



AGENDA IAPV
Diseño Estratégico Institucional

F I C H A S D E C A S O S



FINANCIAMIENTO



CONSEJO FEDERAL
DE INVERSIONES



GOBIERNO DE
ENTRE RÍOS



FINANCIAMIENTO

> DESCRIPCIÓN:

El estado propone operatorias de crédito para comprar, construir o realizar mejoras en las viviendas. Puede estar gestionada directamente por el estado y/o articulada con instituciones privadas. Se caracteriza por:

- Créditos hipotecarios que pueden destinarse a: adquisición, construcción, remodelación de vivienda existente, según cada operatoria.
- Se segmenta de acuerdo con la capacidad de ahorro objetiva de la población, incorporar plazo extendido y tasas subsidiadas según las condiciones económicas de las familias.
- Se articulan con otras políticas sectoriales que se pretendan implementar: reactivación de la industria de la construcción, movilizar el mercado de compraventa de inmuebles, revitalizar zonas específicas de una ciudad (ej: microcentro, áreas donde el estado haya adquirido tierras).
- Puede promover tipologías de vivienda: individual y/o multifamiliares.
- Habitualmente es dirigido a personas individuales, pero también puede vincularse a personas jurídicas, cooperativas, mutuales, etc.

EJEMPLOS

CRÉDITOS HIPOTECARIOS UVA

> DESCRIPCIÓN:

Los créditos hipotecarios UVA (Unidades de Valor Adquisitivo) fueron introducidos en Argentina el 31 de marzo de 2016 por el Banco Central de la República Argentina (BCRA). Se otorgaban con plazos de entre 10 y 30 años y con monto de préstamo y de cuotas expresados en unidades UVAs, siendo ajustadas por inflación. La Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) es una unidad de medida que se ajusta diariamente según el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), el cual refleja la evolución del índice de precios al consumidor (IPC).

> OBJETIVOS:

Facilitar el acceso al crédito hipotecario a largo plazo, ofreciendo en primera instancia cuotas iniciales similares a las de un alquiler promedio. La aceleración inflacionaria y la devaluación del peso impactaron negativamente en la capacidad de pago de los deudores, y el ajuste de las por UVA crecieron más rápidamente que los salarios. Frente a esta situación en 2021 se implementó la fórmula Hog.Ar que ajustaba las cuotas según la evolución salarial, con un tope mensual del 2% por encima de la inflación (para equilibrar en caso de que los salarios aumenten por encima de la inflación).

> CAMBIOS REGULATORIOS:

Entre septiembre de 2024 y febrero de 2025 las cuotas de los créditos UVA aumentaron un 15,9%, reflejando la inflación acumulada en ese período. También en 2024 Banco Central de la República Argentina (BCRA) eliminó la obligación de los bancos de extender los plazos de los créditos si la relación cuota/ingreso superaba ciertos límites, dejando esta decisión a criterio de cada entidad financiera y aumentando el riesgo de los deudores frente a subas mayores de inflación y sobreajuste de las cuotas UVA.

Para mayor información:

<https://www.argentina.gob.ar/lista-comparativa-de-los-prestamos-hipotecarios-uva>



EJEMPLOS

CRÉDITOS PROCREAR (VIVIENDA INDIVIDUAL Y CONJUNTOS URBANÍSTICOS)

> DESCRIPCIÓN:

El Procrear fue una política pública habitacional lanzada en junio de 2012 con la que se buscó facilitar el acceso a la vivienda propia mediante créditos hipotecarios accesibles, promoviendo la construcción, ampliación y refacción de viviendas en todo el país. Fue gestionado por la Administración Nacional de la Seguridad Social (ANSES), junto al Banco Hipotecario, que actuó como fiduciario del programa.

Líneas de Crédito ofrecidas:

Compra de terreno y construcción: para familias sin terreno propio.

Construcción en terreno propio: para quienes ya poseían un lote.

Ampliación, refacción y terminación: para mejorar viviendas existentes.

Modalidad de Adjudicación:

Inicialmente: créditos adjudicados por sorteos públicos (Lotería Nacional). Posteriormente: por sistema de puntaje (evaluaba criterios como cantidad de hijos, presencia de personas con discapacidad en el grupo familiar, edad de los solicitantes y antigüedad de la postulación).

