

# APP

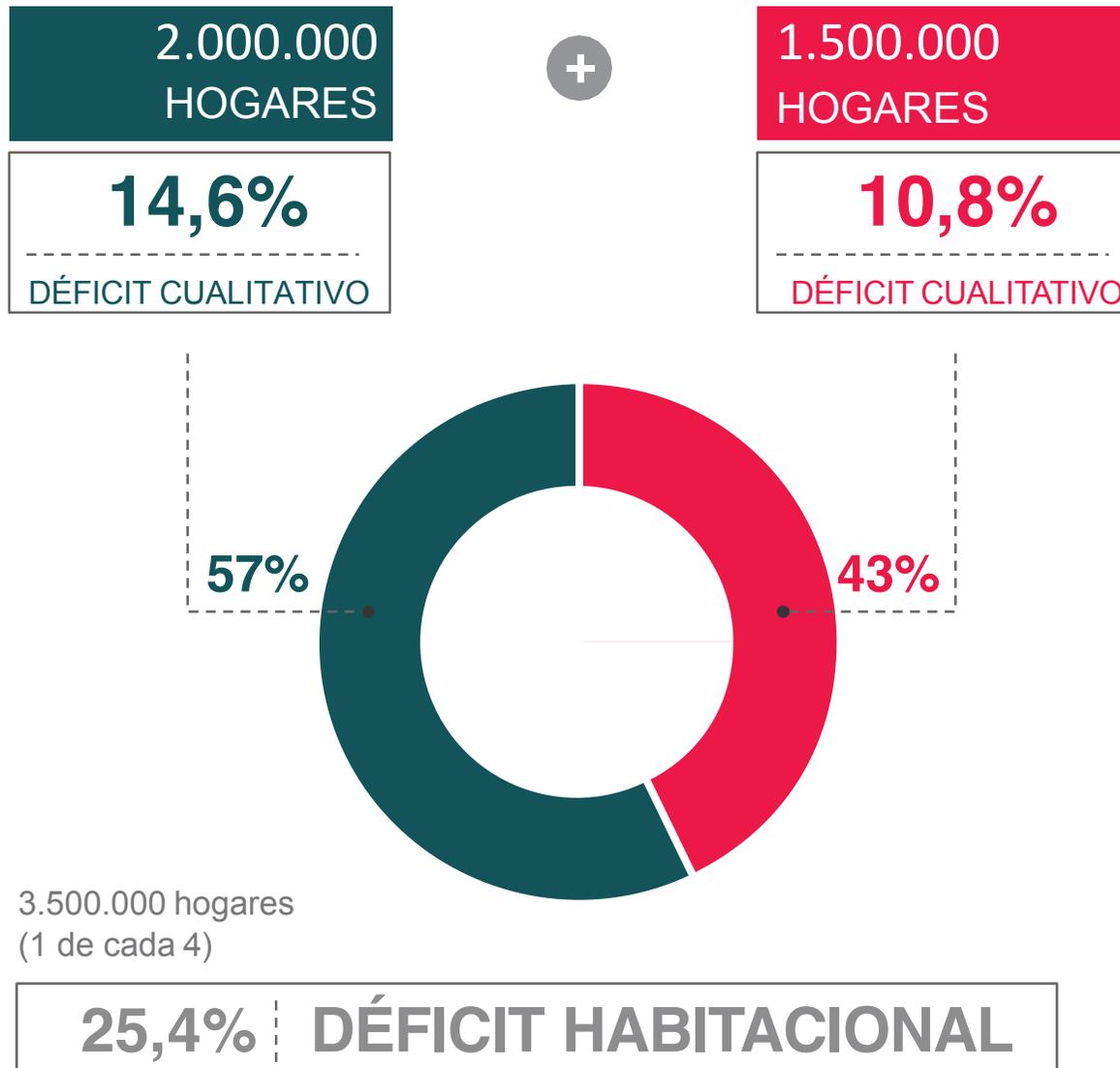
ASOCIACIONES  
PÚBLICO  
PRIVADAS

---

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



## CONTEXTO HABITACIONAL EN LA ARGENTINA



### EN TÉRMINOS ABSOLUTOS:

EL 50% del déficit esta concentrado en Buenos Aires, Santa Fe & Córdoba

### EN TÉRMINOS RELATIVOS:

La región NEA y NOA concentra el mayor porcentaje del Déficit, con un promedio del 42%.

