



fundar **TECHO**

# De los barrios populares a la ciudad formal

Aportes para un plan  
nacional de integración  
sociourbana

---

Rafael García Lazo  
Sebastián Rohr  
María Migliore  
Juan Maquieyra  
María Lucía Groos  
Santiago Poy

II.

Noviembre 2025

## **Sobre Fundar**

Fundar es un centro de estudios y diseño de políticas públicas que promueve una agenda de desarrollo sustentable e inclusivo para la Argentina. Para enriquecer el debate público es necesario tener un debate interno: por ello lo promovemos en el proceso de elaboración de cualquiera de nuestros documentos. Confiamos en que cada trabajo que publicamos expresa algo de lo que deseamos proyectar y construir para nuestro país. Fundar no es un logo: es una firma.

Nos dedicamos al estudio e investigación de políticas públicas sobre la base de evidencia. Como parte de nuestra política de promover la transparencia y promoción de la discusión pública, disponibilizamos los datos utilizados para nuestros análisis, para que cualquier persona que lo desee pueda replicar los análisis realizados y generar nuevas investigaciones.

Creemos que el lenguaje es un territorio de disputa política y cultural. Por ello, sugerimos que se tengan en cuenta algunos recursos para evitar sesgos excluyentes en el discurso. No imponemos ningún uso en particular ni establecemos ninguna actitud normativa. Entendemos que el lenguaje inclusivo es una forma de ampliar el repertorio lingüístico, es decir, una herramienta para que cada persona encuentre la forma más adecuada de expresar sus ideas.

---

## **Cita sugerida**

García Lazo, R., Rohr, S., Migliore, M., Maquieyra, J., Groos, M. L., y Poy, S. (2025). [De los barrios populares a la ciudad formal. Aportes para un plan nacional de integración sociourbana](#). Fundar.

---

## **Licencias**

Esta obra se encuentra sujeta a una licencia [Creative Commons 4.0 Atribución-NoComercial-SinDerivadas Licencia Pública Internacional \(CC-BY-NC-ND 4.0\)](#). Queremos que nuestros trabajos lleguen a la mayor cantidad de personas en cualquier medio o formato, por eso celebramos su uso y difusión sin fines comerciales.

---

## **Agradecimientos**

Agradecemos a Agustín Algorta, Fernanda García Monticelli, Cynthia Goytía, Fernanda Miño y Sebastián Welisiejko por sus valiosos comentarios y observaciones a la discusión de las temáticas aquí tratadas.

---

## Índice

<b>Puntos de partida</b>	<b>4</b>
Resumen ejecutivo	5
Hallazgos principales	6
Recomendaciones de política pública	7
<b>El estudio</b>	<b>9</b>
Introducción	10
Criterios para un plan nacional de integración sociourbana	11
Características estructurales	
Acceso a servicios básicos	
Equipamiento e infraestructura social	
Criterios transversales y contextuales	
<b>La seguridad de la tenencia en barrios populares</b>	<b>20</b>
Los límites de la escritura para la regularización dominial	
La seguridad en la tenencia en barrios populares	
El Certificado de Vivienda Familiar como punto de partida	
<b>El problema del financiamiento</b>	<b>25</b>
¿Cuánto se necesita invertir para la integración de los barrios populares?	
<b>Box 1. El Fondo de Integración Sociourbana (FISU)</b>	
Fuentes de financiamiento para la integración sociourbana	
<b>Recomendaciones de política pública</b>	<b>32</b>
Infraestructura. Lineamientos para un Plan nacional de intervención	
Seguridad en la tenencia. Mejorar el alcance del Certificado de Vivienda Familiar	
Financiamiento: diversificar fuentes e innovar en instrumentos	
<b>Bibliografía</b>	<b>37</b>
<b>Acerca del equipo autoral</b>	<b>39</b>

1

# Puntos de partida

# Resumen ejecutivo

**Superar la pobreza en Argentina implica mucho más que aumentar los ingresos.** La pobreza estructural encuentra una de sus mayores expresiones en los 6467 barrios populares donde más de 5 millones de personas viven sin acceso adecuado al hábitat, la vivienda, servicios básicos e infraestructura, potenciando su vulnerabilidad socioeconómica.

**La política de integración sociourbana ofrece una herramienta poderosa para hacer frente a este desafío.** Entre 2016 y 2023, esta política logró un consenso político amplio y se consolidó institucionalmente. Sin embargo, a partir de 2024, ha sido crecientemente atacada, desfinanciada y desarticulada. Avanzar hacia la integración de los barrios populares resulta un pilar fundamental para la construcción de una sociedad más igualitaria.

**En el contexto actual, resulta urgente retomar, profundizar y acelerar la política de integración sociourbana.** Este documento plantea tres líneas clave para avanzar en este sentido: 1) implementar un plan nacional de infraestructura en barrios populares, a partir de la definición de variables estratégicas y de criterios que orienten la intervención; 2) mejorar los mecanismos que brinden seguridad en la tenencia para los residentes de los barrios; 3) innovar en materia de financiamiento para aumentar la escala y la velocidad de las intervenciones sociourbanas.

