

# **COMISIÓN VIVIENDA Y ORDENAMIENTO URBANO**

**INFORME 2024**

## 1. Conformación, diagnóstico y priorización de agenda (marzo- julio)

En el año 2024, tras la conformación de la comisión, la presidencia junto con los diputados miembros, propuso como primer paso convocar a una serie de reuniones informativas. El propósito de estas reuniones fue construir una agenda legislativa enfocada en vivienda, hábitat y ordenamiento territorial. Dichas reuniones tuvieron como objetivo principal obtener un diagnóstico preciso sobre estas temáticas, elaborar un informe detallado y a partir de las conclusiones poder desarrollar una agenda legislativa estructurada según prioridades.



4  
**REUNIONES**



90  
**ORADORES**



**Organizaciones de la sociedad civil,  
sociales y cooperativas de vivienda**



**Especialistas y técnicos**



**Sector público, privado y sindicatos**

12/6

## Organizaciones de la Sociedad Civil y Organizaciones Sociales

- Acceso a la Vivienda
- Vivienda Sustentable
- Gestión Nacional del Suelo Urbano
- Tierra Pública
- Barrios Populares



26/6

## Organizaciones de la Sociedad Civil y Organizaciones Sociales

- Acceso a la Vivienda
- Vivienda Sustentable
- Gestión Nacional del Suelo Urbano
- Tierra Pública
- Barrios Populares



**03/7**

## Expertos, Académicos, Universidades

- Ordenamiento urbano/territorial
- Áreas Metropolitanas
- Gestión de tierras públicas



**10/7**

## Sector Público, Sector Privado y Sindicatos

- Vivienda pública
- Estado del sector
- Ordenamiento territorial
- Desarrollo Urbano
- Empleo





**20/03/2024 Reunión Constitutiva.**

Reunión constitutiva.  
Se designaron:  
Presidente: Leandro Santoro  
Vicepresidente 2º: Gerardo Huessen  
Secretarios: diputados Emmanuel  
Bianchetti y Fabio Quetglas

**22/05/2024  
Reunión Constitutiva.**

La Comisión se reunió para elegir  
autoridades vacantes.  
Se designaron: Vicepresidente 1º: Dante  
López Rodríguez. Secretario: Aldo  
Leiva.

**12/06/2024 Reunión Informativa**

Actores: representantes de organizaciones  
civiles, sociales y cooperativas de vivienda.

**Temas tratados:**

- Acceso a la vivienda.
- Vivienda sustentable.
- Gestión del suelo urbano y  
tierra pública.
- Barrios populares.

**26/06/2024  
Reunión Informativa**

Actores: especialistas, técnicos,  
actores de la academia.

**Temas tratados:**

- Implementación de  
normativas para el  
ordenamiento urbano y  
territorial.
- Institucionalización,  
delimitación y  
financiamiento de áreas  
metropolitanas.
- Gestión de tierras.  
Regularización dominial.  
Manejo de tierras públicas.

**10/07/2024  
Reunión Informativa**

Actores: representantes del sector  
público y privado, y sindicatos.

**Temas tratados:**

- Vivienda pública.
- Estado del sector.
- Ordenamiento territorial.
- Desarrollo urbano.
- Empleo.



**INFORME REUNIONES INFORMATIVAS**  
**(Los datos en este informe están actualizados al momento de la presentación en las reuniones informativas y de los informes entregados posteriormente)**

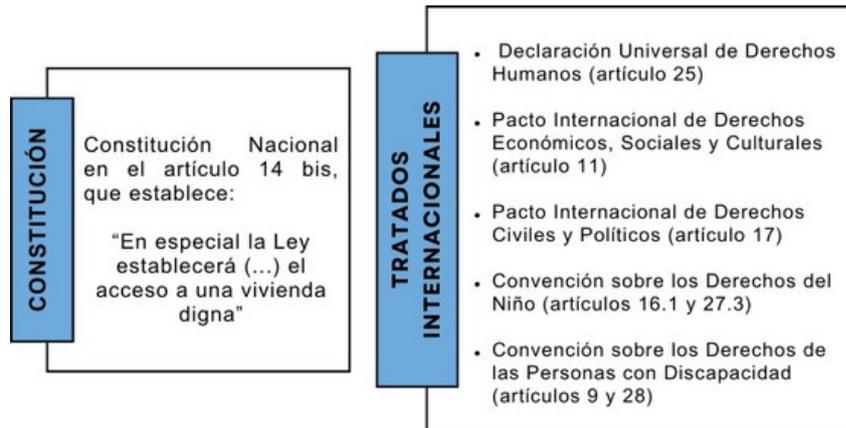
## **INTRODUCCIÓN**

La Comisión de Vivienda y Ordenamiento Urbano de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación ha llevado a cabo una serie de reuniones informativas a fin de abordar las diversas demandas en su ámbito. Durante estos cuatro encuentros, se ha contado con la participación de múltiples expositores, incluyendo grupos de la sociedad civil, organizaciones sociales, especialistas, entes privados, públicos y sindicatos. El objetivo de este informe es consolidar los aportes de cada uno de estos actores y generar una agenda legislativa para la comisión en función del diagnóstico, necesidades y propuestas expresadas.

Estas reuniones se llevaron a cabo bajo tres temáticas diferentes que responden a la misma agenda en materia de vivienda. En primer lugar, se convocó a organizaciones de la sociedad civil, sociales y cooperativas de vivienda para que presentaran sus perspectivas sobre temas clave como el acceso a la vivienda, vivienda sustentable, la gestión nacional del suelo urbano y el estado de la tierra pública. También expusieron sobre el estado de situación de diversos programas estatales (Casa Propia, Procrear, Reconstruir, el Plan Nacional de Suelo Urbano, entre otros). En el segundo encuentro, especialistas, técnicos y actores de relevancia abordaron diversos aspectos entorno a la necesidad de implementar herramientas y normativas para el ordenamiento urbano y territorial; la institucionalización, delimitación y financiamiento de áreas metropolitanas; y, además, su mirada sobre la gestión de tierras, la regularización dominial, y el manejo de tierras públicas. Finalmente, en el tercer encuentro, se invitó a representantes del sector público, privado y sindicatos para tratar temas relacionados con la vivienda pública, el estado del sector, el ordenamiento territorial, el desarrollo urbano y el empleo.

El acceso a una vivienda digna es reconocido como un derecho humano fundamental, garantizado por nuestra Constitución Nacional en el artículo 14 bis, manda: “En especial la Ley establecerá: (...) el acceso a una vivienda digna”. Este derecho también está respaldado a nivel internacional en la Declaración Universal de Derechos Humanos (artículo 25), el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (artículo 11), el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos (artículo 17), la Convención sobre los Derechos del Niño (artículos 16.1 y 27.3) y la Convención sobre los Derechos de las Personas con

Discapacidad (artículos 9 y 28), a los cuales, la Argentina se encuentra suscrita y a su vez, tienen rango constitucional. De los tres poderes del Estado el mandato constitucional pone el foco justamente en el Poder Legislativo al sostener que a través de la legislación se establecerá el acceso a la vivienda.



Este derecho a la vivienda digna es fundamental para el ejercicio efectivo de otros derechos intrínsecos a la vida humana como la salud, la educación y el trabajo. Por lo que, en la búsqueda del aseguramiento de las condiciones necesarias para una vivienda subyace poder asegurar otras múltiples condiciones de vida adecuadas. Hoy es evidente que el incumplimiento de este derecho humano fundamental se ha convertido en una de las principales deudas de nuestra democracia. Es necesario contemplar el principio de no regresividad por el cual se establece que una vez que se han alcanzado ciertos niveles de protección de derechos, el Estado no puede retroceder en su garantía, es decir, no puede adoptar medidas que disminuyan los derechos ya reconocidos.

El acceso a la vivienda digna requiere de políticas urgentes que se articulen bajo una visión integral y que ordenen una batería de estrategias de acción en función de resolver las múltiples problemáticas. En esa línea, resulta evidente que debemos abordar el tema de la vivienda mediante un marco legislativo que disponga de políticas efectivas y sostenibles capaces de solucionar las desigualdades existentes y mejorar las condiciones de vida de todos los ciudadanos.

