Colegio de Arquitectura y Urbanismo de la Provincia de Santa Fe D2

y

Dirección de la Carrera de Arquitectura

Facultad de Arquitectura Planeamiento y Diseño

Universidad Nacional de Rosario

Seminario de Formación Docente y Actualización Profesional

Tema	Acceso a la vivienda: mercado inmobiliario, instrumentos de financiamiento y dinámica de alquileres
Docente a cargo	Dra. Arq. Cintia Ariana Barenboim (FAPyD-UNR / FILO-UBA)
Calendario	8,15, 22 y 29 abril de 2025, de 15 a 18:30.
Destinatarios	Profesionales matriculados en el CAUPSF D2 Docentes de la Carrera de Arquitectura Adscriptos a la docencia de la Carrera de Arquitectura
Costo	Docentes y adscriptos a la docencia de la Carrera de Arquitectura y profesionales matriculados en el Colegio de Arquitectura y Urbanismo de la Provincia de Santa Fe, sin cargo.
Inscripción	https://forms.gle/smBM2an5sy9WhS556

Mg. Arq. Claudio Solari

Director de la Carrera de Arquitectura

Facultad de Arquitectura Planeamiento y Diseño

Universidad Nacional de Rosario

[1] Cintia Ariana Barenboim. Arquitecta (FAPyD-UNR), Profesora en Arquitectura (FAPyD-UNR), Magíster en Planificación Urbana – Regional (FADU-UBA) y Doctora en Geografía, orientación urbana (FILO-UBA). Posdoctorado en segregación socioespacial y valoración inmobiliaria (UNR). Investigadora Independiente del CURDIUR-CONICET/UNR. Docente Titular de Planeamiento y Urbanismo (FCEIA-UNR), Planeamiento Urbano y Territorial II, Análisis del Mercado Inmobiliario y Estrategias de Inversión (FA-UAI). Directora de trabajos de investigación radicados en la Secretaría de Ciencia y Técnica (UNR) y Centro de Alto Estudios en Arquitectura y Urbanismo (UAI). Directora de tesis académicas de grado y posgrado. Asesoró al Concejo Deliberante de Rosario, la Secretaria de Planeamiento, la Dirección de Habilitación de Industrias, Comercios y Servicios de la Municipalidad de Rosario y la Subsecretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda y la Mesa Intersectorial de Políticas de Suelo de la Nación en la realización de diagnósticos, informes técnicos y planes sectoriales.

Seminario de Formación Docente y Actualización Profesional

Acceso a la vivienda: mercado inmobiliario, instrumentos de financiamiento y dinámica de alquileres

Docente a cargo: Dra. Arq. Cintia Ariana Barenboim

Organizan: Colegio de Arquitectura y Urbanismo de la Provincia de Santa Fe y Dirección de la Carrera de Arquitectura FAPyD-UNR

Consultas: direccion.arq@fapyd.unr.edu.ar

Descripción

El seminario estudia el mercado de suelo, el cual ocupa un lugar central en el proceso de configuración de las ciudades contemporáneas, puesto que el suelo es el soporte y materia prima del desarrollo urbano, comportándose como un bien escaso. Allí intervienen diversos factores (económicos, políticos y sociales) que inciden en su funcionamiento y actores con intereses propios generando ciudades extensas con fuertes desequilibrios territoriales.

El Estado no es ajeno a esto siendo fundamental su participación, asegurando políticas públicas y distintos instrumentos de regulación del mercado (actuación, recaudación y promoción) que incorporen criterios de planificación urbana y de equidad habitacional.

La vivienda es entendida como un bien de cambio, valorizada por encima de la capacidad de pago de un sector poblacional, dificultándose cada vez más su acceso. Especialmente para la clase media y media-baja, que a diferencia de la clase alta tiene el problema de la vivienda resuelto y de la clase baja donde el Estado contiene parcialmente con planes sociales. El acceso a la vivienda en alquiler aparece como una solución inmediata, cuya regulación y/o desregulación favorece al mercado, incrementando la población inquilina.

Por último, la política habitacional se provee usualmente de dos maneras: del lado de la oferta, directa a través de la ejecución del loteo, la construcción o mejoramiento de la vivienda (Pro.Cre.Ar., Mi Tierra Mi Casa y Programa Nacional de Suelo) y del lado de la demanda, indirecta cuando subsidia los créditos hipotecarios, de la construcción y/o ampliación (Pro.Cre.Ar. y Créditos UVA). Asimismo, desde las administraciones locales se abordó la demanda de vivienda con “Asociaciones Público – Privada”.

