



Biblioteca Central "Vicerrector Ricardo A. Podestá"
Repositorio Institucional

Producción de suelo urbano

Programa nacional de articulación y financiamiento de
la oferta y la demanda de suelo urbano con regulación
del estado

Año
2011

Autor
Jefatura de Ministros de la Nación

COMISIÓN NACIONAL DE TIERRAS PARA EL HÁBITAT SOCIAL
PROGRAMA PADRE CARLOS MUGICA

POR
NUESTRA
TIERRA

PRODUCCIÓN DE SUELO URBANO

UN TERRENO
PARA TODOS
EN UNA
PATRIA PARA
TODOS!

Programa Nacional de Articulación y Financiamiento de la oferta
y la demanda de Suelo Urbano con Regulación del Estado

Un terreno para todos en una Patria para todos



Por la recuperación de nuestros derechos



COMISIÓN NACIONAL DE TIERRAS PARA EL HÁBITAT SOCIAL
PROGRAMA PADRE CARLOS MUGICA

POR
NUESTRA
TIERRA

Es un **programa federal y plurianual** para producir, en una primera etapa, **100.000 parcelas urbanizadas** cuyo precio de venta promedio estimado será 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).

UN TERRENO
PARA TODOS
EN UNA
PATRIA PARA
TODOS!



Por la recuperación de nuestros derechos



POR
NUESTRA
TIERRA

En marzo del 2008 se presentó un AVANCE del **Plan Estratégico Territorial** en el marco del **Proyecto de desarrollo con inclusión, diversidad productiva e integración regional** que propone el Gobierno Nacional, intentando quebrar la impronta de inequidad que trajo aparejada la aplicación de las políticas neoliberales durante tres décadas, y que profundizó la brecha entre regiones ricas y regiones pobres de nuestro territorio.

Debemos revertir la situación y **planificar el futuro**.

“Un proceso de construcción conducido por el gobierno nacional mediante la formación de consensos para el despliegue de la inversión pública”.

UN TERRENO
PARA TODOS
EN UNA
PATRIA PARA
TODOS!



POR
NUESTRA
TIERRA

Liderazgo y Consenso

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 apunta identificar las medidas que, en materia de inversión pública, en materia jurídica normativa y en materia de gestión promuevan que el territorio se adecue a dicho modelo consolidando su viabilidad.

"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.

UN TERRENO
PARA TODOS
EN UNA
PATRIA PARA
TODOS!



COMISIÓN NACIONAL DE TIERRAS PARA EL HÁBITAT SOCIAL PROGRAMA PADRE CARLOS MUGICA

**POR
NUESTRA
TIERRA**

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

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 parecieran estar dadas las condiciones para pensar políticas integrales que promuevan **equidad y desarrollo armónico del territorio**, a través de una distribución más equitativa de la renta primero, y de la riqueza nacional después.

Es **absolutamente legítimo** que el Estado se apropie de una parte de la **valorización** producida por sus acciones propias del proceso de urbanización.

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

UN TERRENO
PARA TODOS
EN UNA
PATRIA PARA
TODOS!



Por la recuperación de nuestros derechos



POR
NUESTRA
TIERRA

OFERTA

Propietarios de suelo inactivo factible de urbanizar que si bien están dispuestos a comercializar los inmuebles, no tienen la voluntad 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.

ESTADO

como REGULADOR, en sus distintas instancias: municipal, provincial y nacional.

OTRAS FUENTES

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

UN TERRENO
PARA TODOS
EN UNA
PATRIA PARA
TODOS!



POR
NUESTRA
TIERRA

Objetivos

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

UN TERRENO
PARA TODOS
EN UNA
PATRIA PARA
TODOS !



POR
NUESTRA
TIERRA

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.

UN TERRENO
PARA TODOS
EN UNA
PATRIA PARA
TODOS!



**POR
NUESTRA
TIERRA**

Proyección Presupuestaria

2011	2012	2013	2014	2015
INVERSION INICIAL:	Inversión anual:	Inversión anual:	Inversión anual:	INVERSION FINAL:
\$ 105 M	\$ 210 M	\$ 315 M	\$ 420 M	\$ 1.050 M

UN TERRENO
PARA TODOS
EN UNA
PATRIA PARA
TODOS!



**POR
NUESTRA
TIERRA**

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.

UN TERRENO
PARA TODOS
EN UNA
PATRIA PARA
TODOS!



**POR
NUESTRA
TIERRA**

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.

UN TERRENO
PARA TODOS
EN UNA
PATRIA PARA
TODOS !



POR
NUESTRA
TIERRA

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!