Considerando lo trabajado en cada reunión informativa, este informe pretende sumar aportes para la creación de una agenda legislativa partiendo de las coincidencias que se dieron

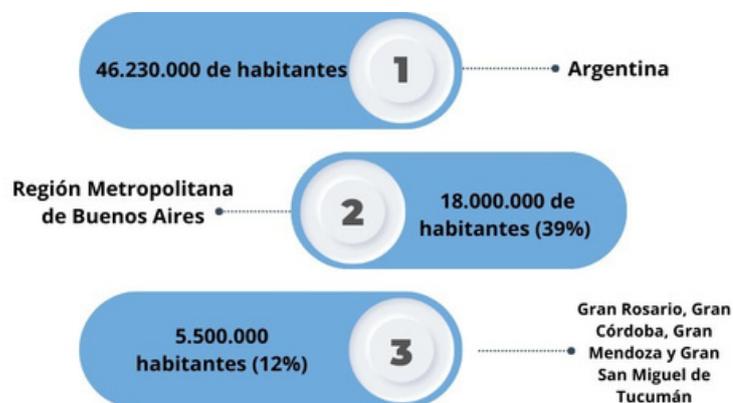
a lo largo de las distintas exposiciones y consolidando propuestas comunes a los problemas complejos que presenta nuestro territorio en materia de vivienda y ordenamiento urbano.

## 1. ORDENAMIENTO TERRITORIAL, ÁREAS METROPOLITANAS Y SUELO

### Ordenamiento Territorial

#### Diagnóstico

En Argentina viven actualmente 46.230.000 habitantes y un 39 % de su población se asienta en la Región Metropolitana de Buenos Aires (RMBA), mientras que, el 12 % reside en cuatro grandes ciudades (que poseen aproximadamente 1.000.000 de habitantes cada una): Gran Rosario, Gran Córdoba, Gran Mendoza y Gran San Miguel de Tucumán.



El 49 % restante se distribuye en ciudades y localidades de diversa magnitud. Se trata de 25 ciudades intermedias, de entre 100.000 y 800.000 habitantes; 285 ciudades chicas, de 10.000 a 100.000 habitantes; 635 localidades pequeñas, de 2000 a 10.000 habitantes; y 2361 localidades de menos de 2000 mil habitantes. En términos generales, en las 3.311 localidades del país viven aproximadamente 38.000.000 de personas<sup>1</sup>

Sin embargo, hoy en día solamente cinco jurisdicciones provinciales cuentan con un plan de ordenamiento territorial: La Rioja, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Mendoza, Jujuy y Chaco.

La Agenda 2030 en su Objetivo de Desarrollo Sostenible (ODS) número 11 tiene como meta la inclusión dentro de las ciudades y los asentamientos, comprendidos como espacios seguros,

<sup>1</sup> [https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/au\\_2018.pdf](https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/au_2018.pdf)



resilientes y sostenibles.<sup>2</sup> No obstante, actualmente las ciudades enfrentan desafíos complejos y crecientes como la desigualdad y los elevados niveles de consumo energético y contaminación. A pesar que estos centros urbanos ocupan solo el 3 % del territorio, las mismas representan entre el 60 % y el 80 % del consumo energético y el 75 % de las emisiones de carbono. Esta tendencia afecta a todas las regiones del mundo, desde megaciudades hasta ciudades intermedias y pueblos pequeños.<sup>3</sup>

Por lo tanto, el mundo es cada vez más urbano, y Argentina en ese sentido no es la excepción. De hecho, se encuentra entre los países con mayor concentración poblacional en ciudades. A este panorama se suma que el Estado argentino, en general, interviene a posteriori, de manera que proporcionan infraestructura o normativas después de que la expansión desordenada de la mancha urbana ya se haya consolidado. Esto, en consecuencia genera una infraestructura deficitaria; subutilización de la densidad urbana; dificultades en el acceso a la tierra; suelo ocioso y avance sobre tierra productiva; problemas de coordinación interjurisdiccional y altos costos ambientales y sociales, entre otros problemas.

Surge entonces como prioridad la necesidad de trabajar sobre una normativa tendiente al ordenamiento territorial. Resulta importante que la Argentina tenga presupuestos mínimos que orienten los marcos normativos, así como los estudios e información sobre el territorio que permitan una mejor base para el diseño de políticas públicas, inversiones e intervenciones. Estos presupuestos mínimos deben ir hacia una mayor sustentabilidad e integralidad a la hora de planificar territorialmente el suelo en nuestro país.

### **Propuesta**

#### **→ Ley de Presupuestos mínimos para el ordenamiento territorial:**

Promover la planificación territorial a nivel nacional, regional y local, buscando la dinamización de regiones atrasadas; consolidando las que se encuentran en desarrollo y, en síntesis, equilibrando y conectando la estructura territorial del país con proyectos estratégicos, basándose en principios de integración nacional y de sostenibilidad ambiental. A fin de establecer un territorio nacional equilibrado, integrado, sustentable y socialmente justo; es fundamental basar este objetivo en el derecho humano al acceso al hábitat, que no solo incluye el acceso a la vivienda, sino también un entorno adecuado.

---

<sup>2</sup> <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/cities/>

<sup>3</sup> Análisis detallado en el Reporte Mundial de las Ciudades. Disponible en:

<https://unhabitat.org/wcr/>

<https://unhabitat.org/global-state-of-metropolis-2020-%E2%80%93-population-data-booklet>

Eduardo Resse; Maria Victoria Boix; Fernando Alvarez de Celis; Iliana Mignaqui; Cristina Reynals; Barbara Rossen; Jaime Sorin; Luciano Scatolini; Federico Berná Vaccarino; Cecilia Larivera; Fernández Castro; Sebastián Tedeschi; Gustavo Cañaverl; Horacio Barcellandi; Luis Baer; Marcelo Corti; Manuel Ludueña; Carolina Amaya; Raul Quirino.

De tal propuesta legislativa, hemos ingresado a la Comisión de la Honorable Cámara el expediente para el tratamiento de la Ley de Presupuestos Mínimos para el Ordenamiento Territorial a fin de continuar su tratamiento dentro del periodo ordinario correspondiente al próximo año 2025. Dicho proyecto, tiene como número de expediente 6739-D-2024<sup>4</sup> y a su vez, obtuvo giro en las comisiones de legislación general, vivienda y ordenamiento urbano, y recursos naturales y conservación del ambiente humano.

## **Áreas Metropolitanas**

### **Diagnóstico**

Un informe publicado en 2023 por CIPPEC<sup>5</sup> señala que la falta de planificación del crecimiento urbano da lugar a dos problemas principales: por un lado, como ya se mencionó, la expansión desordenada de la mancha urbana y, por otro, la densificación desequilibrada de las áreas metropolitanas.

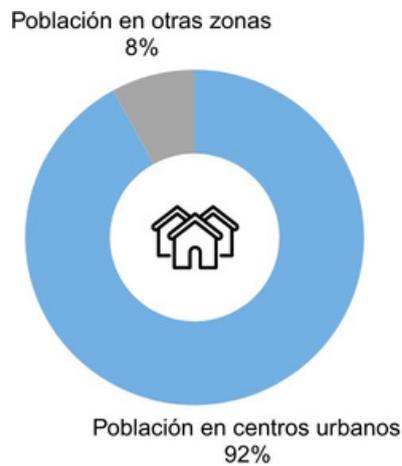
Las metrópolis se están convirtiendo en una tipología predominante de ciudades en el siglo XXI. En ese sentido, según ONU-Hábitat (2020) en su informe "Estado Global de las Metrópolis"<sup>6</sup> señala que el 60 % de la población urbana vive en metrópolis. En el caso de Argentina la población es altamente urbanizada, en donde el 92 % de los habitantes, es decir 40.000.000 de personas, residen en centros urbanos, ocupando solamente el 0,23 % del territorio nacional.

---

<sup>4</sup> <https://www4.hcdn.gob.ar/dependencias/dsecretaria/Periodo2024/PDF2024/TP2024/6739-D-2024.pdf>

<sup>5</sup> Ver: <https://www.cippec.org/wp-content/uploads/2023/04/DT218-CIU-Desafios-de-la-planificacion-territorial-el-acceso-al-habitat-y-a-la-vivienda.pdf>

<sup>6</sup> Ver: <https://unhabitat.org/sites/default/files/2020/08/gsm - folleto de datos poblacionales 2020.pdf>



La tendencia es que las poblaciones se asientan cada vez más en las ciudades porque éstas representan lugares de oportunidad para la salud, el trabajo, el intercambio y la vida colectiva.

