

# POLÍTICAS INTEGRALES EN MATERIA DE TERRITORIO, URBANIZACIÓN Y VIVIENDA



Ministerio de Desarrollo  
Territorial y Hábitat  
Argentina

*primero  
la gente*

**POLÍTICAS INTEGRALES EN MATERIA DE  
TERRITORIO, URBANIZACIÓN Y VIVIENDA**

**© 2023 Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat**

**ISBN: 978-631-90094-1-5**

Recopilación y edición Ariel del Mastro, Fernando Vera, Javier Argilla.

Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación  
Políticas integrales en materia de territorio, urbanización y vivienda / 1a ed. -  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires : Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat  
de la Nación, 2023.  
48 p. ; 20 x 28 cm.  
ISBN 978-631-90094-1-5  
1. Hábitat. 2. Estado. I. Título.  
CDD 363.58



Ministerio de Desarrollo  
Territorial y Hábitat  
**Argentina**

## Autoridades

### **Presidente de la Nación**

Dr. Alberto Fernández

### **Vicepresidenta de la Nación**

Dra. Cristina Fernández de Kirchner

## Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat

### **Ministro**

Lic. Santiago Maggiotti

### **Secretaría de Hábitat**

Micaela Villaverde

### **Secretaría de Desarrollo Territorial**

Arq. Victor Hugo Cabral Cherniak

### **Secretaría de Coordinación**

Dr. Marcos Javier Aguilar

### **Unidad Gabinete de Asesores**

Arq. Guillermo Bruno Pesce

### **Secretaría de Articulación Federal**

Gustavo Marcelo Aguilera



Cumpliendo



Argentina  
Presidencia

Cumpliendo



Argentina  
Presidencia

Cumpliendo  
el sueño  
de la casa propia



Casa  
Propia

Cumpliendo



procre

# Sumario

**6** Presentación Ministro

**8** Beneficiarios

**11** Estado presente

**12** Políticas inclusivas

**15** Compromiso

**17** Hábitat justo

**18** Viviendas entregadas  
y en ejecución

**27** Procrear

**28** Plan Nacional de  
Suelo Urbano

**30** Planificación y  
Ordenamiento Territorial

**36** Créditos

**46** Encuentros Regionales



El ministro durante la reunión ministerial de Minurvi en Buenos Aires.

## Desafíos, Dilemas y Prospecciones de la Política Pública de Desarrollo Territorial y Vivienda

### Ministro de Desarrollo Territorial y Hábitat Santiago Maggiotti

En el umbral de una nueva era, nos encontramos frente a una serie de desafíos, dilemas y perspectivas críticas que darán forma a la política pública de desarrollo territorial y vivienda en los próximos años. Este campo se ha convertido en un crisol donde convergen temas cruciales que afectan no solo la vida de las personas, sino también la sostenibilidad de nuestras comunidades y el bienestar de las generaciones futuras.

Los procesos migratorios y la tasa de urbanización de nuestro país, junto al creciente consumo de suelo por habitante, requieren políticas, programas y proyectos concretos para garantizar un acceso justo al hábitat, bajo las premisas de eficiencia, eficacia, equidad y sostenibilidad socioambiental. Es imperativo que nuestras ciudades se desarrollen de manera planificada y sostenible, evitando la expansión descontrolada que agota recursos y limita el acceso a la vivienda.

La Casa propia es una de las principales aspiraciones de los trabajadores y trabajadoras, pues garantiza el arraigo, es el soporte de la vida familiar y se constituye como la principal fuente de capitalización. Para nuestro gobierno, la vivienda de producción estatal no es un subproducto de

la oferta habitacional general, sino de iguales condiciones, pues se trata de un acto de reparación y justicia social; no hay dos tipos de viviendas sino una sola: la vivienda digna.

Al inicio de nuestra gestión nos hemos propuesto un cambio de paradigma: pasar del concepto de vivienda social a un hábitat para todos y todas, que pretende superar la condición de vivienda módica, en tanto limitadas dimensiones espaciales, calidad constructiva e inserción urbana, y recuperar las mejores tradiciones de las Políticas de Vivienda de los años 40' y 50'. Se trata de repensar la vivienda de producción estatal, no como un subproducto de la oferta habitacional general, sino de iguales –o incluso mejores– condiciones que las de los productos habitacionales del mercado. El acceso a la vivienda es un derecho para buscar la equidad social, que admita los modos de habitar de la ciudadanía, las nuevas configuraciones familiares y el acceso a los bienes urbanos como aspectos de la movilidad social.

La sostenibilidad ambiental se perfila como una herramienta poderosa para transformar el sector de la vivienda y el desarrollo territorial. Desde la construcción modular

hasta la inteligencia artificial, estas innovaciones ofrecen oportunidades emocionantes para mejorar la eficiencia y la sostenibilidad. En este contexto, es crucial reconocer la necesidad y la importancia de contar con un Ministerio fuerte y comprometido en la gestión de estos desafíos. Un Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat es el cimiento sobre el cual podemos construir soluciones sólidas y sostenibles. Debe ser la entidad rectora que coordine esfuerzos, promueva políticas integrales y facilite la colaboración entre diferentes sectores.

Estas palabras no pretenden ser una afirmación definitiva, sino más bien un punto de partida, una invitación al diálogo y al debate. Contempla análisis y perspectivas que pueden arrojar luz sobre los desafíos y dilemas que enfrentamos en la política pública de desarrollo territorial y hábitat.

Confío en que estas páginas inspiren conversaciones, soluciones creativas y acciones decididas en la búsqueda de un futuro donde la vivienda sea un derecho universal, nuestras ciudades reflejen oportunidades para todos y la sostenibilidad sea el pilar de nuestras decisiones. Unidos, podemos trazar el rumbo hacia un mañana más próspero y justo.











## Un Estado Nacional presente

### ¿Por qué un Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat?

En miras de tener una Argentina más justa, igualitaria e inclusiva y en pos de revertir el déficit habitacional existente resulta fundamental que se instalen y promuevan políticas públicas vinculadas al hábitat y al desarrollo y la planificación territoriales.

Es por esto que desde diciembre de 2019, y por primera vez en la historia del país, se decide elevar a rango ministerial estas políticas, otorgándole mayor notoriedad y relevancia en la agenda del Estado Argentino. Desde su creación, el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat expresa una fuerte presencia estatal, desarrollando políticas públicas activas, focalizadas y comprometidas en brindar un abanico de soluciones para las argentinas y los argentinos afectados por diversas problemáticas vinculadas al déficit habitacional.

Entendiendo a la vivienda como un derecho humano básico, se trabaja junto a los gobiernos provinciales y municipales para realizar un diagnóstico preciso sobre las necesidades puntuales de cada sector social y las características de cada región específica. Se desarrollan así distintos tipos de soluciones habitacionales, que van desde la construcción de nuevas viviendas y el otorgamiento de créditos accesibles para construcción o para realizar mejoras y ampliaciones en unidades ya existentes, hasta gestiones

que hacen a la regularización dominial, la generación de lotes con servicios y espacios verdes, y la dotación de infraestructura de servicios y equipamientos comunitarios, con miras a mejorar la calidad de vida de toda la población argentina independientemente de la región en la que habiten.

