



PRODUCCIÓN DE SUELO URBANO

Programa Nacional de Articulación y Financiamiento de la oferta y la demanda de SUELO URBANO con regulación directa, activa e intensa del Estado

**Un terreno para todos en una
Patria para todos**



Comisión Nacional de Tierras
para el Hábitat Social Padre Carlos Mugica



Jefatura de Gabinete de Ministros
PRESIDENCIA DE LA NACIÓN



El Estado no es equidistante

El Gobierno Nacional está trabajando desde 2003 para quebrar la **impronta de inequidad** de las políticas neoliberales durante tres décadas, y que profundizó la brecha entre sectores sociales, entre regiones ricas y empobrecidas.

En marzo del 2008 se presentó el **Plan Estratégico Territorial** que propone revertir la situación y **planificar el futuro**.





El **Plan Estratégico Territorial** es una construcción social. Es un proceso, no un resultado.

La **configuración espacial del territorio** es el resultado de la articulación de los fenómenos económicos, sociales, ambientales e institucionales que gravitan en su producción.

El proceso del desarrollo del Modelo impulsa:

- La inversión pública,
- Marcos jurídicos y normativos, y
- Gestión y Promoción del territorio y el hábitat.





Las **ciudades contemporáneas**, década de los 90 mediante, son una **expresión cruel de las consecuencias de la aplicación de la lógica de mercado**, responsable de la concentración de la riqueza y de la informalidad.

El **acceso a un hábitat digno** es uno de los objetivos para profundizar la inclusión y garantizar la seguridad social.





Si bien en los últimos años ha habido una **transferencia importantísima de recursos a los sectores populares y a las economías regionales** más atrasadas, recién ahora aparecen condiciones para plantear **políticas integrales**.

Se promueven así la equidad y el desarrollo armónico del territorio, a través de una justa distribución de la renta primero, y de la riqueza nacional después.





Creemos que es **absolutamente legítimo** que el Estado distribuya una parte de la **valorización** producida por sus acciones propias de los procesos de urbanización.

Esas rentas pueden recaudarse y **beneficiar** a la comunidad en general, a algún grupo en particular, o transferirse a la **promoción de la población en situación desventajosa**, como es el objetivo de este Programa.





Entre el 2003 y el 2011 se hizo un **gran esfuerzo desde el Estado Nacional** en términos directos e indirectos:

Se produjeron **622.000 respuestas habitacionales y 221.000 actualmente en ejecución.**

El mercado **expandió** su oferta de vivienda.

Aumentó la superficie y las unidades construidas.

El salario mínimo pasó de \$ 250 en 2003 a \$ 2.300 en el 2011, **un aumento del 1050%.**





SIN EMBARGO, existen **más dificultades** para los sectores postergados y medios para acceder al hábitat:

- Aumento de la **informalidad** (las villas crecieron el 24% y los asentamientos el 16%)
- Aumentaron los **precios de los terrenos urbanos** (entre el 2004 y el 2011, en la región metropolitana aumentaron el 270%, en la zona oeste el 235%, en la zona sur el 360% y en la zona norte el 78%)
- Aumentaron los **precios de las viviendas y los alquileres.**
- Aumentó **la incidencia del hábitat en la canasta familiar.**





Ningún bien de consumo aumentó tanto de precio como el suelo urbano en los últimos años.

- En CABA, entre el 2003 y el 2011, el precio promedio del suelo aumentó el **500%**.
- En el resto de las ciudades del país la tendencia es similar.
- El aumento de los precios **concentra la producción de hábitat en sectores solventes**, y en determinadas zonas selectas (en CABA implica el 50% de la superficie construida, donde el 40% se destina a viviendas suntuosas).





Oferta de Suelo Urbano

- Escasa tierra disponible en la periferia de las ciudades.
- Concepción especulativa.
- Los inversores en su mayoría, no demandan vivienda para habitar, sino como refugio de valor.

Esto **alimenta en forma ficticia la demanda** y aumenta el parque habitacional desocupado, limita el suelo urbano e impulsa los precios para el conjunto de la sociedad.





Alcances de la regulación

- Impuesto inmobiliario progresivo
- Desalentar el uso de la propiedad como enriquecimiento.
- El Estado recupera la valorización inmobiliaria que produce su accionar.
- Formación de Bancos de Tierras.
- Producción de suelo urbano para sectores populares.
- Aportes de suelos por parte de los grandes desarrollos privados.





Producción de Suelo Urbano

Se trata de un **programa federal y plurianual** para producir, en una primera etapa, **100.000 parcelas urbanizadas** cuyo precio de venta promedio estimado es de **\$ 15.000**.

Los recursos serán aportados por la **demanda (30% como mínimo)** al iniciarse cada proyecto, y el Programa que financiará el resto (**70% como máximo**).





OFERTA

Propietarios (El Estado – ONABE, Ministerio de Defensa, CNTHS, ADIF, etc.– o los privados) de suelo inactivo factible de urbanizar, dispuestos a comercializar los inmuebles, sin intención de asumir su desarrollo.