Según la definición proporcionada por ONU-Hábitat,<sup>7</sup> estas áreas se caracterizan por la combinación de una ciudad y su entorno circundante, incluyendo zonas suburbanas, periurbanas y rurales con vínculos económicos y sociales. Estas regiones enfrentan varios desafíos como la necesidad de expandir las redes de infraestructura, reducir los costos socioeconómicos y mejorar los servicios públicos. Ante ello, resulta fundamental fomentar políticas medioambientales integradas, coordinar acciones entre los sectores público y privado para impulsar el desarrollo y la creación de empleo, entre otros aspectos.

En este marco es importante impulsar una normativa que se oriente de forma exclusiva a ordenar las áreas metropolitanas de Argentina, ya que, sin un adecuado ordenamiento y registro del territorio resulta difícil implementar políticas públicas efectivas o cualquier avance en la institucionalidad que respete las particularidades de estas áreas.

Un ejemplo relevante de normativa que surgió como tema central en el Concejo Municipal de Santa Fe durante el "Foro de discusión sobre el proyecto de Ley de Áreas Metropolitanas"<sup>8</sup> fue la sanción definitiva de la Ley de Áreas Metropolitanas en la Provincia de Santa Fe, en abril de 2016. Dentro esta Ley se creó el marco legal que le permite a los municipios asociarse para coordinar soluciones a problemas comunes estableciendo un diálogo entre la provincia y los entes de coordinación metropolitanos donde participen distintas ciudades y comunas.

<sup>7</sup> Ver: [https://unhabitat.org/sites/default/files/2023/04/1er\\_egm\\_folleto\\_hallazgos\\_mensajesclave\\_1.pdf](https://unhabitat.org/sites/default/files/2023/04/1er_egm_folleto_hallazgos_mensajesclave_1.pdf)

<sup>8</sup> <https://www.youtube.com/watch?v=qmZj8C9cQnY>



La norma también otorga el reconocimiento a las asociaciones ya existentes, como es el caso del Ente de Coordinación Metropolitana de Rosario. En este sentido, tanto la propuesta de la Ley de Presupuestos Mínimos para el Ordenamiento Territorial como la Ley de Áreas Metropolitanas son legislaciones esenciales que buscan institucionalizar y controlar los fenómenos de nuestro territorio nacional, con el objetivo de mejorar la calidad de vida de quienes residen en Argentina.

### **Propuesta**

#### **→ Ley de Áreas Metropolitanas**

1. Definición: Establecer una nominación jurídica que favorezca la gobernanza y la gestión coordinada de los conglomerados metropolitanos, facilitando la generación de información, políticas públicas para las áreas, datos estadísticos y documentación relevante. Registro de
2. Áreas Metropolitanas: Creación de un Registro de Áreas Metropolitanas que promueva buenas prácticas, intercambio de experiencias de políticas acordadas, capacitación a funcionarios locales en temas de la nueva agenda de las metrópolis y que se ofrezca asistencia técnica específica para el desarrollo de políticas relacionadas. Incentivos para la institucionalización:
3. Fomentar la coordinación entre diferentes niveles de gobierno, lo que facilita la implementación de políticas más efectivas y alineadas con las necesidades locales, lo que se traduce en una mejor calidad de vida para sus habitantes.
4. Financiamiento: Impulsar un modelo de financiamiento concertado, con participación federal, que establezca un sistema de incentivos para promover y mejorar la coordinación y cooperación en estas áreas. El financiamiento de programas y proyectos que impliquen una mejora en materia de infraestructura, competitividad del territorio, preservación del ambiente, superación de las desigualdades inherentes a estas áreas.

Maria Victoria Boix; Nicolás Dino Fermé; Adriana Molina; Iliana Mignaqui y Abelardo Llosa; Graciela Marty; Patricia Nari; Manuel Courel; Bruno Jerez; Gastón Urquiza; Pablo Mesa; Facundo Cabral; Gabriel Fernández Arjona; Lorena Carballo; Adriana Rofman; Barbara Rossen; Pablo Mesa; Marcelo Corti.



Tal propuesta ha sido impulsada por el Honorable Diputado Nacional por la Provincia de Buenos Aires Fabio José Quetglas bajo el expediente 4803-D-2023.<sup>9</sup> Dicho proyecto de Ley es acompañado con la firma del Diputado Nacional por la Provincia de Buenos Aires: Daniel Arroyo y por el Diputado Nacional MC por la Provincia de Santa Fe: Juan Martín.

## **Tierras y acceso al suelo**

### **Diagnóstico**

A la hora de pensar un desarrollo y planeamiento territorial también es necesario contemplar la capacidad de acceso al suelo con los que cuenta la ciudadanía. Para cualquier persona que resida en la Argentina el desafío de conseguir tierra que tenga zonificación e infraestructura adecuada, con posibilidad de subdivisión y también de escrituración, parece ser una aventura casi imposible de concretar actualmente.

Argentina cuenta con un extenso territorio, de cual una porción significativa permanece ociosa, es decir, se mantiene sin utilizarse de manera productiva o eficiente.

Además, en muchos casos, estos terrenos ni siquiera cuentan con la infraestructura básica necesaria para su desarrollo. Cuando en verdad, para acceder a un crédito, se requiere contar con un lote adecuado y con los servicios esenciales.

Es necesario señalar que, aunque el consumo de suelo por habitante está aumentando de manera inédita, cada vez hay más terreno sin utilizar. En otras palabras, nuestras ciudades se expanden, pero dentro de ellas sigue existiendo una gran cantidad de suelo sin desarrollar, lo cual afecta directamente su valor. Por otro lado, los procesos de expansión urbana mencionados también avanzan sobre tierras agroproductivas o áreas de valor ambiental, las cuales son limitadas y escasas.

En Argentina se registran un total de 17.783.029 viviendas particulares<sup>10</sup>, que representan el 99,9 % de las viviendas totales del país.

---

<sup>9</sup> <https://www4.hcdn.gob.ar/dependencias/dsecretaria/Periodo2023/PDF2023/TP2023/4803-D-2023.pdf>

<sup>10</sup> Es una vivienda particular aquella destinada a alojar personas que viven bajo un régimen de tipo familiar. Constituyen tipos de viviendas particulares: casas, ranchos, casillas, departamentos, piezas en inquilinato, piezas en hotel familiar o pensión, viviendas móviles, viviendas en lugares de trabajo, locales no construidos para habitación. Las viviendas móviles y los locales no construidos para habitación se consideran viviendas particulares.

El 0,1 % restante (11.920) son viviendas colectivas.<sup>11</sup> De las viviendas particulares, 15.699.016 se encuentran ocupadas y 2.084.013 están desocupadas.

En relación con los terrenos ociosos, es decir, aquellos que no tienen ningún propósito productivo o social, un ejemplo relevante es la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, donde solo el 1 % de los propietarios concentra el 34,7 % de la tierra urbana con mayor valor fiscal, mientras que alrededor del 13 % de las viviendas permanecen vacías, según un informe de ACIJ de 2024. Otro caso ilustrativo se encuentra en San Martín de los Andes, uno de los destinos turísticos más caros del país, donde el valor de la tierra es prácticamente inaccesible, ya que solo 180 personas poseen el 60 % del territorio.

Estos ejemplos evidencian la necesidad de impulsar una legislación que fomente el acceso, la planificación y el ordenamiento del suelo urbano.

### **Propuesta**

#### **→ Legislación sobre Plan Nacional de Suelo Urbano:**

Establecer un marco normativo para la planificación, gestión y uso del suelo urbano en todo el territorio argentino, promoviendo el desarrollo sostenible, la inclusión social y la mejora de la calidad de vida de la población. El mismo, pretende una adecuada regulación del mercado del suelo, mediante la implementación de instrumentos que garanticen que los municipios aprovechen la valorización inmobiliaria que genera la normativa urbanística, las habilitaciones para desarrollar suelo urbano y/o mayor edificabilidad, así como las obras públicas.

Luis Baer; Celeste Fisch; Diana Aizenberg; Jaime Sorin; Carolina Peralta; Ignacio Ferreira; Gustavo Quinteros; Carolina Amaya; Santiago Fernández.

En ese sentido, hemos ingresado el Proyecto de Ley de Creación del Plan Nacional de Acceso al Suelo Urbano, expediente número 6738-D-2024,<sup>12</sup> con giro en las comisiones de legislación general, vivienda y ordenamiento urbano, y presupuesto y hacienda.

---

<sup>11</sup> Es una vivienda destinada a alojar personas que viven bajo un régimen institucional (no familiar), regulada por normas de convivencia de carácter administrativo militar, religioso, de salud, de reclusión, de trabajo, de educación, etc.. Habitualmente ocupan construcciones originalmente adaptadas para tal fin.