> FINANCIAMIENTO:

El financiamiento provino del Fondo de Garantía de Sustentabilidad (FGS) de la ANSES, el Tesoro Nacional y aportes de empresas constructoras privadas.

> CAMBIOS REGULATORIOS:

Entre 2014 y 2015 el Procrear tuvo una implementación activa, con inversiones significativas en desarrollos urbanísticos y otorgamiento de créditos individuales. Se proyectó la construcción de 100.000 viviendas en cuatro años. Entre 2016 y 2019 el programa fue discontinuado y reemplazado por otras iniciativas de crédito hipotecario, como los créditos UVA y en 2020 el Procrear fue relanzado bajo el nombre Procrear II, con nuevas líneas de crédito y un enfoque renovado en el desarrollo territorial y urbano. Se incorporaron soluciones habitacionales que atendían demandas desde una política de desarrollos urbanísticos y nuevos espacios e infraestructura que permitieran mejor conectividad. En el año 2024 se disolvió el Procrear quedando solamente disponibles modalidades de créditos hipotecarios.

Para mayor información:

<https://www.argentina.gob.ar/habitat/procrear>



EJEMPLOS

CRÉDITOS NIDO (PROVINCIA DE SANTA FE)

> DESCRIPCIÓN:

Lanzado en 2022 por el Gobierno de la Provincia de Santa Fe, con el objetivo de facilitar el acceso a la vivienda propia mediante créditos hipotecarios con tasas de interés entre el 3% y 4,2%, actualizables por la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA). Cuenta con cuatro líneas de préstamo por un total de \$60.000 millones, destinados a la construcción o adquisición de viviendas, la terminación de viviendas, créditos individuales de gestión colectiva y para la adquisición o construcción de viviendas por cesión de derechos.

Adquisición y Construcción de Viviendas:

Plazo de repago de 20 años, con tope de \$100 millones. Terminación de Viviendas: Plazo de repago de 5 años hasta \$25 millones.

Requisitos:

Residencia en la provincia de Santa Fe al momento del llamado de la convocatoria con un período de un (1) año de permanencia en la misma, no poseer otra vivienda y demostrar ingresos (en relación de dependencia, mononotributistas y autónomos) equivalentes a dos salarios mínimos (vitales y móviles) para créditos de construcción o adquisición y un salario mínimo (vital y móvil) para créditos de terminación de vivienda. Al momento de inscripción, el Banco Municipal de Rosario evalúa la situación financiera de los/as postulantes en base a los criterios del Banco Central de la República Argentina (BCRA). Si cumplen con los requisitos, ingresan a un listado de postulantes aptos al concurso. En caso de no salir seleccionados, la postulación se mantiene activa para futuros sorteos.

Cupo Departamental:

El programa establece un cupo por departamento, garantizando una distribución equitativa de los créditos en todo el territorio provincial (los créditos se asignan considerando la población y el déficit habitacional de cada departamento de la provincia).

Beneficios Fiscales:

Los Créditos Hipotecarios NIDO cuentan con una exención del Impuesto de Sellos, conforme a lo establecido en el inciso 6) del artículo 236 del Código Fiscal de la provincia. Para acceder a este beneficio, los contribuyentes deben presentar el "Certificado de Vivienda Económica" según lo dispuesto por la Ley N° 13.543.

> FINANCIAMIENTO:

Los créditos NIDO son una iniciativa del Gobierno de Santa Fe, en colaboración con el Banco Municipal de Rosario.

> ALCANCE:

Hasta junio de 2025, el programa NIDO ha realizado múltiples convocatorias por año, con adjudicaciones otorgadas mediante once sorteos públicos.

Para mayor información:

<https://www.santafe.gob.ar/ms/nidocreditoshipotecarios/creditos-hipotecarios-nido/>

EJEMPLOS

CRÉDITOS IAPV (PROVINCIA DE ENTRE RÍOS)

> DESCRIPCIÓN:

Los créditos hipotecarios del Instituto Autárquico de Planeamiento y Vivienda (IAPV) de Entre Ríos tienen el objetivo de facilitar la construcción, ampliación o mejora de viviendas para ciudadanos de la provincia propietarios de terreno y que no hayan sido beneficiarios de programas estatales anteriores. **Principales Programas de Créditos Hipotecarios:**

- Programa Ahora Tu Hogar
- Programa Primero Tu Casa
- Programa Casa Propia – Construir Futuro