---

# Hallazgos principales

- **Los datos del Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP) brindan un diagnóstico para justificar la necesidad de avanzar en un plan nacional de infraestructura en barrios populares.** El 92% de los barrios populares de la Argentina carece de conexión formal al agua, más del 98% no cuenta con acceso formal a la red de gas natural, el 97% no tiene acceso formal a red cloacal y el 66% depende de conexiones eléctricas irregulares o informales. El 70% de los barrios está expuesto al menos a un factor de riesgo ambiental (como inundaciones, basurales a cielo abierto o contaminación de cuerpos de agua).
- **La heterogeneidad territorial y morfológica de los barrios impide pensar en soluciones lineales y demanda un abordaje situado que atienda a las especificidades locales.** Por un lado, existe una fuerte concentración de la población que vive en barrios populares: la Provincia de Buenos Aires y otras cuatro jurisdicciones concentran la mayoría de la población. Por otro, el 70% de los barrios tiene menos de 150 familias y requieren el diseño de intervenciones ajustadas según la escala, la localización y el contexto específico.
- **Más del 99% de los barrios populares se encuentra en condiciones de inseguridad en la tenencia de la tierra.** Esta condición obstaculiza la inversión pública y privada en infraestructura, impide que las familias accedan a créditos y subsidios para mejorar sus viviendas y expone a los habitantes a riesgos de desalojo. Pero el proceso de regularización mediante entrega de escrituras traslativas de dominio es insuficiente para garantizar la integración social y urbana de las familias y de los barrios populares por múltiples motivos y, además, es muy difícil de ejecutar. Por lo tanto, es necesario pensar en estrategias alternativas, acorde a la escala de la problemática, que se apoyen en los instrumentos ya desarrollados (como el Certificado de Vivienda Familiar) pero amplíen su alcance.
- **Existe un déficit estructural de financiamiento para avanzar en la agenda de integración.** La inversión necesaria estimada para resolver la brecha de infraestructura es de más de 27.000 millones de dólares. La inversión anual requerida (en un plazo de 12 años) es de 2.250 millones de dólares. El financiamiento otorgado a la política de integración sociourbana en los últimos años ha sido insuficiente para cubrir el déficit estructural. Desde 2024, esta situación se agravó por la caída sostenida de la inversión pública: en lo que va de 2025, el gasto en programas de integración sociourbana fue de apenas 4,2 millones de dólares, apenas el 0,2% de la inversión anual requerida.

# Recomendaciones de política pública

## Lineamientos para un Plan Nacional de Intervención en Infraestructura

**El Plan debe asegurar que los barrios populares tengan el mismo acceso a servicios básicos e infraestructura que la ciudad formal. Los pilares de este plan son:**

- **Reconocer la singularidad en el diagnóstico:** realizar un análisis individualizado de cada barrio para definir prioridades y estrategias de intervención, utilizando criterios objetivos como los riesgos ambientales y el acceso a servicios básicos.
- **Involucrar a la comunidad:** la participación comunitaria es clave para garantizar que las obras respondan a las prioridades reales de los habitantes, fortaleciendo la transparencia y las capacidades locales.
- **Comenzar por la conexión a servicios básicos:** la regularización de la conexión de servicios esenciales (electricidad, agua y cloacas) debe ser prioritaria, ya que tienen un impacto directo y destacado en la vida de las personas y reducen los altos costos económicos y humanos de las conexiones informales.
- **Implementar políticas preventivas:** la integración debe ser vista como un enfoque preventivo, no sólo correctivo. Por tanto, debe ser complementada con otro tipo de políticas de acceso a la vivienda.

---

## Ampliar el alcance del Certificado de Vivienda Familiar (CVF)

**Dado que el CVF ha establecido un nuevo estándar mínimo de seguridad en la tenencia de la vivienda, el desafío es profundizar su alcance, aceptación y apropiación. Las estrategias incluyen:**

- **Asegurar recursos técnicos y económicos:** es crucial que el CVF esté respaldado por una estructura que permita su uso masivo y eficiente, incluyendo equipos territoriales, infraestructura tecnológica y presupuesto acorde.
- **Difusión, capacitación y control:** la Secretaría de Integración Socio Urbana (SISU) debe garantizar que las atribuciones del CVF sean conocidas y cumplidas por organismos públicos y privados.
- **Mayor integración normativa:** el CVF podría integrarse a procesos y organismos de registro de la tierra, como Catastros y Registros de la Propiedad Inmueble (RPI).
- **Ampliación de beneficios:** explorar mayores facilidades para acceder a servicios públicos, tarifas sociales y otros derechos económicos y sociales.

- **Modificaciones normativas:** evaluar reformas como la adición de la figura de Usucapión especial urbana individual y colectiva al Código Civil, la reducción del plazo para la prescripción adquisitiva administrativa o la modificación de la fecha de anclaje de la [Ley "Pierri" Nº 24.374](#).
- 

## Innovar en materia de financiamiento

**Es necesario diseñar estrategias sostenibles que combinen fuentes de financiamiento nacionales, provinciales y municipales con instrumentos innovadores.**

- **Exploración de Valores Representativos de Deuda (VRD):** la emisión de VRD en el marco de bonos temáticos (sociales o ambientales) es un enfoque innovador y prometedor para apalancar el financiamiento de las obras de integración, dado que los objetivos de las obras coinciden con las categorías dispuestas para ser incluidas como Bono Social.
- **Aprovechamiento de fondos existentes:** explorar la posibilidad de inversión por parte del Fondo de Garantía y Sustentabilidad (FGS) y Fondos Comunes de Inversión (FCI), incluyendo los Fondos Comunes de Inversión Verdes y Sustentables.
- **Generación de ingresos por parte de gobiernos subnacionales y locales:** impulsar la contribución de municipios y provincias a través de la captación de plusvalías urbanas y la mejora de la eficiencia en el cobro del impuesto a la propiedad.



