

MARCOS JUÁREZ, UNA POLÍTICA LOCAL PARA EL ACCESO AL HÁBITAT.

MARCOS JUÁREZ, UNA POLÍTICA LOCAL PARA EL ACCESO AL HÁBITAT.

En Marcos Juárez, Córdoba, se está desarrollando una política pública que vale la pena observar con detenimiento. No se trata de un plan de vivienda tradicional ni de un subsidio para construir, sino de algo más estructural: una estrategia local para producir, organizar y distribuir suelo urbano con servicios, con reglas claras y sentido de equidad. El proyecto combina capacidad de gestión, decisión política y herramientas jurídicas que reformulan no sólo el Programa Municipal de Vivienda (PROMUVI) de Marcos Juárez sino replantea y compone un repositorio de buenas prácticas de gestión local del hábitat y vivienda. ¿Cuál es la lógica de esta operatoria?

Reseña general del municipio

El Censo Municipal 2024 de Marcos Juárez releva una población de 31.365 personas organizadas en 13.038 hogares y 9.904 viviendas, con una composición demográfica de 48 % varones y 52 % mujeres. La mayoría reside en viviendas particulares (con un 71 % de estas ocupadas por hogares familiares) y solo 216 personas habitan en viviendas colectivas. En términos de tenencia, el 71,7 % de las viviendas son de propiedad, el 21,5 % están alquiladas, el 4,4 % son prestadas, el 2 % responde a otras formas y el 0,4 % está cedido. Predomina la tipología de casa (90,82 %) por sobre el departamento (9,11 %). A nivel urbano, el 56,34 % de las calles cuenta con pavimento, el 30,78 % con ripio y el 12,87 % son de tierra. El acceso a infraestructura es alto: el 99,19 % de los hogares dispone de agua potable, el 97,08 % tiene conexión a la red cloacal, el 78 % cuenta con cordón cuneta y el 65 % con red de gas natural. Estos indicadores reflejan una ciudad con altos niveles de cobertura de servicios básicos, pero también con desafíos pendientes en el acceso a la vivienda propia y la consolidación del entramado urbano.

Paso 1: Identificar tierra estratégica

La política comienza con una decisión fundacional: el Estado municipal asume el compromiso de intervenir directamente en el mercado de tierras, identificando suelo con ubicación estratégica para desarrollar un nuevo barrio. No se trata de cualquier terreno: se seleccionan fracciones grandes, contiguas, con alto potencial de urbanización y cercanía a redes de servicios existentes, condiciones indispensables para garantizar un desarrollo urbano eficiente y sostenible.

Este paso no es aislado ni improvisado: se enmarca en una relectura institucional del modelo de ciudad, que se remonta a 2017, cuando Marcos Juárez inicia la revisión de su Plan de Ordenamiento Territorial, originalmente formulado en los años '70 del siglo XX. Con apoyo técnico de la Provincia y la Nación, y tras un proceso deliberativo intenso en el Concejo Deliberante, el nuevo plan es finalmente aprobado en 2020. Esta planificación territorial actualizada proyecta el desarrollo urbano hasta 2050 y redefine el rol del Estado local como agente planificador, con capacidad de orientar la producción y distribución del suelo.

Además, Marcos Juárez se destaca por incluir en su Carta Orgánica Municipal la creación de un Banco de Tierras, herramienta que lo posiciona como pionero en la región en cuanto a la institucionalización del Municipio como actor activo y articulador en la generación de suelo urbano.

Paso 2: Comprar sin desembolsar dinero

La compra no se realiza con dinero del tesoro municipal. El Municipio acuerda con los propietarios una compensación en especie: a cambio de transferir la propiedad de la tierra, los vendedores reciben lotes del futuro loteo, con servicios incluidos. Es decir: los dueños entregan suelo rural y, a cambio, reciben parte del mismo suelo una vez urbanizado y dividido en parcelas, con toda la infraestructura instalada. Un canje inteligente, que evita endeudamiento estatal y permite intervenir con capacidad transformadora.

Paso 3: Urbanizar con fondos públicos

El acuerdo obliga al Estado local a asumir toda la tarea de urbanizador primario. El Municipio se compromete a realizar, con sus propios recursos o fondos gestionados: Planos de mensura, subdivisión y registro; Instalación de infraestructura básica: agua, cloacas, electricidad, alumbrado público, cordón cuneta y ripio; y escrituración legal de los lotes. A partir de ese proceso, el suelo pasa de ser rural a urbano, y se convierte en un insumo estratégico para una política habitacional.