En este contexto, el objetivo es analizar el funcionamiento del mercado formal de suelo, las distintas políticas que se implementan para regularlo, los recientes instrumentos de financiamiento público para el acceso a la vivienda y el creciente mercado de alquileres.

Modalidad

El curso se llevará a cabo de manera presencial en la sede del CAUPSF D2 (Av. Belgrano 650) y constará de 4 encuentros:

Módulo	Fecha	Contenidos	Modalidad
01	08/04	Mercado de suelo urbano	Presencial
02	15/04	Políticas estatal e instrumentos de suelo	Presencial
03	22/04	Suelo, vivienda y financiamiento	Presencial
04	29/04	Mercado de alquileres y regulación	Presencial

Las clases constaran de dos partes; la primera corresponderá a la exposición del núcleo problemático de la temática correspondiente y la segunda mitad se desarrollará un taller a partir de un debate sobre un texto y/o video, un trabajo colectivo u otra actividad, donde se espera una articulación entre los conceptos enunciados y la bibliografía sugeridas.

Contenidos del seminario

Módulo 1: Mercado de suelo urbano

La primera parte soslaya los principales conceptos y características del mercado de suelo siendo un elemento fundamental en el proceso de configuración de las ciudades. Las propiedades del bien suelo, el valor de uso y valor de cambio junto a las relaciones que se establecen entre la oferta y la demanda. Posteriormente, los conceptos referidos a las distintas rentas urbanas (primarias y secundarias) y la consecuente formación de los precios. Además, se analizan las distintas modalidades de especulación urbana (protoespeculación, pasiva e inductiva), junto a las plusvalías urbanas. Por último, se expone la dinámica inmobiliaria en

Argentina, haciendo foco en el caso de la ciudad de Rosario, con mayor cantidad de construcción por habitante y 3era en déficit habitacional.
En el taller se debatirá a partir de un video sobre los distintos casos de aplicación de plusvalías urbanas en el mundo.

Bibliografía:

BARENBOIM, C. 2010. "Dinámica inmobiliaria en la ciudad de Rosario (Período 1998 – 2009)¨, en Revista Proyección N° 8. Mendoza: CIFOT. Disponible en: https://bdigital.uncu.edu.ar/11478

BARENBOIM, C. 2017. "La problemática de la vivienda y la persistencia del déficit habitacional: el caso de la ciudad de Rosario, Argentina". En *Revista Papeles de Coyuntura N° 43.* Bogotá: Universidad Piloto de Colombia. Disponible en: http://repository.unipiloto.edu.co/handle/20.500.12277/8234

MORALES SCHECHINGER, C. 2007. Algunas reflexiones sobre el mercado de suelo urbano. Boston: Lincoln Institute. https://comunidades.cepal.org/ciudades/sites/ciudades/files/2023-11/Morales%202007%20Algunas%20reflexiones%20sobre%20el%20mercado%20de%20suelo%20%20urbano.pdf

Módulo 2: Política estatal e instrumentos de suelo

La segunda parte, se enfoca en la política estatal sobre el suelo dado que el Estado es un poderoso agente que tiene una gran influencia en el mercado de suelo. La incidencia del mismo sobre el mercado y sus precios es a través de cuatro vías: vía fiscal (impuesto inmobiliario y otras tasas), reglamentación urbana (código Urbano, planes especiales y detalles), proveedor de infraestructuras y equipamientos y agente inmobiliario, marcando una diferencia con el sector privado. Por último, se desarrollan los mecanismos para la gestión de suelo urbano, las cuales varían con los intereses de cada situación. Entre ellos se distinguen tres grandes grupos de instrumentos: actuación, recaudación y compensación. El caso de los convenios urbanísticos en Rosario (Lincoln Institute).
En taller se trabajará en grupo sobre las cuatro vías de incidencia del Estado sobre el mercado.

Bibliografía:

JARAMILLO, S. 2009. Hacia una Teoría de la Renta del Suelo Urbano. Bogotá: Ediciones Uniandes.

GARGANTINI, D. 2019. Instrumentos para la gestión local del suelo urbano. https://www.youtube.com/watch?v=E9y4ErYxNnY&t=2s

PEINADO, G; BARENBOIM, C. NICASTRO, M. Y LAGARRIGUE, P. 2018. "Recuperación de plusvalías urbanas y sus impactos redistributivos. Las compensaciones por mayor aprovechamiento urbanístico a raíz de convenios en la ciudad de Rosario, Argentina". En *Sociedad y Economía N°35*. Cali: Universidad del Valle. Disponible en: http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1657-63572018000200050