Se favorece la reconstrucción productiva, ya que todas estas obras se traducen en puestos de trabajo de calidad, y en demanda y consumo de materiales de construcción que reactivan las economías locales. Se busca formular, elaborar y ejecutar la política nacional en todas las materias relacionadas con el desarrollo integral del hábitat y la vivienda, en coordinación con provincias, municipios y organizaciones de la sociedad civil, teniendo en cuenta la diversidad de necesidades y modos de habitar en las diferentes regiones del país.

De esta forma, el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, destina recursos económicos y humanos para que muchas más familias puedan acceder a un hogar donde planificar su vida, con la tranquilidad de saber que cuentan con un Estado Nacional presente que protege y acompaña. Un Estado Nacional que brinda oportunidades de igualdad y de crecimiento. Un Estado Nacional que cumple el sueño de su Casa Propia.

## Políticas inclusivas y de largo alcance

### Un marco que busca dar contención a todos los sectores de la población

El Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat busca formular, elaborar y ejecutar la política nacional en todas las materias relacionadas con el desarrollo integral del hábitat y la vivienda, en coordinación con provincias, municipios y organizaciones de la sociedad civil, teniendo en cuenta la diversidad de necesidades y modos de habitar en cada una de las diferentes regiones del país.

**Inclusión Social:** Diseñar e implementar programas habitacionales que tengan como objetivo la heterogeneidad de los hogares destinatarios, atendiendo a las diversas demandas y modos de habitar de las diferentes regiones del país, y que faciliten el acceso al hábitat y el arraigo en la vivienda, en sus diferentes modalidades, a toda la población, especialmente a los sectores más vulnerables.

**Federalismo:** Formular, elaborar y ejecutar políticas habitacionales que impulsen el desarrollo económico y la consolidación del reequilibrio social y territorial a nivel local, provincial y regional.

**Equilibrio territorial:** fomentar un desarrollo equilibrado y sustentable en el territorio nacional, y promover una legislación que regule el uso del suelo a fin que se garantice el crecimiento conveniente de las áreas rurales, costeras

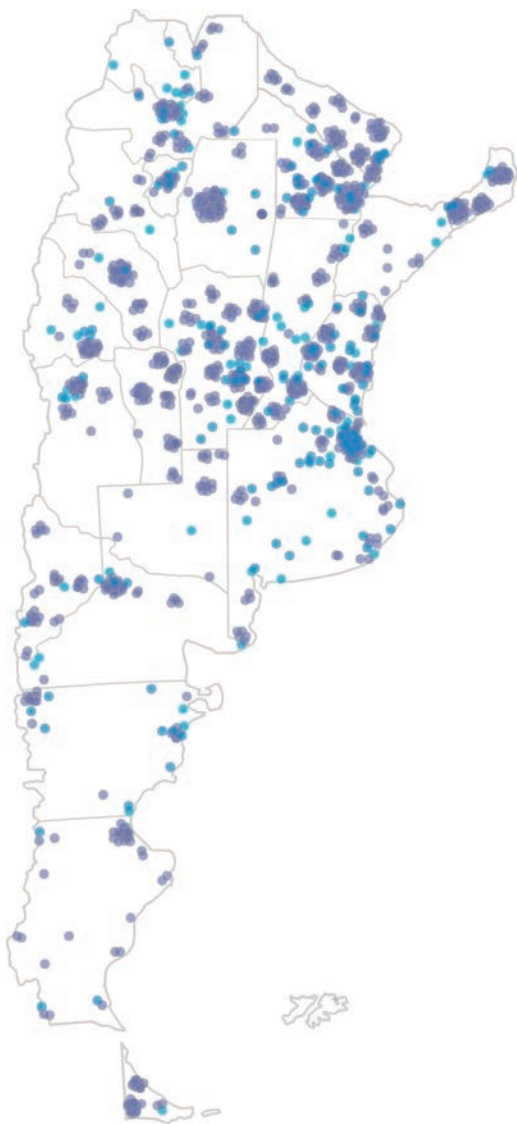
y metropolitanas, las ciudades pequeñas y medianas, y la protección de los cordones periurbanos.

**Identidad y Arraigo:** Incentivar mediante políticas públicas en las diferentes regiones el arraigo y la permanencia de sus habitantes, con criterios de participación ciudadana y de sustentabilidad.

**Diversidad:** Impulsar políticas públicas habitacionales y de desarrollo urbano atendiendo a particularidades de diferentes sectores sociales –pueblos originarios, población LGTBIQ+, personas mayores–, a través de la implementación de programas específicos.

**Tecnología e Innovación:** Promover y desarrollar nuevas tecnologías en materiales y equipamientos, estandarización de sistemas constructivos y adopción o adaptación de técnicas regionales sustentables.

**Cuidado Medioambiental:** Aplicar modelos energéticos sustentables en lo que refiere a la construcción de viviendas y el desarrollo de infraestructura, a fin de impulsar desde las diferentes regiones, el aprovechamiento de las energías renovables y el uso racional y eficiente de los recursos ambientales y materiales disponibles.



Obras en todo el país.



558.796

Beneficiarios



  
casa  
propia

 Argentina  
Presidencia

Ministerio de Desarrollo  
Territorial y Hábitat

  
Reconstrucción  
Argentina

**Cumpliendo  
el sueño  
de la casa propia**

 procrear II

## Un ministerio con compromiso federal

### Garantizar el acceso al suelo, a la vivienda y a un hábitat justo para los sectores vulnerables y medios de la sociedad argentina

El Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat fue creado en 2019 para jerarquizar una estrategia nacional que tiene por objetivo garantizar el acceso al suelo, a la vivienda y a un hábitat justo para los sectores vulnerables y medios de la sociedad argentina. Estas políticas buscan recalificar las acciones que anteriormente fueron llevadas adelante de manera fragmentada e históricamente desprovistas de una visión de largo plazo, tendientes en el presente a desarrollar intervenciones integrales en todo el territorio a escala federal.

Es por ello que fue adoptada una visión innovadora en materia del hábitat, articulando saberes arquitectónicos y tecnológicos, pero también económicos, ambientales y sociales en una gestión cuyo eje ordenador es el territorio y la comunidad. En línea con los objetivos planteados por ésta gestión de dar vuelta la página en la historia de las políticas de vivienda de interés social, es que resulta necesario vehiculizar la demanda de la producción y el mejoramiento del hábitat con políticas públicas que estimulen su potencial productivo y de creación de valor de alto impacto social, como resultado de la sinergia alcanzada en conjunto por las diversas competencias e instrumentos del Estado, entre las cuales nuestro Ministerio ocupa un rol preponderante.

La estrategia de superar las múltiples consecuencias del déficit habitacional requiere de un nuevo diseño de políticas públicas en que el Estado se reafirme con un rol protagónico, como garante de derechos para la construcción de un hábitat justo. Es por ello que el Ministerio ha definido que la formulación y proyección de programas sean llevados adelante en pos del reequilibrio territorial y social, atendiendo a los diversos modos de habitar de cada región del país, con impulso a nivel local y provincial como abordaje de descentralización política.

En ese sentido, los programas que se gestionan a través de las secretarías del Ministerio parten de la visión de que toda vivienda (sea producida por el mercado o gestionada por el Estado) debe ser digna, ofrecer posibilidades de crecimiento, incentivar el arraigo y garantizar sustentabilidad en función del lugar donde uno trabaja. Los mismos tienen en cuenta factores como la densificación, tomando como aspecto fundamental el uso racional del suelo, ya que se trata de un bien escaso no renovable; y además, los proyectos responden a los conceptos de “adaptabilidad”, presentando interiores que puedan ser modificados por sus habitantes mediante obras sencillas, y de “incrementalidad”, permitiendo ampliaciones en los prototipos a desarrollar.