2

# El estudio

# Introducción

Superar la pobreza en la Argentina implica mucho más que aumentar los ingresos. La pobreza estructural —el “núcleo duro” de la pobreza— afecta a una parte importante de la población que, independientemente de las variaciones del ciclo económico, enfrenta serias dificultades para dejar atrás su situación de vulnerabilidad. Esto se explica, en general, por una acumulación de desventajas: educativas, de salud, de hábitat, laborales y económicas. Si queremos alcanzar una sociedad crecientemente integrada se necesita desarmar estos grandes nudos críticos de la exclusión.

Una de sus mayores expresiones se encuentra en 6467 barrios populares en los que viven más de 1,2 millones de familias. Los barrios populares se caracterizan por la informalidad en el acceso a la tierra y a los servicios básicos. Más allá de lo habitacional, vivir en un barrio popular también está asociado con trabajar en malas condiciones, tener bajos ingresos, enfrentar mayores riesgos de salud, más inseguridad y una menor disponibilidad de servicios educativos y recreativos.

La política de integración sociourbana es una herramienta poderosa para hacerle frente a este desafío ([Benítez et al., 2024](#)). Entre 2016 y 2023 —trascendiendo a gobiernos de distinto signo político— se construyeron consensos e instituciones alrededor de este tema, lo que se plasmó en la Ley de Barrios Populares [Nº 27.453/18](#), el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP)<sup>1</sup> y mecanismos financieros especialmente diseñados para acelerar los procesos de integración (como el Fondo de Integración Sociourbana, FISU). Sin embargo, desde 2024, la política de integración viene siendo atacada, desfinanciada y desarticulada por el Gobierno Nacional.

**→ En el contexto actual, resulta urgente retomar, profundizar y acelerar la política de integración sociourbana.**

Avanzar hacia la integración de los barrios populares resulta un pilar fundamental para la construcción de una sociedad más igualitaria. En el contexto actual, resulta urgente retomar, profundizar y acelerar la política de integración sociourbana. Para hacerlo, es necesario construir un diagnóstico estratégico de la situación de los barrios populares que oriente la inversión a partir de criterios técnicos objetivos, herramientas para mejorar la seguridad de la tenencia y formas innovadoras de financiamiento que permitan escalar la integración.

---

<sup>1</sup> En el [Anexo 1](#) se describe el RENABAP y el proceso de relevamiento de familias en barrios populares.

# Criterios para un plan nacional de integración sociourbana

Diseñar un plan de intervención no supone imponer una jerarquía rígida sobre los aspectos que deben ser abordados con mayor urgencia, sino definir las variables clave para una toma de decisiones fundamentada. Si bien es lógico suponer que los indicadores más críticos —como el acceso a servicios básicos, la precariedad habitacional o la exposición a riesgos ambientales— requerirán una respuesta prioritaria, la realidad es que la combinación de estos factores y la determinación de qué áreas intervenir plantean un proceso altamente complejo y dinámico.

La propuesta de un plan de intervención se basa en la identificación de variables estratégicas para la priorización de proyectos ([Cavallo et al., 2020](#)) sin imponer una solución única. Se propone un enfoque flexible y contextual para guiar la planificación de intervenciones, reconociendo la dificultad de establecer una secuencia lineal de prioridades dada la particularidad de cada territorio (tabla 1).

La información utilizada en este diagnóstico estratégico proviene de los Datos Abiertos de la Secretaría de Integración Socio Urbana (SISU).

**TABLA 1**

## Variables estratégicas para la definición de un Plan nacional de intervención sociourbana

Características estructurales	Acceso a servicios básicos	Equipamiento e infraestructura social	Criterios transversales y contextuales
Ubicación y distribución	Energía eléctrica	Espacios públicos recreativos	Historial de intervenciones previas
Cantidad de familias	Agua	Espacios de salud	Capacidad técnica de municipios y provincias.
Extensión territorial (superficie)	Saneamiento	Espacios educativos	Organización comunitaria y territorialidad
Morfología	Gas	Seguridad	
Antigüedad	Accesibilidad y transporte		
Titularidad dominial del suelo y seguridad en la tenencia			
Factores de riesgo ambiental			

Fuente: Fundar.

## Características estructurales

### 1. Ubicación y distribución

Los 6.467 barrios populares se distribuyen territorialmente en 1060 localidades y están presentes en todas las provincias. En estos habitan 1.237.795 familias (más de 5,3 millones de personas)<sup>2</sup>, equivalente al 11% de la población argentina. La provincia de Buenos Aires concentra casi la mitad de la población en barrios populares (47,6%); en conjunto con Santa Fe, CABA, Misiones y Chaco, representan más del 70% del total de habitantes (tabla 2). Entre los 10 municipios con más barrios populares, 6 son de Buenos Aires y uno de CABA (la Comuna 8, integrada por los barrios de Villa Soldati, Villa Riachuelo y Villa Lugano). La distribución por jurisdicción es un indicador contundente del peso absoluto de la problemática, imprescindible para la definición de prioridades. Pero la dispersión geográfica puede complejizar la implementación del plan de intervención.

### 2. Cantidad de familias

El tamaño de los barrios populares es muy variable. La mayoría están poco o medianamente poblados: 37% tienen hasta 50 familias y 33% entre 51 y 150. Los barrios muy poblados (entre 150 y 500 familias) representan 23% y los altamente poblados (más de 500 familias) solo 7%. Pero estos últimos concentran más del 30% de las familias. Esta heterogeneidad indica la necesidad de modalidades de intervención diferenciadas según la escala poblacional.