Módulo 3. Suelo, vivienda y financiamiento

La tercera parte, profundiza en los principales instrumentos de financiamiento de suelo y/o habitacional, especialmente para la clase media. Recién en el año 2012, el Estado lanza dos programas: a nivel nacional el "Programa de Crédito Argentino" (Pro.Cre.Ar), con requisitos y tasas de interés viables a través de seis líneas de crédito, y a nivel provincial el "Programa Mi Tierra, Mi Casa" (MT,MC) consistió en loteos sobre tierras oficiales, a precios inferiores a los de mercado, destinando un cupo para Pro.Cre.Ar. Luego, en el año 2016 el gobierno nacional propone los créditos UVA, actualizados por la evolución del coeficiente de estabilización de referencia regido por la inflación. En noviembre del mismo año, se promulgó la Ley de contratos de "Asociación Público Privada" (APP), regulando los acuerdos entre el Estado como contratante y el sector privado como contratista. Por último, en el año 2020 surge el Plan Nacional de Suelo Urbano (PNASU) que propone la generación de suelo producido o promovido por el Estado para vivienda, vinculando la política de suelo con la territorial.

En taller se trabajará en la implementación de los programas en distintas ciudades del país a través del análisis de artículos periodísticos

Bibliografía:

BARENBOIM, C. 2020. ¨Principales instrumentos de financiamiento público: El acceso a la vivienda propia en los sectores medios y medio-bajos¨. *En Revista Estudios del Hábitat Vol. 18 N°2*. La Plata: Facultad de Arquitectura y Urbanismo, UNLP. Disponible en: https://revistas.unlp.edu.ar/Habitat/article/view/9764/10809

BARENBOIM, C. 2022. ¨Contenido y alcance del programa nacional producción de suelo en Argentina¨, en XI Jornadas de Investigación CAEAU Buenos Aires - Rosario. Facultad de Arquitectura - UAI. https://caeau.com.ar/wp-content/uploads/2022/10/P42-BARENBOIM.pdf

MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT. (2020). Informe Plan Nacional de Suelo Urbano. Buenos Aires: MDTyH. Disponible en: https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/descripcion_del_pnasu.pdf

Módulo 4. Mercado de alquiler y regulación

La última clase, analiza el proceso de inquilinización en Argentina, siendo Rosario la tercera ciudad en el país en cantidad de inquilinos (30 % en 2022). Este proceso junto al gran desarrollo constructivo ha puesto a la vivienda en alquiler en lugar central del debate social y político. También se exponen las regulaciones nacionales, como la Ley de alquileres Nº 27.551 en 2020 y su desregulación con el Decreto de Necesidad y urgencia Nº 70 a fines del 2023, y las iniciativas locales como las tasas a la vivienda desocupada, la creación de una inmobiliaria pública y préstamos del banco Municipal. Por último, se muestra la dinámica del mercado de alquileres en el área central Rosario post DNU.

En taller se trabajará colectivamente sobre los puntos que podría abordar una ley de alquileres e iniciativas para futuras políticas públicas: alquiler social, tasas vivienda desocupada, etc.

Bibliografía:

BARENBOIM, C., AUSED, J. y VIGNOLO, C. 2024. ¨Políticas habitacionales para la vivienda en alquiler: proceso de inquilinización e iniciativas de regulación del mercado de alquileres en Rosario (Argentina) entre 2003-2023¨, en Estado & Comunes N° 19 V° 2. Quito: Instituto de Altos Estudios Nacionales, Págs. 119 – 136.
https://revistas.iaen.edu.ec/index.php/estado_comunes/article/view/373

COCIR. (2024). *Análisis del mercado inmobiliario de Rosario: unidades para alquiler, barrios, valores y más.* Rosario:COCIR. https://cocir.org.ar/novedades/775/analisis-del-mercado-inmobiliario-de-rosario-unidades-para-alquiler-barrios-valores-y-mas/

ALMEIDA GENTILE, P.; BULA, A.; JARA MUSURUANA, L y TESSMER, G. 2021. Informes del Observatorio UNR N° 54 Nuevo Marco Normativo de Alquileres. Rosario: UNR. https://observatorio.unr.edu.ar/wp-content/uploads/2021/05/Nuevo-Marco-Normativo-de-Alquileres.pdf

Evaluación

Para la evaluación final se considerará un mínimo del 75% de asistencia, la participación activa en las discusiones y actividades que se aborden en el taller y la presentación de un trabajo final (TP) que consistirá en la elección de un tema del programa aplicado a un caso, con una extensión aproximada de 1000 palabras. La fecha límite de entrega será acordada en la primera clase del seminario.
El archivo PDF del TP deberá llevar como título "Apellido_SeminarioFAPyD" y enviado a: arq.barenboim@gmail.com