Paso 4: Conservar lotes para política pública

Una vez compensados los lotes a los vendedores, el Municipio conserva una cantidad mayor para poner a disposición de vecinos de Marcos Juárez. Así se define en la Ordenanza N° 3123, que regula la venta, asignación y condiciones de uso de esos lotes.

Estos lotes no se regalan ni se subsidian: se venden a un precio accesible, con posibilidad de pago financiado en cuotas, y con obligación de construir vivienda en un plazo de cuatro años. El objetivo no es solo garantizar el acceso al suelo, sino también evitar la especulación y promover el arraigo.

Cómo funciona el loteo social según la Ordenanza N.º 3123

La Ordenanza N.º 3123 marcó un hito en Marcos Juárez: definió un mecanismo concreto para que más familias puedan acceder a un lote con servicios en condiciones claras y accesibles.

Primero, se fijó un precio de venta inicial de \$2.850.000, que ya incluía tanto el amojonamiento como las obras de infraestructura. Esto fue posible porque la tierra se había obtenido mediante un canje inteligente (plusvalía urbana y contribución por mejoras), lo que permitió reducir costos y hacer sostenible la operatoria.

En cuanto a la forma de pago, el esquema fue pensado para ser flexible:

- **Al contado:** mediante transferencia, depósito o cheque, a través de una cuenta exclusiva en el Banco de la Provincia de Córdoba, gracias a un acuerdo con la entidad.
- **Financiado:** con una entrega inicial del 20% (\$570.000) y el resto en hasta 72 cuotas mensuales. El municipio se convierte así en una especie de "banco local" que financia a sus vecinos.

Este crédito municipal tiene algunas particularidades: las cuotas se actualizan según el promedio entre el IPC y el Índice de Salarios del INDEC, lo que lo vuelve comparable a los créditos hipotecarios UVA, aunque sin intereses. Se agrega únicamente un 3% de costo administrativo y un seguro de vida. Además, se pide contar con dos fiadores (o tres si no se acreditan ingresos formales), que cumplan requisitos de solvencia.

La adjudicación de los lotes también tiene su dinámica: los vecinos interesados presentan su documentación en sobres cerrados y luego participan de un sorteo público. Una vez definido el orden de prelación, el municipio revisa caso por caso para detectar posibles incompatibilidades o impugnaciones. Solo quienes cumplen los requisitos pueden finalmente acceder al lote.

Un aspecto clave es que los adjudicatarios tienen la obligación de construir una vivienda habitable en un plazo máximo de cuatro años, para garantizar que el suelo se destine efectivamente a resolver la necesidad habitacional y no a la especulación.

Respecto a la escrituración, todos los gastos corren por cuenta del adjudicatario. Sin embargo, existe la posibilidad de escriturar antes de cancelar el lote por completo si se cumplen tres condiciones: que el terreno tenga matrícula inscripta, que el comprador esté gestionando un crédito para la construcción y que el PROMUVI emita un dictamen favorable.

En síntesis, se trata de un modelo que combina planificación, financiamiento accesible y reglas claras, con el objetivo de asegurar que el derecho a la tierra se traduzca efectivamente en hogares habitables para las familias de Marcos Juárez

Paso 5: Recuperar inversión para reinvertir

El circuito no termina con la venta de lotes. La clave es que el dinero recaudado no se destina al gasto corriente del Municipio, sino que vuelve al propio programa habitacional. Se utiliza para terminar las obras de infraestructura, adquirir nuevas tierras o impulsar la construcción de viviendas sociales. De esta manera, el suelo se convierte en una política pública que se financia a sí misma.

Este esquema, sin embargo, también se consolidó con el cambio de gestión. En 2022, bajo la administración anterior, el PROMUVI tenía un presupuesto autorizado de 20 millones de pesos y ejecutó 15 millones (75%). El 11 de diciembre de ese mismo año asumió la intendenta Sara Majorel, y su gestión impactó de lleno en 2023. Ese año, el presupuesto autorizado del PROMUVI trepó a 129 millones, con una ejecución casi total: 128.961.475 pesos (99%). Es decir, se triplicó la inversión ejecutada en hábitat y vivienda, mostrando que el tema pasó a ser una prioridad política.

La nueva gestión no solo amplió los recursos: también sancionó nuevas ordenanzas y reestructuró el programa para que este círculo virtuoso funcionara de manera estable y sostenible.