<sup>2</sup> En el [Anexo 2](#) se explica la forma de estimar la cantidad de personas que viven en barrios populares.

TABLA 2

## Distribución de barrios populares y de la población total y residente en barrios populares según provincia (2022)

Registro Nacional de Barrios Populares				INDEC - Censo 2022		% de la Población que habita en barrios populares
Provincia	Cantidad de barrios populares	Cantidad de personas aproximada en barrios populares	%	Población	%	
Chaco	442	240.030	4,5%	1.129.606	2,5%	21,2%
Río Negro	240	155.828	2,9%	750.768	1,6%	20,8%
Formosa	126	120.151	2,3%	607.419	1,3%	19,8%
Misiones	413	250.785	4,7%	1.278.873	2,8%	19,6%
Buenos Aires	2.065	2.531.750	47,6%	17.523.996	38,2%	14,4%
Tierra del Fuego	49	26.432	0,5%	185.732	0,4%	14,2%
Tucumán	370	206.413	3,9%	1.731.820	3,8%	11,9%
Salta	354	169.072	3,2%	1.441.351	3,1%	11,7%
Santa Fe	469	398.937	7,5%	3.544.908	7,7%	11,3%
CABA	49	346.223	6,5%	3.121.707	6,8%	11,1%
Corrientes	257	125.285	2,4%	1.212.696	2,6%	10,3%
Jujuy	159	81.433	1,5%	811.611	1,8%	10,0%
Neuquén	116	63.696	1,2%	710.814	1,5%	9,0%
Santiago del Estero	128	90.072	1,7%	1.060.906	2,3%	8,5%
Entre Ríos	231	112.987	2,1%	1.425.578	3,1%	7,9%
Chubut	83	45.838	0,9%	592.621	1,3%	7,7%
Mendoza	360	113.658	2,1%	2.043.540	4,5%	5,6%
Córdoba	318	159.268	3,0%	3.840.905	8,4%	4,1%
Catamarca	61	16.925	0,3%	429.562	0,9%	3,9%
Santa Cruz	21	12.311	0,2%	337.226	0,7%	3,7%
San Luis	32	19.101	0,4%	542.069	1,2%	3,5%
San Juan	81	23.921	0,4%	822.853	1,8%	2,9%
La Rioja	34	10.647	0,2%	383.865	0,8%	2,8%
La Pampa	9	1.759	0,0%	361.859	0,8%	0,5%
<b>Total general</b>	<b>6.467</b>	<b>5.322.519</b>	<b>100%</b>	<b>45.892.285</b>	<b>100%</b>	<b>11,6%</b>

Fuente: Fundar, con base en información publicada en Datos Abiertos por la Subsecretaría de Integración Sociourbana y la publicación de los resultados del Censo 2022 del INDEC.

### 3. Extensión territorial

En total, los barrios populares en todo el país ocupan una superficie de 68.420 hectáreas (3,5 veces la Ciudad de Buenos Aires). La superficie promedio por barrio es de 10,6 hectáreas, pero hay una enorme dispersión: en Santa Cruz es 25,4 has. y en

Jujuy apenas 4 has. Esto refleja una menor densidad poblacional y la presencia de lotes de muy distinto tamaño. La mayoría de los barrios son pequeños: el 82% ocupa menos de 15 manzanas. Este predominio de superficies reducidas sugiere que las intervenciones deben adaptarse a distintos contextos, con estrategias flexibles según tamaño y densidad.

#### **4. Morfología<sup>3</sup>**

Aunque la informalidad urbana a menudo se asocia a la idea de "villas", en realidad, la mayoría de los barrios populares son asentamientos (81%), seguidos por villas (18%) y conjuntos habitacionales unifamiliares (1%). Conocer la morfología de la informalidad urbana resulta fundamental para diseñar e implementar modelos de intervención. No sólo proporciona un contexto sobre las características físicas y estructurales de cada tipo de barrio y sobre el tipo y modalidad de obra que será más adecuado realizar, sino que también las dinámicas sociales, económicas y culturales que prevalecen en ellos y que tienen que ser tenidas en cuenta para el abordaje.

#### **5. Antigüedad**

El número de barrios populares creció sostenidamente desde la década de 1940, con picos en las décadas de los 80, 90 y 2000, alcanzando 1735 nuevos barrios en la década de 2000. Los barrios más antiguos tienden a tener mayor cantidad de familias y estructuras comunitarias consolidadas, facilitando proyectos participativos y sostenibles. Pero los barrios más recientes pueden tener un mayor nivel de precariedad dado el ciclo de acceso informal al suelo, que supone que una ocupación surge desde una toma (o compra informal) y atraviesa un proceso de consolidación y mejora del hábitat producto de la autogestión comunitaria. Los barrios más jóvenes suelen tener mayores exposiciones a las situaciones de desalojo. La antigüedad tiene que ser una variable clave a considerar en la implementación del plan de intervención.

#### **6. Situación dominial y seguridad en la tenencia**

Todos los barrios están en situación de precariedad e inseguridad jurídica en la tenencia de la propiedad, situación que expone a sus habitantes a situaciones conflictivas (riesgo de desalojo, amenazas u hostigamiento, discriminación, dificultad para acceder a créditos y financiamiento). Además, la informalidad dominial desalienta la inversión pública y privada en infraestructura: según datos de la Subsecretaría de Integración Sociourbana (SISU) sobre el 25% de la superficie de los barrios populares, el 81% pertenece a titulares privados.