Viviendas en Salta.





**Micaela Villaverde**  
Secretaria de la Secretaría de Hábitat.

## Hábitat justo: derecho a concretar el sueño de la casa propia

El Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat completa su primera gestión en el año en que conmemoramos 40 años de democracia ininterrumpida en nuestro país. Situarnos en este punto nos permite dar cuenta que las premisas que sostienen cada una de las políticas y soluciones habitacionales brindadas durante los últimos años son aquellas que entienden que el acceso a la vivienda es más una cuestión de desarrollo humano que de desarrollo inmobiliario-financiero.

En ese sentido, ampliar el derecho a concretar el sueño de acceder a una vivienda digna es, al mismo tiempo, ser parte de un barrio y organizar redes de apoyo. Cuando podemos arraigarnos en una comunidad, podemos saber quiénes somos, desarrollarnos y podemos, también, proyectarnos. Este es uno de los aspectos clave para pensar el acceso a la vivienda, en la medida en que solo con un Estado presente podemos hacer frente a un mercado que opera y crece cuando empeora las condiciones de vida de las mayorías, cuando nos individualiza y destruye los lazos identitarios, sociales y políticos.

En pos del bienestar de cada argentina y argentino, la Secretaría de Hábitat en su conjunto redobra esfuerzos, compromiso, empatía y creatividad en la gestión para construir un hábitat justo. De esta manera, encontramos que el equilibrio federal es el único modo de garantizar una distribución equitativa de las inversiones en todo el país para igualar oportunidades. Cada una de las solucio-

nes habitacionales se corresponde con un fuerte trabajo territorial que articula áreas del Estado nacional, provincial y municipal.

A su vez, es importante destacar que los distintos programas promovidos durante estos años contemplan los derechos de la tercera edad, la perspectiva de género, criterios de sustentabilidad y la incorporación de nuevas tecnologías, así como el respeto por las tradiciones culturales y los diversos modos de construir de cada población. Promover políticas de hábitat justo implica, además, llevar a cabo las estrategias de desarrollo sostenible presentes en la Agenda 2030 y trabajar para concretar los ODS que atienden a los problemas sociales, económicos y ambientales que hoy enfrentamos como humanidad.

Así, el Programa “Casa propia, construir futuro” es una de nuestras principales políticas, cuyo objetivo es brindar soluciones habitacionales: entre 2021 y 2023 desde la Secretaría de Hábitat entregamos 63.510 viviendas, se encuentran en ejecución 67.882 viviendas, hay 21.419 viviendas aprobadas, 17.341 conexiones domiciliarias de agua potable, cloacas y energía eléctrica finalizadas y 37.200 intervenciones en ejecución en materia de infraestructura básica de servicios.

Pensamos el hábitat en relación a la justicia social, y en función de esto seguiremos trabajando con la convicción de continuar transitando este camino que nos lleva a una Argentina más democrática, justa, igualitaria e inclusiva.

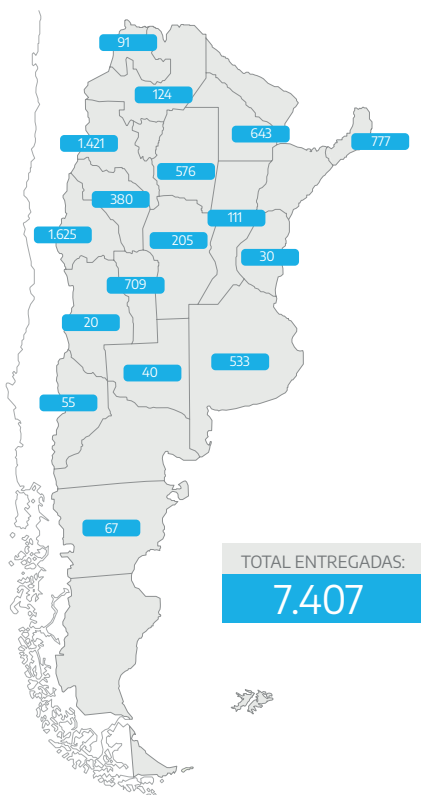


## CASA PROPIA



## RECONSTRUIR

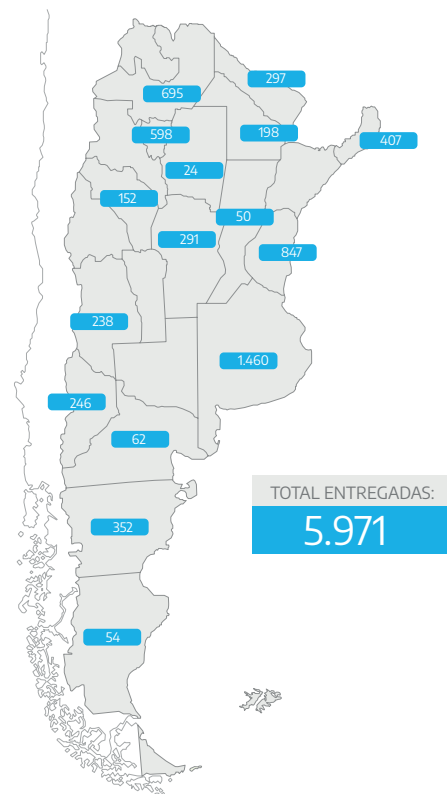
viviendas entregadas



viviendas en ejecución

CASA PROPIA	
Buenos Aires	5.392
CABA	375
Catamarca	2.312
Chaco	3.783
Chubut	768
Córdoba	1.462
Corrientes	951
Entre Ríos	1.753
Formosa	2.142
Jujuy	811
La Pampa	563
La Rioja	1.549
Mendoza	1.298
Misiones	3.660
Neuquén	1.304
Río Negro	389
Salta	2.571
San Juan	2.471
San Luis	1.841
Santa Cruz	824
Santa Fe	1.480
Santiago del Estero	4.030
Tierra del Fuego	455
Tucumán	1.216
<b>TOTAL EN EJECUCIÓN:</b>	<b>43.355</b>

viviendas entregadas



viviendas en ejecución

RECONSTRUIR	
Buenos Aires	4.547
Catamarca	50
Chaco	711
Chubut	110
Córdoba	84
Entre Ríos	1.183
Formosa	990
La Rioja	90
Mendoza	82
Misiones	173
Neuquén	102
Río Negro	9
Salta	211
San Juan	238
Santa Cruz	200
Santa Fe	76
Santiago del estero	34
Tucumán	458
<b>TOTAL EN EJECUCIÓN:</b>	<b>9.348</b>



Viviendas del Barrio Mamá Antula,  
Santiago del Estero.

