



# NUEVOS PARADIGMAS PARA LA VIVIENDA EN ARGENTINA

Cámara Argentina de la  
Construcción - Delegación Rosario

I V Á N K E R R  
SUBSECRETARIO DE  
DESARROLLO URBANO  
Y VIVIENDA



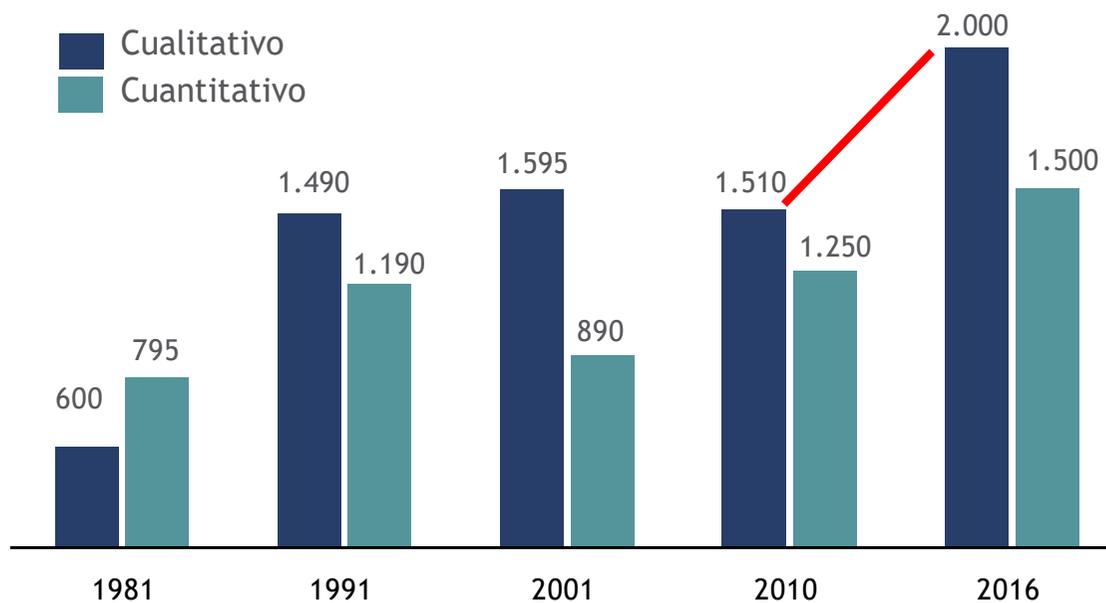
Secretaría de Vivienda y Hábitat

**Ministerio del Interior,  
Obras Públicas y Vivienda**

# ESTADO DE SITUACIÓN

## DEMANDA ESTRUCTURAL CRECIENTE

EVOLUCIÓN DE HOGARES CON DÉFICIT HABITACIONAL  
(Miles de Hogares)



### DÉFICIT HABITACIONAL

**3.500.00 HOGARES**

43% Cuantitativo  
57% Cualitativo

**25%** VIVIENDAS ARGENTINAS

+

**160.000**

HOGARES/AÑO

Fuente: Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010. Año 2016 estimado



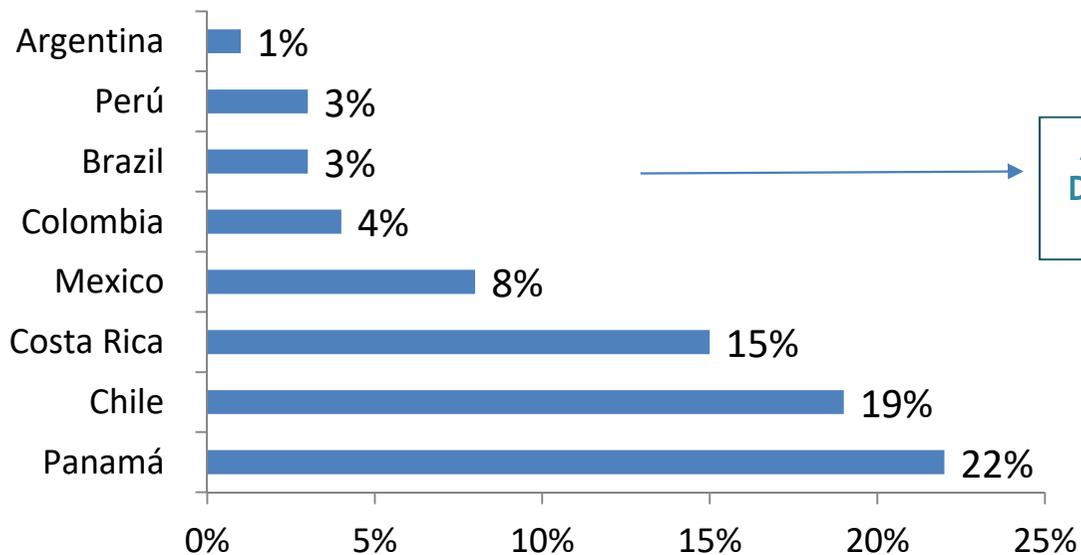
**ARGENTINA TERCER PAÍS  
MÁS URBANIZADO DEL  
MUNDO**

