

# Plan Nacional de Suelo Urbano

**Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo**

**Resolución 19/2020**

Disposición N° 1/2020 SSPSyU-MDTyH



Ministerio de Desarrollo  
Territorial y Hábitat  
**Argentina**



**Argentina unida**

# ¿Por qué un Plan Nacional de Suelo Urbano?

- Para dar un salto de calidad en las políticas territoriales y de hábitat, es necesario implementar una política nacional de suelo en la que confluyan acciones de las 23 provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- Para una adecuada gestión del suelo, la generación de suelo urbano producido por el Estado resulta fundamental, como base sobre la cual promover soluciones habitacionales.
- El **PNASU** busca vincular la política de suelo con el desarrollo territorial, promoviendo prácticas virtuosas para lograr ciudades compactas, equitativas y accesibles.
- Pretende incidir en una adecuada regulación del mercado del suelo, mediante la implementación de instrumentos que garanticen que los municipios aprovechen la valorización inmobiliaria que genera la normativa urbanística, las habilitaciones para desarrollar suelo urbano y/o mayor edificabilidad, así como las obras públicas.

## ✓ Programa Nacional de Producción de Suelo

- Generación de lotes con servicios para ampliar el acceso a suelo urbanizado.
- Promoción de la creación de bancos de tierra a nivel municipal y provincial.

## ✓ Programa Nacional de Capacitación y Asistencia Técnica

- Capacitación y asistencia técnica en Políticas de Suelo para mejorar las capacidades de los gobiernos locales y provinciales.

## ✓ Mesa Intersectorial de Políticas de Suelo

- Creación de un ámbito participativo de debate compuesto por el sector público, privado, organizaciones gremiales, universidades y organizaciones civiles.

## ✓ Observatorio Nacional de Acceso al Suelo

- Creación del Registro Territorial de Suelo Apto para Programas Habitacionales y Proyectos Urbanos.
- Creación del Observatorio Nacional de Precios del Suelo.



# Programa Nacional de Producción de Suelo

## Objetivos generales:

- Financiamiento y apoyo para la producción de lotes con servicios que cuenten con la infraestructura mínima garantizada, adecuada localización, que resulten asequibles a los diferentes sectores sociales y sus respectivas capacidades de pago y que sean aptos para programas habitacionales.
- Promoción y apoyo para la creación de Bancos de Tierras, entendidos como un sistema de administración e incorporación de inmuebles al patrimonio municipal, que sirva para regularizar, constituir reservas de tierras públicas y lograr un aprovechamiento integral de las mismas.

## Objetivos particulares:

- Ampliar la oferta de suelo urbanizado, favoreciendo el acceso de los grupos sociales que no pueden acceder a través de la oferta existente en cada localidad.
- Apoyar a los gobiernos provinciales y locales en el incremento de la oferta de suelo con infraestructura donde desarrollar luego proyectos habitacionales.
- Mejorar las capacidades públicas para anticiparse a la demanda de suelo urbano para los diferentes usos, en particular los destinados al residencial y anexos.
- Lograr incidencia en la regulación de los mercados de suelo de cada localidad donde intervenga el programa.
- Vincular la política de suelo con el desarrollo territorial, promoviendo prácticas virtuosas para lograr ciudades compactas, equitativas y accesibles.

Serán financiables solicitudes que incluyan acciones destinadas a la generación de lotes con servicios, pudiendo incluir en el financiamiento la adquisición de suelo -si los Entes Ejecutores no disponen de suelo apto para urbanizar-, siempre con la intervención del Tribunal de Tasaciones de la Nación o los organismos tasadores oficiales de provincias o municipios, y la infraestructura que sea requerida por las normas urbanísticas vigentes y las exigencias mínimas del programa.

Los proyectos a desarrollar deberán estar localizados en suelo urbanizado o urbanizable. Cuando se trate de proyectos localizados en zonas factibles de ser urbanizadas, sólo se admitirán predios cuando estén acompañados de un proyecto o plan de expansión urbana para el sector donde se localiza el predio ofrecido al programa, en función de las definiciones del Plan Urbano Local o las Estrategias de Planeamiento.

