



Informe SISU - FISU

Revisión del marco normativo y evaluaciones de programas de integración socio-urbana en Argentina

Objetivos del informe



- Analizar la pertinencia y efectividad del marco normativo vigente:
- Revisar los informes y evaluaciones de programas implementados por la SISU y el FISU
- Explorar el impacto de los programas de integración socio urbana

Introducción

Contexto de la situación urbana y habitacional actual en Argentina



- Argentina tiene una población de 46 millones (Censo 2022), con un **92% viviendo en zonas urbanas**, una de las tasas más altas del mundo.
- La Región Metropolitana de Buenos Aires (**RMBA**) concentra el **35,6% de la población** y el 35,3% de las viviendas del país.
- Si se incluyen otras **grandes áreas metropolitanas** (Gran Córdoba, Rosario, Mendoza, Tucumán), se alcanza un **47,3% de la población total**.
- Argentina tiene un **déficit habitacional de entre 3,5 y 4 millones de viviendas**, con componentes cuantitativos (falta de viviendas) y cualitativos (viviendas inadecuadas).
- Débil **mercado de crédito hipotecario y visión especulativa** de la vivienda como refugio de valor.
- El **ReNaBaP** registró **6.467 barrios populares hasta 2023**. - Más del 97% sin cloacas y más del 90% sin acceso formal a agua potable.
- **Falta de acceso al mercado formal de suelo y vivienda** por parte de grandes porciones de la población.

Revisión del Marco Normativo de la Secretaría de Integración Socio Urbana

Marco normativo para la integración sociourbana

Rol clave de las organizaciones sociales y territoriales en todo el proceso de relevamiento de barrios y elaboración del marco normativo, aprovechando su capilaridad y conocimiento territorial

Decreto 358/2017 -
Creación del Re.Na.Ba.P.

Ley 27.453

Decreto
880/2021

Resolución
483/2022

Ley 27.694

- **Identificación y diagnóstico** de BBPP
- **Define legalmente** que son barrios populares y **releva más de 4.400** en todo el país.
- **Creación del Ce.Vi.F.**
- Creación del **régimen para la regularización dominial y la integración socio-urbana**
- Declaración de **utilidad pública y sujeta a expropiación** de las tierras
- Generación de **competencias** para la **creación del Fideicomiso de Integración Socio Urbana (FISU).**
- **Reglamenta** la Ley 27.453, fortaleciendo su implementación.
- **Extensión de la fecha de corte** del RENABAP: se amplía el registro nacional de barrios populares hasta el 31 de diciembre de 2018
- **Actualización del registro** de barrios populares incluyendo barrios ubicados en localidades de entre 2.000 y 10.000 habitantes.
- Declara la **emergencia socio urbana, sanitaria y ambiental** en los BBPP.
- Modificó el **plazo de suspensión de los desalojos** (de 4 a 10 años)
- **Marco** regulatorio especial para la **regularización dominial.**
- **Tarifa social**
- **Amplió el universo de fondos** que podrían integrar el FISU

Evaluación de programas de integración socio urbana

Oferta programática de la Secretaría de Integración socio urbana

- **Enfoque integral:** mejora infraestructura, acceso a servicios, espacio público, seguridad en tenencia, saneamiento ambiental y fortalecimiento productivo.
- **Gestión participativa, con perspectiva de género y diversidad**
- **Aprovechamiento de capacidades y capilaridad territorial** de estados locales y organizaciones territoriales: gobiernos y organizaciones sociales.
- **Oferta estructurada en 5 pilares:**
 - Gobierno abierto y transparencia
 - Integración socio urbana
 - Acceso a la vivienda
 - Integración social y productiva
 - Acceso al suelo
- **Niveles de intervención:**
 - Barrial: infraestructura y servicios básicos
 - Vivienda individual: programa Mi Pieza para mejoras directas a mujeres
 - Territorial: generación de lotes con servicios (Lote.Ar) y regularización dominial