<sup>12</sup> <https://www4.hcdn.gob.ar/dependencias/dsecretaria/Periodo2024/PDF2024/TP2024/6738-D-2024.pdf>

**Propuestas complementarias para el ordenamiento territorial:**

- Bancos de Tierra: promover la creación de un banco de tierras basado en la función social de la propiedad y que permita recuperar tanto terrenos públicos como privados que estén ociosos o sean objeto de especulación.
- Modificaciones a la Ley 24.374: disminuir los plazos y simplificar los trámites de regulación dominial.
- Regularización Dominial: modificar la Ley n° 24.320 sobre Prescripción Administrativa. La misma regula la prescripción de derechos sobre bienes del Estado y el procedimiento para la regularización dominial de propiedades, estableciendo un marco legal para la prescripción administrativa de terrenos públicos y privados, permitiendo a quienes habitan en ella poder regularizar su situación. En el mismo sentido se propuso reducir los plazos de prescripción a diez años efectivos, especialmente en situaciones de incorporación de tierras y de regularización de barrios construidos.
- Subdivisión de propiedad horizontal: modificar la Ley n° 13.512 a fin de acelerar
- los procesos burocráticos que obstaculizan el acceso a la vivienda.  
Agencia de Administración de los Bienes del Estado (AABE): orientar los lineamientos discrecionales que posee la agencia para que sus respectivos bienes puedan destinarse efectivamente a mejorar condiciones de acceso a la vivienda, programas de autogestión y desarrollos habitacionales, bajo una gestión más transparente y eficiente.

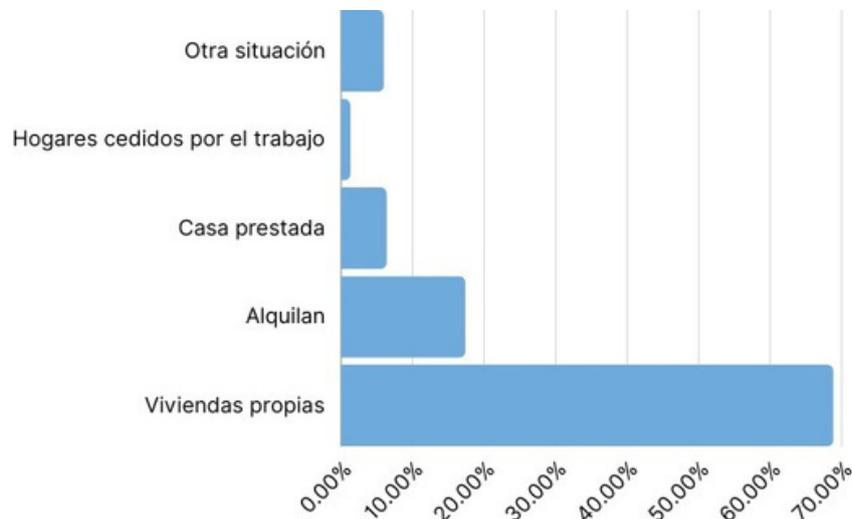
Ana Pastor; Eduardo Reese; Celeste Fisch; Fernando Bercovich; Lucas Stevanini; Ignacio Ferreira; Osvaldo Guerrica Echeverria; Nicolas Cambon; Carolina Peralta; Luis Baer.

## 2. ACCESO A LA VIVIENDA

### Diagnóstico

El acceso a la vivienda contempla tanto a quienes no son propietarios y alquilan, como también a quienes aun siendo propietarios no cuentan con las condiciones dignas para satisfacer las necesidades habitacionales. En Argentina, uno de cada tres hogares habita en viviendas deficitarias<sup>13</sup> de acuerdo a las estimaciones del Observatorio Federal Urbano.<sup>14</sup>

El último censo del 2022, indicó que 7.925.280 personas que alquilan y 31.412.314 las que habitan en viviendas propias<sup>15</sup>. Mientras que, 2.918.408 de personas viven en una casa prestada (6,4 %), 590.999 habitan en hogares cedidos por su trabajo (1,3 %) y 2.771.786 se encuentran en “otra situación” (6 %).



<sup>13</sup> Vivienda deficitaria se define como un Hogar con Necesidades Básicas Insatisfechas: son aquellos que presentan al menos una de las siguientes condiciones de privación:

- NBI 1. Vivienda: son los hogares que viven en habitaciones de inquilinato, hotel o pensión, viviendas no destinadas a fines habitacionales, viviendas precarias y otro tipo de vivienda. Se excluye a las viviendas tipo casa, departamento y rancho.
- NBI 2. Condiciones sanitarias: incluye a los hogares que no poseen retrete.
- NBI 3. Hacinamiento: es la relación entre la cantidad total de miembros del hogar y la cantidad de habitaciones de uso exclusivo del hogar. Operacionalmente se considera que existe hacinamiento crítico cuando en el hogar hay más de tres personas por cuarto.
- NBI 4. Asistencia escolar: hogares que tienen al menos un niño en edad escolar (6 a 12 años) que no asiste a la escuela.
- NBI 5. Capacidad de subsistencia: incluye a los hogares que tienen cuatro o más personas por miembro ocupado y tienen un jefe que no ha completado el tercer grado de escolaridad primaria.

<sup>14</sup> <https://ofu.obraspublicas.gob.ar/Indicators/UrbanDiagnosis/DwellingOds/Analysis>

<sup>15</sup> Implica que la vivienda le pertenece a alguno/s de los integrantes del hogar que la ocupa, aún cuando ésta se encuentre pendiente de pago o tenga posesión de la misma, aunque no haya escriturado.



El déficit en materia de vivienda es analizado de manera cuantitativa y cualitativa. El primero refiere a la cantidad insuficiente de viviendas disponibles para satisfacer las necesidades de la población. Mientras que el déficit cualitativo se refiere a las viviendas que requieren ampliaciones y/o mejoras clave para la calidad de vida.

Según datos del Observatorio Federal Urbano (OFU)<sup>16</sup>, el 66,7% del déficit habitacional corresponde a déficit cualitativo; mientras que el 33% restante refiere a déficit cuantitativo.

Por lo tanto, Argentina enfrenta principalmente un déficit cualitativo, ya que muchas viviendas existentes presentan deficiencias materiales, espaciales o funcionales que podrían resolverse mediante mejoramientos, ampliaciones o renovaciones que impactan de forma directa en la calidad de vida.

Expresión de este déficit son los barrios populares, según el Registro Nacional de Barrios Populares (ReNaBaP), establecido por la Ley N° 27.453, estima que hay más de 5.000 barrios populares con una población aproximada de 5.000.000 de personas, de las cuales, más de la mitad no tiene acceso regular a servicios básicos como agua y cloacas.

La Secretaría de Integración Socio Urbana (SISU) es el organismo responsable de coordinar las políticas destinadas a estos barrios, financiando, diseñando y ejecutando proyectos que aborden aspectos sociales, urbanos, ambientales y de seguridad, en función de las necesidades específicas de cada territorio. Cuando se crea, se establece que la misma se financie a través de tres fuentes; a partir del Fideicomiso de Integración Socio Urbana (FISU) compuesto por un 1% del impuesto PAIS + 15% del aporte solidario y extraordinario, el Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y fondos nacionales. Con estos recursos, la SISU financia proyectos de obras y lotes con servicios para la integración sociourbana de los barrios incluidos en el RENABAP.<sup>17</sup>

Estas líneas de financiamiento no tienen perspectiva de continuidad en el Presupuesto 2025<sup>18</sup>, quedando la SISU atada a los giros de financiamiento internacionales exclusivamente, reduciendo radicalmente su capacidad de acción.