COMISIÓN NACIONAL DE TIERRAS PARA EL HÁBITAT SOCIAL PROGRAMA PADRE CARLOS MUGICA

POR
NUESTRA
TIERRA

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

- NOTA PIDIENDO EL CAMBIO DE ZONIFICACIÓN CON JUSTIFICACIÓN ADJUNTANDO EL PROYECTO DE ORDENANZA PARA CAMBIO DE ZONIFICACIÓN.
- EN CASO DE QUE LA TIERRA OFERTADA SEA APTA PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DEBE DARSE INTERVENCION AL CONCEJO DELIBERANTE LOCAL PARA EL PERTINENTE DICTADO DE LA ORDENANZA PARA EL CAMBIO DE ZONIFICACION.
- ORDENANZA DE REAJUSTE DE SUELOS.

UN TERRENO
PARA TODOS
EN UNA
PATRIA PARA
TODOS!



Por la recuperación de nuestros derechos



POR
NUESTRA
TIERRA

Fideicomiso

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

1 Transferencia del predio al Fideicomiso

- a) El propietario del predio lo transfiere a título fiduciario. Será fiduciante y beneficiario del fideicomiso. Recibirá lotes en plena propiedad. Trasmisión neutra (no onerosa)
- b) El propietario del predio lo transfiere a título de permuta. No será parte del fideicomiso. Recibirá lotes en concepto de pago por la transmisión del predio. Transmisión onerosa.
- c) El propietario del predio lo transfiere a título de venta. No será parte del fideicomiso. Se paga el predio en el momento que esté disponible el dinero. Garantía a favor del propietario para resguardar el cumplimiento del pago.

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.

UN TERRENO
PARA TODOS
EN UNA
PATRIA PARA
TODOS!



POR
NUESTRA
TIERRA

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)

UN TERRENO
PARA TODOS
EN UNA
PATRIA PARA
TODOS !



POR
NUESTRA
TIERRA

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!



POR
NUESTRA
TIERRA

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!



POR
NUESTRA
TIERRA

Caso de referencia: Barrio Santa Ana



Pdo. Almirante Brown
Pcia. Buenos Aires

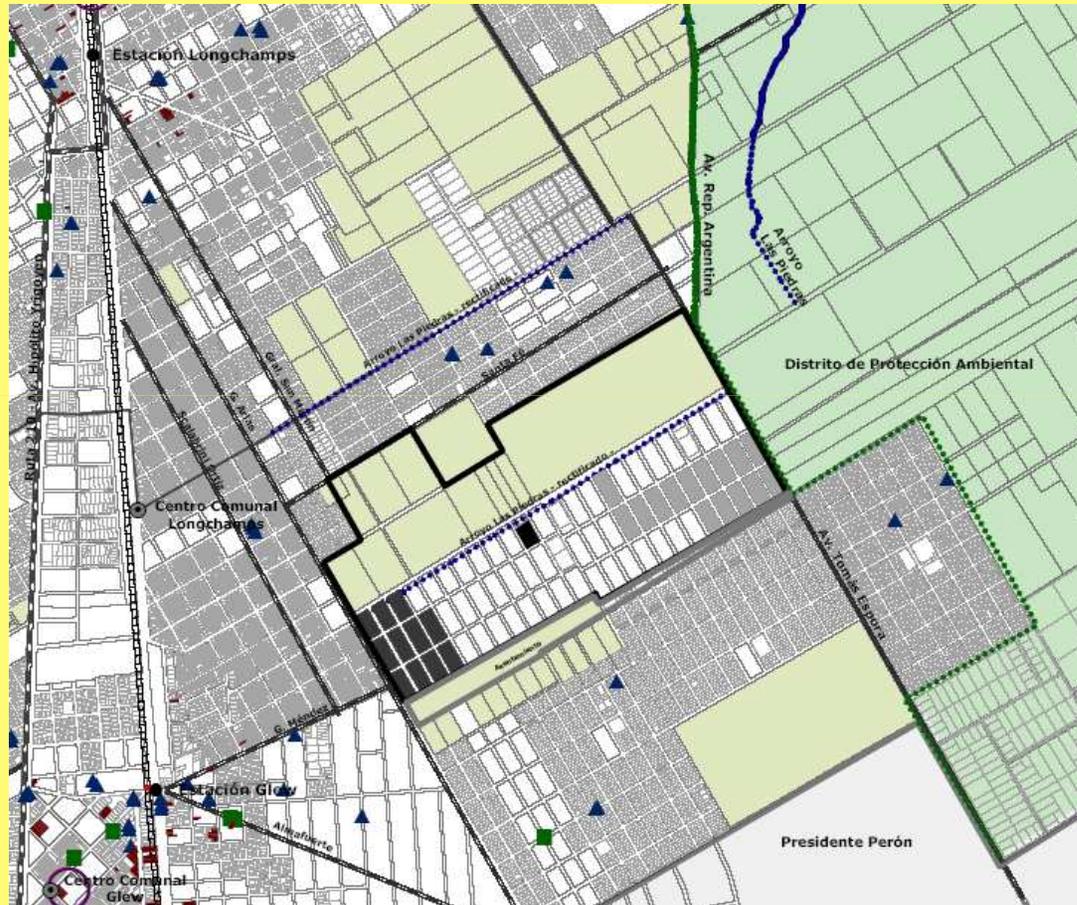
UN TERRENO
PARA TODOS
EN UNA
PATRIA PARA
TODOS !