DEMANDA

Población de ingresos medios bajos con calificación crediticia adecuada, para quienes el acceso al suelo urbano es un aporte decisivo a su necesidad habitacional.

El Estado como REGULADOR,

en sus distintas instancias: municipal, provincial y nacional.

Otras fuentes

públicas y/o privadas, **aportando financiación.**





Objetivos

- 1) Producción de Suelo Urbano
- 2) Generación de empleo





Valorización

- 1) **Decisiones regulatorias del Estado** sobre el uso del suelo, rezonificación que mejore la rentabilidad, que limite o prohíba el desarrollo de usos no deseables, autorización para el aprovechamiento en edificación elevando el índice de ocupación y/o de construcción, incorporando al ejido urbano.
- 2) **Inversiones** en infraestructura y equipamiento en áreas públicas.





Proyección Presupuestaria

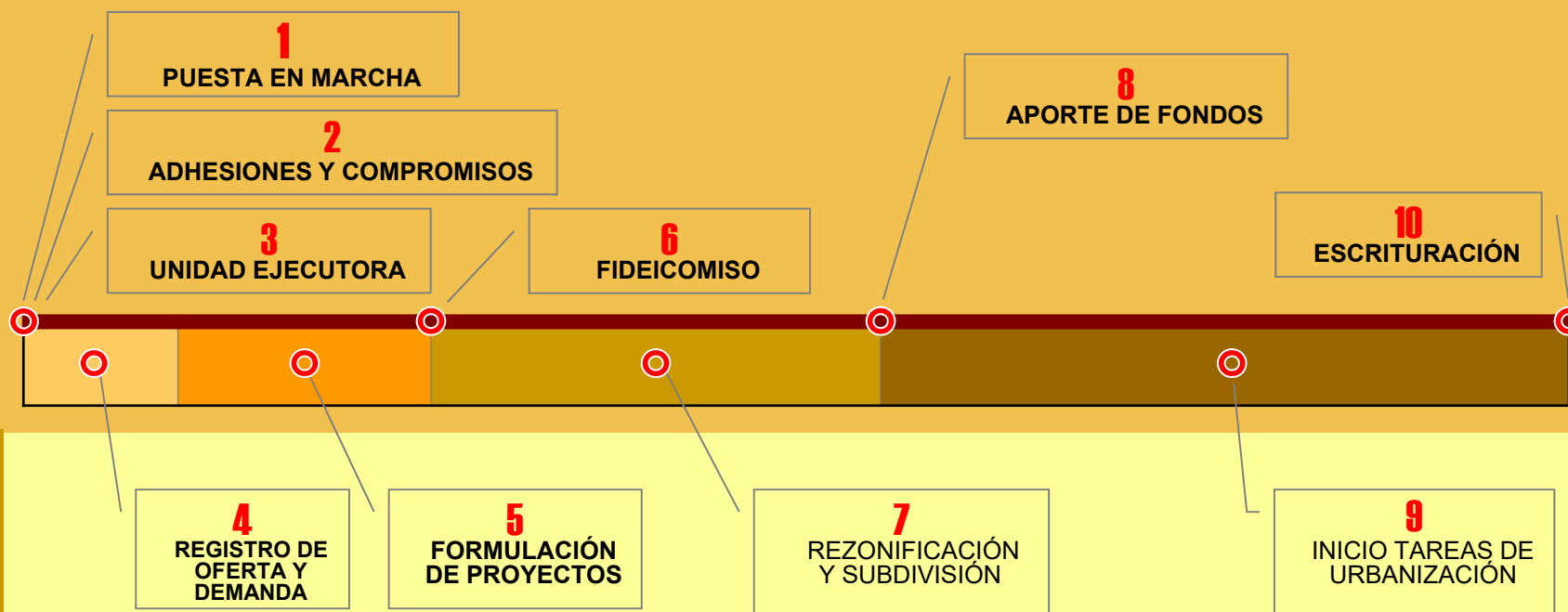
	2011	2012	2013	2014	2015
Cant. terrenos	20.000	30.000	40.000	50.000	60.000
Acum. terrenos	20.000	50.000	90.000	140.000	200.000
Inversión anual	\$ 140 M	\$ 210 M	\$ 280 M	\$ 350 M	\$ 420 M
Inv. acumulada	\$ 140 M	\$ 350 M	\$ 630 M	\$ 980 M	\$ 1.400 M

UN TERRENO
PARA TODOS
EN UNA
PATRIA PARA
TODOS !





Ejecución Proyectada





Adhesiones y Compromisos

Adhesión de las Provincias y de los Municipios y determinación en cada caso de los organismos de aplicación (en la adhesión se definen los compromisos a que se dispone cada jurisdicción).