Evaluación de programas de integración socio urbana

Análisis de la ejecución presupuestaria entre junio 2020 y junio 2023

Gráfico de presupuesto comprometido y ejecutado según fuente de financiamiento

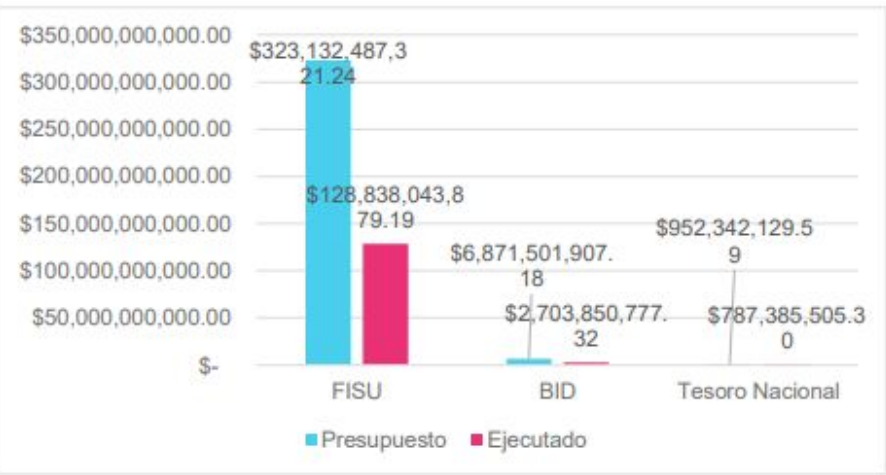
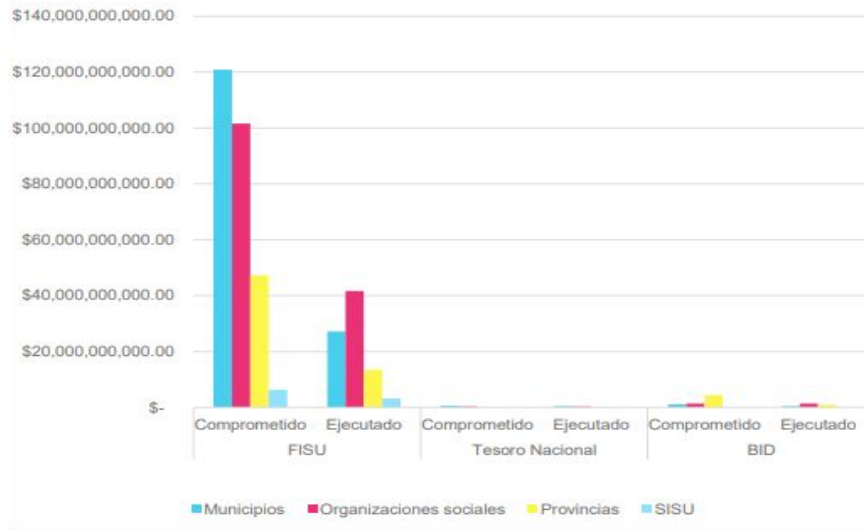


Gráfico de presupuesto comprometido y ejecutado según fuente de financiamiento y tipo de Unidad Ejecutora.



Fuente: "Análisis de la oferta programática de la Secretaría de Integración Socio Urbana del Ministerio de Desarrollo Social de la Nación" (CIPPEC, 2023)

- Las organizaciones sociales ejecutaron casi \$41 mil millones de pesos (41% del comprometido), siendo las UE con mayor porcentaje de ejecución.
- Los municipios, por su parte, ejecutaron \$27 mil millones de pesos, (22% del comprometido).
- Las provincias ejecutaron casi \$14 mil millones
- La SiSU ejecutó casi \$3 mil millones.