---

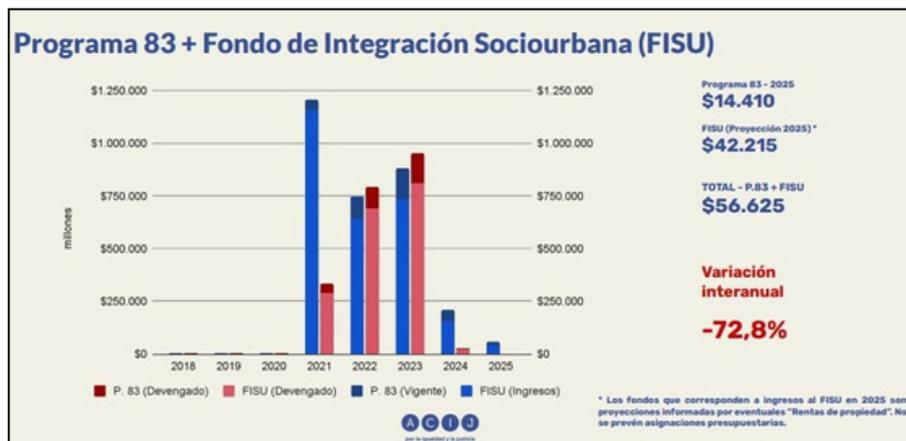
<sup>16</sup> OFU: <https://ofu.obraspublicas.gob.ar/Indicators/UrbanDiagnosis/QualitativeHabitationDeficit/Data>

<sup>17</sup> La Ley RENABAP (2018), en tanto, impulsó la regularización de los barrios populares mediante la expropiación de las tierras donde estos se emplazan. A su vez, suspendió los desalojos por dos años y habilitó a que las empresas prestadoras de servicios realicen obras aun cuando no se cumplan con todos los marcos regulatorios necesarios. La ley ordenó la creación del Programa de Integración Socio Urbana (PISU) y del Fideicomiso de Integración Socio Urbana.

<sup>18</sup> <https://www4.hcdn.gob.ar/dependencias/dsecretaria/Periodo2024/PDF2024/TP2024/4PROYECTOD>

La desfinanciación actual de la Secretaría pone de manifiesto una notable falta de planificación para la integración socio-urbana, contemplando que en nuestro país hay mucha necesidad de desarrollo de políticas públicas de mejoramiento habitacional sostenible.

Los programas destinados a mejoramiento habitacional y barrial en el presupuesto 2025 tienen una caída más que pronunciada con una variación negativa interanual del -72,8%, según el análisis presupuestario realizado por la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia en su 10º edición de la Semana Presupuesto y Derechos <sup>19</sup>.



<https://acj.org.ar/wp-content/uploads/2024/10/Presupuesto-2025-Integracion-Urbana-y-Vivienda.pdf>

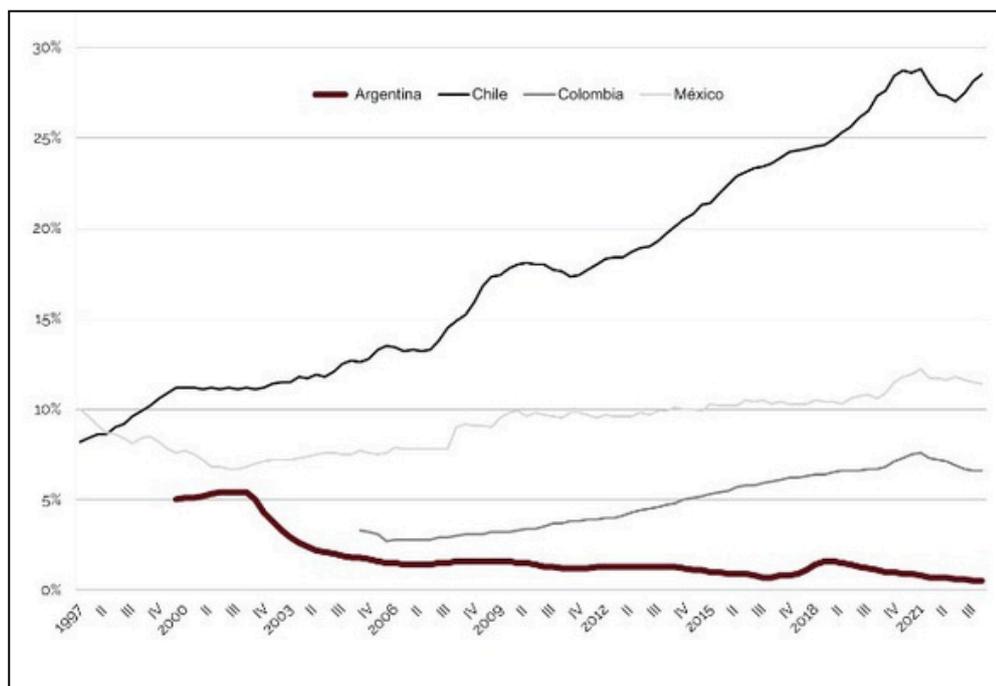
A nivel general, las partidas presupuestarias destinadas al área de “vivienda y urbanismo” contemplado en el Presupuesto 2025 trae consigo también una caída del -23,29% en su variación interanual.



<https://acj.org.ar/wp-content/uploads/2024/10/Presupuesto-2025-Integracion-Urbana-y-Vivienda.pdf>

<sup>19</sup><https://acj.org.ar/10-edicion-de-la-semana-presupuesto-y-derechos-el-equilibrio-justo-es-cuando-na-die-se-cae/>

Por otra parte, respecto al acceso a la vivienda, diversos sectores coinciden en que la falta de crédito hipotecario se ha convertido en un problema aceptado en Argentina. Actualmente, el crédito hipotecario en el país representa menos de un punto del PBI, en contraste con otros países de Latinoamérica que oscilan entre 4 y 25 puntos del PBI. Esta situación limita las posibilidades de adquirir una propiedad mediante financiamiento a largo plazo.



Crédito hipotecario como porcentaje del PBI elaborado por Tejido Urbano<sup>20</sup>

Para abordar este desafío, es fundamental implementar diversas herramientas que faciliten el crédito intermedio y promuevan la construcción de nuevas viviendas que respondan a las necesidades reales del mercado, especialmente para los sectores medios. Además, es crucial fomentar la edificación de viviendas que cumplan con estándares de eficiencia energética.

En un contexto de profundo recorte presupuestario y con una matriz energética de Argentina que depende en gran medida de combustibles fósiles, es crucial que la legislación y las políticas públicas fomenten el desarrollo de alternativas que permitan a los ciudadanos

<sup>20</sup><https://tejidourbano.net/publicaciones-tejido/coleccion-temas-del-habitat-el-sueno-de-la-casa-propia-federico-gonzalez-rouco/>

informarse y elegir soluciones que promuevan un consumo energético más eficiente y sostenible en sus hogares, tanto actuales como futuros. A pesar de contar con numerosos recursos naturales, el país enfrenta una grave "pobreza energética"; definida como la incapacidad de un hogar para satisfacer sus necesidades energéticas de forma continua, segura y estable. Persisten marcadas diferencias en el acceso, los costos asociados y las necesidades energéticas entre las áreas urbanas y rurales. Esta realidad subraya la necesidad de que las políticas públicas se enfoquen en la promoción de viviendas energéticamente eficientes como una solución integral para combatir la pobreza energética en el país.

Otro de los problemas significativos en cuanto al acceso al suelo es la cuestión de los alquileres, el cual, representa otro desafío crucial para aquellos que no son propietarios de su vivienda. El alquiler es un problema de alcance global, no obstante, la mayoría de los países tienen regulaciones como en el caso de Alemania, Francia o España. Existen pocos ejemplos donde el alquiler no esté regulado como sucede hoy en la Argentina tras el DNU 70/2023<sup>21</sup>, tratándose de una excepcionalidad mundial en términos de desprotección para quienes alquilan su vivienda. Esto se acentúa sobre todo en las principales ciudades de nuestro país.

En la Ciudad de Buenos Aires, en 2023, más de un tercio de la población, es decir, el 38,9 % alquila su vivienda, lo que representa la cifra más alta en las últimas décadas. Hace 20 años, en 2003, sólo el 23,9 % de los hogares eran inquilinos, según los datos más recientes de la Encuesta Permanente de Hogares del Instituto Nacional de Estadística y Censos. Por otro lado, el 40,3 % de los hogares vive en su propia casa y terreno, un porcentaje que ha disminuido de manera constante desde 2003, cuando alcanzaba el 65,5 %. Este cambio, impulsado por políticas públicas orientadas a fines especulativos, refleja un “proceso de inquilinización” que está modificando las expectativas de la población sobre la posibilidad de ser propietario o propietaria de una vivienda.