**Las redes de infraestructura pasibles de ser financiadas son las siguientes:**

- Accesibilidad vial y peatonal. Trazado, apertura y tratamiento de calles y veredas que permita el correcto escurrimiento de aguas de lluvias superficiales.
- Provisión de agua corriente en cantidad y calidad.
- Construcción, ampliación y/o mejoramiento de la red de desagüe cloacal. En caso de no contar con el servicio se admitirán sistemas de eliminación de excretas no contaminantes.
- Redes de distribución eléctrica y ejecución del tendido eléctrico en espacios comunes.
- Ampliación y/o construcción de la red de alumbrado público de la red vial interna del proyecto.
- Red de distribución de gas y red de gas intra domiciliaria hasta la conexión a la vivienda.
- Forestación urbana de calles públicas y áreas verdes, incluyendo árboles que brinden frutos comestibles.
- Colocación de señales y/o cartelería que permita la orientación y la organización del tránsito vehicular y peatonal de la red vial interna del proyecto.
- Se podrá financiar la colocación de paradores de transporte público en el caso que exista el servicio en la localidad y en la zona donde se localice el proyecto.
- Se promoverá la protección ambiental mediante la utilización de tecnologías que mitiguen los efectos del cambio climático, reduzcan el consumo energético, haciendo un uso eficiente de la energía y la reutilización del agua.



# Programa Nacional de Capacitación y Asistencia técnica

## Objetivos generales:

- Contribuir a la capacitación de técnicos y funcionarios de la Administración Pública para mejorar las capacidades de los gobiernos locales y provinciales en la aplicación de políticas de Suelo.
- Brindar asistencia técnica a gobiernos locales y provinciales para implementar políticas que mejoren el acceso al suelo de la población.

## Línea 1 | CAPACITACIÓN

### Objetivos particulares:

- Desarrollo de una oferta de cursos dirigidos a funcionarios y técnicos de los gobiernos provinciales y locales para mejorar la aplicación de políticas de suelo a nivel provincial y local.
- Mejorar el conocimiento de las políticas de suelo por parte de los técnicos y funcionarios que trabajan en la temática.
- Ampliar las capacidades técnicas de los equipos de gestión provinciales y municipales a través de acciones de formación en políticas de suelo.
- Lograr la implementación de políticas a nivel provincial y local que mejoren el acceso de la población al suelo urbano
- Mejorar el impacto de la política nacional de suelo.

Además de la oferta de cursos regionales, se realizarán cursos específicos a solicitud de los gobiernos provinciales y locales.

Los cursos tendrán encuentros presenciales que incluirán clases teóricas, seminarios de presentación de casos y trabajo en taller, donde se abordará la resolución de un problema de política de suelo a nivel local / provincial. A ello se sumarán encuentros virtuales para completar el programa de formación.

El desarrollo de los cursos permitirá formar progresivamente una comunidad de efectores de políticas de suelo a nivel local, provincial y regional, que continuará vinculada a través de un foro virtual administrado por la Dirección de Capacitación y Asistencia Técnica, el que servirá como mecanismo ágil de consulta, intercambio de experiencias y sugerencias de aplicación de instrumentos en diferentes contextos

## Línea 2 | ASISTENCIA TÉCNICA

### Objetivos particulares:

- Asistir técnicamente a gobiernos provinciales y locales para aplicar políticas de suelo, promoviendo el diseño e implementación de instrumentos de gestión de suelo eficaces.
- Mejorar las capacidades de los equipos de gestión provinciales y municipales a través de acciones de asistencia técnica en políticas de suelo y planificación territorial.
- Lograr que se implementen políticas de suelo exitosas a nivel provincial y local, a través de la aplicación de instrumentos innovadores que mejoren el financiamiento de la ciudad.
- Ampliar la oferta de suelo urbano asequible para los distintos sectores sociales.
- Reforzar las capacidades del equipo técnico de la Subsecretaría y de los equipos provinciales y locales a partir de la aplicación concreta de políticas de suelo, midiendo el impacto de dichas políticas.
- El Ente Ejecutor será el equipo interdisciplinario de la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo, a través de la Dirección Nacional de Política de Suelo.



## Mesa Intersectorial de Políticas de Suelo

Es un ámbito participativo de debate compuesto por el sector público, privado, organizaciones gremiales, universidades y organizaciones civiles que, a través de instancias participativas enriquezcan los contenidos mínimos de la política nacional de suelo y contribuyan a promover marcos legales y políticas públicas para lograr un crecimiento adecuado de las áreas urbanas y la protección de los cordones periurbanos.

Se plantea como una instancia de debate e intercambio de ideas acerca de la política nacional de suelo para lograr mayor cohesión en el desarrollo de las políticas propuestas y las que se propongan a futuro.