Evaluación de programas de integración socio urbana

Análisis de la ejecución presupuestaria entre junio 2020 y junio 2023

Gráfico de presupuesto comprometido y ejecutado según fuente de financiamiento y tipo de proyecto



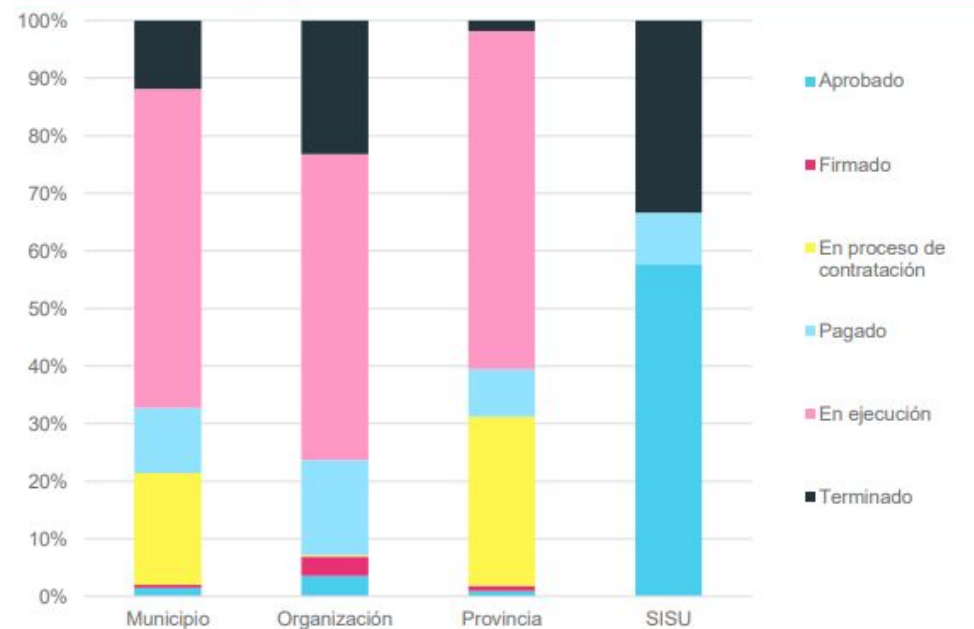
Fuente: “Análisis de la oferta programática de la Secretaría de Integración Socio Urbana del Ministerio de Desarrollo Social de la Nación” (CIPPEC, 2023)

- **POT:** Representa el 52% del presupuesto total (\$171 mil millones), con una ejecución del 34%, financiado principalmente por el FISU.
- **Mi Pieza:** Totalmente financiado por el FISU, tiene un presupuesto de \$47 mil millones y una ejecución del 92%.
- **PEG:** Compromete \$57,2 mil millones (17% del total) y tiene una ejecución del 23%.
- **Lote.Ar:** Dispone de \$53,1 mil millones y ha ejecutado el 29% de su presupuesto.
- **Pre-PEG:** Programa menor con alta ejecución, financiado por el BID y el Tesoro Nacional.
- **Mejoramiento de Vivienda:** Ejecutado al 100%, implementado durante la pandemia.
- **Integrar Salud:** También ejecutado al 100%, implementado durante la pandemia.

Evaluación de programas de integración socio urbana

Análisis de la ejecución presupuestaria entre junio 2020 y junio 2023

Gráfico de estado de avance por tipo de UE.



- **Municipios:** Gestionan el 29% de los proyectos, con un avance financiero del 56% y físico del 51%; el 55% están en ejecución y el 12% finalizados.
- **Provincias:** Implementan el 9% de los proyectos, con un avance financiero del 49% y físico del 56%; el 53% están en ejecución.
- **Organizaciones sociales:** Gestionan el 60% de los proyectos, con un avance financiero del 62% y físico del 65%; el 53% están en ejecución.
- **SISU:** Implementa directamente el 3% de los proyectos, con un avance financiero del 63%, enfocados en la adquisición de lotes.