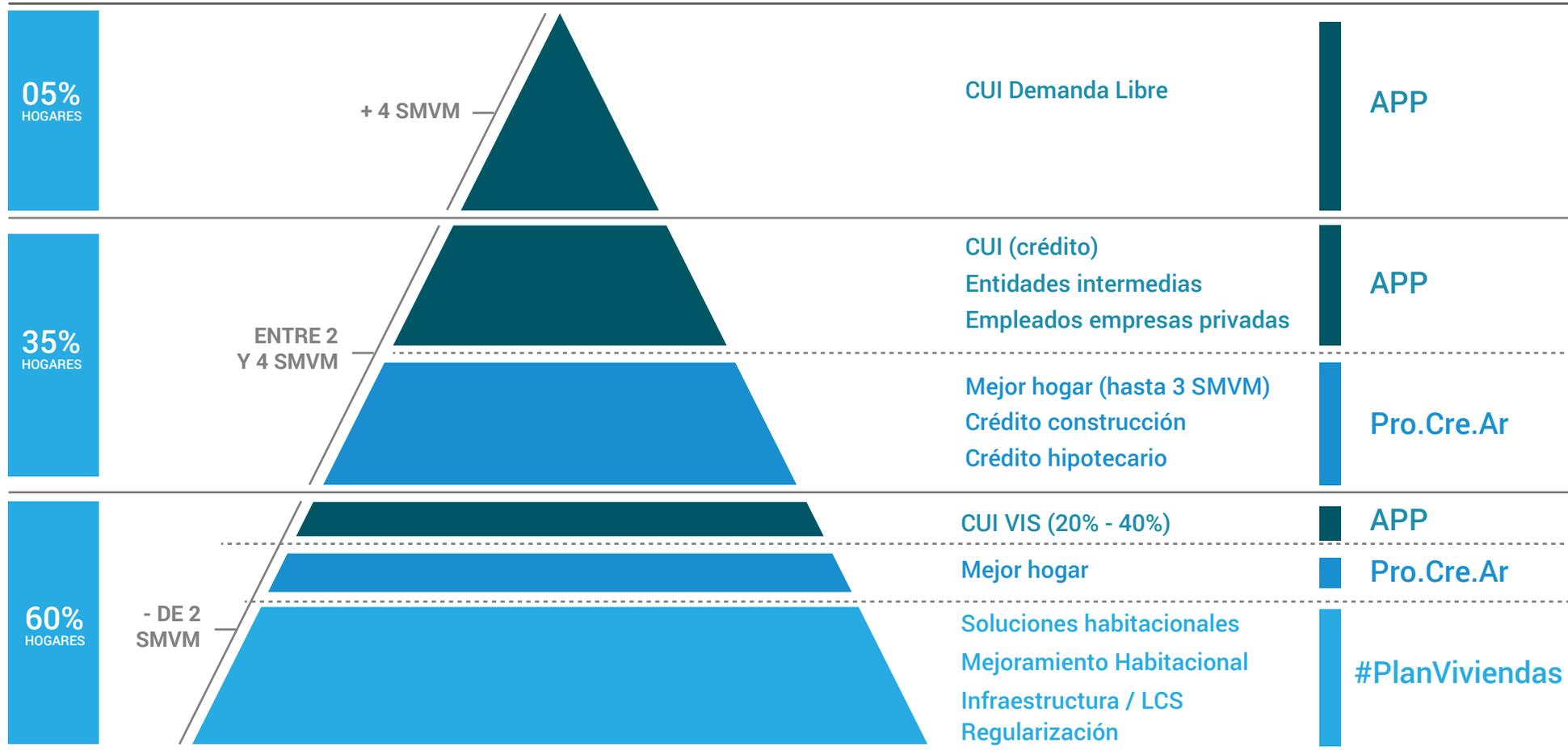
**ARGENTINA TERCER PAÍS MÁS URBANIZADO DEL MUNDO**

Fuente: Ariel Coremberg, Arklems + Lamd, UBA/ Harvard University. CAMARCO.

PLAN INTEGRAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT (2016-2019)

