

## RESOLUCIÓN CS Nº 386/24

**VISTO**, el Expediente Nº 6242/2024 del registro de la Universidad Nacional de General San Martín, y

### **CONSIDERANDO:**

Que la Escuela de Economía y Negocios ha solicitado el tratamiento y la aprobación de una propuesta de Servicios de Asesoría Técnica y Estratégica para el Desarrollo de un Atlas de Vivienda Digna y Sustentable. Propuesta Técnica y Económica | Julio 2024 de la Escuela de Economía y Negocios.

Que el propósito de la propuesta es apoyar a Saint Gobain en comprender, desde una mirada integral, el estado de situación de la vivienda digna y sustentable en la región y se espera que el trabajo contribuya a construir un atlas de la vivienda digna y sustentable bajo la perspectiva de su negocio, identificando acciones y estrategias probadas que les permitan liderar la transformación del sector.

Que, en función de la propuesta mencionada se emitieron 2 Órdenes de Compra N°4500291776 (SAINT GOBAIN ARGENTINA SA) y N°4500291777 (Saint-Gobain Placo SA) a favor de esta Universidad Nacional.

Que el procedimiento para este tipo de requerimientos se encuentra aprobado por Resolución CS Nº 290 de fecha 27 de diciembre de 2016.

Que conforme surge del Anexo establecido por el Reglamento General para la Celebración y Ejecución de Convenios, la Escuela de Economía y Negocios tendrá a cargo su ejecución y la responsabilidad de supervisión.

Que han tomado la debida intervención la Dirección de Presupuesto y Patrimonio y la Dirección General de Asuntos Jurídicos, conforme a lo establecido por el Artículo 9º del citado Reglamento.

Que la propuesta fue considerada y aprobada por este Consejo Superior en su 8º reunión ordinaria del 28 de octubre del corriente.

Que conforme a lo establecido por el Artículo 49º inciso l) del Estatuto de la Universidad Nacional de General San Martín, el Consejo Superior tiene atribuciones para el dictado de la presente Resolución.

Por ello,



**EL CONSEJO SUPERIOR  
DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DE GENERAL SAN MARTÍN**

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1º.**- Aprobar la propuesta de Servicios de Asesoría Técnica y Estratégica a Saint - Gobain para el Desarrollo de un Atlas de Vivienda Digna y Sustentable. Propuesta Técnica y Económica | Julio 2024 de la Escuela de Economía y Negocios de la Universidad Nacional de General San Martín, cuyo texto corre agregado como Anexo a la presente Resolución.

**ARTÍCULO 2º.**-Registrar, comunicar a quienes corresponda y cumplido, archivar.

**RESOLUCIÓN CS N° 386/24**

**CDOR. CARLOS GRECO**  
Rector



## Servicios de Asesoría Técnica y Estratégica para el Desarrollo de un Atlas de Vivienda Digna y Sustentable

Propuesta Técnica y Económica | Julio 2024

### 01 | Presentación

La **Escuela de Economía y Negocios (EEyN)** de la **Universidad Nacional de San Martín (UNSAM)** crea el **Centro de Estudios Económicos Urbanos (CEEU)**, con la finalidad de ampliar su capacidad formativa e investigativa, siendo constante con su compromiso social y vocación de servicio frente a las problemáticas que afectan a la Argentina. Éste es un espacio dedicado a la investigación aplicada, la promoción del debate, la generación de datos abiertos, la innovación y al asesoramiento técnico, abordando uno de los principales dilemas que enfrenta la sociedad contemporánea, cómo desarrollar el territorio y producir ciudades de manera inclusiva, sostenible y resiliente.

El rápido crecimiento a nivel poblacional y la expansión de los territorios urbanos, con sus correspondientes dificultades, son retos que demandan grandes esfuerzos en la administración y mejora de las ciudades. El objetivo del CEEU es **contribuir al entendimiento de procesos socio-urbanos, y a la generación de conocimiento aplicado para abordar las problemáticas que plantean los modelos de desarrollo urbano y territorial actuales, promoviendo formas diferentes de producir territorios y ciudades más sostenibles, inclusivas y pujantes.** Para tal fin el CEEU plantea cuatro líneas de trabajo: desarrollo urbano sostenible; desarrollo económico local; el acceso a servicios urbanos y a la vivienda; y la gobernanza y capacidad de gestión de las instituciones que operan sobre el territorio.

### 02 | Objetivos del trabajo

El propósito de este trabajo es apoyar a Saint Gobain en **comprender, desde una mirada integral, el estado de situación de la vivienda digna y sustentable en la región.** Se espera que este trabajo contribuya a **construir un atlas de la vivienda digna y sustentable** bajo la perspectiva de su negocio, **identificando acciones y estrategias probadas** que les permitan liderar la transformación del sector.