La seguridad en la tenencia resulta un criterio clave para evaluar la situación de los habitantes de los barrios populares. Identificar aquellos que enfrentan situaciones de desalojo u hostigamiento sería de gran utilidad para la priorización de las intervenciones.

Además, combinar los criterios de antigüedad de formación de un barrio popular y el tipo de titularidad dominial del suelo, permitiría identificar oportunidades para aplicar

---

<sup>3</sup> En el [Anexo 3](#) se describen las distintas morfologías de los barrios populares.

instrumentos legales de prescripción, que facilitan la regularización dominial, lo que puede dar lugar a externalidades positivas en el proceso de integración.

## 7. Factores de riesgo ambiental

La crisis climática afecta de manera desproporcionada a los habitantes de barrios populares. Según [Techo \(2024\)](#), estas comunidades se ven más expuestas a inundaciones, basurales a cielo abierto y contaminación de cuerpos de agua. Un 70% de los barrios están expuestos al menos a un factor de riesgo ambiental, siendo las zonas inundables el principal peligro, mientras que el 40% está expuesto a dos factores de riesgo en simultáneo. La falta de infraestructura adecuada, como sistemas de drenaje, agrava la situación. Es necesario incluir una perspectiva ambiental en un Plan nacional de intervención.

---

## Acceso a servicios básicos <sup>4</sup>

### 1. Conexión a la red eléctrica

El 66% de los barrios populares dependen de conexiones eléctricas irregulares o informales. La "conexión irregular" afecta a 3670 barrios populares, y sólo 2187 barrios cuentan con conexión formal con medidor domiciliario. Esta situación incrementa riesgos de accidentes, sobrecarga de la red y conflictos internos, especialmente en los barrios más grandes y densos (Tabla A4.1 del [Anexo](#)).

### 2. Agua

El 92% de los barrios carece de conexión formal al agua y recurre a conexiones autogestivas, bombas domiciliarias, pozos comunitarios o camiones cisterna, lo que compromete la calidad y constancia del suministro. Solo 545 barrios tienen acceso formal con factura, evidenciando una desigualdad significativa en la provisión del servicio (Tabla A4.2 del [Anexo](#)).

### 3. Saneamiento

El 97% de los barrios populares no tiene acceso formal a red cloacal (Tabla A4.3 del [Anexo](#)). El tipo más común de eliminación de efluentes es el desagüe a pozo negro/ciego u hoyo, presente en 4263 barrios, lo que implica que casi la totalidad de la población en barrios depende de soluciones informales y precarias que, a largo plazo, contaminan el suelo y el agua subterránea. Otros 1685 barrios cuentan con cámaras sépticas y pozos ciegos, una alternativa también ineficiente en áreas densamente pobladas, ya que requiere un mantenimiento regular para evitar desbordes y contaminación. Además,

---

<sup>4</sup> En el análisis que sigue no se considera la infraestructura disponible troncal de cloacas, gas, agua y electricidad debido a la falta de acceso a información centralizada tanto del Estado como de las empresas prestatarias. La proximidad a las redes troncales es clave para determinar la viabilidad y el costo de las intervenciones.

120 barrios dirigen sus efluentes a la red pluvial, lo que representa un riesgo directo de contaminación de cursos de agua. La falta de una conexión adecuada a las cloacas en los barrios populares genera graves problemas de salud y ambientales.

#### 4. Red de gas

Más del 98% de los barrios carece de acceso formal a una red de gas natural (Tabla A4.4 y A4.5 del [Anexo](#)). Dependen de garrafas o fuentes peligrosas como leña y carbón, mientras solo 93 barrios tienen gas natural formal, generando costos hasta 2,5 veces mayores ([Krakowiak, 2024](#)) y riesgos de intoxicación, accidentes y desigualdad energética. La falta de infraestructura segura para la distribución de gas evidencia la vulnerabilidad económica y sanitaria de estas familias. La mayoría de los barrios utiliza leña o carbón (2446) para calefaccionarse, lo que aumenta riesgos de incendios y problemas respiratorios; 1873 barrios lo hacen con electricidad provocando severos riesgos de sobrecarga y 791 no tienen ninguna forma de calefacción. Estas condiciones agravan la vulnerabilidad extrema durante el invierno y reflejan la precariedad energética de los barrios populares.

#### 5. Accesibilidad y transporte

La accesibilidad y el transporte en barrios populares son temas cruciales que impactan la calidad de vida de sus residentes. Muchas de estas áreas carecen de infraestructura adecuada, como calles o accesos en mal estado. La oferta de transporte público suele ser limitada, obligando a los residentes a depender de medios informales más costosos y menos seguros. El costo del transporte puede ser una carga significativa para las familias, limitando su capacidad para invertir en otras necesidades básicas. Asimismo, la infraestructura a menudo no es accesible para personas con discapacidad, lo que limita su movilidad y participación en la comunidad.