# ACCESO AL CREDITO

## NECESITAMOS DESARROLLAR EL CREDITO HIPOTECARIO

Stock de préstamos hipotecarios - % PBI

Fuente: IVC en base a Informe BID

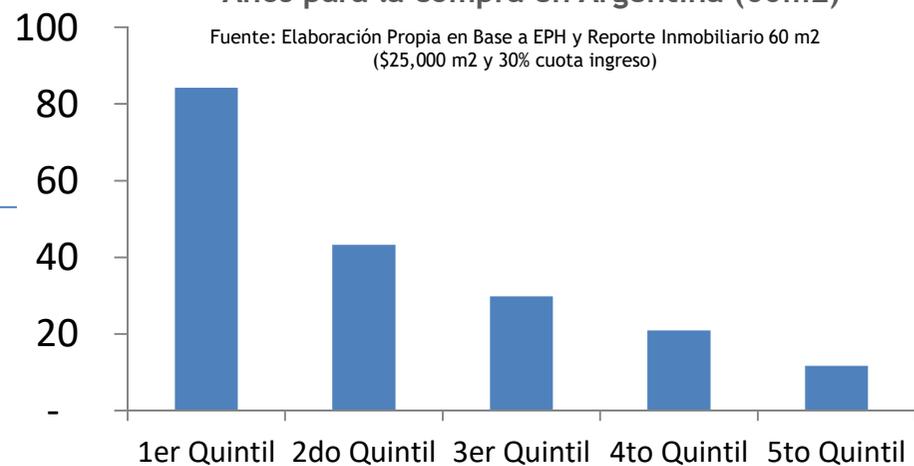


ARGENTINA ES EL PAÍS CON MENOR STOCK DE PRESTAMOS HIPOTECARIOS EN EL PBI DE LATINOAMÉRICA

EL 60% DE NUESTRO DEFICIT CORRESPONDE A LOS QUINTILES 1 Y 2 = 60 AÑOS PROMEDIO PARA OBTENER LA CASA PROPIA

Años para la compra en Argentina (60m2)

Fuente: Elaboración Propia en Base a EPH y Reporte Inmobiliario 60 m2 (\$25,000 m2 y 30% cuota ingreso)



# ESTADO DE SITUACIÓN

## ANÁLISIS DEL ESTADO CONSTRUCTOR

- POCO ACCESO AL CRÉDITO
- BAJO RECUPERO
- ADJUDICACIÓN POCO TRANSPARENTE
- 95% PBI = CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA
- ASIGNACIÓN DISCRECIONAL DEL PRESUPUESTO



Poca reinversión y dependencia del gobierno central

Impactos bajos y dispersos

Sectores vulnerables desatendidos

Pocas soluciones habitacionales

# VISIÓN

## ROL DEL ESTADO

### ESTADO CONSTRUCTOR

- ✓ Asignación discrecional de recursos (Nación)
- ✓ Sin recuperos (Nación)
- ✓ Falta de cumplimiento en plazos
- ✓ Redeterminaciones de precio frecuentes