Desde la entrada en vigencia del DNU 70/2023, el gasto en alquileres ha aumentado del 34,4 % al 38,6 % del presupuesto del hogar<sup>22</sup>. En CABA, los inquilinos con contratos iniciados en 2024 pagan entre un 40 % y un 50 % más que aquellos con contratos previos al DNU. En Buenos Aires, Santa Fe y Córdoba, la diferencia es de entre un 41 % y un 52 %.<sup>23</sup>

---

<sup>21</sup> <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/decreto-70-2023-395521/texto>

<sup>22</sup> <https://www.inquilinosagrupados.com.ar/alquilar-en-la-era-milei-resultado-encuesta-junio-2024/>

<sup>23</sup> <https://www.inquilinosagrupados.com.ar/alquilar-en-la-era-milei-resultado-encuesta-junio-2024/>

Además, los indicadores de endeudamiento en el pago del alquiler dan peor en la población femenina, evidenciando una mayor situación de vulnerabilidad económica, según una investigación realizada en el 2022 por CELS, ACIJ, Instituto de Geografía de la UBA, CEUR-CONICET, la Escuela IDAES (UNSAM) y la Red Contested Territories.<sup>24</sup>

Por último, se observa la falta centralizada de datos y evidencia para la toma de decisiones. Contamos con una gran falta de evidencia y capacidades de monitoreo dirigidos a esta temática y tener un registro más preciso del tipo de déficit habitacional actual. Resulta con ello necesario construir una mejor metodología y así comprender cuáles son los desafíos que están teniendo nuestras ciudades para formular las políticas públicas que son necesarias para resolver estos desafíos.

Por lo cual, se deben buscar instrumentos que incentiven el mejoramiento habitacional; el acceso al crédito; una construcción orientada a la demanda; profundicen la integración socio urbana y mejorar el acceso al alquiler. Todo esto apuntando a consolidar el derecho asociado a la vivienda, contemplando el cuidado del ambiente y de los recursos naturales.

### **Propuestas**

- Modificar el financiamiento del FISU: elaborar un nuevo método de financiamiento para la Secretaría de Integración Socio Urbana.
- Inventario de inmuebles: relevar la capacidad instalada a escala nacional para obtener resultados precisos de las propiedades admisibles para ser rehabilitadas como viviendas.
- Sistema Nacional de Etiquetado de Eficiencia Energética de Viviendas: establecer una calificación de eficiencia energética para los inmuebles destinados a viviendas, para la elaboración de estadísticas y generar unos estándares mínimos de eficiencia energética en el sector de vivienda.
- Creación de una Agencia de Fomento del Crédito: Incentivar el crédito intermedio de nuevas construcciones para el desarrollo.
- Programa integral de acceso a la vivienda para la prevención y atención contra las violencias por motivo de género: estimular algunas líneas de crédito que tengan

---

<sup>24</sup> Ver: <https://www.cels.org.ar/web/wp-content/uploads/2023/04/version-final.pdf>

la discriminación positiva como criterio para mujeres y disidencias que tengan capacidad de adquirirlo.

- Alquiler social: asegurar que los hogares de bajos ingresos puedan acceder a una vivienda adecuada sin que el costo represente una carga económica insostenible.
- Ley de autogestión del hábitat popular: administrar de manera directa los recursos por parte de las Organizaciones Sociales Autogestionarias, propendiendo a la optimización cuantitativa y cualitativa en su utilización y a la generación de trabajo dignamente remunerado en materia de vivienda.
- Ley de puesta en valor y de densificación: aumentar la capacidad constructiva de los diversos conjuntos habitacionales existentes.
- Observatorio de la vivienda: crear un observatorio para contar con mayor y mejor información en registros ordenamiento urbano.

Luna Miguens; Ricardo de Francesco; Carlos Fernández Kostiuk; Fernando Alvarez de Celis; Eduardo Resse; Fernanda Miño; Claudia Pilo; Nicolas Maggio; Paula Cesnovar; Araceli Ledesma; Ana Pastor; Carlos Fernandez Kostiuk; Guillermo Marzioni; Rosa Aboy; Alberto Andres Larez; Iliana Mignaqui; Paula Celestino; Horacio Avila; Fernando Bercovich; Ana Pastor; Mariana Oliva; Cristina Reynals; Eduardo Reese; Fernando Muñoz; Guadalupe Bull; Néstor Jeifetz; Fernanda Garcia Monticelli; Nicolás Spangenberg; Ana María Vasquez Duplat; Daiana Aizenberg; Horacio Barcellandi; Manuel Moreno Serrano; Ana Núñez; Federico Kulekdjian; Felix Villatoro; Santiago Fernadez.

### **3. CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO**

#### **Sector Público, Sector Privado y Empleo**

#### **Diagnóstico**

Dentro de las diversas exposiciones el eje de la construcción, desarrollo y empleo, la crisis dentro del sector surgió como una de las cuestiones a atender de forma urgente. No solo



por la situación de obras paralizadas o discontinuas desde el Estado Nacional, sino también por los efectos de la recesión en el sector privado.

En lo que corresponde al sector público y el impacto en el sector privado, el foco se puso en diversos programas de financiamiento para obras específicas; Casa Propia <sup>25</sup>, Procrear <sup>26</sup>, Reconstruir <sup>27</sup> y el Plan Nacional de Suelo Urbano <sup>28</sup>, ya que, actualmente no se observa un plan de acción claro para estos programas, ni siquiera para concluir las obras que ya se habían iniciado.

La situación actual en el sector de la construcción y la vivienda en Argentina muestra una crisis significativa: numerosas obras paralizadas, recortes en fondos, y la quiebra de Pymes que afectan el empleo y la producción. En marzo de 2024 el Indicador Sintético de la Actividad de la Construcción (ISAC) muestra una baja de 42,2% respecto a igual mes de 2023. El acumulado del primer trimestre de 2024 del índice serie original presenta una disminución de 30,3% respecto a igual período de 2023.

El gobierno nacional tiene actualmente aproximadamente 3.500 obras paralizadas, en las cuales, se incluyen obras de rutas y viviendas. El recorte actual en los fondos destinados a obras públicas afecta negativamente no solo a los gobiernos provinciales y municipales, sino también a las empresas privadas, constructoras e industrias proveedoras de insumos. Muchas veces, las viviendas son financiadas por pequeñas y medianas empresas (Pymes).

Actualmente, de las 550.000 empresas en el país, el 85% tienen entre uno y diez empleados, es decir, la mayoría de ellas son pequeñas empresas.

Esta situación a nivel general llevó a declarar la quiebra a más de 2.000 Pymes y no solamente los más de 200 puestos de trabajo correspondientes al ex ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, sino también una pérdida de 120.000 puestos de trabajo en la UOCRA y casi 300.000 despidos indirectos.

En cuanto Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino de Bicentenario para la vivienda única familiar creado por el Decreto N° 902 del 12 de junio de

---

<sup>25</sup> Resolución 16/2021. Ver:

<https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/resoluci%C3%B3n-16-2021-346655/actualizacion>

<sup>26</sup> Ley 27613. Ver: <https://www.argentina.gob.ar/habitat/procrear>

<sup>27</sup> <https://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/345000-349999/347802/norma.htm>

<sup>28</sup> Resolución 19/2020. Ver: <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/229292/20200514>



2012, denominado PRO.CRE.AR, actualmente hay más de 16.000 unidades paradas en algún grado de evaluación. Este programa ha sido al inicio una gran política con dos líneas principales: un crédito individual y un desarrollo urbanístico.

Hoy día, las obras paralizadas se encuentran sin avance, además de que aún no se conformó el Comité Ejecutivo del Procrear, órgano encargado de fijar condiciones, dictar instrucciones y autorizar actividades. Asimismo, en noviembre del año 2024 el gobierno lanzó un Decreto que disuelve el Fondo del programa, dando fin al PRO.CRE.AR<sup>29</sup>.

Saliendo de la coyuntura particular es necesario establecer una legislación robusta y actualizada en materia de construcción para abordar diversos desafíos urbanos y ambientales. Para lograr esto surgieron una serie de modificaciones tanto de normativa y programas vigentes como propuestas nuevas necesarias para abordar estas problemáticas.

En este marco el Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI)<sup>30</sup> aparece como una herramienta fundamental. El mismo se creó con el fin de establecer políticas de vivienda específicas en cada provincia. A lo largo de los años, el FONAVI ha sido objeto de constantes recortes debido a necesidades macroeconómicas y decisiones políticas. Este fondo específico ha sufrido modificaciones legislativas y ejecutivas que casi lo han hecho desaparecer. Además, se ha permitido que las provincias usen estos fondos para pagos discrecionales, desviándose así de su propósito original y minando su eficacia en la promoción de la vivienda social. Es esencial revisar y actualizar este fondo para que continúe siendo una herramienta efectiva en el desarrollo de la vivienda social en Argentina, asegurando que la mayor parte, si no todos, de sus recursos se destinen de manera estricta a ese fin.