Fuente: “Análisis de la oferta programática de la Secretaría de Integración Socio Urbana del Ministerio de Desarrollo Social de la Nación” (CIPPEC, 2023)

Evaluación de programas de integración socio urbana

Análisis de la ejecución presupuestaria - cobertura territorial

Tabla de distribución del presupuesto total por provincia y distribución de familias habitantes en barrios Re.Na.Ba.P. por provincia (Corte a Mayo 2023)

Provincia	% Familias en barrios RENABAP	Presupuesto asignado en Pre-PEG, POT, PEG, MV, Lotes con servicios, ARCA, Adquisición de tierras e Integrar Salud	% del presupuesto total	Presupuesto asignado Mi Pieza	% del presupuesto total
Buenos Aires	49.2	\$118,944,507,845.94	42.05%	\$22,790,815,000.00	52.40%
Santa Fe	7.5	\$20,742,038,364.64	7.33%	\$3,541,270,000.00	8.10%
CABA	7	\$1,012,285,750.53	0.36%	\$1,092,855,000.00	2.50%
Misiones	4.8	\$15,476,380,580.67	5.47%	\$2,051,375,000.00	4.70%
Chaco	4.4	\$10,878,248,833.47	3.85%	\$1,964,180,000.00	4.50%
Tucumán	3.9	\$18,185,988,407.81	6.43%	\$1,102,040,000.00	2.50%
Córdoba	2.9	\$13,083,060,097.71	4.62%	\$1,631,640,000.00	3.80%
Salta	2.7	\$7,353,310,129.24	2.60%	\$1,406,920,000.00	3.20%
Río Negro	2.3	\$8,056,867,712.48	2.85%	\$1,019,000,000.00	2.30%
Corrientes	2.2	\$10,054,191,926.71	3.55%	\$1,625,200,000.00	3.70%
Entre Ríos	2.2	\$9,633,937,000.49	3.41%	\$1,094,030,000.00	2.50%
Mendoza	2.1	\$8,863,099,594.09	3.13%	\$855,635,000.00	2.00%
Formosa	2.1	\$12,073,995,390.07	4.27%	\$1,027,635,000.00	2.40%
Jujuy	1.5	\$3,855,283,111.03	1.36%	\$633,110,000.00	1.50%
Santiago del Estero	1.4	\$1,250,807,195.64	0.44%	\$473,100,000.00	1.10%
Neuquén	1.1	\$4,735,563,977.43	1.67%	\$243,585,000.00	0.60%
Chubut	0.8	\$8,490,213,257.60	3.00%	\$228,740,000.00	0.50%
San Juan	0.6	\$1,354,844,966.93	0.48%	\$102,045,000.00	0.20%
Tierra del Fuego	0.5	\$2,226,570,287.54	0.79%	\$276,085,000.00	0.60%
San Luis	0.3	\$3,346,405,478.41	1.18%	\$156,665,000.00	0.40%
Catamarca	0.2	\$2,447,489,771.93	0.87%	\$99,480,000.00	0.20%
Santa Cruz	0.2	\$46,231,523.75	0.02%	\$36,720,000.00	0.10%
La Rioja	0.1	\$695,529,816.87	0.25%	\$28,960,000.00	0.10%
La Pampa	0	\$90,121,408.82	0.03%	\$6,920,000.00	0.00%

- **No hay priorización geográfica;** la distribución depende de los proyectos presentados por las Unidades Ejecutoras.
- **Existe una relación general entre presupuesto asignado y cantidad de familias en barrios populares,** aunque con excepciones.
- **Algunas provincias con alta concentración de familias en barrios populares no presentan proyectos,** lo que limita su participación presupuestaria.

Evaluación de programas principales

Evaluación del programa Lote.Ar

- **Objetivo principal:** Asegurar el acceso de los sectores populares a suelo urbano.
- **Financiamiento:** Los proyectos son financiados a través del **Fondo de Integración Socio Urbana (FISU)**.
- **Objetivo secundario:** Prevenir la expansión desordenada de barrios populares y la ocupación no planificada de tierras.