PARTICIPACIÓN DEL SECTOR PÚBLICO

Procesos orientados a la eficiencia y eficacia

Mayor recuperos

Incentivos alineados a cumplir plazos

Redeterminaciones de precios infrecuentes

PARTICIPACIÓN DEL SECTOR PRIVADO

### ESTADO FACILITADOR

2016

A DONDE VAMOS

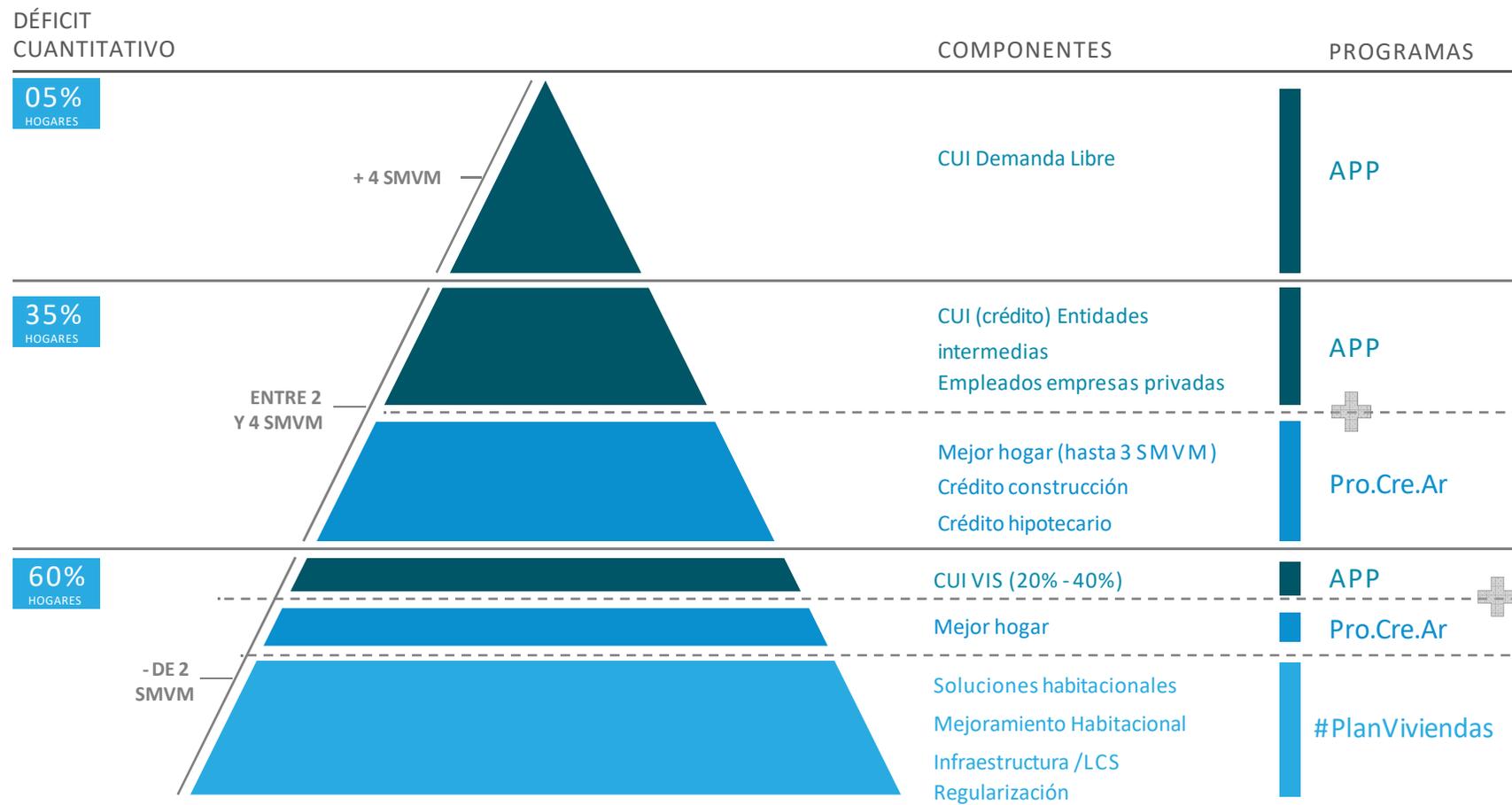
# NUEVO PARADIGMA DE LA POLÍTICA HABITACIONAL

## LÍNEAS DE ACCIÓN CONJUNTAS



# PLAN NACIONAL DE VIVIENDA (2016-2019)

## OFERTA Y DEMANDA: SOLUCIONES SEGMENTADAS



**SMVM = \$ 8.060**

Fuente: Elaboración propia. En base a FIEL/EPH. Datos II Trim 2015

# PLAN NACIONAL DE VIVIENDA (2016-2019)

## OFERTA Y DEMANDA: PRESUPUESTO Y SOLUCIONES VS DEFICIT

PRESUPUESTO	Devengado	Devengado	Presupuesto	Proyección	Proyección	Proyección	Proyección	Proyección	Proyección	TOTAL
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	AR\$
Línea de Acción	AR\$	AR\$	AR\$	AR\$	AR\$	AR\$	AR\$	AR\$	AR\$	AR\$
<b>OFERTA</b> (P FEDERALES-DDUU-REACTIV PROCREAR)	\$ 20.143	\$ 23.682	\$ 25.984	\$ 21.743	\$ 17.562	\$ 7.032	\$ 2.833	\$ 1.500	\$ -	\$ 120.478
<b>DEMANDA</b> (SCASAPROP-PROCSOCIAL-PROCJOVEN)	\$ 12.268	\$ 8.852	\$ 10.997	\$ 26.257	\$ 30.238	\$ 40.568	\$ 44.667	\$ 46.000	\$ 47.500	\$ 267.347
<b>OTROS</b> (MICROCRÉDITOS-EMERGENCIAS-REG DOM)	\$ -	\$ 173	\$ 1.861	\$ 2.000	\$ 2.200	\$ 2.400	\$ 2.500	\$ 2.500	\$ 2.500	\$ 16.134
<b>TOTAL</b>	\$ 32.411	\$ 32.706	\$ 38.842	\$ 50.000	\$ 50.000	\$ 50.000	\$ 50.000	\$ 50.000	\$ 50.000	\$ 403.958
<b>% PIB</b>	0,4%	0,5%	0,5%	0,7%	0,7%	0,6%	0,6%	0,6%	0,6%	(FMI WEO)
	PTO Vivienda Ley 2017		\$ 15.342							
	PCR TESORO 10,500		FID PCR 23,000							