---

## Equipamiento e infraestructura social

### 1. Espacios públicos recreativos

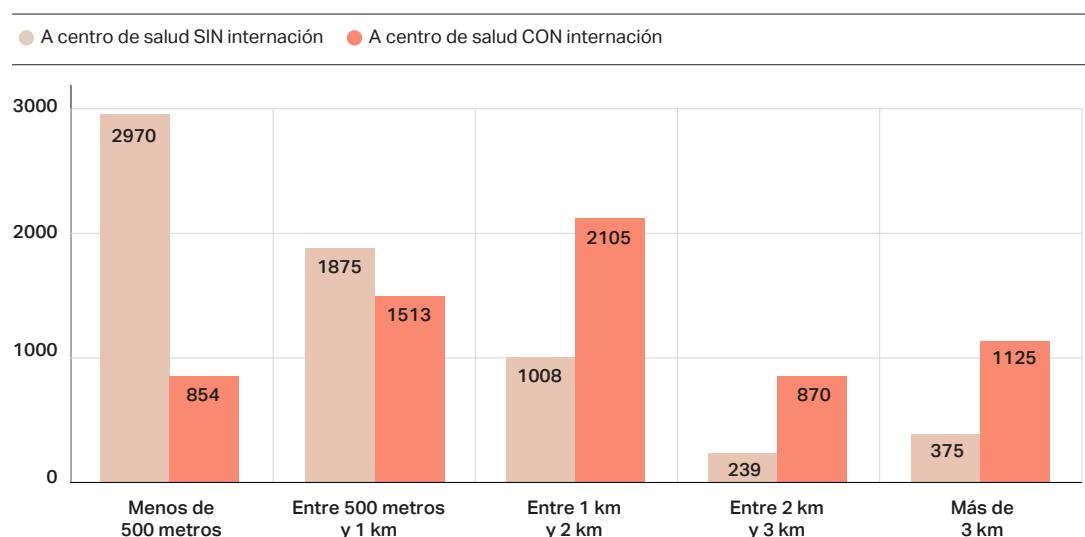
La falta de espacios verdes adecuados es una de las grandes carencias en barrios populares. La falta de planificación urbana, la expansión desordenada de las ciudades y la escasez de recursos para infraestructura pública condujeron a que estos barrios carezcan de áreas de esparcimiento o de calidad deficiente. Es difícil contar con métricas, pero un estudio reciente de Fundar ([Cacciapuoti et al., 2025](#)) revela que más del 70% de los encuestados de un barrio popular de Rosario calificó como malas o inexistentes las opciones que brinda el barrio para el tiempo libre y el esparcimiento. Es fundamental que un plan de integración sociourbana contemple la creación y el mantenimiento de espacios verdes y recreativos.

## 2. Acceso a centros de salud

Los barrios populares sufren la insuficiencia de centros de salud cercanos y la escasez de equipamiento adecuado en las instalaciones de salud existentes. Los centros de salud cercanos, además, suelen estar saturados debido a la alta demanda y la falta de recursos ([SIEMPRO, 2021](#)). Aunque es difícil encontrar una métrica para establecer la disponibilidad de la infraestructura de salud, la cercanía a un centro de salud es una variable usual (gráfico 1). El 46% de los barrios (2970) se encuentra a menos de 500 metros de un centro de salud sin internación mientras que sólo 13% (854) tienen la misma cercanía a centros con internación.

**GRÁFICO 1**

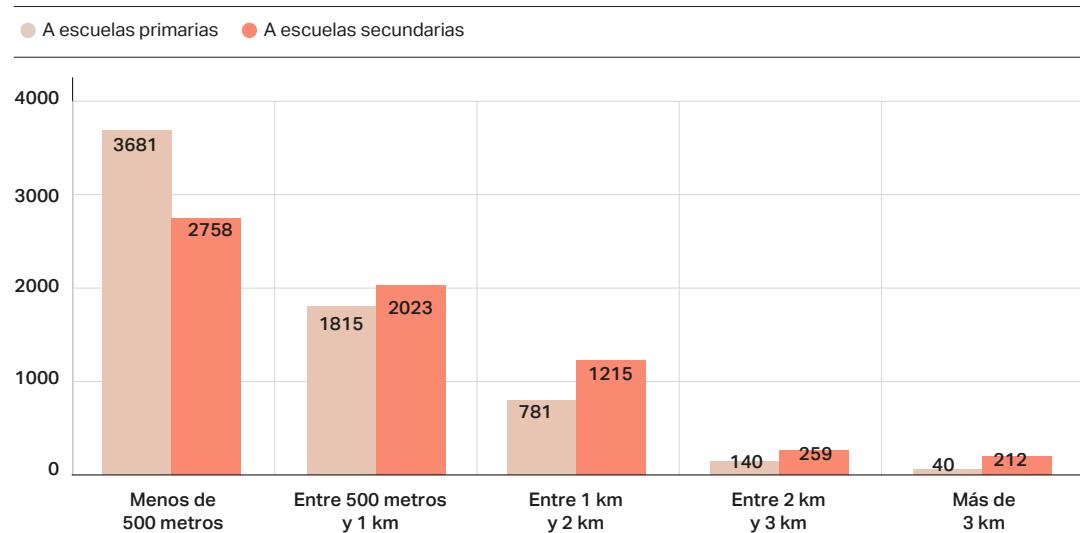
### Distancia de los barrios populares a los centros de salud (2022)



Fuente: Fundar, con base en la información disponible sobre centros de salud del Registro Federal de Establecimientos de Salud (REFES) del Ministerio de Salud de la Nación

## 3. Acceso a centros educativos

Al igual que en el caso de la infraestructura de salud, se consideró la distancia entre los barrios y las escuelas más cercanas. Este enfoque no abarca cuestiones relevantes que emergen del análisis cualitativo ([Hernández y Anauati, 2024](#)), como la accesibilidad, la capacidad y disponibilidad de cupos en las escuelas cercanas o la calidad del servicio educativo. El análisis de la distancia entre los barrios populares y las escuelas primarias y secundarias muestra que 3681 barrios están ubicados a menos de 500 metros de una escuela primaria y 2758 de una escuela secundaria.