Tres líneas dentro del programa:

Línea	Descripción
<i>B1: Programa de lotes con servicios</i>	Financia obras de infraestructura para la conformación de lotes urbanizados para habitantes de barrios populares
<i>B2: Adquisición de tierras para loteo</i>	Busca incorporar al FISU, tierras aptas para loteo. La adquisición puede realizarse mediante la compra de propiedades privadas o mediante la articulación con entidades del sector público
<i>B3: ARCA</i>	Esta línea es una combinación entre las líneas B1 y B2. La línea B3 financia la adquisición de bienes inmuebles y proyectos de infraestructura para prever la urbanización de los lotes.

Evaluación de programas principales

Evaluación del programa Lote.Ar

Cobertura territorial del programa

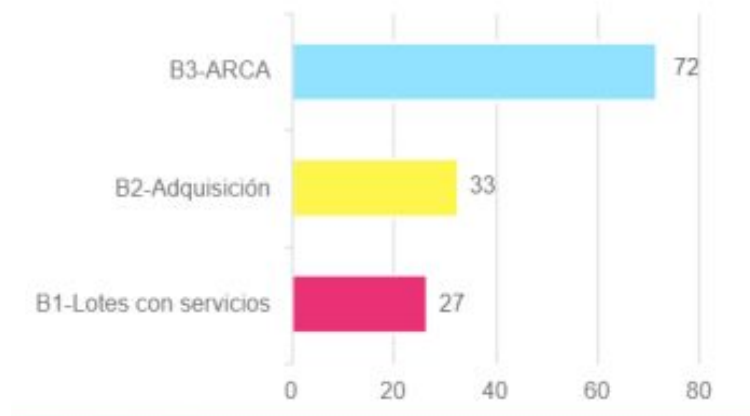


Mapa de localización de las intervenciones de Lote.Ar



- Los proyectos llegaron a cubrir 18 de las 24 provincias

Cantidad de proyectos por línea



132 intervenciones hacia Junio de 2023

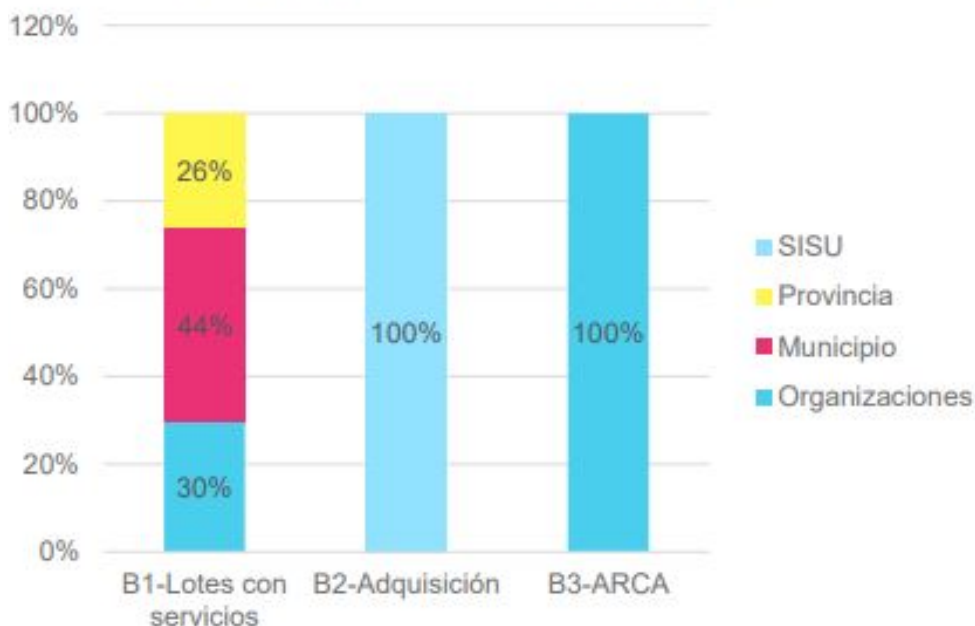
- **Línea B3** (dirigida exclusivamente a organizaciones sociales): concentró aproximadamente el **55%** de las intervenciones
- **Línea B2**: representó cerca del **25%** del total de proyectos.
- **Línea B1**: agrupó la menor cantidad de intervenciones, con algo más del **20%** del total.