Los presupuestos de 2024 y 2025 muestran la misma orientación: se prevé que aumenten tanto los ingresos del PROMUVI como los provenientes de la venta de terrenos municipales. En 2025, por ejemplo, el PROMUVI proyecta gastos por 500 millones de pesos. Si lo comparamos con 2023 (equivalente a unos 187 millones a precios de diciembre de ese año), se observa que el esfuerzo presupuestario no solo se sostiene, sino que crece alrededor de un 44% con respecto a 2023.

En suma, el programa no depende únicamente de un buen diseño técnico, sino de una decisión política de fondo: invertir en hábitat y vivienda como una prioridad estratégica de gestión.

Resultados 2023-2025

Con la llegada de la nueva gestión en diciembre de 2022, el PROMUVI se consolidó como una política central en Marcos Juárez. Entre enero de 2023 y agosto de 2025 se entregaron 22 viviendas y se avanzó en la producción de suelo urbano con tres loteos de escala significativa: Palo Negro (201 lotes), Don Vicente (28 lotes) y Las Lomas (120 lotes). A estos se suma el envío al Concejo

Deliberante de un nuevo proyecto para desarrollar el loteo “Los Primos”, que incorporará otros 28 lotes al patrimonio municipal.

En paralelo, se pusieron en marcha alrededor de 30 a 35 hectáreas en desarrollo, lo que da cuenta de la magnitud que alcanzó el programa en pocos años. La política no solo se concentra en habilitar más suelo, sino también en acompañar a las familias para que puedan acceder a una vivienda propia: de hecho, se proyecta que en 2025 se logre un ritmo de entrega cercano a dos casas por mes.

Un aspecto destacado es la baja morosidad en el pago de las cuotas —entre 4% y 5%—, lo que muestra tanto la responsabilidad de los adjudicatarios como la sostenibilidad del esquema financiero municipal. Al mismo tiempo, la demanda continúa en aumento, con más de 120 familias inscriptas y a la espera de una oportunidad.

Una política replicable

En un contexto donde el acceso al hábitat y a la vivienda se consolida como una demanda central (y cada vez más estructural) hacia los gobiernos locales, experiencias como la de Palo Negro trazan una vía alternativa y replicable. Se trata de una política en la que el Estado municipal no se limita a regular el crecimiento urbano, sino que asume un rol activo como organizador del territorio, gestor de suelo y proyectista de ciudad a largo plazo.

Este enfoque se inscribe dentro del marco de una mirada que renueva el PRO.MU.VI. (Programa Municipal de Vivienda), una herramienta institucional que articula diversas políticas habitacionales: desde la venta de lotes con servicios, como en el caso de Palo Negro, hasta líneas de asistencia financiera para ampliaciones, mejoras o refacciones de viviendas existentes, pasando por instancias puntuales de construcción de unidades habitacionales ya sea en operatoria propia o conjunta con programas provinciales y/o nacionales. Lejos de ser un programa focalizado en un único problema, el PRO.MU.VI. funciona como una plataforma de abordaje integral del acceso al hábitat desde el gobierno local.

