



AGENDA IAPV
Diseño Estratégico Institucional

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



INNOVACIÓN



CONSEJO FEDERAL
DE INVERSIONES



GOBIERNO DE
ENTRE RÍOS



► DESCRIPCIÓN:

El estado provincial-municipal se atreve a desarrollar experiencias no tradicionales a partir de referencias locales, regionales e internacionales construyendo aprendizajes institucionales y sociales.

Se caracteriza por:

- Gestión pública para la compra de tierras por parte de organizaciones sociales. (el estado gestiona, los particulares pagan).
- Inversión pública en infraestructuras y equipamiento para dinamizar nuevas urbanizaciones asociadas.
- Programa de Círculos Cerrados para la adquisición de vivienda administrada por el municipio (incorporación de mutuales, cooperativas y empresas)
- Creación de figuras del derecho privados (Empresas públicas, Sociedades anónimas) para la gestión de proyectos públicos
- Proyectos de regeneración urbana, adquisición de inmuebles en zonas deprimidas de la ciudad formal para inclusión de viviendas multifamiliares, equipamientos y mejora del espacio público. Articulación con el sector privado.
- Proyectos de viviendas para incorporar al sistema de alquileres asequibles, como forma alternativa de acceso a la vivienda. Mix público-privado.

► EJEMPLOS:

Gestión de suelo y construcción de viviendas por círculo cerrado

TRENQUE LAUQUEN (BS.AS)

En Trenque Lauquen, se implementa desde 2010 un programa de política habitacional municipal para la construcción de viviendas bajo el sistema "Círculo Cerrado". Bajo este programa la Municipalidad construye viviendas y las entrega a familias, permitiéndoles acceder a una vivienda propia. Se trata de un mecanismo público-privado donde la Municipalidad planifica y construye conjuntos de viviendas, incluyendo terreno, infraestructura y obra, y las ofrece a familias bajo un sistema de cuotas.



Requiere anticipo y una cuota mensual que se actualiza según INDEC, con financiación transparente. Se ofrece en administración municipal directa o tercerizada, con posibilidad de incluir sistemas industrializados en diferentes etapas.

► OBJETIVO

El objetivo de construir viviendas por Círculo Cerrado con financiación propia permite que, a partir de que el Municipio alcanza un ingreso superior a los 4 millones de pesos anuales en la recaudación de viviendas ya entregadas, continúa con la construcción de viviendas en etapas.

► REQUISITOS

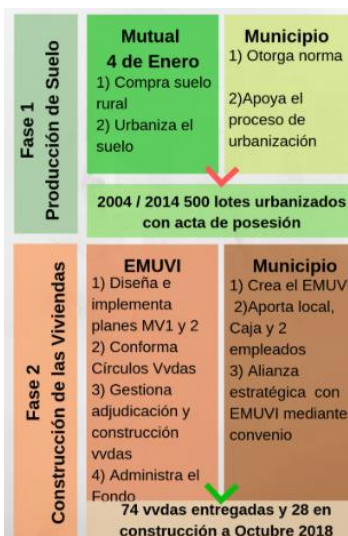
Durante la participación y período de pago las familias no tienen el permiso de alquilar la vivienda, ni vender o ceder la misma.

Para mayor información: <https://www.todoprovincial.com/politica-habitacional-lincoln-tomara-de-trenque-lauquen-el-exitoso-plan-circulo-cerrado-de-viviendas>

Gestión de suelo y construcción de viviendas por círculo cerrado

MONTE CRISTO (CÓRDOBA)

Frente a la demanda habitacional, producto del crecimiento demográfico en la ciudad de Monte Cristo, se incorpora el proyecto de "Círculo de Ahorro" para acceder a una vivienda propia. Esta política de Vivienda Social se realiza con fondos nacionales y se ejecuta a nivel provincial desde el Ente Municipal de Vivienda (EMUVI). Funciona desde un grupo de adherentes (de 120 a 180 personas por plan) que financia la construcción de sus viviendas a través de pagos mensuales. Al complementarse los pagos y sorteos se realiza la entrega de las mismas. La operación tuvo un carácter mixto a través del Círculo de Viviendas efectuadas por el EMUVI con producción de suelo urbano agenciado por la Mutual 4 de Enero.