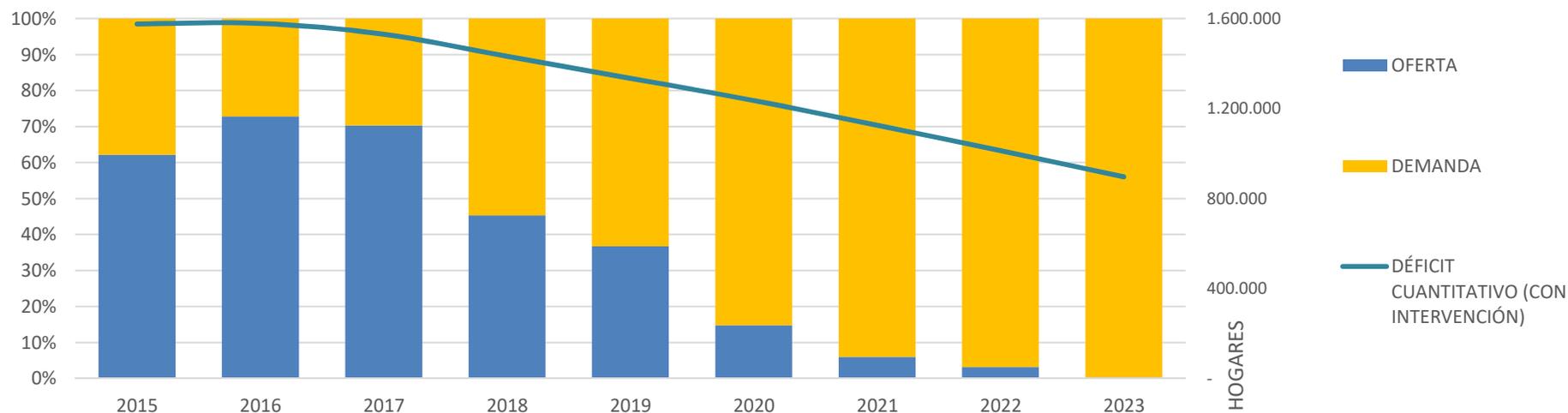
SOLUCIONES	Devengado	Devengado	Presupuesto	Proyección	Proyección	Proyección	Proyección	Proyección	Proyección	TOTAL
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Soluciones
Línea de Acción	Soluciones	Soluciones	Soluciones	Soluciones	Soluciones	Soluciones	Soluciones	Soluciones	Soluciones	Soluciones
<b>OFERTA</b> (P FEDERALES-DDUU-REACTIV PROCREAR)	24.101	16.190	41.125	39.331	26.299	3.114	1.529	1.000	0	152.689
<b>DEMANDA</b> (SCASAPROP-PROCSOCIAL-PROCJOVEN)	0	0	26.403	78.038	91.212	115.690	128.301	132.404	137.019	709.067
<b>OTROS</b> (MICROCRÉDITOS-EMERGENCIAS-REG DOM)	0	0	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	700.000
<b>TOTAL</b>	24.101	16.190	167.528	217.369	217.511	218.804	229.830	233.404	237.019	1.561.756

DÉFICIT HABITACIONAL	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	NOTAS
	<b>DÉFICIT CUANTITATIVO (SIN INTERVENCIÓN)</b>	1.581.158	1.600.132	1.619.333	1.638.765	1.658.431	1.678.332	1.698.472	1.718.853	1.739.480
% DÉFICIT CUANTITATIVO SOBRE HOGARES (S/INTERV)	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	11%	
<b>CRECIMIENTO VEGETATIVO ( + FLUJO)</b>	18.749	18.974	19.202	19.432	19.665	19.901	20.140	20.382	20.626	+ 1.2% anual
<b>INTERVENCIÓN CUANTI ( - FLUJO) (exc otros)</b>	24.101	16.190	67.528	117.369	117.511	118.804	129.830	133.404	137.019	+ 33% anual
<b>DÉFICIT CUANTITATIVO (CON INTERVENCIÓN)</b>	1.575.806	1.578.590	1.530.263	1.432.326	1.334.480	1.235.577	1.125.887	1.012.865	896.472	a + b - c
% DÉFICIT CUANTITATIVO SOBRE HOGARES (C/INTERV)	11%	11%	11%	10%	9%	8%	8%	7%	6%	