Los objetivos específicos de esta propuesta son:

- 1| Brindar una mirada académica para formular **una definición de vivienda digna y sustentable** (bajas emisiones, bajo impacto ambiental, bajo costo humano, eficiente, resiliente)
- 2| Dotar de capacidades de investigación y procesamiento para construir **un atlas de la vivienda**, con foco en los países de interés de Saint-Gobain
- 3| Apoyar la selección de **casos destacados a nivel regional e internacional de buenas prácticas** en la construcción que contribuyan a la vivienda digna, de bajo impacto y resiliente
- 4| Proponer un **marco de resultados para monitorear el progreso de la vivienda** en la región y los resultados del negocio de Saint-Gobain en el sector



- 5| Formular, desde la perspectiva y competencias (“agency”) de Saint-Gobain, una serie de **recomendaciones orientadas a descarbonizar el sector** apalancando recursos privados y públicos para la construcción de ciudades sostenibles e inclusivas

### 03 | Destinatarios

El principal destinatario de este trabajo es la firma Saint-Gobain. Los productos de esta asesoría serán preparados y entregados a la Dirección de Marca de la empresa. Se espera que estos productos sirvan para el desarrollo de las funciones, responsabilidades y acciones de las diferentes direcciones y gerencias de la organización en el marco de sumisión y visión.

La firma podrá evaluar en qué medida los productos de esta consultoría se pondrán a disposición de su audiencia objetivo con fines comunicacionales y de marketing, así como la posibilidad de profundizar y/o derivar en la preparación de nuevos productos de asesoría.

Se buscará que los productos constituyan una herramienta de gestión estratégica del negocio para el corto, mediano y largo plazo.

### 04 | Enfoque metodológico

Se propone desarrollar el trabajo en tres (3) etapas, que construyen sobre sí mismas.



#### **Etapa 1 - Formulación de la Definición**

Comprender qué tan digna y sostenible es la vivienda requiere definir los términos y establecer los parámetros que caracterizan a esa vivienda. Para ello, se propone estudiar las miradas académicas



sobre la vivienda y explorar el estado del arte del sector para así construir una definición teórica que reconozca los valores y la visión de Saint- Gobain.

Para ello, se lleva a cabo proceso de investigación en el que se identifican la bibliografía más relevante y disponible sobre vivienda digna y sustentable. La revisión y síntesis de dicha información permitirá responder a la pregunta **¿qué significa vivienda digna y sostenible para Saint-Gobain?**

Por otra parte, en pos de establecer el estado de situación, se identificarán fuentes de datos cuantitativos relevantes y disponibles sobre calidades y características de la vivienda, que permitan seleccionar un set de variables comunes que permitan definir **¿cómo se mide cuán digna y sostenible es la vivienda en la región?** El fin es sentar las bases para producir una línea de base regional armonizada.

Las principales actividades a desarrollar en esta etapa son:

- Breve reseña bibliográfica sobre la definición y los atributos de una vivienda digna y sostenible
- Elaboración de una definición de vivienda digna y sostenible bajo la perspectiva de Saint-Gobain
- Revisión y selección de atributos utilizados en censos o encuestas permanentes en un país objetivo, a saber Argentina

El producto de esta etapa es un **documento técnico (P1)** que sintetice una definición clara, argumentada y validada de *vivienda digna y sostenible*, que incluya referencias bibliográficas de apoyo a un marco teórico, y una revisión de variables cuantitativas que permitan la construcción de una línea de base.

## **Etapa 2 - Construcción del Atlas**

Con base en la investigación y el análisis previos, se llevarán a cabo dos estudios en simultáneo.

El primero se refiere a la **construcción de la línea de base del estado de la vivienda** para un (1) país de la región, a saber Argentina. La producción de una línea de base requiere de datos armonizables que permita la comparación entre diferentes áreas de análisis y definir así indicadores comunes que reflejen la calidad de la vivienda en términos de sostenibilidad y calidad de vida de los hogares. Es por ello que se propone trabajar inicialmente con un país, utilizando una metodología que luego pueda replicarse para la construcción de indicadores comparables en otros países de interés de Saint-Gobain. Cabe mencionar que se consideran países de interés Argentina, Chile, Paraguay, Perú, y Uruguay.

Para ello, las principales actividades son:

- Definición de un alcance geográfico y unidad de análisis para la construcción de la línea de base en país inicial (Argentina).



- Limpieza y procesamiento de los datos disponibles para el alcance y unidad de análisis seleccionados.
- Armonización de datos para futura comparación con otros países.
- Construcción de los indicadores de vivienda digna y sostenible para el alcance definido para el país inicial.