Desde el sector privado se identifica también la necesidad de contar con una normativa orientada a ordenar la planificación territorial que tiene que estar acompañado por programas que orienten la construcción en función de necesidades urbanas. En este marco es necesario pensar incentivos que busquen inversiones orientadas a la densificación o la construcción hacia zonas degradadas. Y en esta misma línea aparece como tendencia global

---

<sup>29</sup><https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/316910/20241113>

Ver: <https://metropolitana.org.ar/idm/la-provincia-de-santa-fe-sanciona-una-ley-de-areasmetropolitanas/>  
[https://www.santafe.gob.ar/index.php/web/content/download/228817/1198137/file/PPT\\_AREA%20METROPOLITANA%20GRAN%20SANTA%20FE%20\(1\).pdf](https://www.santafe.gob.ar/index.php/web/content/download/228817/1198137/file/PPT_AREA%20METROPOLITANA%20GRAN%20SANTA%20FE%20(1).pdf)

<sup>30</sup>El Fondo Nacional de la Vivienda tiene como objetivo financiar total o parcialmente la compra y/o construcción de terrenos, viviendas, obras de urbanización, infraestructura, servicios y equipamiento comunitario. Su organización actual corresponde a la Ley Nacional N° 24.464. Se integra con los recursos correspondientes al porcentaje de la recaudación del impuesto sobre los combustibles que establece el artículo 18 de la Ley N° 23.966 y sus modificatorias.

las nuevas modalidades de habitación, donde por ejemplo la elección de alquiler por sobre la compra impulsa normativas que incentiven la construcción (Build-to-Rent) para alquilar impulsando el desarrollo del mercado inmobiliario.

Asimismo, dada la magnitud del déficit habitacional y las limitaciones económicas de muchas familias resulta necesario un sistema de acompañamiento técnico y social, público y gratuito para la autoproducción del hábitat. Sin una intervención estatal que proporcione capacitación, asesoramiento, y acceso a recursos, se puede recaer en iniciativas de viviendas inadecuadas. Un acompañamiento integral garantizado por el Estado no solo mejoraría las condiciones habitacionales, sino que también promovería la equidad y la sostenibilidad en el acceso a la vivienda.

### Propuestas

- Ley de Promoción de la Vivienda: redirigir los esfuerzos para asegurar que se provean viviendas a los sectores menos favorecidos y atender a las necesidades de aquellos segmentos excluidos del mercado. Enfocar en los sectores medios y áreas de la ciudad con escasa oferta inmobiliaria para permitir el acceso a la construcción de viviendas mediante un enfoque dirigido y eficaz.
- Refinanciamiento de las obras paralizadas en el marco del PROCREAR
- Procrear Rural: construcción de viviendas para las personas que integran circuitos económicos agrícolas, y también para los pequeños y medianos cultivadores, tanto vitivinícolas como de la agroindustria, horticultura y olivicultura.
- Construcción de viviendas para alquiler (“build to rent”): Contar con un mercado de capitales que acompañe en materia de desarrollo inmobiliario a los inquilinos, ofreciendo construcción destinadas directamente a su alquiler.
- Acompañamiento técnico y social, público y gratuito a la autoproducción del hábitat. Comprender a la propiedad como un bien social bajo un acompañamiento interdisciplinario que apoye el recorrido de los trámites burocráticos que se requieren para abordar el proceso de construcción.
- Modificaciones a la ley de FONAVI

Nicolas Maggio; Celeste Fisch; Ricardo Griot; Damian Tabakman; Alejandro Amaro; Miguel Ramón Montaña; Carlos Mansilla; María Alejandra Basso; Rubén Darío Pronotti; Gustavo Quinteros.

## 2. Presentación de plan, y federalización de agendas prioritarias (agosto - noviembre)

En función de las reuniones informativas y del informe derivado, se desarrolló una planificación de diversas iniciativas legislativas que, partiendo del diagnóstico presentado, busque dar respuestas a las diversas problemáticas planteadas.

### PLAN DE ACCION:

#### Inmediato

- Pedido de informe (5238-D-2024)
- Convocatoria de autoridades del Poder Ejecutivo a la comisión.
- Jornada de análisis presupuestario.

#### Marcos Generales

- Ley de Presupuestos Mínimos de Ordenamiento Territorial
- Ley de Áreas Metropolitanas
- Ley de Plan Nacional de acceso al suelo urbano

#### Proyectos Específicos

- Modificación financiamiento del FISU.
- Modificación Ley Pierri.
- Modificaciones FONAVI.
- Procrear Rural.
- Ley de Autogestión del Hábitat.
- Etiquetado de Eficiencia Energética.
- Agencia de Fomento del Crédito.
- Ley de Promoción de la Vivienda.
- Construcción de viviendas para alquiler.
- Acompañamiento técnico y social, público y gratuito.

**25/09/2024**

**Pedido de Resolución.**

Se solicita tratar el Pedido de Informes al Poder Ejecutivo (5238-D- 2024) sobre la situación de distintas políticas habitacionales y temas conexos. El expediente obtiene dictamen favorable con modificaciones.

**16/10/2024**

**Reunión Informativa**

La Comisión se reunió con representantes de la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (ACIJ), quienes expusieron sobre el presupuesto 2025 en materia de integración urbana y vivienda, incluyendo los Programas 81, 82 y el Programa 83 con el FISU.

**31/10/2024**

**Seminario Federal - Región Centro.**

Con el objetivo de fortalecer y federalizar el debate sobre los proyectos priorizados por la comisión, se organizó un Foro de Discusión en el Consejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe. Este espacio tuvo como eje central la Ley de Áreas Metropolitanas.

**20/11/2024**

**Seminario Federal - Región Sur.**

Con el objetivo de impulsar el debate sobre el proyecto de Ley Nacional de Acceso al Suelo Urbano, participamos en el Encuentro Internacional Autogestionario de Diseño Participativo para el Derecho al Hábitat y los Bienes Comunes, centrado en el caso del Corredor de Lagos en la Patagonia Argentina, realizado en San Martín de los Andes.

INMEDIATO

→ **25/09/2024 PEDIDO DE INFORMACIÓN PÚBLICA AL PODER EJECUTIVO**

Ante las exposiciones que tuvieron lugar en la comisión en los encuentros pasados, se ha focalizado en la falta de claridad que ofrece el gobierno actual en cuanto presupuesto asignado en el área y la continuidad de una gran cantidad de obras paralizadas. Ante ello, el Diputado Dante López Rodríguez



solicita tratamiento de un Proyecto de Resolución de Pedido de Informe al Poder Ejecutivo sobre diversas cuestiones relacionadas con las políticas públicas habitacionales y otras cuestiones conexas. (Expediente 5238-D-2024). El respectivo expediente obtuvo aprobación de dictamen en la parte de su competencia por el artículo 108 con modificaciones.

[VER RESOLUCIÓN](#)

→ **16/10/2024 ANÁLISIS PRESUPUESTARIO EN EL MARCO DE LAS JORNADAS DE PRESUPUESTO DE ACIJ**

Desde la Comisión de Vivienda y Ordenamiento Urbano se organizó una jornada en conjunto con la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (ACIJ), jornada enmarcada en 10° edición de la Semana de Presupuesto y Derechos, con la intención de analizar el presupuesto ejecutado y asignado por el Gobierno Nacional para las partidas de las



funciones de hábitat, vivienda y ordenamiento territorial, específicamente se analizó: Integración Urbana y Vivienda; Contexto Presupuestario; Caída de la función “Servicios Sociales”; “Vivienda y urbanismo” sobre Gasto Total; “Vivienda y Urbanismo”: inicial, vigente y devengado; Planificación, Desarrollo Territorial, Hábitat y Vivienda; Programas 81 y 82 (ex Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat) y Programa 83 más Fondo de Integración Socio Urbana (FISU).

Expusieron: Catalina Marino - coordinadora de derecho a la ciudad de ACIJ; Pablo Vitale de ACIJ; Juan Ignacio Maquieyra - Director Ejecutivo de TECHO; Fernanda García Monticelli – Ex subsecretaria de la ex FISU; María Alejandra Basso - ATE Hábitat; Iván Szczech - Past President de CAMARCO (Cámara Argentina de la Construcción).