COMISIÓN NACIONAL DE TIERRAS PARA EL HÁBITAT SOCIAL
PROGRAMA PADRE CARLOS MUGICA

POR
NUESTRA
TIERRA

Barrio Santa Ana – Equipamiento Público



UN TERRENO
PARA TODOS
EN UNA
PATRIA PARA
TODOS!



Por la recuperación de nuestros derechos



POR
NUESTRA
TIERRA

Barrio Santa Ana – Relación con la Ciudad



UN TERRENO
PARA TODOS
EN UNA
PATRIA PARA
TODOS !



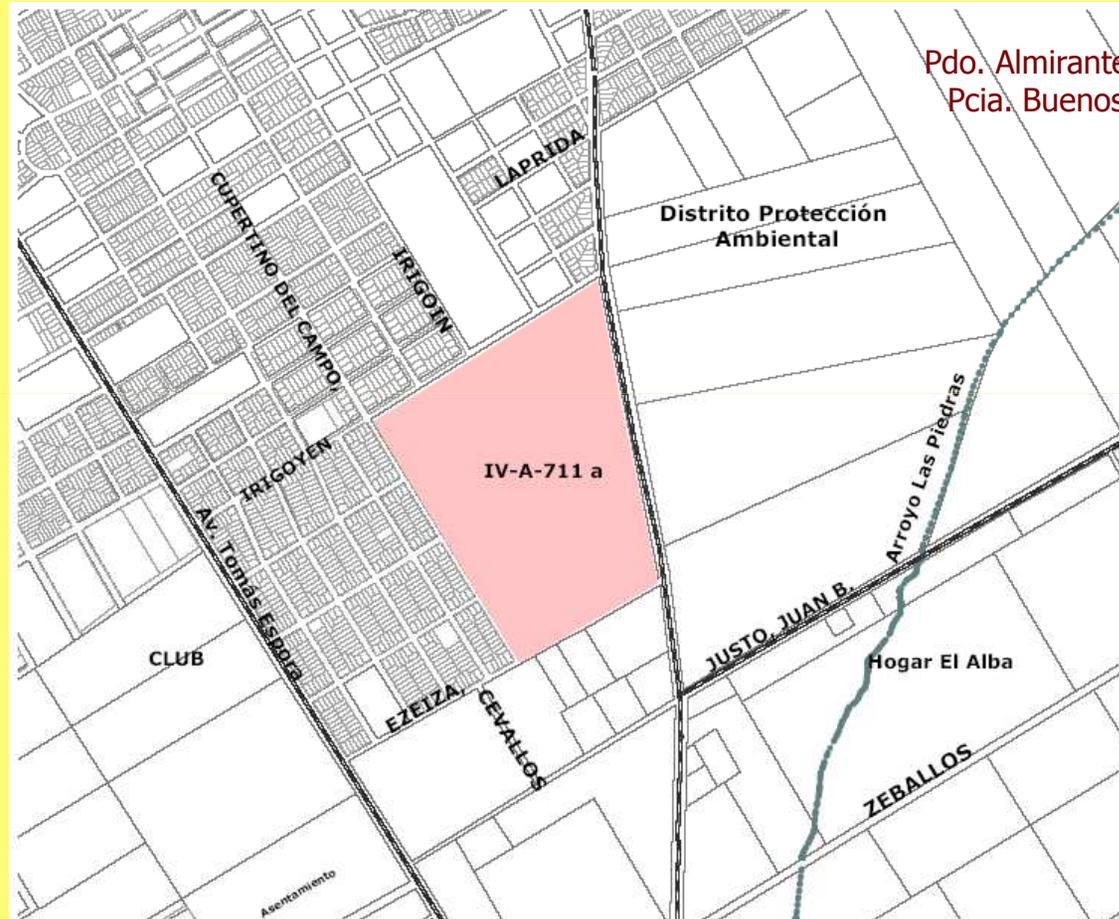
COMISIÓN NACIONAL DE TIERRAS PARA EL HÁBITAT SOCIAL