**GRÁFICO 2****Distancia de los barrios populares a infraestructura educativa (2024)**

Fuente: Elaboración propia en base al Padrón de establecimientos educativos de nivel inicial, primario, secundario y superior disponible en el [Mapa de Poblaciones](#).

## 4. Seguridad

El nivel de seguridad en los barrios populares es difícil de medir, ya que no se cuenta estadísticas para la mayoría de las variables que afectan directamente la seguridad, tales como: la disponibilidad de dependencias policiales, la percepción de inseguridad, la relación entre la comunidad y las fuerzas de seguridad, la violencia policial, las condiciones del entorno urbano como la iluminación y el tratamiento de los espacios públicos y la presencia de organizaciones comunitarias. De acuerdo con el estudio de Fundar en Rosario ([Cacciapuoti et al., 2025](#)) el 70% de los vecinos declararon sentirse inseguros. Incorporar esta dimensión es clave para diseñar un plan estratégico de intervención sociourbana.

## Criterios transversales y contextuales

### 1. Intervenciones previas

Las experiencias previas de intervención pública en los barrios populares permiten identificar modelos exitosos para planificar la política de integración sociourbana. Las obras finalizadas dan cuenta de la capacidad técnica de las unidades ejecutoras y la factibilidad territorial o la efectividad de la intervención pública en contextos específicos. La finalización de una obra demuestra que se superaron desafíos logísticos, sociales y de infraestructura. Además, analizar las experiencias previas permite ajustar los enfoques a las particularidades de cada territorio, optimizando los recursos y

aumentando la probabilidad de éxito en futuras intervenciones. De esta manera, se pueden replicar las buenas prácticas y evitar los errores que se presentaron en proyectos anteriores, asegurando un proceso más eficiente y efectivo en la integración sociourbana a nivel nacional.

Según datos del [Monitor de obras de Integración Sociourbana de la SISU](#), se han realizado obras en 1300 barrios populares de todo el país, siendo el 94% un Plan de Obra Temprana<sup>5</sup>.

## 2. Capacidad técnica de municipios y provincias

La eficacia de un plan de integración sociourbana depende de la capacidad técnica y administrativa de municipios y provincias, incluyendo la conformación de equipos multidisciplinarios en urbanismo, ingeniería, arquitectura y trabajo social. Es crucial que las jurisdicciones locales tengan experiencia en gestión de obras públicas, coordinación interinstitucional y monitoreo de proyectos. La infraestructura institucional y el conocimiento territorial permiten planificar y ejecutar proyectos de manera sostenida y ajustada a las potencialidades locales ([RIL & Techo, 2023](#)).

## 3. Organización comunitaria y territorialidad

La organización comunitaria fortalece la participación, el sentido de pertenencia y el empoderamiento de los vecinos, facilitando la identificación de problemas y la articulación de soluciones pertinentes. Además, promueve redes de apoyo, resiliencia ante crisis y acceso a recursos, mientras que la territorialidad facilita la presencia estatal en zonas vulnerables y reduce la influencia de organizaciones criminales. No obstante, aún no existe un registro unificado que mida el nivel de organización comunitaria en cada barrio.



<sup>5</sup> Los Planes de Obras Temprana son financiamientos de obras específicas, como la conexión a servicios básicos, obras de accesibilidad o equipamiento urbano, que buscan tener impactos positivos estratégicos en tiempos reducidos.

# La seguridad de la tenencia en barrios populares

Garantizar la seguridad en la tenencia de la tierra y la vivienda representa uno de los mayores desafíos para alcanzar la integración social y urbana. El 99,9% de los barrios populares en Argentina tienen una tenencia irregular y precaria, sin certezas legales sobre las tierras que habitan. Esta problemática no solo genera perjuicios individuales, sino que también impide el desarrollo colectivo y profundiza las desigualdades sociales y urbanas.

El acceso a una vivienda adecuada es un derecho humano reconocido por tratados internacionales. La seguridad en la tenencia es un componente esencial del derecho a la vivienda adecuada. Se refiere a la protección que las personas tienen frente a desalojos forzados, hostigamientos y cualquier tipo de amenaza que pueda comprometer su permanencia en el hogar ([Naciones Unidas, 2009](#)).

La inseguridad en la tenencia tiene consecuencias negativas para el bienestar de las personas ([Coalición Nacional de Vivienda de Bajos Ingresos, 2021](#)). Además, en términos urbanos y ambientales, dificulta la planificación, ya que las autoridades tienen menos capacidad de implementar mejoras y servicios en zonas no regularizadas ([Fernandes, 2011](#)). La irregularidad también contribuye a perpetuar los daños ambientales y la exposición a riesgos para la salud y la seguridad por contaminación de agua, tierra y aire. La falta de registro también implica que los lotes de los barrios populares quedan fuera del sistema de recaudación de impuestos y tasas provinciales y municipales, lo que dificulta todavía más la tarea de las autoridades públicas para suministrar servicios ([Smolka y De Cesare, 2006](#)). La falta de regularización dominial ocasionalmente conduce a conflictos legales por la propiedad, generando costos de litigio tanto para las familias como para el sistema judicial.