El programa **“Ahora tu Hogar”**, lanzado en diciembre de 2024, permite el otorgamiento de créditos hipotecarios para la construcción, ampliación o refacción de viviendas en terreno propios de los postulantes. Este programa ofrece financiamiento de hasta el 80% del costo de la obra, con montos expresados en Unidades de Vivienda Indexadas (UVIs). La inversión para monoambientes (30-35 m²) es de 24.000 UVIs, para un dormitorio (40-52 m²) de 36.400 UVIs y para viviendas de dos dormitorios (55-70 m²) de 46.000 UVIs. En el caso de ampliación alcanza montos de hasta 20mil UVIs y para refacción o mejora hasta 10.000 UVIs.

Requisitos:

-Ser mayor de 18 años/emancipado, contar con datos de la inscripción en el Registro de Demanda actualizados durante los últimos doce (12) meses, poseer Documento Nacional de Identidad o estar nacionalizado, no haber sido beneficiarios de otro programa estatal de la vivienda, Nacional, Provincial o Municipal u otra asistencia promovida por el Estado y constituir grupo familiar.

-Ingresos familiares entre 2 y 8 salarios mínimos vitales y móviles (aproximadamente entre \$600.000 y \$2.300.000). Las cuotas no superan el 20% de los ingresos familiares y se pagan en hasta 300 cuotas para construcción, o 60 cuotas para ampliación o refacción, sin intereses.

- El grupo familiar deberá residir en la localidad donde se ubica el terreno propuesto para construir la vivienda o en su radio de influencia o que desarrolle su actividad laboral en la misma localidad y no se haya podido establecer.

-Ningún integrante del grupo familiar podrá ser propietario de otro bien inmueble de valor equivalente o mayor al valor del crédito solicitado ni ser titular de un bien inmueble por el plazo de dos (2) años anteriores contados a partir de la fecha del sorteo.

- Para empleados en relación de dependencia se considerará situación de revista de Planta Permanente o Contratos de Servicio, con una antigüedad mínima de un (1) año y para trabajadores independientes o autónomos, se requerirá la inscripción al monotributo con una antigüedad mínima requerida de un (1) año en la categoría que comprenda el monto de ingreso mínimo requerido y último tres pagos.

- Contar con Escritura o Copia simple del Inmueble a nombre del Grupo familiar postulante.

Adjudicación: Mediante sorteos públicos.

Para mayor información: <https://www.iapv.gob.ar/seccion/articulos/2196/ahora-tu-hogar>



El programa **“Primero Tu Casa”** se lanzó en 2018 con el objetivo de promover la construcción de viviendas de interés social para familias que no pueden acceder a una vivienda propia. Abarca la construcción de viviendas de interés social, como el otorgamiento de créditos a particulares para la construcción de viviendas en terreno propio o para ampliación de vivienda propia.

> OBJETIVO

Satisfacer la demanda de sectores sociales que no cuentan con el acceso a otras fuentes de financiamiento para obtener su primera vivienda o ampliar la misma.

Características:

- Viviendas de construcción tradicional de 55 m².
- Financiado exclusivamente con recursos provinciales y del Fondo Nacional de la Vivienda (FO.NA.VI).

Está compuesta por tres tipos de operatorias y es de inscripción online:

Operatoria 1: Adquisición de vivienda nueva para grupos familiares que no cuentan con vivienda ni terreno propio. El IAPV construye y adjudica viviendas en distintas localidades.

Operatoria 2: Crédito para construcción de vivienda en terreno propio. La superficie total no debe superar los 70 m². Opciones de proyecto:

- Presentación de proyecto propio.
- Proyecto provisto por el IAPV (monoambiente de 29 m², 1 dormitorio de 39 m² o 2 dormitorios de 51 m²).

Operatoria 3: Crédito para ampliación de vivienda. Destinada a propietarios de vivienda única que requieran ampliación. La ampliación no puede superar los 15 m², y la superficie total no debe exceder los 70 m². Se realizan sorteos de créditos para esta operatoria.