[VER PRESENTACIÓN](#)

## MARCOS GENERALES

### ➔ **10/10/2024 PRESENTACIÓN DE INFORME Y PLAN ACCIÓN EN EL DÍA MUNDIAL DEL HÁBITAT**

En el Día mundial del hábitat se organizó desde la comisión una jornada de debate en Auditorio del Honorable Congreso de la Nación con los objetivos de presentar: por un lado el informe de la comisión de vivienda elaborado en función de las reuniones informativas; y en segundo lugar la presentación de los pre proyectos de Ley de

Presupuestos mínimos para el Ordenamiento Territorial y Ley de Plan Nacional de Acceso al Suelo Urbano y el proyecto de Ley de áreas metropolitanas. Expusieron: el Diputado Nacional Fabio Quetglas, el ex-Secretario de Desarrollo Territorial de la Nación Luciano Scatolini, los asesores Claudio Augugliaro, Iñaki Etcheberry y el ex-Legislador de la Ciudad de Buenos Aires Facundo Di Filippo.



## → 31/10/2024 - SEMINARIO FEDERAL/ REGIÓN CENTRO.

Con la intención de profundizar y federalizar el debate de los proyectos priorizados en el marco de la comisión se organizó el Foro de discusión en el Consejo Municipal de la Ciudad de Santa Fe en el cual se hizo principal foco en la Ley de Áreas Metropolitanas. El foro en el Consejo fue organizado por los autores del proyecto Fabio Quetglas y Juan Martín, participó el Diputado



Nacional y Presidente de la Comisión de Vivienda y Ordenamiento Urbano Leandro Santoro así como diversas autoridades de consejos municipales de la zona; autoridades locales, concejales y especialistas. Se presentaron numerosas experiencias locales como aportes a la Ley nacional y se debatió en torno a la necesidad de contar con una normativa general que aborde la institucionalización, financiamiento y herramientas de cooperación y coordinación para las áreas metropolitanas.

[VER VIDEO](#)

## → 20/11/2024 - SEMINARIO FEDERAL/ REGIÓN SUR.

Con la intención de contar con aportes federales a los proyectos priorizados participamos del Encuentro Internacional Autogestionario de Diseño Participativo para el Derecho al Hábitat y los Bienes Comunes realizado en San Martín de los Andes. Este encuentro tenía el objetivo de fortalecer la cooperación entre organizaciones sociales y entidades gubernamentales en pequeñas y medianas ciudades en cuanto a los temas de hábitat, vivienda, ordenamiento territorial y autogestión. En este marco, se presentó el proyecto de ley de suelo urbano, incorporando comentarios y experiencias de diversos actores locales, provinciales e internacionales especializados en la materia.

**ANEXO**

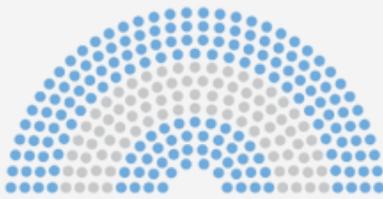
**1. ORADORES PARTICIPANTES DE LAS REUNIONES INFORMATIVAS**

CELS	Luna Miguens
ACIJ	Paula Cesnovar
Tejido Urbano	Fernando Álvarez de Celis
MPD Nación - DESC	Sebastián Tedeschi
CIPPEC	Nicolás Dino Fermé
Fundación Vivienda Digna	Celeste Fisch
Hábitat para la Humanidad	Paula Celestino
TECHO	Araceli Ledesma
CEM	Fernando Bercovich
Sindicato de Obreros y Empleados Vitivinícolas	Miguel Ramon Montaña
Movimiento de ocupantes e inquilinos. Federación de cooperativas autogestionarias.	Néstor Jeifetz
Madre Tierra	Ana Pastor
Habitar Argentina	Cristina Reinald
Proyecto 7	Horacio Avila
Mesa Nacional de Barrios Populares	Alberto Andres Larez
Vecinos Sin Techo y por una Vivienda Digna	Ignacio Ferreira
FOVISE	Nicolas Maggio
Hipotecados UVA	Claudia Pilo
Proyecto Habitar	Ricardo de FrancESCO
Polo Obrero	Lucas Stevani
Inquilinos Agrupados	Federico Kulekdjian
Universidad de General Sarmiento	Eduardo Resse
Confederación Cooperativa de la República Argentina COOPERAR	Carlos Mansilla
Mujeres por La Boca	Mariana Oliva
ENAC	Alejandro Amaro

FTV-HIC	Guillermo Marzioni
FOL	Carlos Fernández Kostiuk
Profesor e investigador de la UBA	Sebastian Tedeschi
Tejido Urbano	Fernando Alvarez de Celis
Ex presidente del IPV y Senador Provincial MC	Manuel Moreno Serrano
Taller Libre de Proyecto Social	Nicolás Spangenberg
FADU-UBA	Adriana Rofman
Arquitecto FADU - UBA y Periodista urbano	Gustavo Cañaverall
CEAPI y Fundación Rosa Luxemburgo Cono Sur	Ana María Vasquez Duplat
Urbanista y Profesora Titular e Investigadora de la Universidad Nacional de Mar del Plata	Ana Núñez
Integrante del equipo de la Agenda transversal feminista de CELS	Daiana Aizenberg
Instituto de la Vivienda de la Universidad de Córdoba	Carolina Peralta
Café de las Ciudades	Marcelo Corti
Desarrollos urbanos	Horacio Barcellandi
Geografía UBA	Luis Baer
Institución Buenos Aires Sostenible	Manuel Ludueña
Cámara Argentina de la Construcción	Ricardo Griot
Cámara Empresaria de Desarrolladores Urbanos (CEDU)	Damian Tabakman
ENAC   Empresarios Nacionales para el Desarrollo Argentino	Alejandro Amaro
Directora Ejecutiva del Instituto de Vivienda de los Trabajadores (Red Social UOCRA)	Rubén Darío Pronotti
ATE-Habitat	María Alejandra Basso
Ex secretaria Nacional de Integración	Fernanda Miño

socio urbana y ex Presidenta de FISU	
Directora del Instituto Municipal de Vivienda y Hábitat de San Martín de los Andes	Carolina Amaya
Autoconvocados Asamblea de Paraná	Raul Quirino
Coordinación de alquileres/ subsecretaría de hábitat de la comunidad / Ministerio de desarrollo de la comunidad PBA	Federico Kulekdjian
Cooperativa de Vivienda Ciudad de Santa Rosa	Felix Villatoro
Concejal de San Martín de los Andes	Santiago Fernandez
Concejal por Primero Angostura de Neuquén, Villa la Angostura.	Maria Eugenia Ceraso
San Miguel de la Defensoría del Pueblo de la Provincia de Buenos Aires.	Daniela Fuentes
Proyecto7	Horacio Avila
Vecinos Sin Techo y por una Vivienda Digna	Ignacio Ferreira
Federación de Cooperativas Todos Juntos	Guadalupe Bull
Inquilinos Agrupados	Fernando Muñoz
Confederación Cooperativa de la República Argentina COOPERAR	Carlos Mansilla
HipotecadosUVA	Claudia Pilo
Mujeres por La Boca	Mariana Oliva
Universidad de Avellaneda (UNDAV)	Jaime Sorin
COLECTIVO DE ARQUITECTAS	Barbara Rossen
CIPPEC	María Victoria Boix
Sociedad Argentina de Planificación Territorial (SAPLAT)	Iliana Mignaqui Abelardo Llosa
Instituto para la integración socio urbana -MTE	Fernanda Garcia Monticelli
Ciudadanía Metropolitana	Gabriel Fernandez Arjona
Fundación Metropolitana	Gaston Urquiza
Coordinadora de Municipio de Mendoza	Graciela Marty

Pta. Concejo Deliberante de Santa Fe	Adriana Molina
Coordinador del Gran Jujuy	Bruno Jerez
Presidente Ibatin- Tucumán	Facundo Cabral
Legislador Provincial en Tucumán	Manuel Courel
Centro de Estudios Metropolitanos	Pablo Mesa
Instituto de Gestión de Ciudades	Patricia Nari
Asociación amigos de lagos de Palermo	Osvaldo Guerrica Echeverria
Investigador de FADU-UBA. CONICET	Nicolas Cambon
Instituto de Ambiente, Hábitat y Energía.	Federico Berná Vaccarino
Consejo Asesor del Plan Urbano Ambiental	Paloma Garay Santaló
Presidenta CPAU	Rosa Aboy
Titular de Catedra de planificación urbana -PBA	Cecilia Larivera
Director de "UBA Hábitat" de la Universidad de Buenos Aires	Javier Fernández Castro
Planificador urbano y profesor e investigador UBA y UNDAV.	Rolo Macera
EX Subsecretario de Política de Suelo y Urbanismo	Luciano Scatolini



**DIPUTADOS**  
**ARGENTINA**