El producto tomará la forma una matriz de indicadores de **línea de base (P2)**, acompañado de un documento técnico que sintetice los principales hallazgos incluyendo representaciones gráficas y geográficas que faciliten la visualización e interpretación de los datos. Esta línea de base busca contribuir a la definición estratégica de objetivos y metas relativas a la contribución del negocio de Saint-Gobain en la mejora de los estándares de calidad y sostenibilidad de la vivienda en la región.

Por otra parte, en esta etapa se podrá colaborar con una **investigación de casos regionales e internacionales de buenas prácticas** en el sector de la construcción que buscan mejorar la vivienda de manera integral elevando sus estándares de sustentabilidad y la calidad de vida de sus habitantes. Para ello se brindarán sugerencias para identificación de casos podrá abarcar buenas prácticas sobre materiales, técnicas de construcción y diseño arquitectónico, entre otros. Para ello, la actividad prevista consiste en dar apoyo a la definición de tipos de prácticas, técnicas y materiales a relevar. No se prevé un producto específico derivado de estas actividades.

### **Etapas 3 - Estrategia para la Acción**

Tomando como punto de partida los hallazgos de la etapa 2, y con el fin de alcanzar la visión definida por Saint-Gobain, se propone desarrollar dos herramientas de apoyo a la estrategia de acción que se plantea la firma.

La primera se refiere a **diseñar un marco de resultados** que permita monitorear y evaluar los impactos del negocio de la firma en el sector de la construcción. Para ello se considerará una teoría del cambio con alcance a los productos y servicios de la compañía, buscando establecer relaciones consecuenciales entre los mismos y los cambios que esperan ver en el sector de la construcción.

Las actividades para diseñar este marco de monitoreo incluyen:

- Revisión de variables e indicadores utilizados para la construcción de la línea de base.
- Identificación, bajo un marco de teoría del cambio, las áreas de influencia sobre el sector de Saint-Gobain.
- Selección y construcción de indicadores de seguimiento de productos, resultados e impacto del negocio de Saint-Gobain.

El producto derivado de estas actividades será una **matriz de resultados síntesis (P3a)**, que incluye objetivos, indicadores y metas sugeridas, con recomendaciones para el seguimiento

Asociado a la teoría del cambio, se propone **desarrollar una serie de recomendaciones técnicas y estratégicas** relacionadas a los productos y servicios de Saint-Gobain que permiten alcanzar los



objetivos y metas definidas. Estas recomendaciones tienen como propósito brindar una serie de alternativas que potencien la visión y misión de Saint- Gobain, tanto puertas adentro de su negocio, como en pos de su posicionamiento como líder en la transición del sector hacia la sustentabilidad.

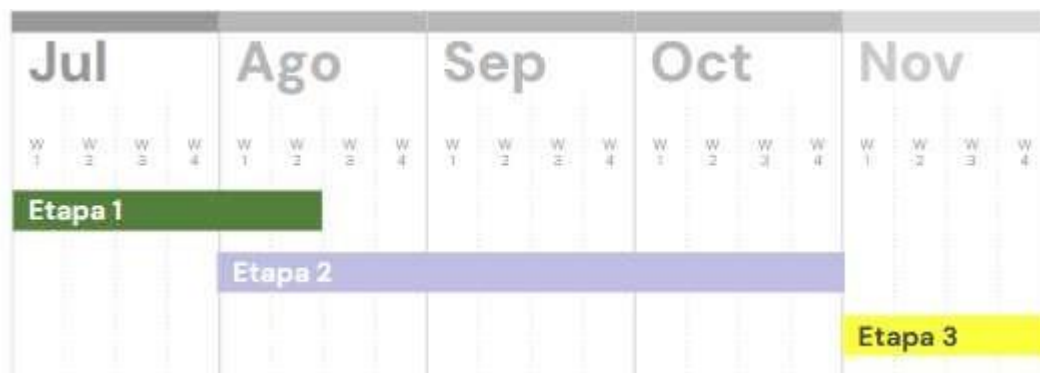
Para ello, se realizarán las siguientes actividades:

- Elaboración de recomendaciones para potenciar la adopción de buenas prácticas desde la perspectiva de Saint-Gobain.
- Preparación de un documento de presentación y difusión.

El producto final de esta asesoría será un documento en el que se desarrollen las **recomendaciones para la acción (P3b)** con lineamientos y conceptos clave para promover la producción de vivienda digna y sostenible en la región.

## 05 | Cronograma de trabajo

El desarrollo del trabajo se plantea en un período de **5 meses**, en el que la primera etapa 1 tomará aproximadamente 1,5 mes, la etapa 2 llevará 3 meses, y la última etapa tomará 1 mes.



