné** (2004) “Miradas a otros espacios urbanos: Las ciudades Intermedias”. *Revista electrónica de geografía y ciencias sociales* VIII (165), mayo de 2004. Disponible en <http://www.ub.edu/geocrit/sn/sn-165.htm>. Consulta 21 de marzo de 2019.

**Canestraro, María Laura** (2014) Algunas hipótesis para reflexionar sobre el impacto del Pro.Cre.Ar. En VIII Jornadas de Sociología de la UNLP, Jornadas llevadas adelante en La Plata, Argentina. Disponible en: [http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab\\_eventos/ev.4534/ev.4534.pdf](http://www.memoria.fahce.unlp.edu.ar/trab_eventos/ev.4534/ev.4534.pdf). Consulta 21 de marzo de 2019.

**Castells, Manuel** (1986) *La cuestión urbana*. Madrid: Siglo XXI.

**Ciselli, Graciela y Marcelo Hernández** (comps.) (2015) *El patrimonio industrial como la huella del trabajador petrolero en el territorio. El caso de Y.P.F en Comodoro Rivadavia y su impronta cultural*. Buenos Aires: Dunken.

**Del Río, Juan Pablo** (2010) “El lugar de la vivienda social en la ciudad. Una mirada desde el mercado de localizaciones intra-urbanas y las trayectorias habitacionales de los destinatarios”. En III Jornadas del Doctorado en Geografía “Desafíos Teóricos y Compromiso Social en la Argentina de Hoy”, Jornadas llevadas adelante en La Plata, Argentina. Disponible en <http://sedici.unlp.edu.ar/handle/10915/29909>. Consulta 20 de marzo de 2019.

**Del Río, 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. Revista de Geografía* 19: 135-151.

**Elinbaum, Pablo y Cintia Ariana Barenboim** (2018) “Efectos metropolitanos de una política de vivienda mixta. El caso del ProCreAr”. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo* 11 (21): 1-20.

**Kaminker, Sergio y Roxana Yanina Velásquez** (2015) “Programa de mejoramiento de barrios en la patagonia central: regularización de la informalidad urbana en Puerto Madryn, Chubut”. *Cuaderno urbano* 18 (18): 89-109.

**Kaminker, Sergio Andrés** (2016) *Segregación Residencial en Puerto Madryn, Chubut (1991-2010). Formas y efectos de una urbanización acelerada en una ciudad intermedia de la Patagonia Central*. Tesis de Doctorado en Sociología, IDAES-UNSAM.



**Michelini, Juan José y Carina Davies** (2009) “Ciudades intermedias y desarrollo territorial: Un análisis exploratorio del caso argentino.” Documentos de trabajo del Grupo de estudios sobre desarrollo urbano, 5, tercer trimestre de 2009.

**Mingo, Graciela y Elisa Sarrot** (2018) “Estado y actores sociales en la política pública. El caso del Pro.Cre.Ar en la provincia de Entre Ríos (2012-2015)”. *Revista Perspectivas de Políticas Públicas* 8 (15): 207-231.

**FCE-UNPSJB** (2011) “Estado de situación del aglomerado Comodoro Rivadavia y Rada Tilly”. Facultad de Ciencias Económicas, Universidad Nacional de la Patagonia San Juan Bosco. Observatorio en Economía de los Recursos Naturales en Patagonia Sur. <http://es.slideshare.net/cesarvicenteherrera/comodoro-rivadavia-yradatilly-final>. Consulta el 18 de marzo de 2019.

**Rodríguez, Carla y Mercedes Di Virgilio** (2011) “Coordenadas para el análisis de las políticas urbanas: un enfoque territorial”. En María Carla Rodríguez y María Mercedes Di Virgilio (org.); *Caleidoscopio de las políticas territoriales Un rompecabezas para armar*. Buenos Aires: Prometeo.

**Romagnoli, Venettia** (2017) “El proceso de construcción de las necesidades en las políticas habitacionales. Un modelo teórico-metodológico para su análisis desde una perspectiva interpretativa”. *Revista Perspectivas de Políticas Públicas* 7 (13): 89-107.

**Shore, Cris** (2010) “La antropología y el estudio de la política pública: reflexiones sobre la “formulación” de las políticas”. *Antípoda. Revista de Antropología y Arqueología* 10: 21- 49.

**Usach, Natalia y Bianca Freddo** (2016) “Dispersión y fragmentación socio espacial en el crecimiento reciente de una ciudad petrolera de la Patagonia argentina”. *Papeles de Población* 22 (90): 265-301.

**Vapñarsky, César A.** (1995) “Primacía y macrocefalia en la Argentina: la transformación del sistema de asentamiento humano desde 1950”. *Desarrollo Económico* 35 (138): 227-254.

**Vilas, Carlos M.** (1997) “De ambulancias, bomberos y policías: la política social del neoliberalismo”. *Desarrollo Económico* 36 (144): 931-952.