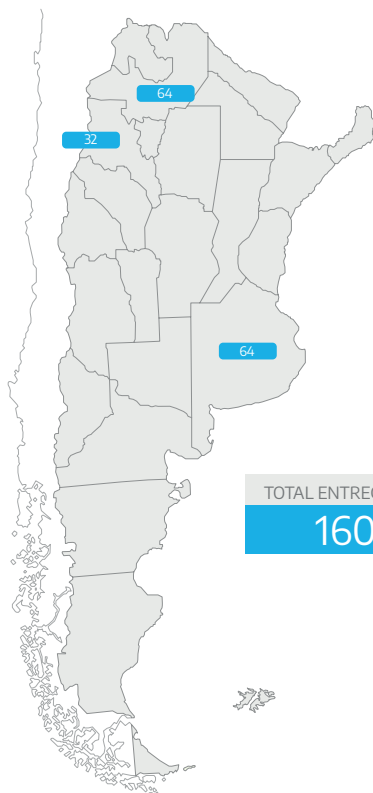


## CASA ACTIVA



## HABITAR COMUNIDAD

viviendas entregadas



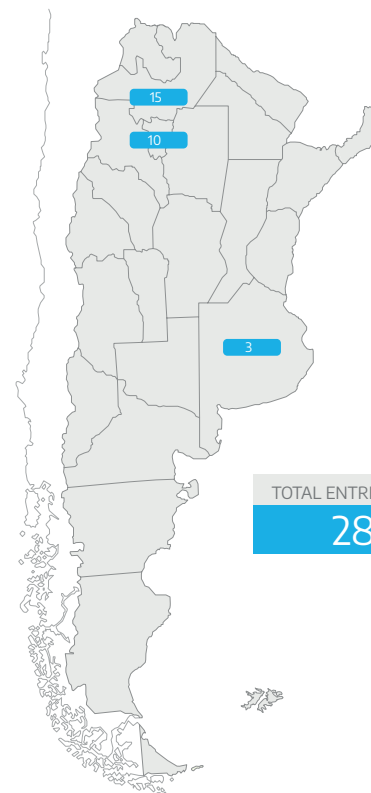
TOTAL ENTREGADAS:

**160**

viviendas en ejecución

CASA ACTIVA	
Buenos Aires	360
Catamarca	32
Chaco	64
Chubut	32
Corrientes	32
Formosa	64
Jujuy	32
La Rioja	32
Neuquén	96
San Juan	64
San Luis	32
Santa Cruz	64
Santiago del Estero	32
Tierra del Fuego	64
Tucumán	32
<b>TOTAL EN EJECUCIÓN:</b>	<b>1.032</b>

viviendas entregadas



TOTAL ENTREGADAS:

**28**

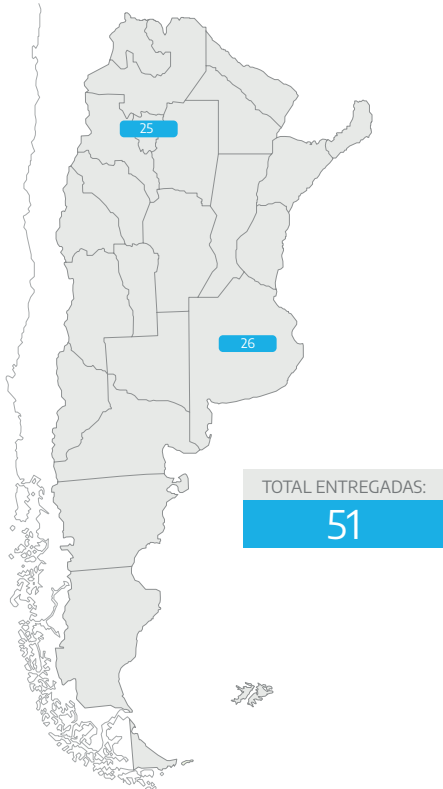
viviendas en ejecución

HABITAR COMUNIDAD	
Buenos Aires	16
Catamarca	19
Chaco	8
Chubut	25
Entre Ríos	20
Formosa	30
Jujuy	30
La Rioja	25
Misiones	23
Neuquén	30
Salta	65
Santiago del Estero	20
Tucumán	156
<b>TOTAL EN EJECUCIÓN:</b>	<b>467</b>



## HABITAR EN MI BARRIO

viviendas entregadas



## CÁRITAS

viviendas entregadas



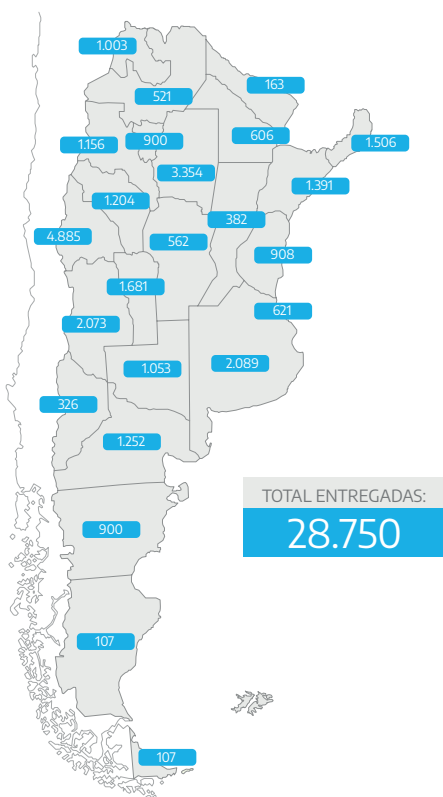
viviendas en ejecución

CÁRITAS	
Buenos Aires	74
Chubut	20
Córdoba	72
Jujuy	53
Misiones	30
<b>TOTAL EN EJECUCIÓN:</b>	<b>249</b>



## FONAVI

viviendas entregadas



viviendas en ejecución

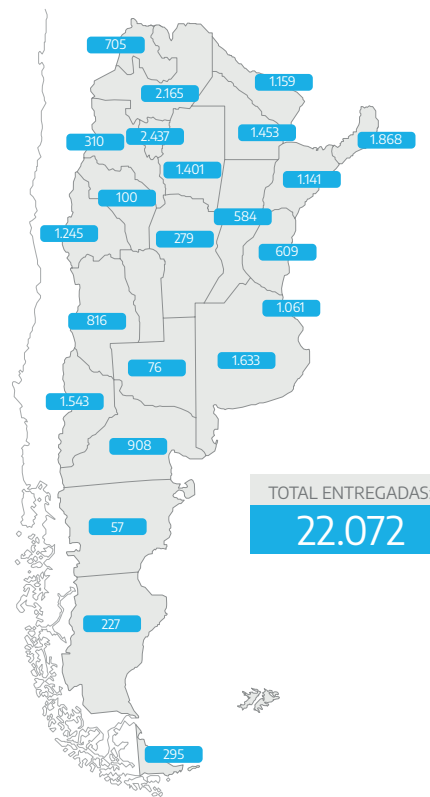
FONAVI	
Buenos Aires	910
Catamarca	589
Chaco	35
Chubut	752
Córdoba	462
Corrientes	85
Entre Ríos	800
Formosa	410
Jujuy	240
La Pampa	576
La Rioja	675
Mendoza	249
Misiones	1.729
Neuquén	563
Río Negro	602
Salta	552
San Juan	1.669
San Luis	661
Santa Cruz	475
Santa Fe	532
Santiago del Estero	3.415
Tierra del Fuego	445
Tucumán	1.449

TOTAL EN EJECUCIÓN: **17.875**



## PROGRAMAS DE VIVIENDA

viviendas entregadas



viviendas en ejecución

PROGRAMA VIVIENDA	
Buenos Aires	458
Chubut	252
Córdoba	39
Corrientes	185
Entre Ríos	351
Formosa	506
Jujuy	87
Mendoza	75
Neuquén	178
Río Negro	478
San Juan	131
Santa Cruz	74

TOTAL EN EJECUCIÓN: **2.814**





## Programas con financiamiento internacional

La inyección de fondos que acompañan a la reconstrucción argentina a través del financiamiento de proyectos que promueven y materializan el acceso a la vivienda digna y a un hábitat adecuado, permite la concreción de políticas que mejoran la calidad de vida de los habitantes a lo largo del país de manera federal e inclusiva.