Adhesión de las Empresas u Organismos Prestatarios de Servicios Públicos aplicación (en la adhesión se definen los compromisos a que se dispone cada ente). "Adhesión" o "Acompañamiento" de los Colegios Profesionales comprometidos con el Programa (Agrimensores, Ingenieros, Arquitectos, Trabajadores Sociales, etc.)

Constitución de Unidad Ejecutora de PRODUCCIÓN DE SUELO URBANO con sede en cada Municipio e integrada por los organismos de aplicación de cada una de las distintas instancias del Estado.





Registro de oferta y demanda

Presentación ante cada Municipio que haya adherido de la voluntad de participar en el PROGRAMA a cargo de la demanda de suelo urbano organizada en grupos o no. Constitución de un Registro de DEMANDA DE SUELO URBANO.

Presentación ante cada Municipio que haya adherido de la voluntad de participar en el PROGRAMA a cargo de la oferta de suelo rural urbanizable. Constitución de un Registro de OFERTA DE SUELO RURAL URBANIZABLE.





Proyectos

Coordinación por parte de la Unidad Ejecutora de la OFERTA DE SUELO RURAL URBANIZABLE y de la DEMANDA DE SUELO URBANO.

Elaboración por parte de la Unidad Ejecutora del proyecto constituido por la DOCUMENTACIÓN INICIAL REQUERIDA.

- IDENTIFICACIÓN GEOGRÁFICA Y CATASTRAL DEL INMUEBLE.
- INFORMACIÓN DOMINIAL (titular de dominio con matrícula del bien)
- PLANOS ANTECEDENTES. (Geodesia)
- AFECTACIONES O RESTRICCIONES. (Registro de la Propiedad)
- INFORMES DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO. (Municipalidad)
- INFORMES CATASTRALES. (Catastro Provincial)
- APTITUD HIDRAULICA. (Dirección de Aguas)
- PROYECTO DE MENSURA Y SUBDIVISIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS EN EL ÁREA A REZONIFICAR.

UN TERRENO
PARA TODOS
EN UNA
PATRIA PARA
TODOS !





Proyectos

Armado a cargo de la Unidad Ejecutora de expediente para ser tratado en el Concejo Deliberante.

- Nota de solicitud justificando el proyecto de ordenanza para cambio de zonificación.
- En caso de que la tierra ofertada sea apta para el desarrollo del proyecto, debe darse intervención al Concejo Deliberante local para el dictado de la ordenanza de rezonificación.
- Ordenanza de reajuste de suelos.





Fideicomiso

Constitución del Fideicomiso de cada proyecto, que establezca las obligaciones y garantías jurídicas de las partes, condiciones y plazos del programa.

1 Transferencia del predio al Fideicomiso

- a) El propietario transfiere a título fiduciario. Será fiduciante y beneficiario del fideicomiso. Recibirá lotes en plena propiedad. Trasmisión neutra (no onerosa)
- b) El propietario transfiere a título de permuta, y no será parte del fideicomiso. Recibirá lotes en concepto de pago por la transmisión del predio. Transmisión onerosa.
- c) El propietario transfiere a título de venta y no será parte del fideicomiso. Pago con garantía a favor del propietario para resguardar el cumplimiento.

2 Fiduciario

El municipio será el Fiduciario, y la Provincia y la Nación cumplirán el papel de fideicomisarios pactado en el contrato de Fideicomiso en el que se establecerán intervenciones y conformidades previas necesarias para la actuación del Fiduciario.





Fideicomiso

3 Urbanización

El proyecto de urbanización será administrado por el Fiduciario (Municipio) con la fiscalización de la Provincia y la Nación en carácter de Fideicomisario.

4 Transferencia de lotes a los Beneficiarios

Se produce la adquisición a Título de Compraventa. Se pueden adquirir abonando el precio íntegramente o financiando una parte. La Financiación estará a cargo de un Banco. Una vez terminada la Urbanización se Escritura y simultáneamente se constituye hipoteca a favor del Banco, para garantizar el pago del préstamo.



5 Extinción del Fideicomiso

Se extingue al finalizar las ventas. Los remanentes serán transferido por el Fiduciario al Banco de Tierras (Nación o Provincia en su carácter de Fiduciante o Fideicomisarios)