**Vilas, Carlos M.** (2003) *Descentralización de políticas públicas: Argentina en la década de 1990*. INAP. Disponible en [http://biblioteca.municipios.unq.edu.ar/modules/mislibros/archivos/vilas\\_politicaspUBLICAS.pdf](http://biblioteca.municipios.unq.edu.ar/modules/mislibros/archivos/vilas_politicaspUBLICAS.pdf). Consulta el 10 de febrero de 2019.

**Wright, Deil** (1978) “Del Federalismo a las relaciones intergubernamentales en los Estados Unidos de América: una nueva perspectiva de la actuación recíproca entre el gobierno nacional, estatal y local”. *Revista de Estudios Políticos* 6: 5-28.

**Yujnovsky, Oscar** (1984) *Claves Políticas del Problema Habitacional Argentino 1955/1981*. Buenos Aires: Grupo Editor Latinoamericano.

### **Artículos periodísticos**

**ADNSur** (18 de mayo de 2018) *Funcionarios nacionales recorrieron la alternativa más viable para el Camino de Circunvalación*. [https://www.adnsur.com.ar/politica/funcionarios-nacionales-recorrieron-la-alternativa-mas-viable-para-el-camino-de-circunvalacion\\_a5c7d464f03be6a4fd85db670](https://www.adnsur.com.ar/politica/funcionarios-nacionales-recorrieron-la-alternativa-mas-viable-para-el-camino-de-circunvalacion_a5c7d464f03be6a4fd85db670) Consultado el 15 de marzo de 2019.

**Diario Jornada** (30 de septiembre de 2018) *Chubut en el Presupuesto 2019: recorte de beneficios y sin viviendas sociales*. [https://www.diariojornada.com.ar/220870/provincia/chubut\\_en\\_el\\_presupuesto\\_2019\\_recorte\\_de\\_beneficios\\_y\\_sin\\_viviendas\\_sociales/](https://www.diariojornada.com.ar/220870/provincia/chubut_en_el_presupuesto_2019_recorte_de_beneficios_y_sin_viviendas_sociales/) Consultado el 15 de marzo de 2019.

**Diario La Nación** (20 de agosto de 2016) *Los precios en celeste y blanco*. <http://www.lanacion.com.ar/1929805-los-precios-en-celeste-y-blanco>. Consultado el 10 de marzo de 2019.

**El Diario de Madryn** (12 de noviembre de 2013) *Beneficiarios del Procrear no consiguen terrenos en los valores estipulados*. <http://eldiariodemadryn.com/2013/11/beneficiarios-del-procrear-no-consiguen-terrenos-en-los-valores-estipulados/>. Consultado el 15 de marzo de 2019.

**El Diario de Madryn** (12 de febrero de 2014) *Las 570 casas del ProCreAr imprimirán un nuevo perfil urbanístico en la zona sur*. <https://www.eldiariodemadryn.com/2014/02/las-570-casas-del-procrear-imprimiran-un-nuevo-perfil-urbanistico-en-la-zona-sur/> Consultado el 15 de marzo de 2019.

**El Diario de Madryn** (11 de noviembre de 2015) *Cuatrocientos obreros trabajan en el Complejo del Plan Procrear*. <https://www.eldiariodemadryn.com/2015/11/cuatrocientos-obreros-trabajan-en-el-complejo-del-plan-procrear/> Consultado el 15 de marzo de 2019.

**El Diario de Madryn** (2 de octubre de 2017) *Michetti recorrió obras y entregó viviendas en Puerto Madryn*. <https://www.eldiariodemadryn.com/2017/10/michetti-recorrio-obras-y-entrego-viviendas-en-puerto-madryn/> Consultado el 15 de marzo de 2019.

**El Diario de Madryn** (23 de marzo de 2018) *Otro medio centenar de familias madryneses accedieron al techo propio*. <https://www.eldiariodemadryn.com/2018/03/otro-medio-centenar-de-familias-madryneses-accedieron-al-techo-propio/> Consultado el 15 de marzo de 2019.

**El Diario de Madryn** (1 de agosto de 2018) *Diez nuevos beneficiario del ProCreAr recibieron la llave de su vivienda*. <https://www.eldiariodemadryn.com/2018/08/diez-nuevos-beneficiarios-del-procrear-recibieron-la-llave-de-su-vivienda/> Consultado el 15 de marzo de 2019.

**El Patagónico** (14 de julio de 2012) *En Comodoro empezaron a entregarse turnos por el plan de viviendas Procrear*. <http://www.elpatagonico.com/en-comodoro-empezaron-entregarse-turnos-el-plan-viviendas-procrear-n655065>. Consultado el 5 de marzo de 2019

**El Patagónico** (24 de octubre de 2013) *Habitantes de Km 3 no quieren las 222 viviendas sino un parque para la ciudad*. <http://www.elpatagonico.com/habitantes-km-3-no-quieren-las-222-viviendas-sino-un-parque-la-ciudad-n717836>. Consultado el 3 de diciembre de 2018.

**Cómo citar este artículo:**

**Vazquez, Leticia, Sergio Andrés Kaminker y Renata Hiller** (2020)

“Políticas nacionales en el plano local: el caso del Pro.Cre.Ar. en la provincia de Chubut”.

*Revista Perspectivas de Políticas Públicas* vol. 9 N°18: 345-371