Requisito: no haber sido beneficiario de cualquier programa de vivienda o crédito financiado por el estado nacional, provincial o municipal. (Inc. H - Anexo II - de la resolución N° 502/18 del IAPV)

Para mayor información: <https://www.iapv.gob.ar/seccion/articulos/2197/primero-tu-casa>

El programa **“Casa Propia – Construir Futuro”** funciona desde febrero de 2021 con el objetivo de atender al déficit habitacional mediante la construcción de viviendas en todo el territorio provincial para familias que no pueden acceder a créditos bancarios ni poseen terrenos propios.

> **OBJETIVO**

Se propone ejecutar nuevas obras de vivienda a través de Entes Ejecutores –Provincias, Municipios u Otros Entes– con inversión pública, fomentando el desarrollo y mejoramiento de las condiciones del hábitat y de la vivienda, mano de obra intensiva, reinserción social y laboral de la población afectada, la reactivación de las economías locales y del sector de la construcción.

Características:

- Viviendas de construcción tradicional de 63 m², con 1 o 2 dormitorios.
- Financiamiento mixto: viviendas con fondos nacionales, infraestructura con fondos provinciales y nexos y obras con fondos municipales.
- Las obras son licitadas y ejecutadas por el IAPV, en coordinación con municipios y comunas.

Criterios de asignación:

Se prioriza la equidad territorial, considerando indicadores como déficit habitacional, emergencia habitacional, saldo migratorio y niveles de desocupación.

> **ALCANCE**

- Hasta diciembre de 2022, se encontraban en construcción 1.358 viviendas con financiamiento nacional y provincial.
- Se licitaron 1.428 viviendas y estaban proyectadas para licitarse 1.958 unidades habitacionales en diferentes localidades entrerrianas.
- El programa promueve la generación de empleo y la reactivación económica a través de la construcción de viviendas

Para mayor información:

<https://www.iapv.gob.ar/seccion/articulos/2041/programa-nacional-casa-propia-construir-futuro>

EJEMPLOS

PROGRAMA CONSTRUYO RIO NEGRO (PROVINCIA DE RÍO NEGRO)

Financiamiento para la construcción y mejora de vivienda única y Proyectos de bienestar Comunitario en Río Negro. La Ley 21 da facultad al Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda a responder a los requerimientos habitacionales de ciudadanos de la Provincia de Río Negro.

> OBJETIVO

Facilita políticas públicas para garantizar el acceso a la vivienda y/o mejoramiento de ésta, entendida como bien social de carácter básico. Promueve el acceso a créditos y recursos para la adquisición de materiales de construcción y mano de obra para los servicios intra-domiciliarios permitiendo construcción, ampliación o refacción de sus viviendas y espacios comunitarios. Tiene el objetivo de garantizar mejoras en las condiciones de habitabilidad, y en la inclusión sociocomunitaria.

Características:

Desde el Instituto de Planificación y Promoción de la vivienda se desarrollan 4 líneas de acción para construcción y ejecución:

a. Lotes con servicios

Acompañando el proceso de consolidación de la Ley 5474 (Suelo Urbano,) permite la construcción de infraestructuras básicas (agua y electricidad/alumbrado). Los lotes resultantes tienen como principales beneficiarias a las familias de la provincia de menores recursos.

b. Materiales de construcción

Líneas de créditos para compra de materiales permitiendo avanzar en pequeñas construcciones, como viviendas completas de manera autogestiva por parte de las familias beneficiarias.

c. Vivienda

El Programa Habitar Río Negro, prevé la construcción de viviendas de monoambientes con prototipo evolutivo menores a 40 m², con características particulares según clima y posibles crecimientos edilicios. Funciona articulando con municipios y entidades intermedias para garantizar soluciones de alta vulnerabilidad y emergencia.

El Programa Camino a Casa está orientado en brindar solución colectiva y atender la demanda mediante instituciones gubernamentales y no gubernamentales, gremios, asociaciones civiles, cooperativas, etc.

d. Escritura

Junto al sistema tradicional de adjudicación de la vivienda, la provincia cuenta con la posibilidad de acogerse a los beneficios de la Ley Pierri (Ley N° 24.374). Este régimen de regularización dominial habilita la obtención del título de propiedad de sus viviendas si cumplen requisitos independientemente de la adjudicación.

Requisitos:

Personas físicas, mayores de edad, con un mínimo de cinco (5) años de residencia en la provincia de Río Negro, sin posesión de propiedad, y que se encuentren en relación de dependencia del Estado.

Para mayor información: <https://ippv.rionegro.gov.ar/>