Informe

Equipo Comisión de Vivienda y Ordenamiento Urbano

Fondo de Integración Socio Urbana

DIPUTADOS
ARGENTINA

DIPUTADOS
ARGENTINA

Informe 2025

Equipo Comisión de Vivienda y Ordenamiento Urbano

Fondo de Integración Socio Urbana

El acceso a una vivienda digna es reconocido como un derecho humano fundamental, garantizado por nuestra Constitución Nacional que 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, Argentina se encuentra suscrito 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.

El Congreso de la Nación, y en particular la Comisión de Vivienda y Ordenamiento Urbano, durante el presente periodo que preside el diputado Leandro Santoro, tienen un rol fundamental en la tarea de hacer respetar en la medida de sus atribuciones, el derecho a la vivienda digna. El abordaje legislativo de esta cuestión resulta central para garantizar que los programas de integración urbana cuenten con el respaldo institucional necesario para su continuidad.

En este marco, la Comisión de Vivienda y Ordenamiento Urbano — con la responsabilidad de proteger y respetar los compromisos asumidos — impulsó una reunión informativa el dos de septiembre del 2025 destinada a exponer y analizar la situación actual derivada de la interrupción de las obras dependientes

del Fondo de Integración Socio Urbana que tiene como objetivo la reducción de las desigualdades en materia de vivienda en los barrios populares.

CONTEXTO GENERAL

En primer lugar, es importante destacar que el déficit en materia de vivienda en nuestro país debe ser analizado de manera cuantitativa y cualitativa. El primer tipo de déficit corresponde a viviendas compartidas con otros hogares y/o de precaria calidad constructiva. 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)[1], en Argentina el 66,7% del déficit habitacional corresponde a déficit cualitativo; mientras que el 33% restante refiere a déficit cuantitativo compuesto. Frente a estas cifras, nuestro país 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)[2], establecido por la Ley N.º 27.453, se estima que, actualmente hay más de 6.467 barrios populares con una población aproximada de 5.000.000 de personas, de las cuales:

- El 66% no tiene acceso formal a la red de energía eléctrica;
- el 92% no tiene acceso formal a la red de agua corriente;
- el 97% no tiene acceso formal a la red de efluentes cloacales;
- el 99% no tiene acceso formal a la red de gas, siendo su fuente de energía para cocinar el uso de gas en garrafa;

[1] OFU: https://ofu.obraspublicas.gob.ar/Indicators/UrbanDiagnosis/QualitativeHabitationDeficit/Data
[2] https://lookerstudio.google.com/u/0/reporting/0a127285-4dd0-43b2-b7b2-98390bfd567f/page/klATC

- Casi el 100% no cuenta con título de propiedad sobre la tierra que habitan, pero a su vez, el 100% de los barrios populares se encuentran amparados por la Ley 27.453 que otorga seguridad en la tenencia y prohíbe los desalojos.

En el año 2019, a través del Decreto 819/2019 se creó la Secretaría de Integración Socio Urbana (SISU), la cual, tenía como objetivo 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.

A su vez, se establecía un fondo fiduciario para que la misma se financie a través de tres fuentes: el Fideicomiso de Integración Socio Urbana (FISU), el cual estaría compuesto por un 1% del impuesto PAIS + 15% del aporte solidario y extraordinario; créditos del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) y en tercer lugar fondos nacionales. Con estos recursos se impulsaron proyectos de obras y lotes con servicios para la integración sociourbana de los barrios incluidos en el respectivo RENABAP.

Según un informe realizado por el Centro de Cooperativas y Economía Social (CENCOES) de la Facultad de Ciencias Económicas de la Universidad de Buenos Aires[3] el balance de la SISU entre 2019 y 2023 logró en cobertura e implementación:

➔ +1.200 proyectos en +1.000 barrios populares.

➔ Cobertura en +300 municipios, en las 23 provincias y CABA.

➔ +772.000 personas beneficiadas.

En cuanto al FISU en particular:

[3] https://www.economicas.uba.ar/extension/wp-content/uploads/VF-Presentacion-Informe-SISU-FISU.pdf

➔ Logró financiamiento directo y descentralizado.