Rezonificación

APROBACIÓN DEL PROYECTO DE ORDENANZA DE REZONIFICACIÓN

- EL EXPEDIENTE ENTRA POR MESA DE ENTRADA DEL CONCEJO DELIBERANTE POR INICIATIVA DE LA UNIDAD EJECUTORA (DEL DEPARTAMENTO EJECUTIVO O DE UN CONCEJAL O DE UN PARTICULAR).
- POSTERIORMENTE ES DERIVADO A LA COMISIÓN CORRESPONDIENTE PARA SU ESTUDIO Y DICTADO DEL DESPACHO ESPECÍFICO, PARA LUEGO SER VOTADO EN SECCIÓN PLENARIA DEL CONCEJO DELIBERANTE PARA SU APROBACIÓN.
- LUEGO DE APROBADO EL PROYECTO DE ORDENANZA, EL CONCEJO DA INTERVENCIÓN AL DEPARTAMENTO EJECUTIVO DEL MUNICIPIO PARA QUE EN EL PLAZO DE 10 DÍAS PROMULGUE (esto es asignar el número de la ordenanza o vete) Y COMUNIQUE A OTRAS ÁREAS DE LA PROMULGACIÓN DE LA NUEVA ORDENANZA.
- EL PROYECTO DEBE ORDENAR EN SU ARTICULADO, LA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE DE LA NUEVA ORDENANZA.
- LA MUNICIPALIDAD DEBE ELEVAR LA PROPUESTA AL EJECUTIVO PROVINCIAL PARA SU APROBACION POR DECRETO, EL QUE SERÁ CONVALIDADO, POR LOS SECRETARIOS DE GOBIERNO Y JUSTICIA, Y DE OBRAS Y SERVICIOS PÚBLICOS.

UN TERRENO
PARA TODOS
EN UNA
PATRIA PARA
TODOS !





Subdivisión

Calificación, proyectos de infraestructura y equipamiento

- APROBACIÓN DE PLANO DE SUBDIVISIÓN DE VIVIENDAS EN EL ÁREA REZONIFICADA:
- SI EL PROYECTO DE PLANO FORMO PARTE DEL EXPEDIENTE DE APROBACION DE LA ORDENANZA COMO PARTE INTEGRANTE DE LA MISMA, LOS PASOS SON (PARA LA TRAMITACION EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES):
- Presentación del plano de Mensura y Subdivisión ante: Dirección de Geodesia, Dirección de Hidráulica, Dirección de Vialidad, Dirección de Catastro para Visado. También ante el Municipio para visado Municipal.
- Obtención del Informe de Dominio en el Registro de la Propiedad Inmueble.
- Luego de la obtención de todas estas visaciones se hace la presentación definitiva del plano en la Dirección de Geodesia; aprobado el plano se realiza la presentación de un Legajo Parcelario para la Protocolización del plano en el Registro de la Propiedad Inmueble.

UN TERRENO
PARA TODOS
EN UNA
PATRIA PARA
TODOS!





Aportes

El Programa aporta los recursos, y los aspirantes, la cuota comprometida al fideicomiso, si corresponde.