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

POR
NUESTRA
TIERRA

Caso de referencia: Parcela 711 A



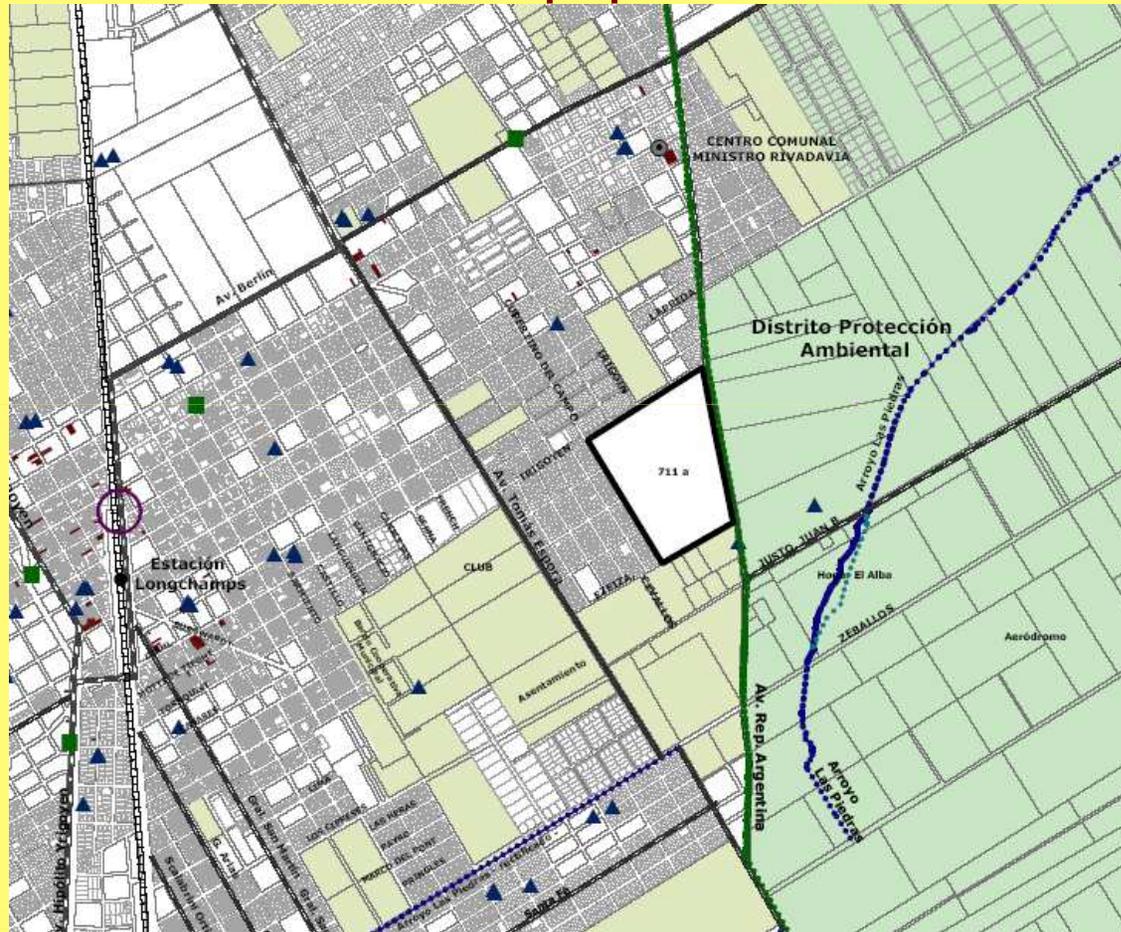
Pdo. Almirante Brown
Pcia. Buenos Aires

UN TERRENO
PARA TODOS
EN UNA
PATRIA PARA
TODOS!