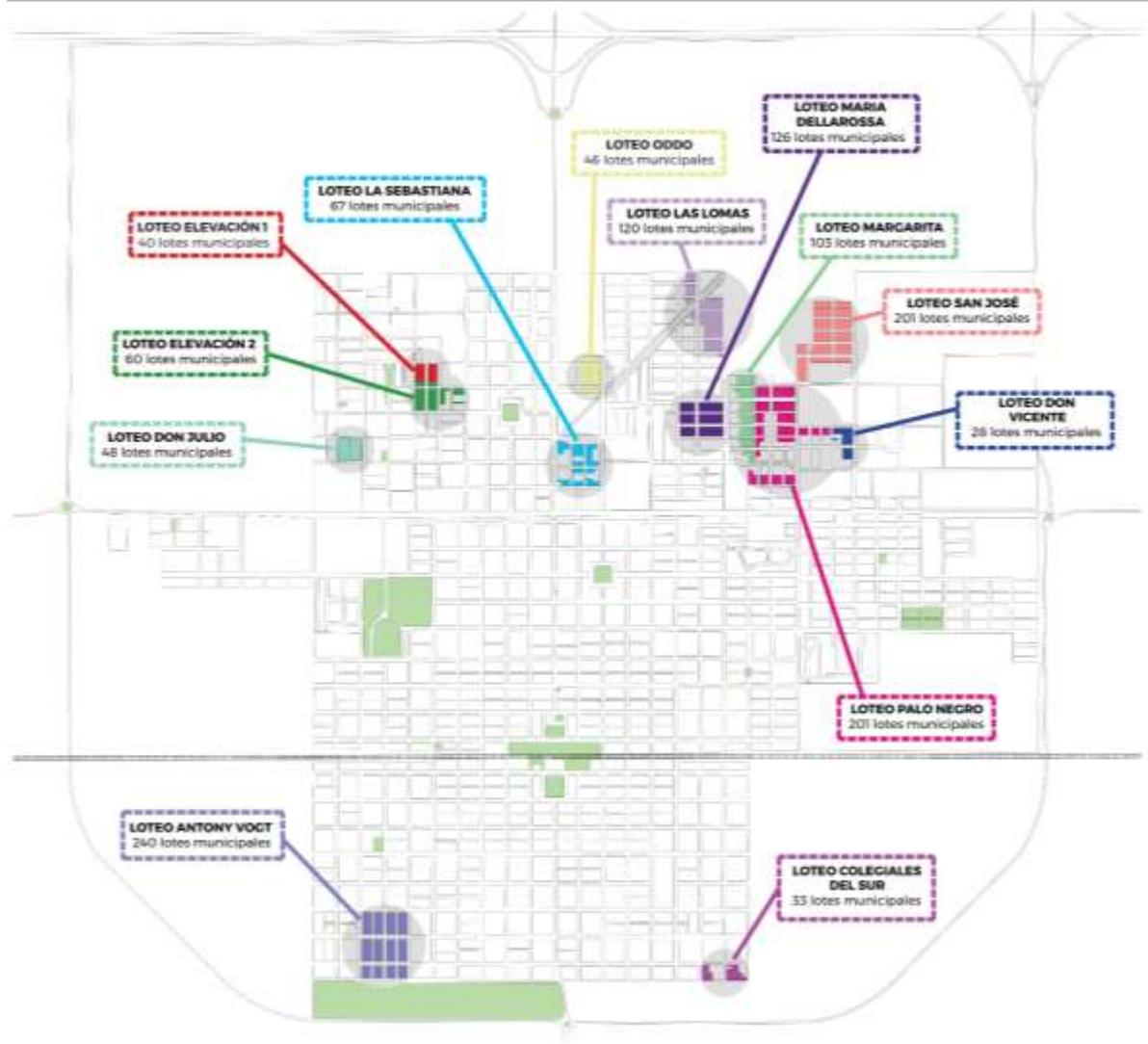
Además, si bien no forma parte del PRO.MU.VI., el Parque Industrial de Marcos Juárez expresa una lógica territorial similar en términos de producción, asignación y organización del suelo, aunque con un destino claramente productivo. Allí, el Estado también interviene como urbanizador primario, proveyendo servicios, regularizando parcelas y organizando el acceso al suelo bajo condiciones reguladas, orientadas a promover la radicación de empresas y el desarrollo económico local.

Ambos modelos, aunque diferenciados por su objetivo —hábitat en un caso, desarrollo productivo en el otro—, comparten una concepción estratégica del suelo como herramienta de política pública. En ambos, se genera un efecto multiplicador sobre la economía local: la ejecución de obras, la demanda de materiales, la contratación de mano de obra y el movimiento de proveedores como corralones o técnicos especializados, configuran un ecosistema productivo de proximidad con impactos concretos en la comunidad.

2500 lotes para la ciudad, 1312 lotes municipales sin costo fiscal

Según el plano oficial de desarrollos del PRO.MU.VI., el municipio ha impulsado más de una docena de loteos habitacionales en distintos sectores de la ciudad —entre ellos Las Lomas, San José, Margarita, La Sebastiana, Don Vicente, María Dellarossa, Colegiales del Sur y Palo Negro—, lo que demuestra la continuidad de una política sostenida en el tiempo, con planificación urbana, escala territorial y visión redistributiva.

DESARROLLOS PRO.MU.VI.



Palo Negro

En uno de los casos, denominado Palo Negro, el municipio realizó un convenio con los herederos de la familia Verón y la empresa Arasunú SRL. Al final de proceso el municipio se queda con 190 lotes con servicios y a los propietarios de la fracción le devuelven 149 lotes urbanizados.

CROQUIS - 190 LOTES Ordenanza N° 3108