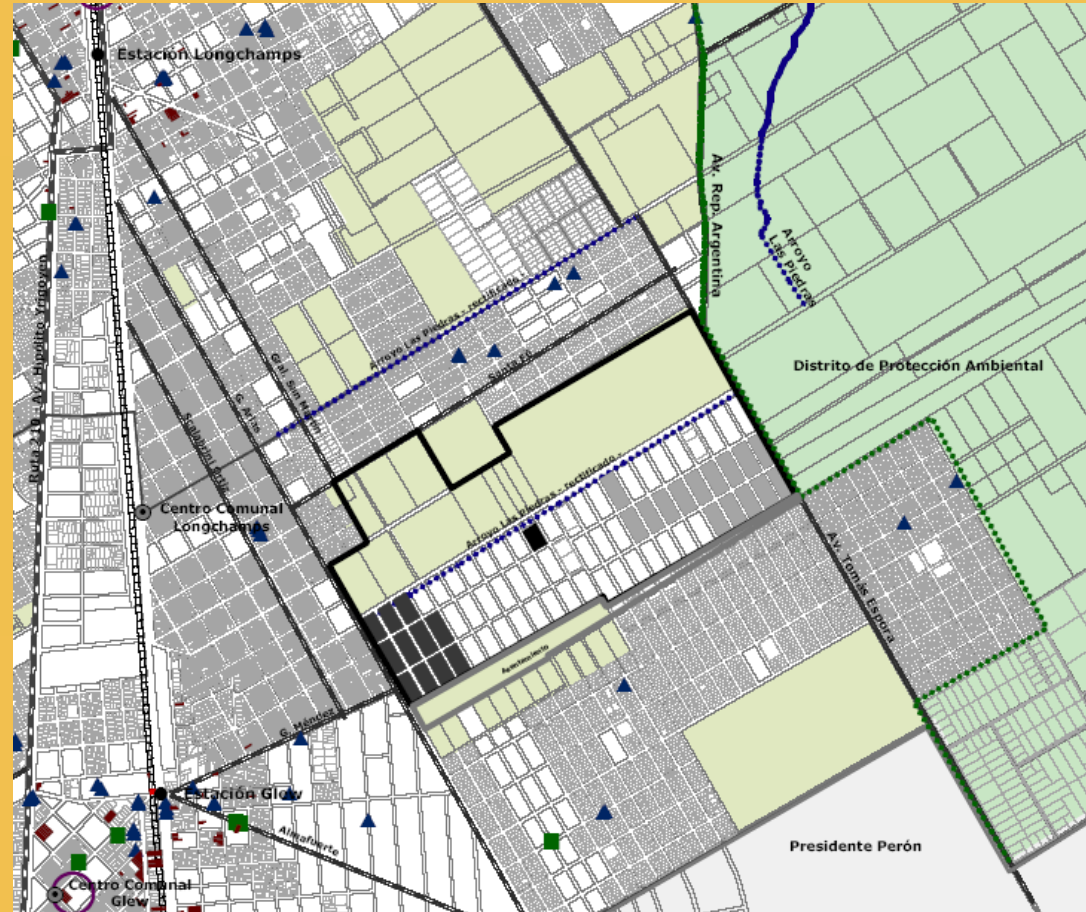
Cálculo de montos y cuotas

Monto	Tasa 16%			Tasa 8 %			Tasa 0 %		
	\$ 5.000	\$ 10.000	\$ 15.000	\$ 5.000	\$ 10.000	\$ 15.000	\$ 5.000	\$ 10.000	\$ 15.000
Cuota	\$ 175	\$ 245	\$ 300	\$ 155	\$ 200	\$ 235	\$ 135	\$ 165	\$ 175
Meses	36	60	84	36	60	84	36	60	84





Barrio Santa Ana – Equipamiento Público





Barrio Santa Ana – Relación con la Ciudad



UN TERRENO
PARA TODOS
EN UNA
PATRIA PARA
TODOS !