➔ Contó con alta ejecución presupuestaria en territorios.

➔ Se destacó por la promoción de transparencia y agilidad.

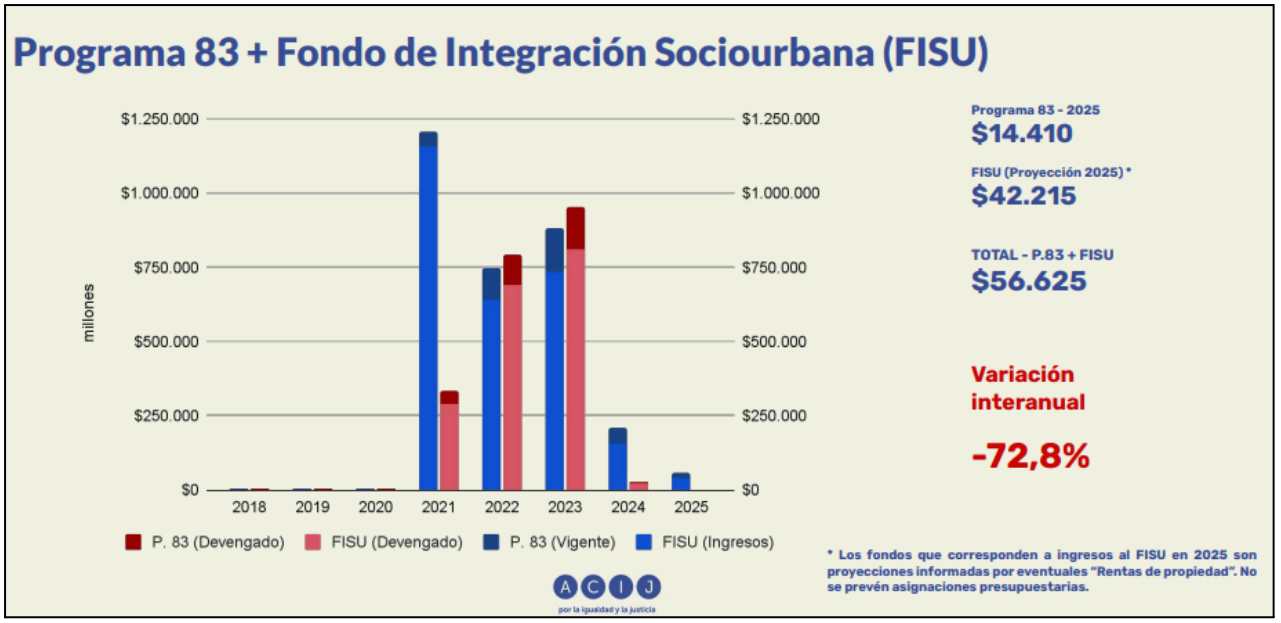
➔ Las organizaciones sociales gestionaron 60% de los proyectos y lograron el 62% de avance financiero, así como el 65% de avance físico.

GESTIÓN 2024 -2025

En un informe presentado por la Asociación Civil por la Igualdad y la Justicia (ACIJ) en la Comisión de Vivienda y Ordenamiento Urbano de la HCDN, en el marco de la semana del presupuesto 2024-2025[4], se evidenciaba el proceso de desfinanciamiento y desarticulación de todos los programas asociados a la integración socio urbana. No sólo durante el 2024 se habían paralizado obras y subejecutado presupuestos, si no que estas líneas de financiamiento no tenían perspectiva de continuidad en el Presupuesto 2025[5], quedando la Secretaría de Integración Socio Urbana atada a los giros de financiamiento internacionales exclusivamente, reduciendo radicalmente su capacidad de acción. Los programas destinados a mejoramiento habitacional y barrial en el presupuesto 2025 contaban con una caída más que pronunciada, una variación negativa interanual del -72,8%, según este análisis presupuestario de ACIJ.