DÉFICIT CUANTITATIVO

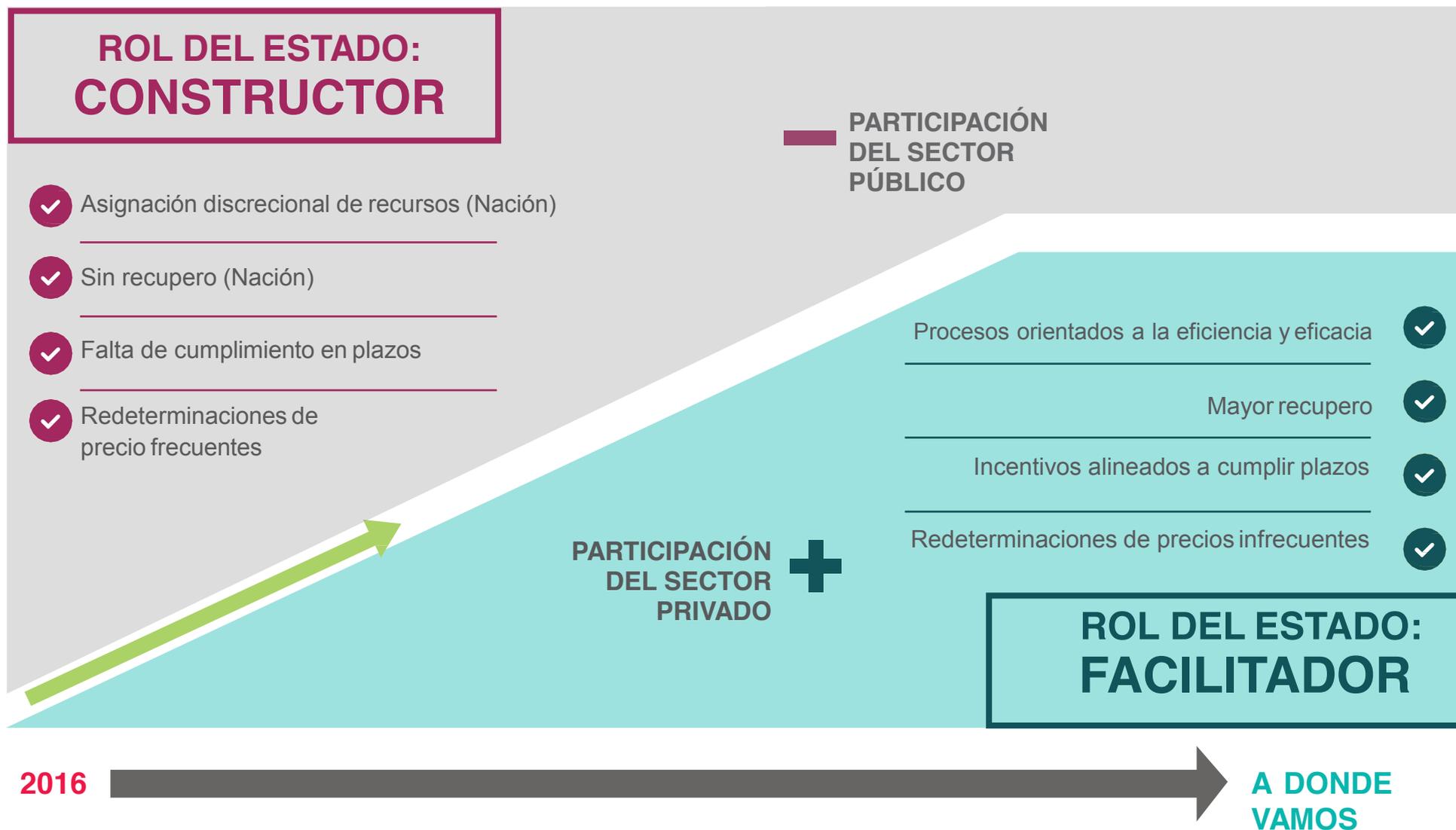
PROGRAMAS



**SMVM = \$ 8.060**

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

## PLAN INTEGRAL DE VIVIENDA Y HÁBITAT (2016-2019)



## ¿QUÉ SON LAS ASOCIACIONES PÚBLICO-PRIVADAS?

### QUÉ APORTA CADA UNO



SECTOR  
PÚBLICO



SECTOR  
PRIVADO



**DISEÑO  
REGULATORIO**



**INCENTIVOS  
FISCALES**



**FACILIDADES  
ADMINISTRATIVAS**



**CONOCIMIENTO**



**INVERSIÓN**



**MENORES TIEMPOS  
DE EJECUCIÓN**

**EFICIENCIA**



**RESULTADOS**



**IMPACTO**



**INNOVACIÓN**



**COLABORACIÓN**





# ¿CÓMO LO PONEMOS EN PRÁCTICA?

## NORMATIVA APLICABLE A LAS APP

### NORMATIVA ACTUAL: 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 DEL RÉGIMEN DE CONTRATACIÓN PÚBLICO-PRIVADO: N° 27.328

---

#### REGIMEN ALTERNATIVO A

- Ley de Obras Públicas 13.064
- Ley de concesión de Obras Públicas 17.520

**FLEXIBILIDAD  
CONTRACTUAL**

**FINANCIACIÓN  
VARIADA**

**COMPORTE / DIVIDE  
RIESGOS**

**MAYOR SEGURIDAD  
JURÍDICA**

### STATUS

---

LEY REGLAMENTADA (Dec. 118/2017)

## MODELOS APP PARA LA VIVIENDA SOCIAL



# CUI

CONJUNTOS  
URBANOS  
INTEGRADOS

**Secretaría de Vivienda y Hábitat**  
Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda



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



## ¿QUÉ ES UN CUI?

Dentro del marco de la estrategia de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con especial énfasis en la promoción de las Asociaciones Público Privadas para multiplicar la generación de oferta y reducir el déficit habitacional, surge el programa de Conjuntos Urbanos Integrados.



SON PROYECTOS DE VIVIENDAS EN DONDE SE PRIORIZA LA MIXTURA SOCIAL, Y SE REALIZAN POR ESFUERZO COMPARTIDO ENTRE EL SECTOR PÚBLICO Y EL SECTOR PRIVADO.



## SITUACIÓN ACTUAL





## LOS OBJETIVOS QUE PERSIGUEN LOS CUI SON:

- Contribuir a reducir el déficit habitacional del beneficiario/grupo familiar ubicado en la base de la pirámide de ingresos salariales  
**(< 2 SMVM) [1 SMVM = \$8.060]**
- Contribuir a reducir el déficit habitacional de los grupos familiares ubicados en los sectores medios de ingreso salarial. Con accesibilidad a créditos hipotecarios  
**(entre 2 y 4 SMVM)**
- Favorecer la integración social
- Contribuir a la generación de empleo