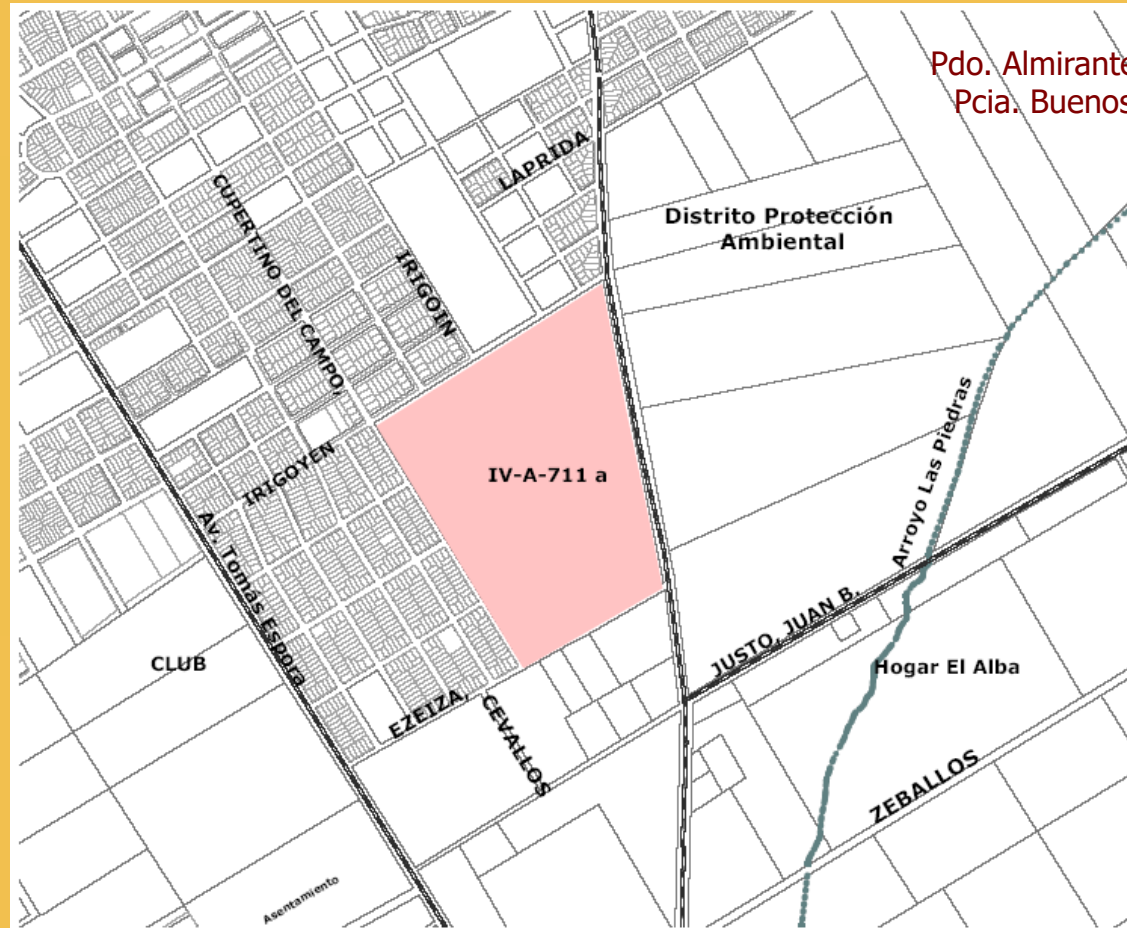


Barrio Santa Ana

Adquisición de la tierra	Proyecto 9 x18		Proyecto 10 x25		Proyecto 12x32,5	
Cantidad de Lotes	738		472		406	
	Total	Por unidad	Total	Por unidad	Total	Por unidad
Superficie a adquirir en m ²	210.248,63	162,00	210.248,63	250,00	210.248,63	390,00
Precio de la superficie en pesos*	\$ 3.279.878,63	\$ 4.444,28	\$ 3.279.878,63	\$ 6.948,90	\$ 3.279.878,63	\$ 8.078,52
Proyecto Cambio de Zonificación						
Diseño proyecto de viviendas	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Gastos administrativos	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00	\$ 0,00
Mensura y División						
Confección de Plano	\$ 184.500,00	\$ 250,00	\$ 118.000,00	\$ 250,00	\$ 101.500,00	\$ 250,00
Registración	\$ 7.380,00	\$ 10,00	\$ 4.720,00	\$ 10,00	\$ 4.060,00	\$ 10,00
Gastos administrativos (sellados, timbrados, etc.)	\$ 7.380,00	\$ 10,00	\$ 4.720,00	\$ 10,00	\$ 4.060,00	\$ 10,00
Visado Municipal	\$ 46.494,00	\$ 63,00	\$ 29.736,00	\$ 63,00	\$ 25.578,00	\$ 63,00
Total Tierra Regularizada	\$ 3.525.632,63	\$ 4.777,28	\$ 3.437.054,63	\$ 7.281,90	\$ 3.415.076,63	\$ 8.411,52
Instalación Servicios Básicos						
Agua	\$ 518.076,00	\$ 702,00	\$ 368.160,00	\$ 780,00	\$ 380.016,00	\$ 936,00
Cloacas	\$ 777.114,00	\$ 1.053,00	\$ 552.240,00	\$ 1.170,00	\$ 570.024,00	\$ 1.404,00
Electricidad	\$ 3.028.752,00	\$ 4.104,00	\$ 2.152.320,00	\$ 4.560,00	\$ 2.221.632,00	\$ 5.472,00
Alumbrado Público	\$ 2.042.415,00	\$ 2.767,50	\$ 1.451.400,00	\$ 3.075,00	\$ 1.498.140,00	\$ 3.690,00
Gas	\$ 1.673.784,00	\$ 2.268,00	\$ 1.189.440,00	\$ 2.520,00	\$ 1.227.744,00	\$ 3.024,00
TV	\$ 478.224,00	\$ 648,00	\$ 339.840,00	\$ 720,00	\$ 350.784,00	\$ 864,00
Teléfono	\$ 697.410,00	\$ 945,00	\$ 495.600,00	\$ 1.050,00	\$ 511.560,00	\$ 1.260,00
Consolidado de calles y vereda	\$ 498.150,00	\$ 675,00	\$ 354.000,00	\$ 750,00	\$ 365.400,00	\$ 900,00
Total servicios	\$ 9.713.925,00	\$ 13.162,50	\$ 6.903.000,00	\$ 14.625,00	\$ 7.125.300,00	\$ 17.550,00
Total Tierra Regularizada con Servicios	\$ 13.239.557,63	\$ 17.939,78	\$ 10.340.054,63	\$ 21.906,90	\$ 10.540.376,63	\$ 25.961,52