### ■ PROMEBA

Programa de Mejoramiento de Barrios

### ■ CAF

Programa Integral del Hábitat (PROIHAB)

### ■ DAMI

Programa de Desarrollo en Áreas Metropolitanas del Interior

### ■ BIRF

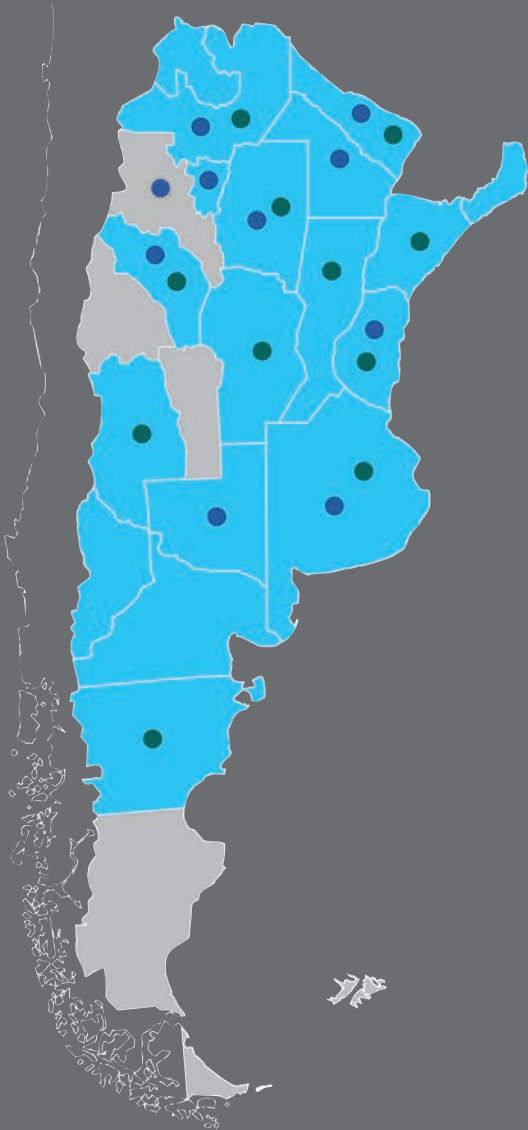
Proyecto Integral de Hábitat y Vivienda

### ■ PROMAF

Programa Integral de Asentamientos Fronterizos

### ■ GEF

Proyecto de Viviendas Sustentables



## Ejecución de 92 obras en todo el país

- Más de **37.200** intervenciones en materia de infraestructura básica de servicios.
- Se finalizaron **17.341** intervenciones en materia de conexiones domiciliarias de agua potable, cloaca y energía eléctrica.
- Se prevé entregar en el transcurso de septiembre – diciembre de 2023, **45 de las 92 obras en ejecución.**
- Además, se encuentran **en licitación 46 proyectos** para iniciar en el corriente año.



Desarrollo Urbanístico Sagor, Avellaneda.



**Hugo Cabral**  
Secretario de Desarrollo Territorial.

## Secretaría de Desarrollo Territorial de la Nación

La política integral de desarrollo territorial tiene el foco en el derecho humano de acceso al hábitat. Se trata de construir hogares, pensando en el crecimiento de las ciudades y el desarrollo urbano con una mirada hacia el futuro, teniendo un compromiso con la sustentabilidad ambiental y la justicia territorial.

En ese sentido, desde la Secretaría de Desarrollo Territorial promovemos iniciativas de planificación y ordenamiento de las áreas urbanas y periurbanas, en la búsqueda de ciudades más compactas, accesibles, sustentables y equitativas. Y lo hacemos en conjunto con los gobiernos provinciales y municipales a partir de políticas de vivienda, generación de suelo y fortalecimiento de capacidades de gestión, incluyendo la creación e implementación de legislación en la materia.

### Nuestras principales líneas de acción

#### **Procrear**

Es indudable el carácter histórico que el Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.AR) tiene en nuestra sociedad. Lanzado en 2012 por la entonces presidenta Cristina Fernández de Kirchner, vino a complementar la inmensa cantidad de políticas pú-

blicas existentes orientadas al bienestar del conjunto de la población, desde una perspectiva equitativa y socialmente justa. Actualmente se recuperó su espíritu nuevamente por definición del presidente de la Nación Alberto Fernández de buscar en la política habitacional, un motor del crecimiento, arraigo, generación de empleo y participación en todo el territorio nacional. En estos más de 10 años, el Procrear le brindó soluciones habitacionales a más de 530 mil familias en todo el territorio nacional, siendo una iniciativa que no solamente trajo una enorme cuota de dignidad para las y los beneficiarios, sino también que motorizó economías regionales, la industria nacional vinculada a la construcción, nuevos niveles de sociabilidad, entre muchísimas otras cosas. En particular, desde su relanzamiento en 2020, se entregaron más de 65 mil créditos para la construcción de viviendas y lotes con servicios, más de 115 mil para mejoramiento de hogares y casi 12 mil para viviendas en Desarrollos Urbanísticos. De esta manera, las soluciones habitacionales entregadas fueron más de 192 mil y existen, además, otras 20 mil viviendas y 5 mil lotes con servicios en marcha o adjudicadas.

Todas estas acciones suponen, a lo largo de toda esta década de existencia del programa, la creación de más de un millón de puestos de trabajo genuinos.

Sin embargo y como decíamos anteriormente, también pensamos en territorios integrados e inclusivos, en distritos que tengan un crecimiento ordenado a partir de políticas de planificación urbana que piense en soluciones para esta generación y las venideras.

A partir de allí, hemos tomado definiciones transformadoras. Por un lado, lanzamos por primera vez en nuestra historia el Plan Nacional de Suelo Urbano (PNASU), mediante el cual comenzamos a generar lotes con servicios de calidad en todo el país, pero también pusimos en funcionamiento iniciativas como el Programa Nacional de Producción de Suelo para trabajar con gobiernos subnacionales y locales así como también con diversos sectores de la sociedad civil; pusimos en marcha el Programa Nacional de Capacitación y Asistencia Técnica orientado a funcionarios y funcionarias con responsabilidad de decisión en sus territorios; creamos la Mesa Intersectorial de Políticas de Suelo como un espacio activo de participación que nos permita ejecutar más y mejores políticas públicas.

### **Plan Nacional de Suelo Urbano**

En particular, el PNASU es un programa esencial de nuestro ministerio en su objetivo de retomar un rol activo del Estado en la política pública habitacional y territorial

a nivel nacional. Dicho Plan aborda de forma integral la política de suelo y el desarrollo territorial a través de sus cuatro ejes de gestión: generando lotes con servicios por debajo de los valores del mercado inmobiliario, ampliando así, la oferta de acceso al suelo urbanizado; fortaleciendo técnicamente a gobiernos locales en políticas de gestión del suelo, reconociendo el rol crucial que cumplen en la gestión urbana; registrando las dinámicas de acceso al suelo; y promoviendo la participación multisectorial en el desarrollo de la política pública.