## COMPONENTES

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



**20%** Vivienda Social  
**40%** (Plan Vivienda)





## COMPONENTES

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



**20%** Vivienda Social  
**40%** (Plan Vivienda)



**40%** Vivienda Apto  
**80%** crédito hipotecario

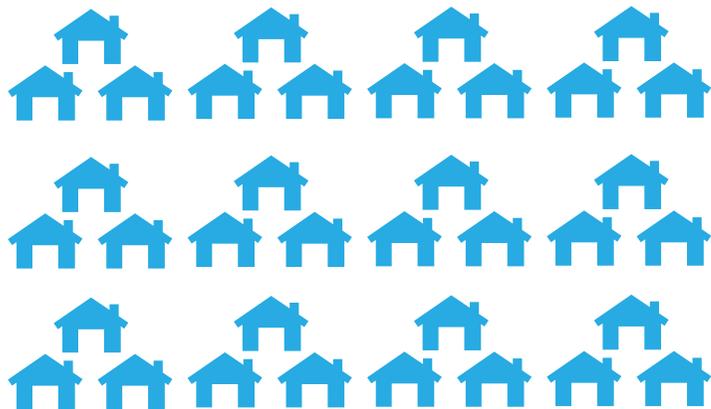


## COMPONENTES

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



**20%** Vivienda Social  
**40%** (Plan Vivienda)



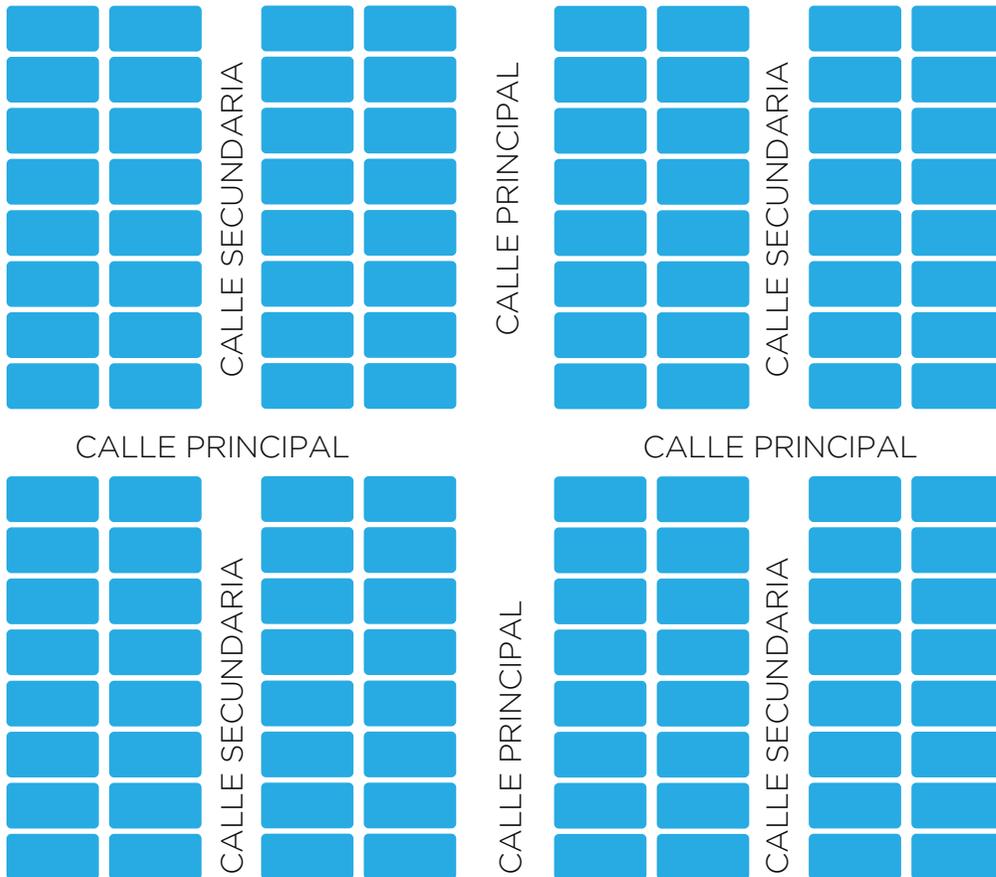
**40%** Vivienda Apto  
**80%** crédito hipotecario