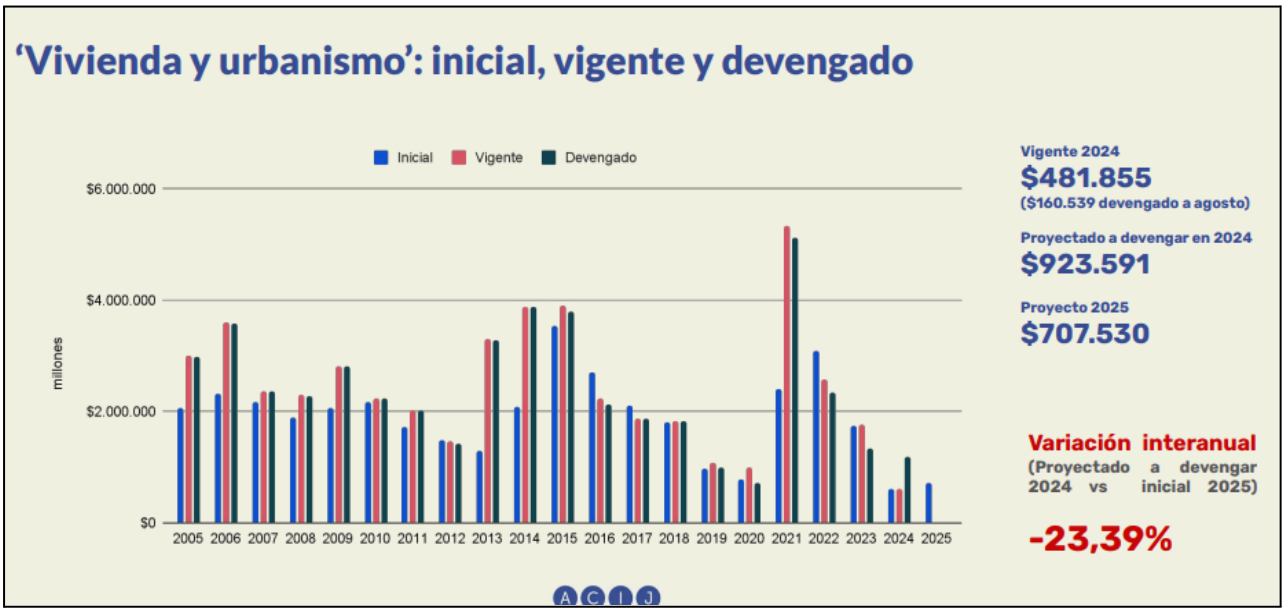
[4] https://videos.hcdn.gob.ar/video/evento/e/4810

[5] https://www4.hcdn.gob.ar/dependencias/dsecretaria/Periodo2024/PDF2024/TP2024/4PROYECTODELEY.pdf



https://acij.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 implicaba también una caída del -23,29% en su variación interanual.



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

Si la ejecución y planificación presupuestaria venía mostrando una des-priorización de las políticas orientadas a la integración sociourbana esto se profundizó con dos medidas que agravaron la tendencia. En primer lugar, la eliminación de la Secretaría de Desarrollo Territorial, Hábitat y Vivienda, dispuesta por el Poder Ejecutivo Nacional mediante el Decreto N° 70/2025 el 11 de Febrero del 2025 provocó la disolución y desarticulación de programas esenciales para el acceso a la vivienda y el mejoramiento de la infraestructura urbana en todo el territorio nacional. En segundo lugar, la disolución del Fondo de Integración Socio Urbana (FISU) dispuesta en el Decreto 312/2025, el cual supone ya no la desfinanciación y paralización de obra, sino el desentendimiento definitivo del Estado Nacional a la implementación de políticas de mejoramiento habitacional.

Durante la reunión informativa en las distintas intervenciones se destacó cómo este contexto agudizó las condiciones de precariedad, bajo la decisión política del actual gobierno de desatender este derecho humano fundamental. Uno de los principales temas abordados dentro de la reunión fue el fallo dictado por la Justicia Federal de Pehuajó a partir de la presentación realizada por el Centro de Estudios Legales y Sociales (CELS), en donde, el Poder Ejecutivo no solo incurrió en el incumplimiento de los plazos judicialmente establecidos para dar con la continuación de las obras, sino que además avanzó con la disolución del Fondo de Integración Socio Urbana (FISU). El tribunal interpretó esta decisión por parte del Ejecutivo como un incumplimiento deliberado de la medida cautelar vigente. En virtud de ello, se impusieron sanciones conminatorias a Sebastián Pareja, en su carácter de Subsecretario de Integración Socio Urbana —organismo dependiente de la Secretaría de Obras Públicas de la Nación, bajo la órbita del Ministerio de Economía—, consistentes en una multa diaria de doscientos mil pesos ($200.000) por cada día de demora en el cumplimiento de lo ordenado. Asimismo, el tribunal exhortó expresamente al

Congreso de la Nación a establecer mecanismos de financiamiento que garanticen la continuidad de esta política pública.