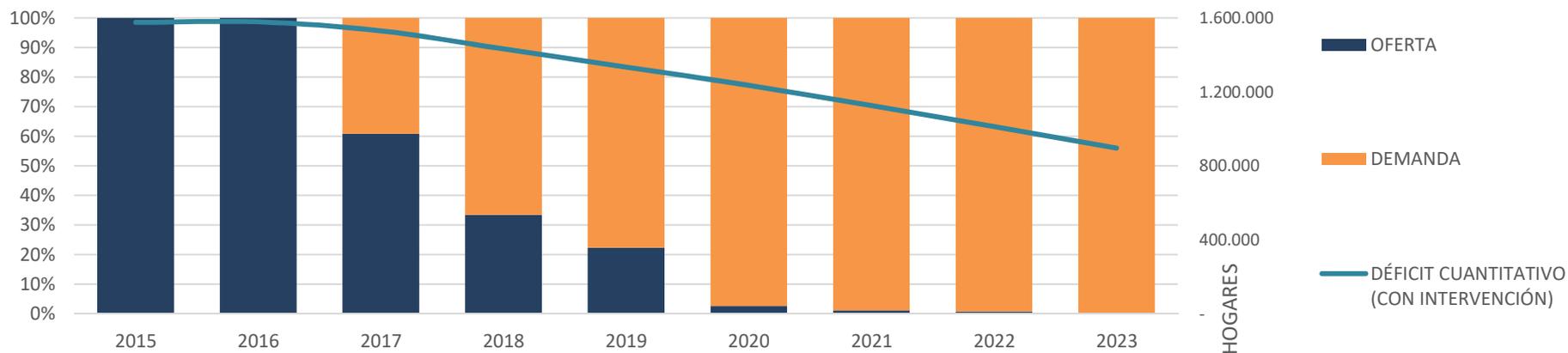
# PLAN NACIONAL DE VIVIENDA (2016-2019)

## PRESUPUESTO Y SOLUCIONES VS DEFICIT

PRESUPUESTO



SOLUCIONES



# APP

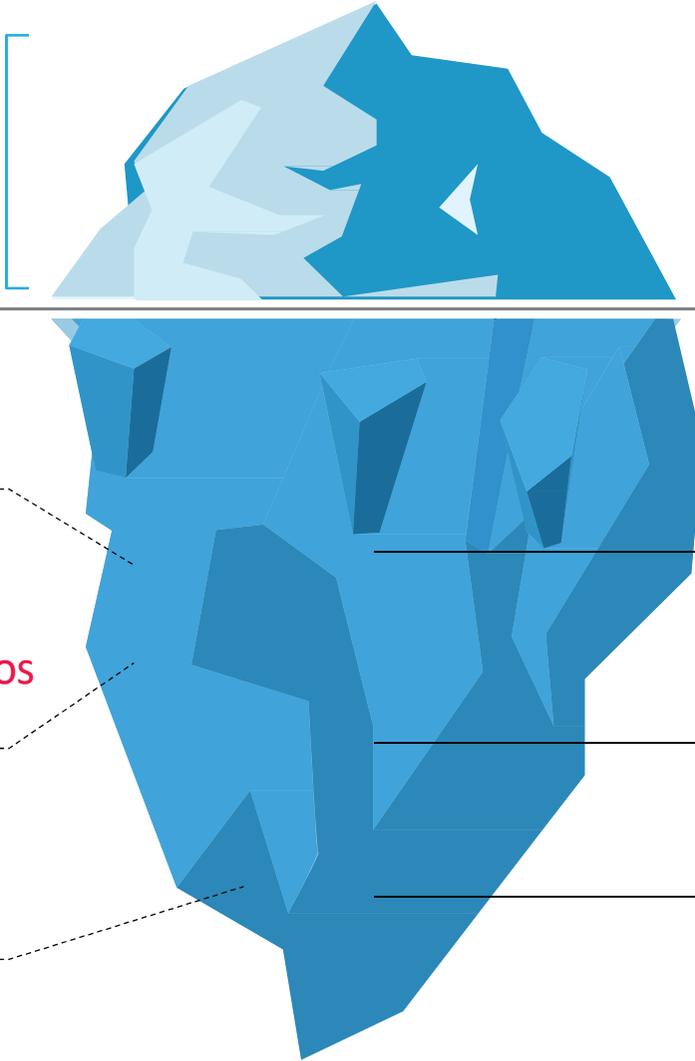
ASOCIACIONES  
PÚBLICO PRIVADAS

---

TRABAJO EN EQUIPO PARA EL  
DESARROLLO DE LA VIVIENDA DE  
INTERÉS SOCIAL

# ASOCIACIONES PÚBLICO PRIVADAS

## ESTRATEGIA



### Financiamiento Banca Pública

- BNA Línea 518/9 \$5000 MM
- Banco TDF \$500 MM
- B. Ciudad \$500 MM

### Financiamiento Bancos Privados

- Macro
- Santander (Smata Honda)

Desarrollistas Privados

Conjuntos Urbanos Integrados

TRABAJO = VIVIENDA  
Entidades Intermedias

APP PROCREAR



# ASOCIACIONES PÚBLICO PRIVADAS

## NORMATIVA APLICABLE A LAS APP

### ANTERIOR: Decreto 967/05

---

- BAJA SEGURIDAD JURÍDICA → Implementada con un decreto
- SIN RESULTADOS → En 10 años de vigencia no se realizó ningún proyecto

### LEY DE CREACIÓN DE RÉGIMEN DE CONTRATACIÓN PÚBLICO - PRIVADO: No 27.328

---

- RÉGIMEN ALTERNATIVO →
  - Ley de Obras Públicas 13.064
  - Ley de concesión de Obras Públicas 17.520

FLEXIBILIDAD  
CONTRACTUAL

FINANCIACIÓN  
VARIADA

DIVIDE  
RIESGOS

MAS SEGURIDAD  
JURÍDICA

### Status

- LEY REGRLAMENTADA (Decreto 118/2017)



¿CÓMO LA PONEMOS EN PRÁCTICA?