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



## ¿CÓMO SE FORMULA UN CUI?

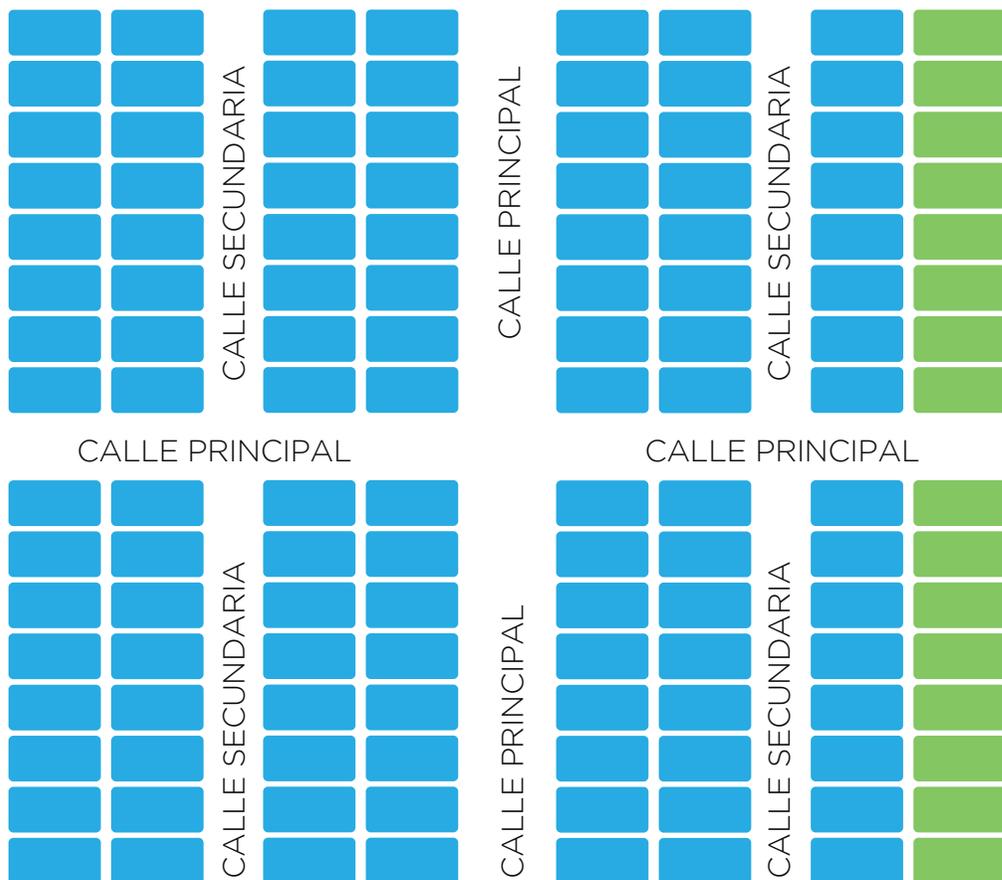


## MENSURA TÍPICA DE UN NUEVO BARRIO

---



## ¿CÓMO SE FORMULA UN CUI?



### ESQUEMA DE CUI BÁSICO



**20%** Vivienda Social  
**40%** (Plan Vivienda)



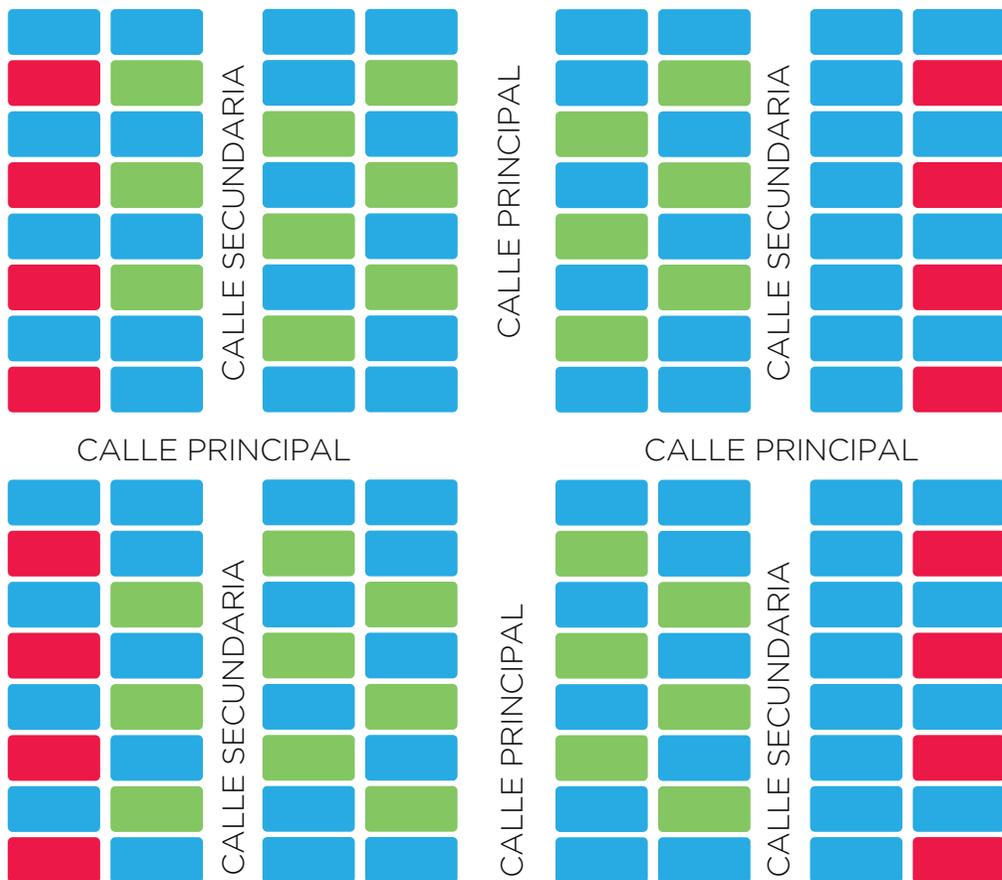
**40%** Vivienda Apto  
**80%** crédito hipotecario