### Algunos de sus objetivos son:

- Generar propuestas a partir del debate desarrollado en el marco de la Mesa, que conformarán documentos públicos puestos a consideración de la máxima autoridad del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, los que constituirán insumos para la gestión y definición de políticas públicas.
- Lograr reuniones periódicas presenciales y con participación a distancia de quienes no puedan estar presentes.
- Propiciar la generación de documentos que podrán ser publicados.
- Generar aportes a propuestas sustantivas de las áreas técnicas.
- Constituirse como un espacio consultivo.

### Composición:

La Secretaría Ejecutiva de la Mesa estará a cargo de la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo, quien convocará a representantes de diferentes sectores:

- Sector público
- Organizaciones gremiales afines a las temáticas de hábitat y suelo
- Universidades que cuenten con carreras de Urbanismo y Arquitectura
- Organizaciones no gubernamentales afines a las temáticas de hábitat y suelo
- Colegios profesionales y cámaras del sector inmobiliario y de la construcción.

### Ejes temáticos a debatir:

- Marcos legales para la ejecución de políticas de suelo
- Programas con financiamiento estatal para la generación de lotes con servicios y/o suelo urbano
- Aspectos tributarios y fiscales que impacten sobre suelo
- Asistencia técnica y capacitación en materia de suelo.



# Observatorio Nacional de Acceso al Suelo

El Observatorio se constituirá como un ámbito de obtención, procesamiento, análisis y seguimiento de datos acerca de la situación de acceso al suelo en todo el territorio nacional y de la situación del mercado de suelo, información que constituirá un insumo fundamental para el diseño, la ejecución y la evaluación y monitoreo de las políticas y programas implementados.

**El Observatorio contará con dos líneas de trabajo, que son las siguientes:**

- 1) Registro Territorial de Suelo Apto para Programas Habitacionales y Proyectos Urbanos.
- 2) Observatorio Nacional de Precios del Suelo.

## Línea 1 | REGISTRO TERRITORIAL DE SUELO APTO PARA PROGRAMAS HABITACIONALES Y PROYECTOS URBANOS

### Objetivo general:

- Constituir una base de datos confiable acerca de suelo apto para programas habitacionales y proyectos urbanos, a partir de la evaluación del suelo disponible ofrecido por distintos actores para el desarrollo de proyectos.

### Objetivos particulares:

- Desarrollo de una plataforma para el ingreso de la información relativa al suelo ofrecido.
- Definición de un método sistematizado de análisis y evaluación del suelo para proyectos habitacionales y proyectos urbanos.
- Aporte de información confiable sobre el suelo disponible para la formulación de programas e intervenciones.

El Registro definirá y publicará el método para la evaluación del suelo apto para programas habitacionales y proyectos urbanos, a través de un manual de evaluación de la aptitud del suelo y capacitará a los actores provinciales y locales en el uso del mismo, de modo de universalizar los criterios y facilitar la presentación y aprobación de proyectos.



## Línea 2 | OBSERVATORIO DE PRECIOS DEL SUELO

### Objetivo general:

- Sistematizar y generar datos sobre el mercado de suelo, en una base georreferenciada, en las diferentes ciudades y localidades del país, que sirva para la toma de decisiones con parámetros que permitan evitar o mitigar las prácticas especulativas y la escasez relativa de tierra.

### Objetivos particulares:

- Contar con información sistemática sobre precios de suelo urbano para la toma de decisiones.
- Analizar la evolución y la dinámica de los precios del suelo.
- Monitorear el funcionamiento del mercado de suelo a lo largo del tiempo y evaluar el impacto de las políticas implementadas.
- Mejorar el conocimiento sobre el mercado de suelo urbano y aportar información para las políticas territoriales.
- Dar soporte a procesos de valuaciones masivas a realizar por las provincias y municipios y poder construir mapas de valuaciones fiscales actualizadas.

El Observatorio Nacional de Precios del Suelo apunta a convertirse en una herramienta sencilla de usar para que diferentes actores registrados y validados puedan aportar información georreferenciada del mercado de suelo en las diferentes localidades del país.

El aporte de datos podrá ser realizado por diferentes actores y usuarios. Esos datos se sumarán a los que por relevamientos y estudios específicos realice la Subsecretaría de Política de Suelo y Urbanismo a través de las áreas técnicas correspondientes y el aporte de la Dirección Nacional de Planificación Estratégica Territorial.

**+info**  
**argentina.gob.ar/habitat**

pnasu@minhabitat.gob.ar



Ministerio de Desarrollo  
Territorial y Hábitat  
**Argentina**