SUBSECRE  
TARÍA



Secretaría de Vivienda y Hábitat  
Ministerio del Interior,  
Obras Públicas y Vivienda

# DN DE DISEÑO E IMPLEMENTACIÓN DE NUEVOS DESARROLLOS DE VIVIENDA

## PROGRAMAS



# DN DE DISEÑO E IMPLEMENTACIÓN DE NUEVOS DESARROLLOS DE VIVIENDA

## ¿QUÉ ES UN CUI?



### CONJUNTOS URBANOS INTEGRADOS

→ Se realizan por esfuerzo compartido entre el sector Público y el sector privado

→ Priorizan la mixtura social

#### 1. APORTE DEL ESTADO

- FACILIDADES ADMINISTRATIVAS
- FINANCIAMIENTO 20%
- DEMANDA CRÉDITO

#### 2. DESARROLLADORES

- TIERRA
- PROYECTO
- CONSTRUCCIÓN

#### 3. BANCOS

- FINANCIAMIENTO



CUI

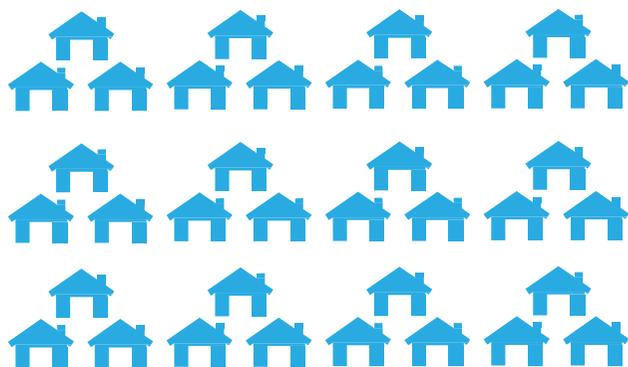
## SITUACIÓN ACTUAL



Todo proyecto CUI deberá contemplar distintas tipologías de viviendas para asegurar integración, asegurando un % mínimo a vivienda de tipo social.



**20%** Primera Vivienda  
**40%** (Plan Nacional de Vivienda R 122)

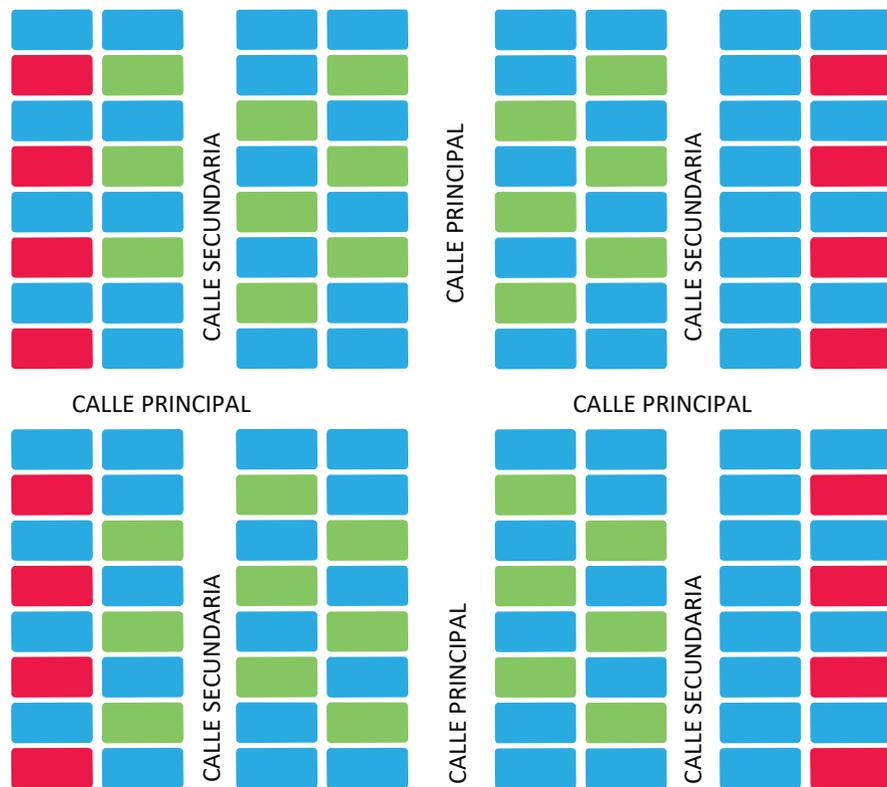


**40%** Vivienda Apto  
**80%** crédito hipotecario  
(ProCreAr o banco privado)



**0%** Vivienda demanda  
**40%** libre o comercial

¿CÓMO SE FORMULA?