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



## ¿CÓMO SE FORMULA UN CUI?



### ESQUEMA DEL BARRIO CUI DESEADO



**20%** Vivienda Social  
**40%** (Plan Vivienda)



**40%** Vivienda Apto  
**80%** crédito hipotecario



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



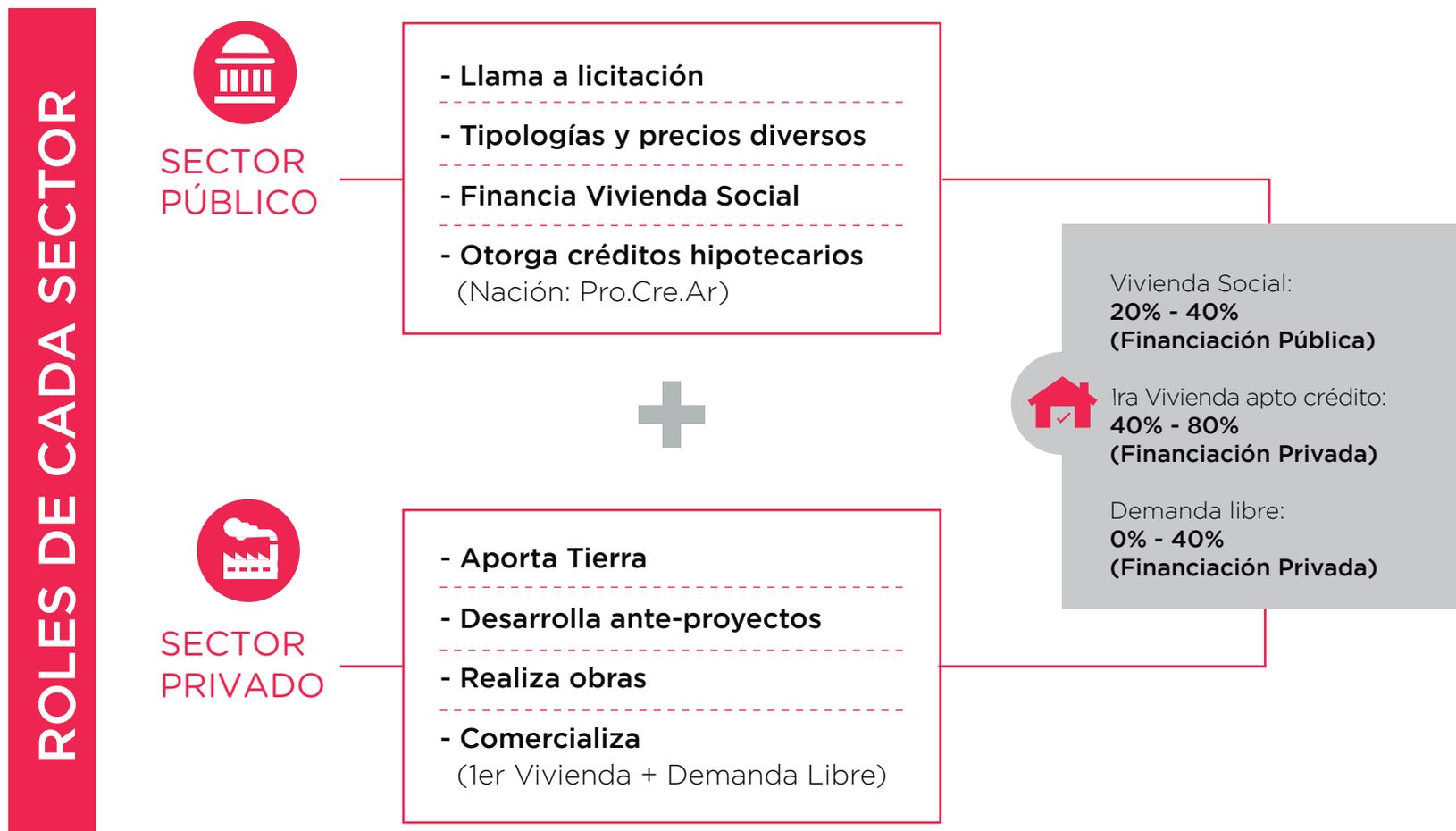
## APORTE PÚBLICO - PRIVADO

### ¿Qué aporta el sector público?

Facilidades administrativas  
 Financiamiento Vivienda Social (30% prom.)  
 Acerca demanda (Pro.Cre.Ar)

### ¿Qué aporta el sector privado?

Financiamiento  
 Tecnología  
 Innovación





## FINANCIAMIENTO

La financiación de los CUI es compartida. Está delimitada por la tipología de viviendas que se aprobarán y construirán.

CONSTRUCCIÓN



ADQUISICIÓN  
(CORTO Y LARGO PLAZO)

### Vivienda Social

SVyH contra certificado de  
avance de obra

SVyH con subsidio

### Vivienda Apto Crédito

Desarrollador +  
crédito intermedio

Pro.Cre.Ar, Nación TU CASA,  
otros créditos

### Demanda Libre o Comercial

Desarrollador +  
crédito intermedio +  
preventiva

Inversión privada



### REQUISITOS

Existen para el diseño de estos proyectos de vivienda, requisitos que deberán cumplirse según especificaciones definidas por la Dirección de Desarrollo Urbano.

- Acceso a servicios y equipamiento
- Conexión/Transporte
- Integrado a la ciudad
- Criterios de densidad



### ZONAS DE APLICACIÓN

Todo el territorio del país  
(Priorizando zonas de mayor déficit)



### PRECIOS DE VENTA MÁXIMOS

Vivienda Social:  
**Precio tope m2 por región, según Plan Vivienda**

Vivienda Apto Crédito:  
**Valor Unitario: 90% Pro.Cre.Ar**  
**Valor Promedio: 80% Pro.Cre.Ar**

Demanda Libre:  
**Intervención Privada**



# PRESENTACIÓN



## SSUyV

- Financia Vivienda Social
- Entrega y escritura



## MUNICIPIO /PROVINCIA

- Certifica avance de obra
- Selecciona beneficiarios para Vivienda Social



## FIDEICOMISO

- Paga certificados
- Recibe recuperos



## DESARROLLADOR

- Ejecuta obra
- Comercializa vivienda apto crédito y libre demanda



\* Para la publicación de los Pliegos Licitatorios será condición ineludible que, además de publicar donde estipule legislación local, los mismos sean publicitados en la página del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda en el apartado correspondiente.