## 06 | Perfil del equipo

Para el desarrollo de este trabajo, se propone un equipo interdisciplinario de profesionales especialistas y personal clave contratados por CEEU a tal efecto. Se estima que la mayor parte de las etapas y actividades listadas se realizarán en modalidad teletrabajo y/o mediante videoconferencias, a excepción de los viajes mencionados.

<b>Rol y responsabilidad</b>	<b>Perfil</b>
<b>Director</b> Dirección general del proyecto	Economista, sociólogo, politólogo, o licenciado en ciencias afines, con más de 10 años de experiencia, y nivel de estudios alcanzado de doctorado o maestría en temas relacionados a políticas públicas, planificación urbana, o afines. Con probada experiencia en la dirección y gestión de proyectos y programas de promoción de la vivienda y desarrollo urbano sustentable de al menos 5 años.
<b>Coordinador general del proyecto</b>	Ingeniero, urbanista, licenciado en ciencias ambientales o afines, con más de 10 años de experiencia laboral, y nivel de estudios alcanzado de maestría en temas relacionados a políticas públicas, planificación urbana, arquitectura, ingeniería o afines. Con probada experiencia en la gestión de proyectos de inversión, política pública o estrategias de promoción de la sustentabilidad en el desarrollo de infraestructura y/o en la construcción.
<b>Especialista en arquitectura y vivienda</b> Diseño metodológico, desarrollo de contenido técnico, investigación y análisis de casos	Profesional graduado en arquitectura, urbanismo, ingeniería, ciencias ambientales, entre otros, con más de 5 años de experiencia laboral en proyectos de arquitectura y diseño urbanístico. Con probada experiencia en arquitectura sustentable, tecnologías constructivas y enfoques integrales de la vivienda.
<b>Especialistas en ciencia de datos (2)</b> Diseño metodológico, desarrollo de contenido técnico, coordinación y revisión del procesamiento y análisis de datos	Licenciado en sistemas, ciencia de datos, geógrafo, economista o licenciado en ciencias afines, con al menos 3 años de experiencia laboral, y probadas habilidades en el manejo de bases de datos, técnicas estadísticas, generación de indicadores, sistemas de información geográfica y técnicas de estadística espacial.
<b>Asistente de diseño gráfico</b> Desarrollo de materiales de soporte gráfico	Licenciado en diseño gráfico, comunicación o afines, con al menos 3 años de experiencia laboral y habilidades comprobadas en diseño y presentación de materiales gráficos. Con probada experiencia en el manejo de herramientas de edición de imágenes, cartografía y gráficos, y maquetado, diseño e impresión de documentos de carácter público.





Se estima que la dedicación y esfuerzo del equipo consultor acumula **770 horas-consultor efectivas**. El esfuerzo estimado de cada perfil se detalla a continuación.

Gastos de Personal Clave	Horas-Consultor	Tarifa horaria(USD)
Dirección	50	\$40
Coordinación	120	\$30
Analista Senior de Arquitectura	220	\$25
Analista Senior de Datos	220	\$25
Analista Lider de Datos	120	\$30
Analista Junior o Apoyo en Diseño	40	\$20
<b>Total</b>	<b>770</b>	

## 07 | Presupuesto

El presupuesto total estimado para la ejecución del trabajo (5 meses) asciende a la suma de **dólares vientitres mil ciento noventa y nueve (US\$ 23.199)**. El costo para la realización de este trabajo se conforma de los gastos de honorarios del equipo consultor, y los gastos operativos y administrativos asociados a la administración de este contrato.

<b>Gastos de honorarios de equipo de trabajo</b>	<b>\$21.000</b>
<b>Gastos generales y administrativos</b>	<b>\$2.199</b>
<b>Total costos del proyecto</b>	<b>\$23.199</b>

Se estipula, según el esfuerzo estimado para cada producto y etapa de trabajo, el siguiente plan de pagos.

Etapa	Producto	% del Contrato	Monto
1	P1 Documento Técnico	30,0%	\$6.960
2	P2 Informe de Línea de Base	40,0%	\$9.280
3	P3 Informe de Recomendaciones y Marco de Resultados	30,0%	\$6.959
<b>Total</b>		<b>100%</b>	<b>\$23.199</b>



Los montos se expresan en dólares estadounidenses, los mismos serán facturados al tipo de cambio divisa según el Banco Nación, incluyendo impuestos y tasas. Al inicio de cada etapa se facturará un 30% como anticipo, y el 70% restante será facturado contra entrega de cada producto. Los pagos no podrán exceder los 30 días a partir de la fecha de la factura.

**Esta propuesta tiene una vigencia de 30 días.**