Desde su creación en el año 2020, se han realizado más de 20 mil lotes con servicios en 18 provincias y más de 80 gobiernos locales. La aplicación del Plan Nacional se ha realizado en gobiernos locales de entre 3.000 y 600.000 habitantes, siendo de este modo una política amplia que se ocupa de planificar el crecimiento de áreas urbanas en ciudades pequeñas, medianas y grandes. El PNASU vincula la política de suelo con el desarrollo territorial de cada gobierno local, promoviendo prácticas virtuosas para lograr ciudades compactas, equitativas y accesibles, fomentando así el arraigo habitacional.

La política implementada se destaca por su versatilidad en la gestión del suelo y capacidad de articulación con



Desarrollo Urbanístico Estación Sáenz,  
Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Desarrollo Urbanístico Estación Cambios /  
Parque Federal, Santa Fe.



otros programas de viviendas, dado que los lotes generados se han destinado a créditos de construcción y desarrollos urbanísticos de Procrear II, viviendas de los programas Casa Propia y Casa Activa, programas de los entes ejecutores y cooperativas; de este modo, se logra un abordaje territorial integral y eficiente de los recursos del Estado. Los proyectos realizados exponen de forma contundente la diferencia económica entre un lote generado por el Estado y la oferta del mercado inmobiliario, teniendo un coste de hasta tres veces menos (contemplando las ganancias de las empresas al producirlo y el valor del suelo adquirido).

La política implementada planifica el desarrollo de las ciudades argentinas a partir de dos estrategias: incentivos para movilizar el suelo ocioso y capacidad estatal técnica para gestionarlo. Los desafíos para mejorar el alcance del Plan son profundizar las políticas locales de gestión del suelo ampliando la cantidad de suelo urbano a partir de la movilización de tierra ociosa y suelo vacante, la regularización dominial y fortalecer y ampliar los bancos de tierra locales. El Plan Nacional de Suelo Urbano se ha convertido así, en una iniciativa fundamental para abordar los desafíos relacionados con el acceso a la tierra urbana y la planificación del desarrollo territorial en todo el país.

### **Programa de Planificación y Ordenamiento Territorial**

Otra de las medidas que hemos llevado adelante fue la puesta en funcionamiento del Programa de Planificación y Ordenamiento Territorial (PPyOT) por medio de la Resolución N° 44/2021 del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, a partir del cual tomamos un rol activo en la asistencia técnica a gobiernos provinciales y municipales, así como también en la provisión de instrumentos que permitan una mejor gestión de suelo. A su vez y en ese mismo marco, aprobamos la Resolución N° 2/2021 de la Secretaría de Desarrollo Territorial, que fue el puntapié para trabajar en la formulación y sanción de leyes provinciales de desarrollo territorial, herramienta sustancial para conducir los procesos de urbanización y regular la responsabilidad y los alcances del Estado en todos sus niveles para implementar políticas territoriales y habitacionales con inclusión y sostenibilidad. Y los logros no son menores.

Desde la implementación del PPyOT se han conseguido resultados concretos en diversas provincias y municipios del país. Hasta 2019, solo tres provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires contaban con normas vinculadas al ordenamiento territorial y regulación de usos del suelo. Desde la puesta en marcha del PPyOT ya se han apro-



bado en 2021 la Ley N° 10.393 de Desarrollo Territorial y Hábitat Adecuado de la provincia de La Rioja y en 2022 la Ley N° 3.677 de la provincia de Chaco. Además, otras cinco provincias se encuentran actualmente en un estado de avance significativo en la elaboración de proyectos de ley; y otras ocho han iniciado los procesos de trabajo e intercambio. A nivel municipal, han sido promulgadas más de 50 ordenanzas en municipios de nueve provincias argentinas. Estas normas abordan aspectos críticos de la gestión del suelo, como la conformación de bancos de tierra, la prescripción administrativa, la participación municipal en la valorización inmobiliaria y la movilización de suelo ocioso, entre otros instrumentos. Además, el programa ha fortalecido las capacidades técnicas en la administración pública al entregar 1.358 computadoras a oficinas de Planificación Territorial en tres Gobiernos Provinciales y ochenta y seis Municipios pertenecientes a catorce provincias.

Por su parte el “Programa de Gestión Integral de Datos Espaciales para la conformación de Catastros Multifinancieros” también ha desempeñado un papel relevante al iniciar 13 procesos de capacitación y asistencia técnica en la implementación de catastros multifinancieros en municipios de diferentes provincias.

Además de estos logros, el PPyOT ha promovido el intercambio y difusión de iniciativas de planificación urbana y territorial al realizar dos concursos de selección de experiencias y propuestas innovadoras de Planificación, Desarrollo Territorial y Políticas de Suelo. En total, fueron premiadas 43 experiencias de gobiernos locales y provinciales, entregando 215 computadoras (adicionales a las 1.358 ya mencionadas) en reconocimiento a su destacada contribución. Actualmente se encuentra en elaboración la publicación de las experiencias premiadas en ambos concursos.

En cuanto a la proyección futura, el PPyOT tiene el potencial de consolidarse como un referente no solo a nivel nacional, sino también internacional, en el ámbito de la planificación y la gestión democrática e inclusiva del territorio. La experiencia acumulada y los casos de éxito serán, sin lugar a dudas, referencias concretas para el avance con estas políticas de Estado tan necesarias para la mejora de las condiciones de vida de la población. Además, el programa puede continuar evolucionando para abordar desafíos emergentes, como la integración de tecnologías de información geoespacial y la consideración de nuevos fenómenos de la agenda urbana con énfasis en el cambio climático, el aprovechamiento energético y la movilidad sustentable.



Preparación de los lotes en Castellí,  
Provincia de Buenos Aires.

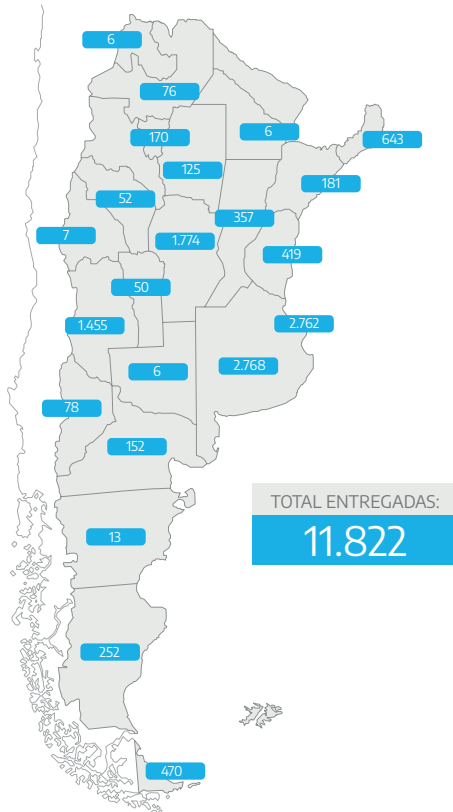
En resumen, el Programa de Planificación y Ordenamiento Territorial ha demostrado ser una iniciativa sólida y efectiva para abordar los desafíos relacionados con el desarrollo urbano en Argentina. A través de su compromiso con la coordinación normativa, la capacitación técnica y el fortalecimiento de las capacidades municipales, el PPyOT ha contribuido a la promoción de territorios y economías urbanas sostenibles e inclusivas a lo largo y ancho de todo el país.