ESQUEMA DEL BARRIO  
CUI DESEADO



20% Primera Vivienda  
40% (Plan Vivienda)

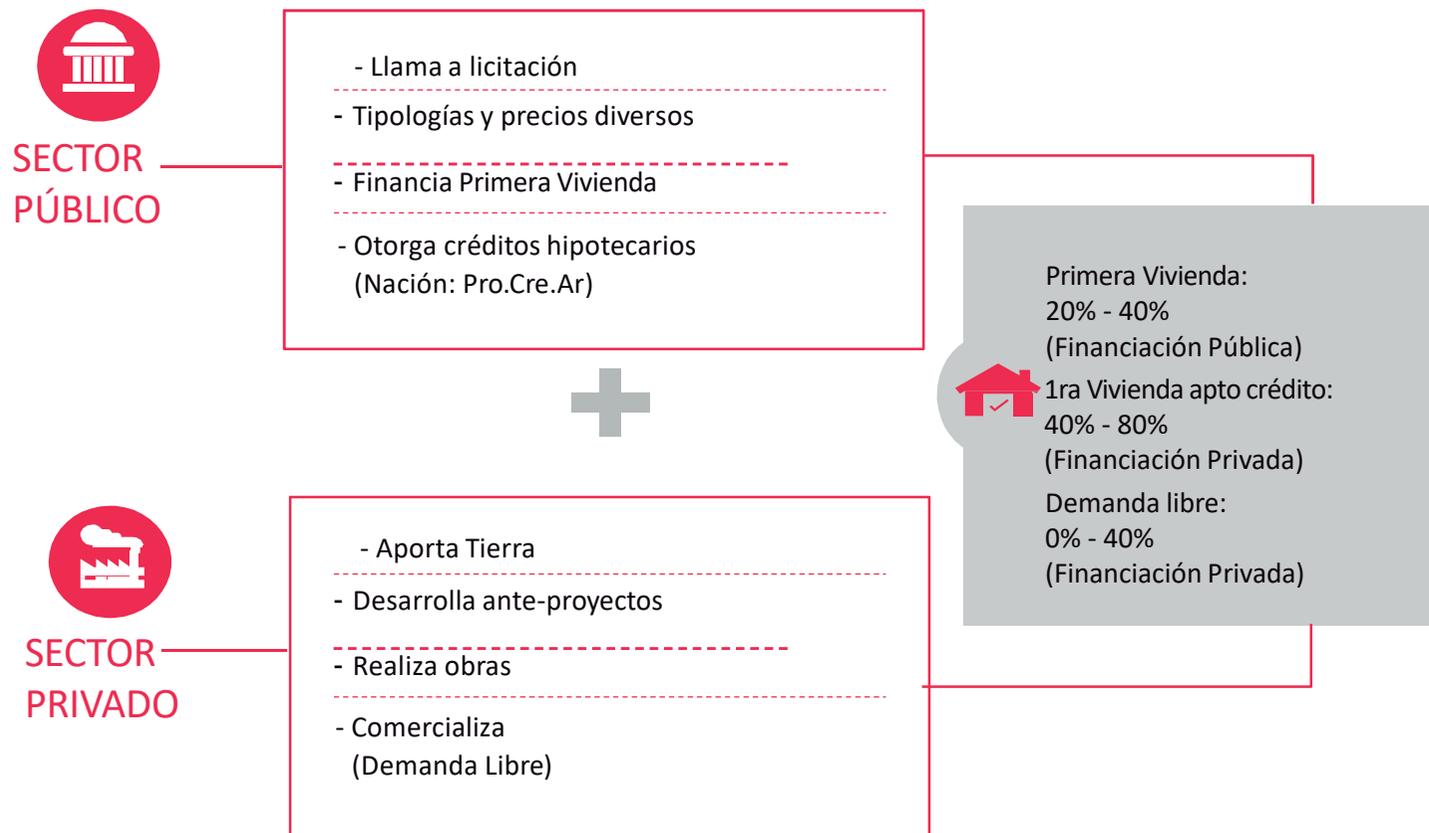


40% Vivienda Apto  
80% crédito hipotecario



0% Vivienda demanda  
40% libre o comercial

## ROLES DE CADA SECTOR



# DN DE DISEÑO E IMPLEMENTACIÓN DE NUEVOS DESARROLLOS DE VIVIENDA

TRABAJO = VIVIENDA



TRABAJO = VIVIENDA  
ENTIDADES INTERMEDIAS

## ENTIDADES INTERMEDIAS

- TIERRA
- DEMANDA

## APOORTE DEL ESTADO

- SUBSIDIO
- FACILIDADES ADMINISTRATIVAS

## BANCOS

- FINANCIAMIENTO CONSTRUCCIÓN
- CRÉDITO A LA DEMANDA



TRABAJO = VIVIENDA

FINANCIAMIENTO

**BANCO**

**70%**

DEL VALOR TOTAL DEL PROYECTO

MUNICIPIOS /  
PROVINCIAS  
APORTA INFRAESTRUCTURA Y  
CONEXIÓN A NEXOS

**SSDUYV**

**30%**

DEL VALOR TOTAL DEL PROYECTO  
(CON TOPE DE PRECIO)

\* Subsidio: SI LOS PROYECTOS NO TIENEN LIMITACIONES RESPECTO DE LAS TIPOLOGÍAS DE VIVIENDAS A CONSTRUIRSE, LA SSDUYV FINANCIARÁ HASTA EL 30% DEL COSTO DEL PROYECTO CON UN TOPE QUE ESTARÁ ESTIPULADO POR TIPOLOGÍA DE VIVIENDA “PRIMERA VIVIENDA”.