[\*] LEER ANEXO:  
OTORGAMIENTO DE UNA  
NO OBJECCIÓN TÉCNICA

[\*\*] LEER ANEXO:  
NOTA DE SOLICITUD





# **TRABAJO = VIVIENDA**

Programa de Vivienda  
para trabajadores  
asociados a

**ENTIDADES  
INTERMEDIAS**



## ¿QUÉ ES TRABAJO = VIVIENDA?

Dentro del marco de la estrategia de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, con especial énfasis en la promoción de las Asociaciones Público Privadas para multiplicar la generación de oferta y reducir el déficit habitacional, surge el Programa de **Trabajo = Vivienda** para la asociación de entidades intermedias, como nexo entre el Estado y el ciudadano.

ES UN PROGRAMA QUE DESARROLLA PROYECTOS PARA LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS. CONSTA DE TRES ELEMENTOS ESENCIALES: LAS ENTIDADES INTERMEDIAS, QUIENES APORTARÁN LA TIERRA Y LOS BENEFICIARIOS; LA NACIÓN, QUE SUBSIDIARÁ UN PORCENTAJE DE DICHO PROYECTO A FIN DE FACILITAR EL ACCESO A LA VIVIENDA; Y LOS BANCOS, FINANCIANDO LA CONSTRUCCION Y SU POSTERIOR HIPOTECA.

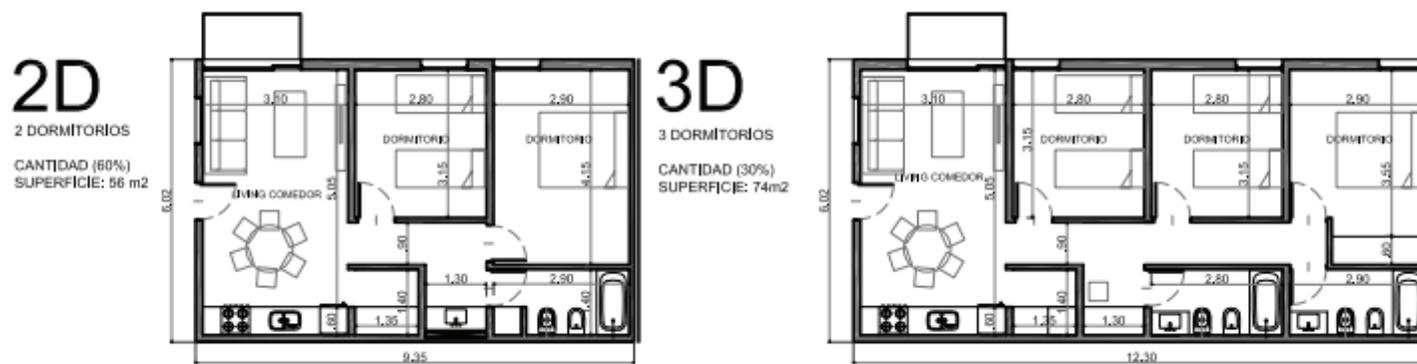


## LOS OBJETIVOS QUE PERSIGUEN SON:

- Contribuir a reducir el déficit habitacional de los grupos familiares ubicados en los sectores medios de ingreso salarial. Con accesibilidad a créditos hipotecarios **(entre 2 y 4 SMVM)**
- Impulsar la generación de empleo



- **55 m<sup>2</sup>**
- **2 Dormitorios (c/proyección de crecimiento)**
- **\$ de m<sup>2</sup> Tope Regional (\$ 12.350 p/zona centro abril 2016)**
- **20% Infraestructura**



- ❖ Para el caso en que la entidad intermedia presente proyectos con viviendas de > superficie, o > valor por m<sup>2</sup>, la entidad intermedia y/o beneficiario final deberá afrontar los costos excedentes.



## REQUISITOS

Existen para el diseño de estos proyectos de vivienda, requisitos que deberán cumplirse según especificaciones definidas por la Dirección de Desarrollo Urbano.

- Acceso a servicios y equipamiento
- Conexión/Transporte
- Integrado a la ciudad
- Criterios de densidad



## ZONAS DE APLICACIÓN

Todo el territorio del país  
(Priorizando zonas de mayor déficit)