> OBJETIVOS

- Promover el acceso a la vivienda digna a los ciudadanos de Monte Cristo y alrededores
- Financiar la oferta de viviendas con operaciones de planes habitacionales y proyectos de construcción de vivienda autofinanciados y co-financiados con entidades oficiales y/o privadas

Entre los Planes de Viviendas por círculo cerrado:

Plan Vivir Mejor 1: dirigido a propietarios de lotes, viviendas de 60m², grupo es abierto, adjudicaciones por sorteo, 180 cuotas mensuales (valor de 1/3 del costo de construcción)

Plan Vivir Mejor 2: incluye edificación + terreno, viviendas de 50 m², con grupo cerrado de 150 personas; adjudicación por sorteo directo o por puntaje, según aporte adelantado.

Plan Vivir Mejor 4: viviendas de ≈32 m², ladrillo, en terreno propio; grupo abierto (mínimo 48 adherentes) con sorteos cada 2-4 meses; pagos en cuotas equivalentes a 1/3 del valor por m², con opción de ampliación futura a cargo del propietario.

Para mayor información: <https://cafedelasciudades.com.ar/articulos/la-experiencia-del-circulo-cerrado-de-viviendas-en-montecristo/>

Operatoria de asesoramiento y asistencia para grupos asociados poseedores de suelo

La política de intervención urbana que guía esta propuesta es la de promoción de una mayor cantidad de soluciones habitacionales por suelo disponible, al mismo tiempo que se logra una propuesta arquitectónica construida de manera participativa con las familias involucradas, la generación de canales de financiamiento para una mayor cantidad de familias y la promoción de contratación de mano de obra y constructoras locales al desarrollarse en una escala accesible. La propuesta consiste en reunir y organizar grupos acotados de familias para que emprendan la construcción de sus viviendas de manera asociada. Se busca que aquellos propietarios de lotes puedan asociarse con otras familias para emprender la construcción de más de una vivienda en los lotes de su dominio.

Se trata de lograr una plataforma de asesoramiento y asistencia por parte del organismo encargado del programa que garantice:

- Asesoramiento acerca de las distintas fuentes de financiamiento (Procrear, planes de ahorro, financiamiento bancario, etc.) y de las herramientas jurídicas para conformar los grupos asociados.
- Asistencia técnica arquitectónica para el diseño y ejecución del conjunto de viviendas a construir.
- Asistencia técnica de un administrador para poder llevar adelante la gestión del proyecto.

En relación al financiamiento se deberá gestionar ante distintas instituciones (Procrear, Bancos, IPPV, etc.) para lograr la concreción de créditos hipotecarios conjuntos para la operatoria de grupos asociados.

Las fuentes de financiamiento para la construcción de las viviendas serán las instituciones públicas y privadas con las cuales se puedan vehicular acuerdos de préstamo para la asociación de familias. Los recursos también podrán provenir del autofinanciamiento o financiamiento individual de alguna de las familias que integren la asociación para la construcción conjunta. El municipio deberá aportar el personal necesario para brindar el soporte de asesoramiento (económico-financiero-jurídico- arquitectónico) para la Promoción de Operatorias para Grupos Asociados. A demás, podrá realizar convenios con casas de materiales para lograr un precio convenido de materiales para la construcción de viviendas de grupos asociados, como así también con empresas constructoras locales que les interese ser parte de la propuesta.

> OBJETIVOS

- a) Lograr mayor aprovechamiento en el uso del suelo a partir de la construcción de más de una vivienda por lote.
- b) Generar economías de escala y disminuir los costos de gestión con la construcción conjunta de las viviendas (compra conjunta de materiales, contratación de mano de obra y técnicos, etc.).
- c) Garantizar un entorno de hábitat planificado según las necesidades de las familias.

> ÁMBITO DE APLICACIÓN

Municipios y comunas, en articulación con actores privados de la construcción y actores públicos/privados financiadores de créditos.

> ANTECEDENTES Y CASOS:

Propuesta para el Distrito Noreste; Ciudad de Cipoletti (Río Negro) **Para mayor información:** <https://www.lmcipolletti.com/mas-lotes-el-distrito-vecinal-noreste-n429672>

Empresa Pública de Desarrollo Urbano, Rosario (Santa Fe)

En 2022 el Concejo Municipal de Rosario sancionó la Ordenanza N°10.370/2022, creando la Empresa Pública Municipal de Desarrollo Urbano y mediante la que posibilita al Estado Municipal a desarrollar proyectos de urbanización de gran escala y operaciones de menor escala para acupuntura urbana. Se constituye como una Sociedad Anónima Unipersonal de propiedad estatal, con el objetivo de intervenir de forma ágil y efectiva en el desarrollo urbano. Funciona como un agente activo, con la posibilidad de adquirir terrenos, construir, revender o alquilar, y asociarse con actores privados o comunitarios. Es una experiencia innovadora que brinda al Municipio un rol actor activo dentro del mercado inmobiliario, urbano y habitacional.