Caso de referencia: Parcela 711 A



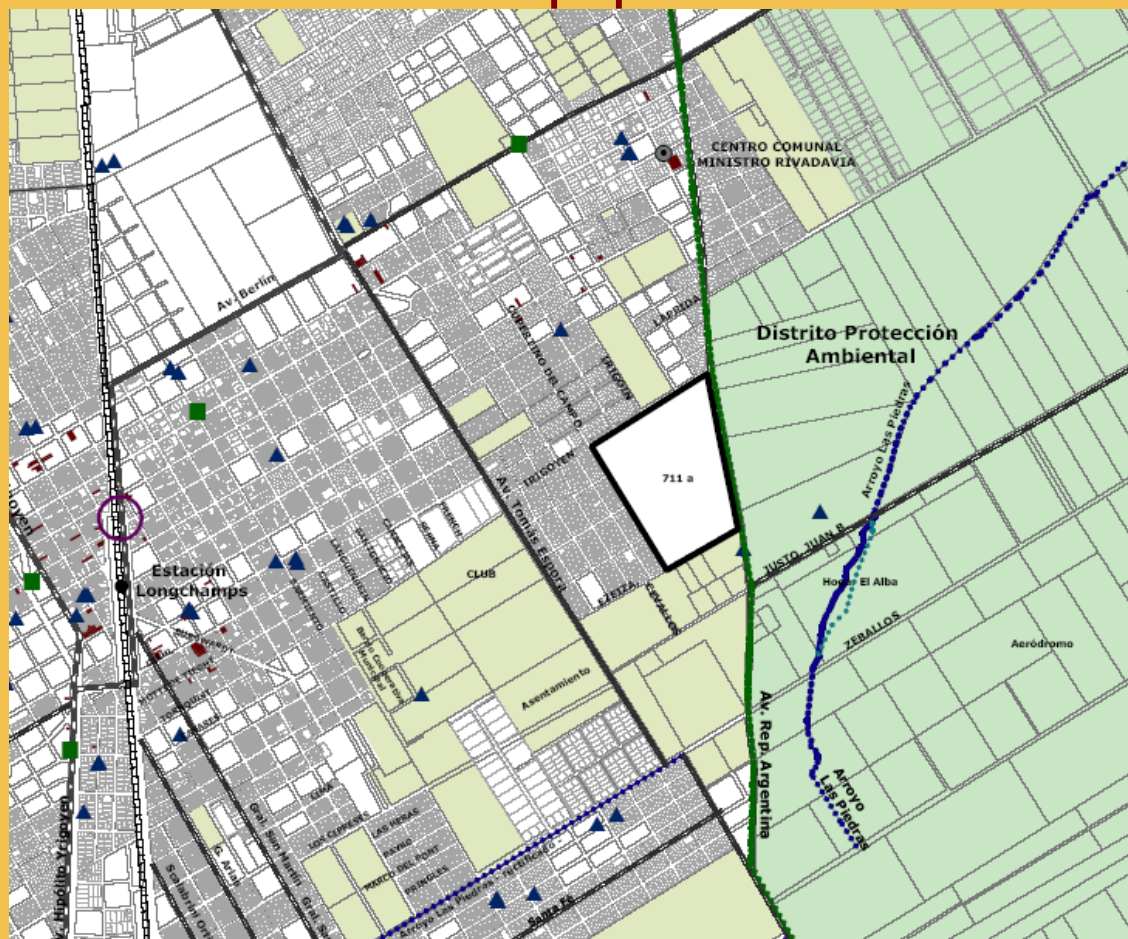
Pdo. Almirante Brown
Pcia. Buenos Aires

UN TERRENO
PARA TODOS
EN UNA
PATRIA PARA
TODOS !



**POR
NUESTRA
TIERRA**

Parcela 711 A – Equipamiento Público



UN TERRENO
PARA TODOS
EN UNA
PATRIA PARA
TODOS !



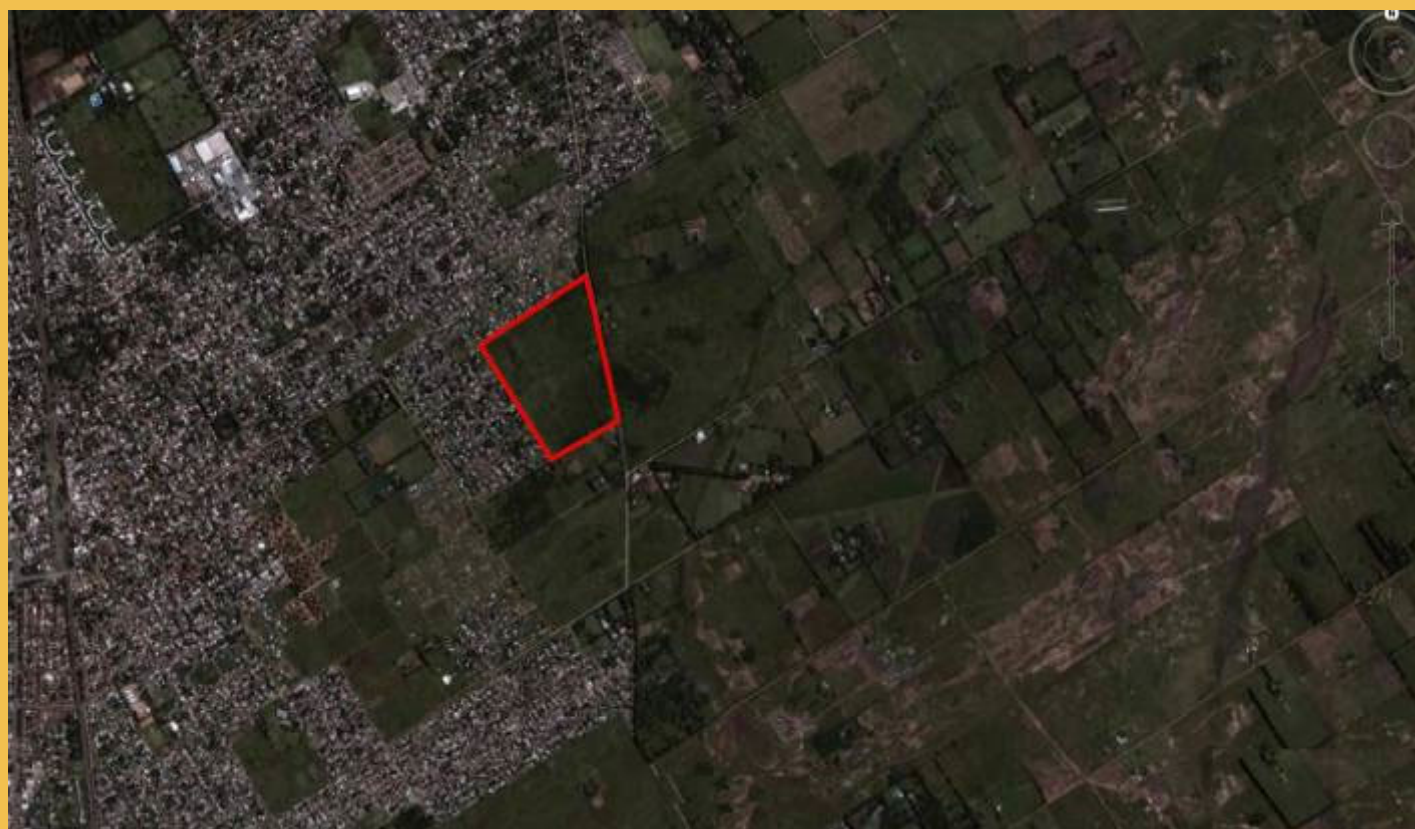
Comisión Nacional de Tierras
para el Hábitat Social Padre Carlos Mugica