*Se estima que entre las dos líneas dirigidas a financiar las obras de infraestructura estaba destinada la conformación de **18.335 lotes con servicios**.*

Evaluación de programas principales

Evaluación del programa Lote.Ar

Gráfico de distribución de proyectos por UE.



- **Línea B1:** es la única implementada por **diversos actores**; los **municipios concentran el 44%** de los proyectos.
- **Línea “Adquisición de Tierras para Loteo”:** está **a cargo exclusivamente de la SISU**.
- **Línea ARCA:** está dirigida **únicamente a organizaciones sociales**.

Evaluación de programas principales

Evaluación del programa [Lote.Ar](#) - Conclusiones y recomendaciones



- **Logros:**

- **Generación** de **suelo urbano** accesible en **18 de 24 provincias**.
- **Buena coordinación con UE** para la implementación de los proyectos.
- **Flexibilidad e innovación** ante falta de acceso a suelo formal por parte de sectores populares.
- **Acompañamiento técnico de SISU** a UE.

- **Recomendaciones:**

- Ampliar el **acompañamiento** en la **consolidación y escrituración**.
- **Promover complementariedad con programas de autoconstrucción de vivienda y servicios**.
- **Adaptar el programa** en contextos urbanos de **mayor densidad**.

Evaluación de programas principales

Evaluación del programa Mi Pieza



Descripción general del programa:

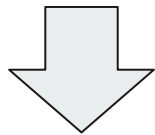
- **Objetivo principal:** Mejorar, refaccionar o ampliar viviendas precarias en barrios populares, potenciando el rol de las mujeres como jefas de hogar.
- **Financiamiento:** Los proyectos son financiados a través del **Fondo de Integración Socio Urbana (FISU), con recursos del Aporte Solidario Extraordinario y el Impuesto PAIS.**
- **Población objetivo :** Destinado exclusivamente a mujeres mayores de 18 años con Certificado de Vivienda Familiar (CVF).
- **Transferencias directas** a las beneficiarias.
- El programa otorgaba un **subsidio para la refacción, mejora y/o ampliación** de viviendas en montos de \$100.000 o \$240.000 (equivalentes a **USD 964** y **USD 2.313**)
- Implementado mediante una **app móvil oficial con validación de obra** en dos etapas.
- Impactó en más de **260.000 familias** hasta septiembre de 2023 (8 sorteos realizados).

Evaluación de programas principales

Evaluación del programa Mi Pieza

Diagnóstico Integral Barrial (DIB) para el diseño del programa

- **21,7%** de las viviendas presentaban **hacinamiento crítico**.
- **32,3%** usaban **espacios no habitacionales como dormitorios**.
- **64%** de los hogares eran **liderados por mujeres**; 8,5% monomarentales.
- **Desocupación femenina del 22%**, el doble de la media nacional.
- Solo **31%** de las **mujeres** percibían **ingresos laborales** (vs. 73% de los hombres).
- Viviendas con **tenencia insegura, servicios deficientes y alto impacto en salud física y mental**.