## APORTE PÚBLICO - PRIVADO

### ROLES DE CADA SECTOR

#### ENTIDAD INTERMEDIA

FORMULA PROYECTO EJECUTIVO

APORTA TERRENOS

SELECCIONA BENEFICIARIOS

#### BANCO / FIDEICOMISO

OTORGA CRÉDITOS  
- INTERMEDIOS

- HIPOTECARIOS

PAGA CERTIFICADOS

RECIBE RECUPERO

#### MUNICIPIOS/ PROVINCIAS

LLAMA A LICITACION

CERTIFICA AVANCE DE ORBA

#### SSDUyV

APRUEBA DISEÑO

HABILITACION PARA LICITAR

ENTREGA Y ESCRITURA

### FINANCIACION

#### BENEFICIARIOS

DEBERAN INTEGRAR EN CUOTAS O ANTICIPO EL VALOR QUE EXCEDA AL TOPE DE PRECIO FINANCIABLE POR LA SSDUyV

#### BANCO

# 70%

DEL VALOR TOTAL DEL PROYECTO

#### MUNICIPIOS/ PROVINCIAS

APORTA INFRAESTRUCTURA Y CONECCION A NEXOS

#### SSDUyV

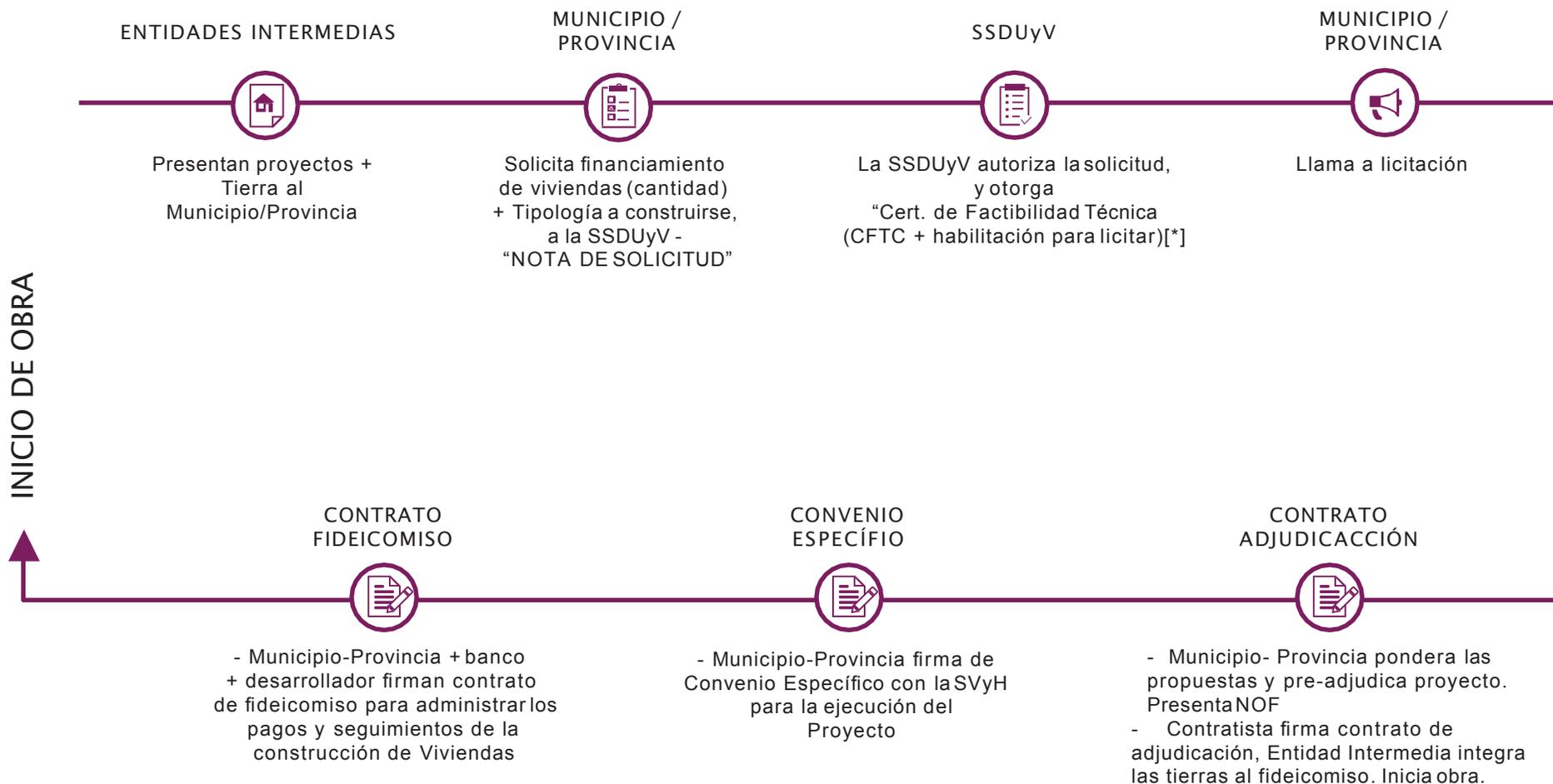
# 30%

DEL VALOR TOTAL DEL PROYECTO (C/TOPE DE PRECIO)

## SUBSIDIO



# PRESENTACIÓN



\* Para la publicación de los Pliegos Licitatorios será condición ineludible que, además de publicar donde estipule legislación local, los mismos sean publicitados en la página del Ministerio del Interior, Obras Públicas y Vivienda en el apartado correspondiente.

[\*] LEER ANEXO: OTORGAMIENTO DE UN CFT

[\*\*] LEER ANEXO: NOTA DE SOLICITUD



## CONTACTO

ROGELIO FRIGERIO  
**Ministro del Interior,  
Obras Públicas y Vivienda**

DOMINGO AMAYA  
**Secretario de Vivienda y Hábitat**

IVAN KERR  
**Subsecretario de Desarrollo  
Urbano y Vivienda**

SOLEDAD ROMÁN  
**Jefa de Gabinete de Asesores**

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  
**Asesor Asociación 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)