POR
NUESTRA
TIERRA

Parcela 711 A – Equipamiento Público

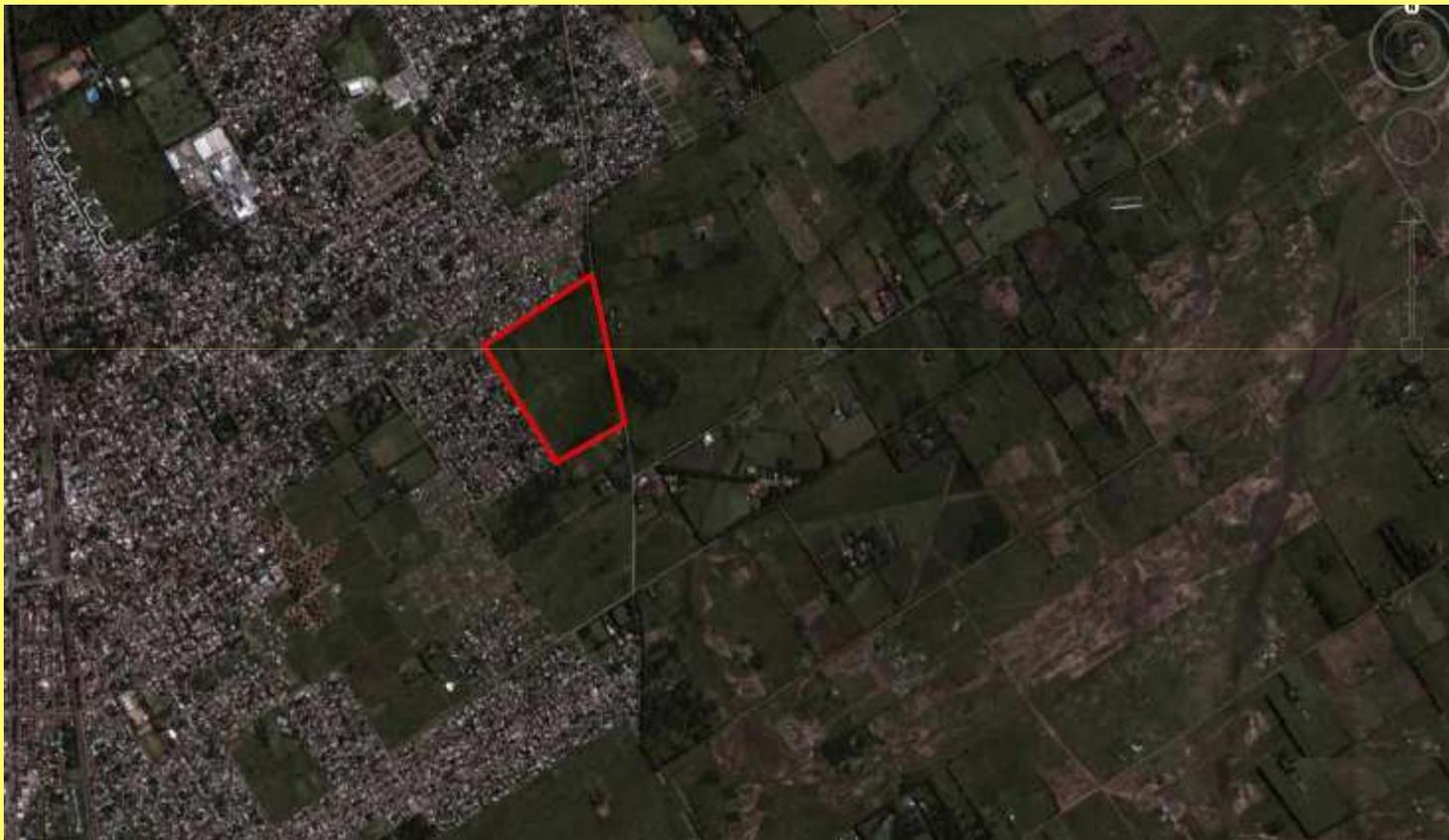


UN TERRENO
PARA TODOS
EN UNA
PATRIA PARA
TODOS!



POR
NUESTRA
TIERRA

Parcela 711 A – Relación con la Ciudad



UN TERRENO
PARA TODOS
EN UNA
PATRIA PARA
TODOS !



COMISIÓN NACIONAL DE TIERRAS PARA EL HÁBITAT SOCIAL PROGRAMA PADRE CARLOS MUGICA

	Parcela 711 A			
	Proyecto 12 x 25		Proyecto 9 x 25	
Adquisición de la tierra				
Cantidad de Lotes	620		775	
	Total	Por unidad	Total	Por unidad
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

COMISIÓN NACIONAL DE TIERRAS PARA EL HÁBITAT SOCIAL
PROGRAMA PADRE CARLOS MUGICA

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 Autónoma de Bs. As.

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

www.tierras.gov.ar

UN TERRENO
PARA TODOS
EN UNA
PATRIA PARA
TODOS!



Por la recuperación de nuestros derechos