Proceso de inscripción y ejecución

Obras financiadas

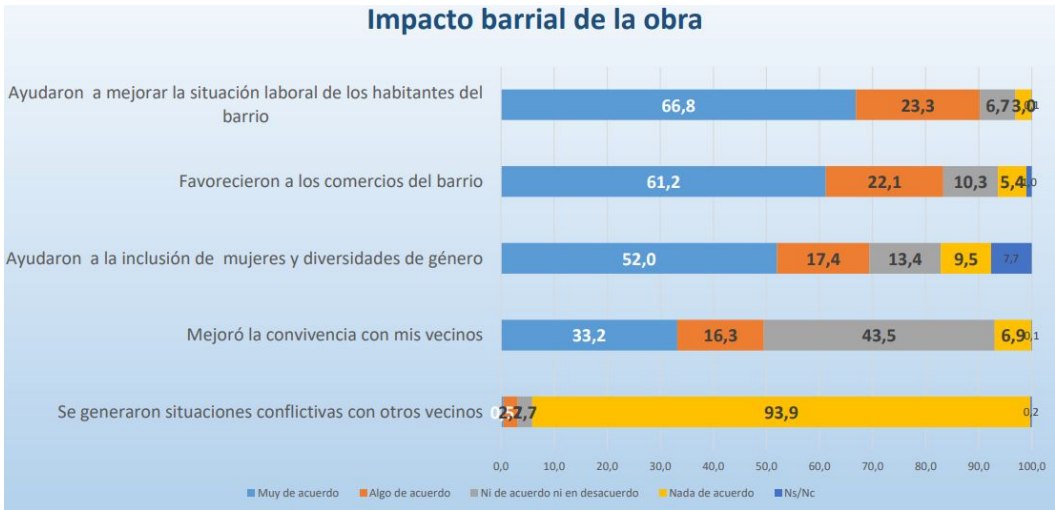
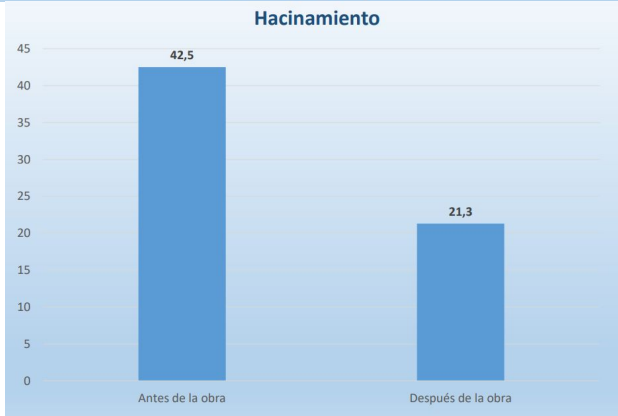
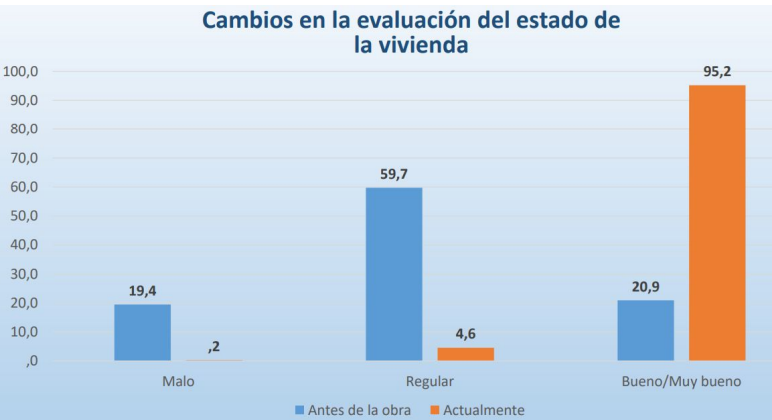
- Refacción de techos, paredes, pisos, aberturas.
- División de ambientes.
- Refacciones menores de plomería o electricidad.
- Ampliaciones de vivienda.

- **Formulario online** con datos del hogar y tipo de obra a realizar.
- **Sorteo público** tras validación por SISU.
- **Desembolsos en dos etapas:**
 - 50% inicial al ganar el sorteo y validar en la app.
 - 50% restante al demostrar avance de obra con fotos y declaración jurada.