Todas estas iniciativas muestran el carácter integral y profundamente federal de nuestra visión. Sabemos que tenemos un recorrido extenso por caminar, pero lo hacemos convencidos del horizonte hacia el cual avanzamos y con la convicción de que solo con un Estado presente las y los argentinos pueden vivir con dignidad.



# PROCREAR I

viviendas entregadas

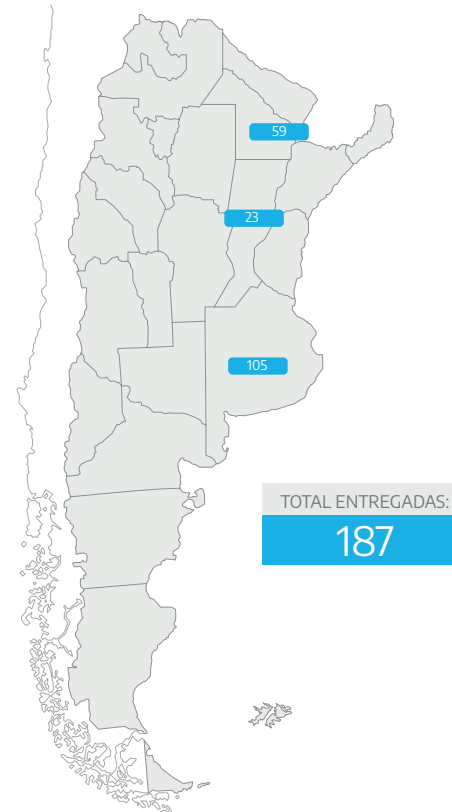


viviendas en ejecución

PROCREAR I	
Buenos Aires	86
CABA	125
Chubut	1
Córdoba	207
Corrientes	2
Entre Ríos	13
Jujuy	2
Mendoza	65
Misiones	2
Salta	2
Santa Cruz	15
Santa Fe	9
Santiago de Estero	9
Tierra del Fuego	13
Tucumán	1
<b>TOTAL EN EJECUCIÓN:</b>	<b>552</b>

# PROCREAR II

viviendas entregadas



viviendas en ejecución

PROCREAR II	
Buenos Aires	12.454
CABA	269
Chaco	382
Chubut	204
Córdoba	305
Corrientes	167
Entre Ríos	400
La Pampa	636
La Rioja	300
Mendoza	336
Neuquén	140
Río Negro	364
Salta	40
San Juan	352
San Luis	84
Santa Cruz	86
Santa Fe	1.459
Santiago del Estero	133
Tierra del Fuego	300
Tucumán	1.250
<b>TOTAL EN EJECUCIÓN:</b>	<b>19.661</b>



Desarrollo Urbanístico en Bariloche, Río Negro

# Créditos para construcción

## Entregados y en ejecución

En el marco del Programa Federal Casa Propia accionamos con políticas territoriales, urbanas y habitacionales para mejorar las condiciones de acceso al hábitat y garantizar el derecho a la vivienda.

Además, reconocemos el proceso productivo de la construcción, impulsamos la comercialización en la industria nacional, generando empleo y favoreciendo a las economías locales.

### **Fórmula Casa Propia**

En 2016 se creó la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) con el objetivo de otorgar créditos hipotecarios indexados por inflación.

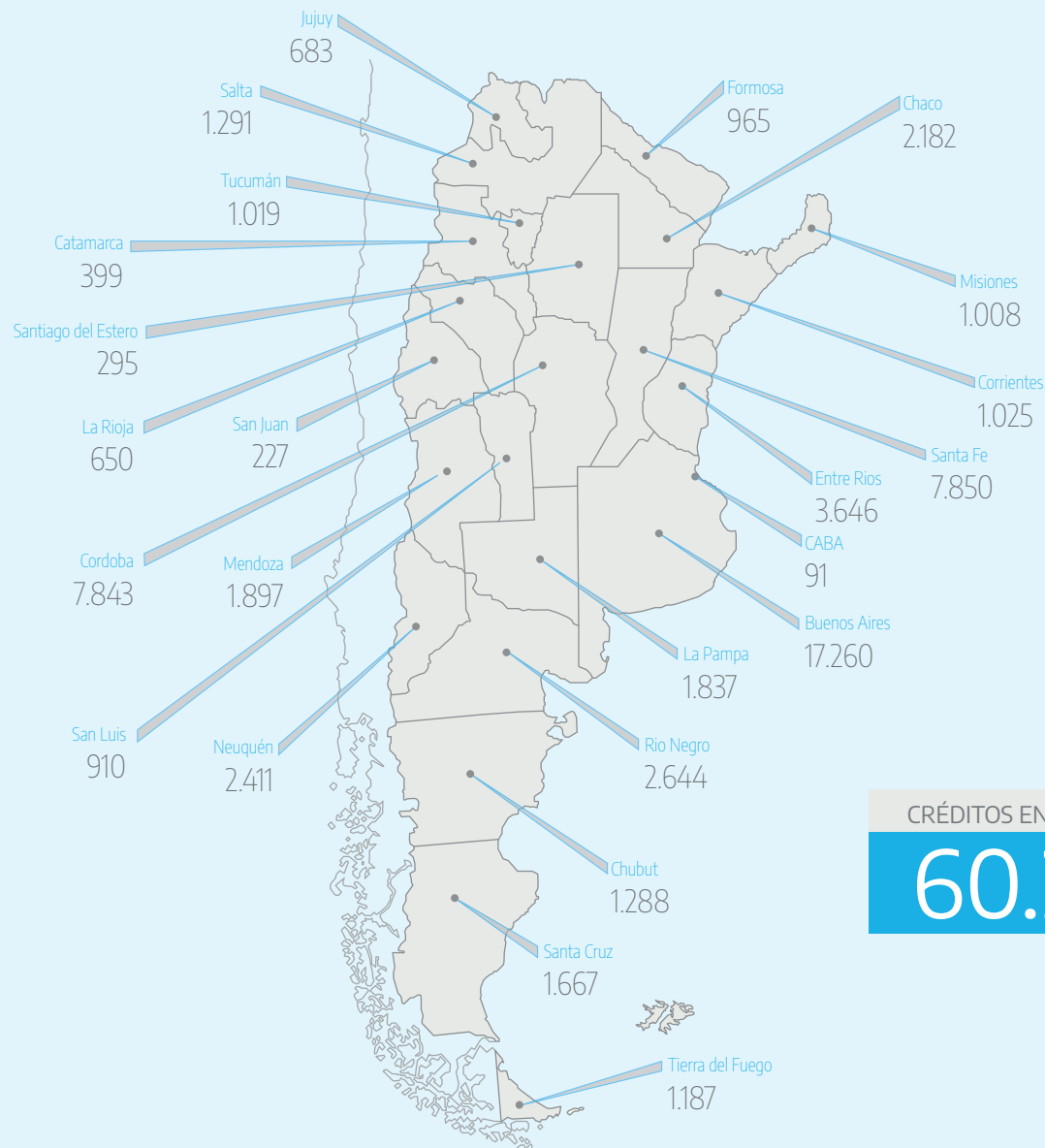
Frente a ello, a partir de 2020 se dispuso cambiar la forma de ajuste de los créditos hipotecarios. Así se creó el Coeficiente Casa Propia que utiliza como unidad de ajuste el Coeficiente de Variación Salarial (CVS) publicado por el

Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC). El objetivo era mantener en el largo plazo la estabilidad en la Relación Cuota Ingreso (RCI) de los créditos hipotecarios.