CONCLUSIONES Y PRÓXIMOS PASOS - REUNIÓN INFORMATIVA HCDN

La desfinanciación actual de la Secretaría de Integración Socio Urbana pone de manifiesto una notable falta de planificación e interés por parte del Estado Nacional de impulsar políticas orientadas a resolver el déficit habitacional en Argentina. La disolución del fideicomiso dispuesto por el Decreto 312/2025, implica el desmantelamiento de una herramienta clave para el desarrollo de obras de urbanización, el acceso a servicios básicos y la mejora de las condiciones de vida en los barrios populares.

Trabajar para asegurar la vigencia de estas iniciativas como política de Estado significa reconocer que la urbanización de estos sectores debe ser un compromiso estructural con la reducción de las desigualdades territoriales y la consolidación de ciudades más justas e inclusivas. El incumplimiento en la ejecución y continuidad del Fondo de Integración Socio Urbana (FISU) constituye una grave vulneración del derecho a la vivienda digna y a la integración urbana de millones de argentinos y argentinas que residen en barrios populares. 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 retrocedan los derechos ya reconocidos.

La Comisión de Vivienda y Ordenamiento Urbano de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación reafirma, a través del presente informe, su compromiso de visibilizar y difundir información clara, actualizada y documentada sobre la situación del Fondo de Integración Socio Urbana (FISU) y su impacto en millones de familias que habitan en barrios populares.

En esa dirección, la Comisión entiende que el acceso a la vivienda digna y la integración urbana deben sostenerse como políticas públicas estructurales y no regresivas, por lo cual resulta indispensable dotar al FISU de los instrumentos jurídicos y presupuestarios necesarios para su continuidad.

Por ello, como línea de acción prioritaria, se encuentra en elaboración un proyecto de Ley específico de financiamiento del FISU, orientado a garantizar fuentes estables, transparentes y permanentes que aseguren la sostenibilidad de las obras y programas en el tiempo.

De este modo, la Comisión de Vivienda y Ordenamiento Urbano asume el compromiso de seguir trabajando en el ámbito legislativo para consolidar el derecho a la vivienda, reafirmando el mandato constitucional que obliga al Estado argentino a garantizar condiciones de vida dignas para toda su población.

EXPOSITORES

La reunión llevada a cabo el 2 de septiembre de 2025 en el ámbito de la Honorable Cámara de Diputados, contó con la participación de diversos expositores que dieron cuenta de la profunda crisis social y habitacional que atraviesan millones de familias en todo el territorio nacional tras el desfinanciamiento del FISU por parte del gobierno actual de Javier Milei.

- **Luna Miguens, directora de tierra y vivienda del Centro de Estudios Legales y Sociales (CELS)**
- **Nicolás Ferme, coordinador de Estado y Gobierno Centro de Implementación de Políticas Públicas para la Equidad y el Crecimiento (CIPPEC).**
- **Jorgelina Silva, Secretaría de Desarrollo de la Comunidad - Municipio de Mercedes.**
- **Alberto Lares, referente del Barrio 1 ° de Octubre.**
- **Fernanda Monticelli, ex subsecretaria de Gestión de Tierras y Servicios Barriales.**
- **Lila Calderón, integrante de la Mesa Nacional de Barrios Populares.**
- **Araceli Silvana Ledesma, integrante de la comisión directiva "Fundación Techo".**
- **Gastón Reyes, integrante de la Mesa Nacional de Barrios Populares.**

Fecha de reunión de Comisión: 2/09/2025

Fecha de Informe: 29/09/2025

DIPUTADOS
ARGENTINA