Evaluación de programas principales

Evaluación del programa Mi Pieza

Impacto del programa - según informe “estudio de evaluación de las primeras dos ediciones de la Línea Mi Pieza” ODS - UCA



Fuente: Informe estudio de evaluación de las primeras dos ediciones de la Línea Mi Pieza, ODS - UCA

Evaluación de programas principales

Evaluación del programa Mi Pieza

Impacto del programa - según informe “Impacto de los programas de mejoramiento de vivienda por autoconstrucción: evidencia para barrios populares de Argentina” del BID

Ampliación y condiciones del hogar

Indicador	Mejora observada
Ambientes por vivienda	+0,28 ambientes
Viviendas con solo una habitación	-28 pp
Hogares sin hacinamiento	+13 pp
Hogares con baño	de 94% a 100%
Baños con mochila/cadena	+11,6 pp
Ambientes con puertas	+10,1 pp
Baños con puertas	+9,3 pp
Puerta exterior con cerradura	+9,1 pp
Ventanas con vidrios colocados	+83 pp
Sin filtraciones en techos y paredes	+12 pp
Acceso a agua por cañería dentro de la vivienda	+6 pp

Mejora en calidad constructiva

Elemento	Mejora (%)
Pisos de calidad	+46%
Paredes resistentes	+4,6 pp
Techos de calidad	+21%
Cielorrasos	+9,2 pp

Evaluación de programas principales

Evaluación del programa Mi Pieza - Conclusiones y recomendaciones

Impacto positivo

- **Respuesta ágil y eficiente** al déficit habitacional cualitativo.
- **Mejora en calidad de materiales** (pisos, techos, baños completos – BID).
- **Aumento de ambientes, reducción de hacinamiento y mejor acceso a servicios.**
- 70% de las beneficiarias percibe **mayor seguridad en la tenencia.**
- **Impactos en salud, convivencia familiar y autoestima.**
- **Enfoque de género:** fortalecimiento de la autonomía de mujeres beneficiarias.
- Reactivación de **economías barriales** (alto porcentaje de mano de obra y comercios locales).
- **Uso eficaz de tecnología** para gestión y seguimiento.
- Constituye una **respuesta estatal efectiva y escalable** al déficit habitacional cualitativo.

Desafíos y recomendaciones

- Ampliar cobertura a **barrios fuera del ReNaBaP.**
- **Fortalecer mecanismos financieros:** subsidios diferenciados y créditos accesibles.
- Mayor **asistencia técnica** para **obras complejas.**

Balance de Gestión SISU 2019-2023

Principales logros

Cobertura e Implementación

- **+1.200 proyectos** en **+1.000 barrios populares**.
Cobertura en 300+ municipios, en las 23 provincias y CABA.
- **+772.000 personas beneficiadas.**
- **Proyectos adaptados** a contextos locales.

FISU – Fideicomiso como herramienta financiera

- Financiamiento directo y descentralizado.
- Alta **ejecución presupuestaria** en territorios.
- Promoción de **transparencia y agilidad**.
Participación clave de **organizaciones sociales**:
 - Gestionaron 60% de los proyectos.
 - 62% de avance financiero, 65% de avance físico.

Enfoque y Modelo de Gestión

- **Intervenciones integrales**: corto y largo plazo.
- **Superación de respuestas fragmentadas** previas.
- Combinación de herramientas **técnicas + financieras**.
- Fortalecimiento del **marco normativo**.
- **Intervenciones**: obras de infraestructura, mejoramiento habitacional, y generación de nuevo suelo urbano.
- Creación de un **marco normativo robusto y programas innovadores** como Mi Pieza y Lote.Ar.

Balance de Gestión SISU 2019-2023



Conclusión

- **Cambio estructural de paradigma** en el abordaje del hábitat popular.
- Enfoque **integral, federal, participativo y normativamente sólido**.
- Faltan mejoras en **sostenibilidad, planificación, alcance territorial y escrituración**.
- Los programas mostraron **resultados tangibles** en vivienda, cohesión social, dinamización de la economía barrial y perspectiva de género.
- Se **consolidaron instrumentos financieros y operativos eficaces** (FISU, Mi Pieza, Lote.Ar).
- **Base sólida para continuar una política pública transformadora** hacia la inclusión urbana y el derecho a la ciudad.