Tras el reconocimiento de la heterogeneidad que presentan los distintos rubros laborales, así como la voluntad del Gobierno Nacional de acompañar el crecimiento del salario real, se propuso una modalidad de actualización que reflejara el menor indicador entre el promedio de la variación salarial del último año y el promedio de la inflación del mismo período. Esta modificación logró incorporar criterios más transparentes, equitativos, estables y previsibles para todos y todas, promoviendo que el impacto de las cuotas a pagar en relación a los ingresos tendiera a ser cada vez más favorable a lo largo de la duración del crédito.

A su vez, al tener en cuenta la evolución de los salarios, la fórmula Casa Propia vinculó el derecho a la vivienda con el derecho al trabajo de las y los argentinos.

## Créditos entregados



CRÉDITOS ENTREGADOS:

60.275

## créditos en ejecución

CRÉDITOS	
Buenos Aires	1.546
CABA	9
Catamarca	29
Chaco	243
Chubut	141
Córdoba	337
Corrientes	59
Entre Ríos	230
Formosa	98
Jujuy	52
La Pampa	172
La Rioja	68
Mendoza	100
Misiones	57
Neuquén	367
Río Negro	242
Salta	150
San Juan	12
San Luis	73
Santa Cruz	263
Santa Fe	466
Santiago del Estero	33
Tierra del Fuego	99
Tucumán	97

Algunas imágenes de las obras en Fuerte Esperanza, Chaco.





# Modelos de vivienda

## Para beneficiarios de créditos

Tanto para las líneas de lotes con servicios como para las opciones de construcción en lote propio, se puso a disposición unos 40 modelos constructivos. Dentro de los proyectos, se sumaron por un lado, prototipos generados por los equipos técnicos del Programa Procrear, entre ellos, los modelos Bicentenario y Criolla. Por otro, se han incorporado proyectos, o adaptaciones de los mismos, que fueron producto del concurso convocado en 2006 por el Banco Hipotecario para el “Plan Casa Propia”.

Por último, se incluyeron aquellos prototipos ganadores del Concurso de Proyectos Habitacionales, que fue promovido por el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat en 2021, organizado junto al Colegio de Arquitectos de la Provincia de Buenos Aires (CAPBA) y auspiciado por la Federación Argentina de Entidades de Arquitectos (FADEA). El mismo buscó articular la política pública con el conocimiento académico y profesional, así como ampliar las propuestas y priorizar soluciones habitacionales que fueran innovadoras y asequibles.



Aimé



Alfonsina



Bicentenario



Criolla



Federal I y II



Juana



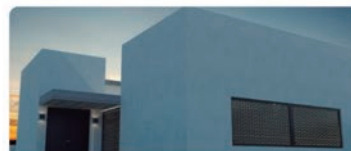
Metropolitana X



Metropolitana XII



Metropolitana XIII



Pampeana Norte I



Pampeana Norte II



Pampeana Norte III



Compañera I y II



Costera I



Costera II



Costera III



Costera IV



Metropolitana II



Metropolitana IV



Metropolitana VI



Metropolitana VII



Metropolitana VIII



Metropolitana XIV



Metropolitana XV



Metropolitana XVI



Metropolitana XVII



Milagro



Pampeana Norte IV



Pampeana Sur I



Pampeana Sur II



Pampeana Sur III



Pampeana Sur IV

# Prototipos de Viviendas

## Para entes ejecutores

Modelos que pueden ser utilizados por cualquier organismo Municipal o Provincial en cualquiera de los proyectos presentados, en el marco de los programas financiados por el Ministerio.

Los Lineamientos están constituidos por tres temáticas principales.

**Configuración:** son sistemas arquitectónicos genéricos que responden a distintos modos de habitar, condiciones climáticas y normativas, por lo cual reducen el impacto en su entorno ambiental.

**Distribución:** considera los potenciales núcleos de convivencia, la coexistencia de espacios de habitación y trabajo posibilitados por las nuevas tecnologías, por solo enumerar los más evidentes, demandan introducir necesarias revisiones de tipos y disposiciones tradicionales.

**Modalidades:** individuales, dúplex o colectivas.

### Tejidos urbanos

Reflexionamos sobre los posibles tipos de ciudad que se generan al combinar los diversos prototipos de viviendas aquí propuestos (individual, dúplex, colectiva), con los equipamientos (vecinales, barriales, urbanos) y los espacios públicos (paisaje, vialidades, infraestructuras) del entorno en que se insertan.



Individual entre Medianeras CONTIGUA



Individual entre Medianeras CONTINUA



Individual entre Medianeras AGREGADA



Individual entre Medianeras ESTRIADA



Individual entre Medianeras PERÍMETRO



Individual Perímetro Libre CONTIGUA



Individual Perímetro Libre CONTINUA



Individual Perímetro Libre AGREGADA



Individual Perímetro Libre ESTRIADA



Individual Perímetro Libre PERÍMETRO



Dúplex CONTIGUA



Dúplex CONTINUA



Dúplex AGREGADA



Dúplex ESTRIADA



Dúplex PERÍMETRO



Colectiva CONTIGUA



Colectiva CONTINUA



Colectiva AGREGADA



Colectiva ESTRIADA



Colectiva PERÍMETRO





Algunas imágenes del Desarrollo Urbanístico en Ushuaia, Tierra del Fuego.



Viviendas en Posadas, Misiones.



## Encuentros Regionales de Hábitat

### Desafíos y oportunidades para la construcción sostenible, inclusiva y justa del hábitat

Durante el año 2023, el Ministerio desarrolló una serie de encuentros regionales de hábitat en distintas provincias que convocó a más de 300 funcionarios nacionales, provinciales y municipales, profesionales y técnicos, organizaciones sociales, académicos y referentes del ámbito del desarrollo territorial, urbanización y vivienda, donde debatimos acerca del déficit habitacional en Argentina y las maneras de abordarlo de cara a buscar acuerdos y lineamientos para el mejoramiento de las políticas públicas de hábitat.

Estas jornadas nos ha permitido, en primer lugar, difundir los programas y proyectos que lleva adelante el Ministerio en todo el territorio nacional, sus objetivos, sus metas alcanzadas, así como poner en común los desafíos, dilemas y prospecciones que se nos presentan en la agenda actual y futura. En segundo término, se expusieron y compartieron experiencias locales innovadoras que ponen en sinergia la inversión pública, las necesidades locales y las capacidades productivas de nuestras comunidades.

Reconocemos a la sociedad y el territorio como el ordenador de toda política pública de hábitat, por tanto, un Ministerio abierto a la escucha y la demanda, no sólo de

los organismos solicitantes de financiamiento, sino de las organizaciones intermedias, de los profesionales y especialistas, y de todo aquél que pueda aportar a una mirada integral del hábitat, nos convoca a diseñar un plan de difusión, formación y debate periódico que nos permita alcanzar acuerdos para el perfeccionamiento y mejoramiento de la gestión pública.

Los videos de las exposiciones de las jornadas se encuentran en los canales de difusión del Ministerio para compartir con el público en general e interesados en la temática.







Ministerio de Desarrollo  
Territorial y Hábitat  
**Argentina**