Jefatura de Gabinete de Ministros
PRESIDENCIA DE LA NACIÓN



Parcela 711 A – Relación con la Ciudad



UN TERRENO
PARA TODOS
EN UNA
PATRIA PARA
TODOS !



25





Parcela 711 A

Adquisición de la tierra	Proyecto 12 x 25		Proyecto 9 x 25	
	Total	Por unidad	Total	Por unidad
Cantidad de Lotes	620		775	
Superficie a adquirir en m ²	298.000,00	300,00	298.000,00	225,00
Precio de la superficie en pesos*	\$ 4.648.800,00	\$ 7.498,06	\$ 4.648.800,00	\$ 5.998,45
Proyecto Cambio de Zonificación				
Diseño proyecto de viviendas	\$ 9.500,00	\$ 15,32	\$ 9.500,00	\$ 12,26
Gastos administrativos	\$ 500,00	\$ 0,81	\$ 500,00	\$ 1,00
Mensura y División				
Confección de Plano	\$ 155.000,00	\$ 250,00	\$ 193.750,00	\$ 250,00
Registración	\$ 6.200,00	\$ 10,00	\$ 7.750,00	\$ 10,00
Gastos administrativos (sellados, timbrados, etc.)	\$ 6.200,00	\$ 10,00	\$ 7.750,00	\$ 10,00
Visado Municipal	\$ 39.060,00	\$ 63,00	\$ 48.825,00	\$ 63,00
Total Tierra Regularizada	\$ 4.865.260,00	\$ 7.847,19	\$ 4.916.875,00	\$ 6.344,71
Instalación Servicios Básicos				
Agua	\$ 580.320,00	\$ 936,00	\$ 544.050,00	\$ 702,00
Cloacas	\$ 870.480,00	\$ 1.404,00	\$ 816.075,00	\$ 1.053,00
Electricidad	\$ 3.392.640,00	\$ 5.472,00	\$ 3.180.600,00	\$ 4.104,00
Alumbrado Público	\$ 2.287.800,00	\$ 3.690,00	\$ 2.144.812,50	\$ 2.767,50
Gas	\$ 1.874.880,00	\$ 3.024,00	\$ 1.757.700,00	\$ 2.268,00
TV	\$ 535.680,00	\$ 864,00	\$ 502.200,00	\$ 648,00
Teléfono	\$ 781.200,00	\$ 1.260,00	\$ 732.375,00	\$ 945,00
Consolidado de calles y vereda	\$ 558.000,00	\$ 900,00	\$ 523.125,00	\$ 675,00
Total servicios	\$ 10.881.000,00	\$ 17.550,00	\$ 10.200.937,50	\$ 13.162,50
Total Tierra Regularizada con Servicios	\$ 15.746.260,00	\$ 25.397,19	\$ 15.117.812,50	\$ 19.507,21



*Un país se piensa, se imagina
y luego se construye con el esfuerzo
de todos los argentinos,
cada uno desde su lugar y desde su rol”*

CRISTINA



**POR
NUESTRA
TIERRA**



Comisión Nacional de Tierras para el Hábitat Social "Padre Carlos Mugica"

Jefatura de Gabinete de Ministros • Presidencia de la Nación

Corrientes N° 1302 piso 2° (C.P. 1043) • Ciudad Aut. de Buenos Aires

Tel.-Fax: (011) 4372 1817 / 4372 1897 / 4371 5906

www.tierras.gov.ar

UN TERRENO
PARA TODOS
EN UNA
PATRIA PARA
TODOS !



Comisión Nacional de Tierras
para el Hábitat Social Padre Carlos Mugica



Jefatura de Gabinete de Ministros
PRESIDENCIA DE LA NACIÓN