> OBJETIVOS

- a) Ejecutar operaciones urbanísticas de envergadura (loteos, proyectos habitacionales, revitalización de espacios degradados);
- b) Actuar con mayor agilidad que la administración pública tradicional: adquirir terrenos, construir o intervenir directamente y asociarse con actores privados o cooperativos;
- c) Desarrollar vivienda pública en alquiler, impulsando programas de acceso, asesoramiento, incentivos fiscales y la incorporación de viviendas ociosas al mercado;
- d) Brindar servicios de consultoría, asesoramiento y gestión de proyectos urbanos, fortaleciendo la capacidad técnica municipal.

Tomando como antecedentes las experiencias de Medellín y Bogotá (Colombia), la EDU busca replicar ese modelo de "economía plural" (estado, privado y sociedad civil).

Es una experiencia innovadora marcando un cambio de paradigma: el Municipio dejar de ser solo regulador y pasar a ser un actor activo del mercado inmobiliario, urbano y habitacional. Se inspira en experiencias comparables (Nuevo Alberdi, Rosario) y busca el desarrollo de vivienda social, espacios públicos, cultura urbana y mejor integración social.



Para mayor información:

<https://novedades.ciudadfutura.com.ar/inedito-en-argentina-rosario-tendra-una-empresa-publica-de-desarrollo-urbano/>

<https://www.lacapital.com.ar/la-ciudad/rosario-tendra-una-empresa-publica-desarrollo-urbano-regulada-el-municipio-n10036044.html>

Compra de suelo con aportes de industrias locales

Las Parejas (Santa Fe)

En septiembre de 2022, el municipio de Las Parejas presentó un plan habitacional que contemplaba la adjudicación de 243 terrenos con servicios. Con el objetivo de financiarlo, 39 industrias locales se asociaron para adquirir un terreno de la familia Polloni y luego donarlo a la Municipalidad para que se encargue del desarrollo del loteo y gestione las viviendas correspondientes. Entre 2007 y 2022 se desarrollaron diversos loteos por convenio, superando los 1.300 lotes entregados en total. Con este nuevo plan, el municipio pretende continuar con una estrategia de acceso a la tierra ligada al desarrollo industrial y social, sincronizando expansión urbana con crecimiento económico.



> LOTEOS

- El área abarca 243 parcelas con servicios completos: cordón cuneta, electricidad, etc.
- El sistema prevé que 165 lotes queden distribuidos entre las empresas participantes (en proporción a su aporte) y 78 lotes se destinan a un cupo general.
- Se incorporan 3 lotes extras provenientes del loteo "Bocha Mansilla", completando un total en venta de 81 lotes para el cupo general.

> EMPRESAS PARTICIPANTES

Las empresas que acompañan el proyecto son Moro Hidráulica (10 lotes), Apache (12), Grupo Orígenes (1), El Manatí (3), Juan Pablo Musso (1), Acerías 4C (15), Fundación Palazzo (3), Búfalo SA (15), Geronzi SA (1), Arundel Tassi SRL (1), Dragón Metalúrgica SRL (1), Bai Ingeniería (1), D'Ascanio SRL (7), AJS (5), Fundación Dadin (5), Sche-Per (4), Diego Ferrero (1), Ekon SRL (2), Mecanizaciones Koke (2), Máquinas Agrícolas Ombú (30), Rotomolding (2), Electrónica Ripper (2), Laspa Cort SRL (2), Alemor (3), Agrodel (1), MT (1), Alberto G. Moro (2), GL Oleohidráulica (3), La Unión (2), Caimán SRL (5), Dalagi Group SA (3), Meca Argentina (4), M y G Repuestos Agrícolas (1), Implementos Marmel SRL (2), Mac Metal SA (3), Castellano Nadia (2), Metal Max Rossetti SA (3), Santa Rita SA (2) y Pablo Altina (1).

> LOTES

Cada terreno costaba \$650.000, con un anticipo de 150.000 pesos y 36 cuotas fijas, ajustadas semestralmente

> BENEFICIARIOS

Se buscó proveer de viviendas con cupos especiales para distintas instituciones como la Asociación de Bomberos Voluntarios, empleados públicos nacionales, provinciales y municipales, personas con discapacidad o familiares a cargo y para solteros sin hijos, abriendo cupo para sorteo en caso que estén fuera de esas condiciones.

Para mayor información: <https://www.lacapital.com.ar/la-region/las-parejas-lanzaron-un-plan-construir-243-viviendas-n10027781.html>