# TRABAJO = VIVIENDA

## ROLES DE CADA SECTOR

ROLES DE CADA	ENTIDAD INTERMEDIA	BANCO / FIDEICOMISO	MUNICIPIOS/ PROVINCIAS	SSDUyV
FINANCIACI	<p>DEBERAN INTEGRAR EN CUOTAS O ANTICIPO EL VALOR QUE EXCEDA AL TOPE DE PRECIO FINANCIABLE POR LA SSDUyV</p>	<p><b>70%</b></p> <p>DEL VALOR TOTAL DEL PROYECTO</p>	<p>APORTA INFRAESTRUCTURA Y CONECCIÓN A NEXOS</p>	<p><b>30%</b></p> <p>DEL VALOR TOTAL DEL PROYECTO (CON TOPE DE PRECIO)</p> <p><b>SUBSIDIO *</b></p>
	<ul style="list-style-type: none"><li>- Formula proyecto ejecutivo</li><li>- Aporta terrenos</li><li>- Selecciona beneficiarios</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Otorga Créditos<ul style="list-style-type: none"><li>- Intermedios</li><li>- Hipotecarios</li></ul></li><li>- Paga certificados</li><li>- Recibe recuperero</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Llama a licitación</li><li>- Certifica avance de obra</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Aprueba diseño</li><li>- Habilitación para licitar</li><li>- Entrega y escritura</li></ul>



**APP PROCREAR**  
Canje de viviendas

*LLAMADO A CONCURSO PÚBLICO PARA DESARROLLADORES INMOBILIARIOS*

Aporte de Tierras Fiscales + Financiamiento

=

**Desarrollos Urbanísticos con Participación  
Pública Privada**





APP PROCREAR  
Canje de viviendas

*LLAMADO A CONCURSO PÚBLICO PARA DESARROLLADORES INMOBILIARIOS*



Aporte de Tierras Fiscales + Financiamiento

=

**Desarrollos Urbanísticos con Participación  
Pública Privada**



LLAMADO A CONCURSO PÚBLICO PARA DESARROLLADORES INMOBILIARIOS



## Desarrollador

- Construye y desarrolla el proyecto
- Entrega en permuta como contraprestación del aporte de tierra una cantidad determinada de viviendas
- Construye garantía hipotecaria

*LLAMADO A CONCURSO PÚBLICO PARA DESARROLLADORES INMOBILIARIOS*

### 3

- Las viviendas entregadas en permuta se adjudican a familias beneficiarias del programa ProCreAr
- El resto de las unidades serán comercializadas libremente por el desarrollista y podrán ser financiadas a mercado abierto según las líneas vigentes

LLAMADO A CONCURSO PÚBLICO PARA DESARROLLADORES INMOBILIARIOS



### Fideicomiso:

Brindará asistencia financiera de hasta el 40% del presupuesto de construcción (IVA incluido) en condiciones preferenciales

- Avance físico mayor al 40%
- Posibilidad de etapabilización
  - Línea de crédito en UVI

*LLAMADO A CONCURSO PÚBLICO PARA DESARROLLADORES INMOBILIARIOS*



### Criterio de adjudicación del concurso público:

- Cantidad de unidades ofrecidas en permuta
  - Proyecto a realizar
- Solvencia y expertise técnico del desarrollador

MUCHAS GRACIAS



# CONTACTOS

ROGELIO FRIGERIO

Ministro del Interior, Obras Públicas y  
Vivienda

DOMINGO AMAYA

Secretario de Vivienda y Hábitat

IVAN KERR

Subsecretario de Desarrollo  
Urbano y Vivienda

MARCELO BUSELLINI

Director Nacional de Diseño e  
Implementación Nuevos  
Desarrollos de Vivienda

[mail: mbusellini@mininterior.gob.ar](mailto:mbusellini@mininterior.gob.ar)

*telefono: 5071-9709*

SERGIO MASERO

Director de Implementación y Monitoreo de Proyectos

[mail: smasero@mininterior.gob.ar](mailto:smasero@mininterior.gob.ar)

*telefono: 5071-9104*

MATÍAS MANA

Asociacion Público Privado

[mail: mmana@mininterior.gob.ar](mailto:mmana@mininterior.gob.ar)

*telefono: 5071-9763*



Secretaría de Vivienda y Hábitat  
Ministerio del Interior, Obras  
Públicas y Vivienda  
Presidencia de la Nación

---

[www.mininterior.gob.ar](http://www.mininterior.gob.ar)