Finalmente, la irregularidad en la tenencia impide acelerar los procesos de integración sociourbana: no sólo dificulta el acceso a los servicios básicos y la planificación de la inversión estatal en infraestructura, sino que impide que las familias puedan acceder a créditos o subsidios para mejorar sus viviendas, al no poder acreditar posesión. Sin un título de propiedad formal, muchas veces los bancos y las entidades de crédito no conceden préstamos para mejora o compra de vivienda, aumentando las condiciones de desigualdad y la imposibilidad de diseñar soluciones de política descentralizadas o con vinculación público/privada.

## Los límites de la escritura para la regularización dominial

La escritura traslativa de dominio es el instrumento más reconocido en Argentina para acreditar la propiedad de un bien inmueble. Es un documento oficial que garantiza el uso, disfrute y disposición de la propiedad, facultando al titular para habitarla, alquilarla, modificarla, venderla, heredarla, hipotecarla y protegerla frente a injerencias de terceros, entre otros derechos inherentes. En el marco jurídico nacional, la escritura traslativa de dominio certifica la titularidad dominial y consolida la seguridad jurídica necesaria para realizar transacciones y ejercer derechos sobre el inmueble.

A pesar de ser el instrumento más robusto para garantizar la seguridad en la tenencia, su alcance presenta limitaciones significativas. Entre 2010 y 2022 se redujo el porcentaje de hogares propietarios y crecieron los hogares inquilinos o con otras modalidades de tenencia. Los datos del Censo 2022 muestran que sólo 6 de cada 10 hogares propietarios cuenta con la escritura como documento formal que respalda su propiedad. Esto revela que la cuestión de la inseguridad de la tenencia es un fenómeno extendido en distintos grupos sociales (Tablas A4.1 y A4.2, en el [Anexo](#)).

La regularización dominial, entendida como el proceso legal y administrativo de obtención de una escritura es un proceso de gran complejidad desde el punto de vista legal, administrativo, técnico y político. La escrituración es deseable, siempre y cuando no perjudique económicamente a las familias y esté acompañada de protecciones que garanticen su permanencia en la vivienda regularizada. La escritura es frecuentemente esperada por los habitantes de los barrios populares. Por este motivo, es oportuno realizar gestiones para abordarla en todos los inmuebles en donde se asienten barrios populares y en donde estén dados los requerimientos aquí planteados.

→ **Existen múltiples limitaciones que condicionan la efectividad de la escritura traslativa de dominio como instrumento de regularización dominial en los barrios populares.**



**TABLA 3****Limitaciones del proceso de regularización dominial mediante escritura traslativa de dominio en barrios populares**

Problema	Descripción
<b>1) Multiplicidad de organismos intervenientes</b>	Requiere la participación de múltiples organismos provinciales, municipales y nacionales, e incluso judiciales y legislativos, lo que genera complejidad administrativa y necesidad de coordinación interjurisdiccional.
<b>2) Lentitud del proceso</b>	Las distintas etapas involucradas pueden hacer que el proceso dure hasta 15 años.
<b>3) Falta de unidad promotora en el proceso</b>	Las etapas planteadas no pueden tener una cohesión si no existe un organismo que funcione como promotor y unidad ejecutora del proceso, lo cual genera costos adicionales para las familias.
<b>4) Encuadre legal para la regularización</b>	Hay que evaluar y seleccionar el encuadre legal que mejor se ajuste a las necesidades específicas de cada caso para transferir de forma efectiva, económica y legítima el dominio al ocupante.
<b>5) Adecuación normativa</b>	Salvo excepciones, el Estado debe actuar como titular intermedio para transferir la propiedad, lo que exige marcos normativos específicos como la Ley 27.453 y procedimientos de expropiación, aumentando la complejidad.
<b>6) Gestiones individuales</b>	A razón del encuadre legal es importante destacar que las gestiones de regularización dominial deben hacerse por cada inmueble, es decir, por cada parcela de tierra que los organismos oficiales tienen registrada. Esto quiere decir que las estrategias no son únicas por cada barrio popular. Ese escenario de alta complejidad supone que la regularización dominial tenga que prever estrategias distintas para un solo barrio.
<b>7) Dificultad técnica para identificar lotes y ocupantes</b>	Identificar y registrar lotes y viviendas implica cumplir parámetros urbanísticos que a menudo no se respetan, especialmente en "villas" construidas en altura.
<b>8) Modificaciones permanentes</b>	Las modificaciones en los lotes y viviendas son altamente frecuentes. Aun cuando haya un proceso de regularización, estos cambios muchas veces no se realizan de manera formal, volviendo la situación regularizada nuevamente a un estado irregular.
<b>9) Falta de información pública</b>	No existe un registro público unificado sobre titularidad de terrenos ni sobre el estado de los procesos de regularización, lo que dificulta la planificación, seguimiento y transparencia.
<b>10) Falta de financiamiento suficiente</b>	El componente estratégico del costo de regularización dominial es el pago del inmueble a los anteriores titulares dominiales (salvo en el caso de prescripción adquisitiva). Este componente del proceso de regularización dominial es significativo y más oneroso que el resto
<b>11) Pago por parte de las familias</b>	Es importante identificar si existen costos para los propios beneficiarios, lo cual puede representar una imposibilidad para que las familias finalicen los trámites.
<b>12) Organización barrial</b>	Los vecinos y las organizaciones de la sociedad civil deben estar de acuerdo con el proceso de regularización y elegir la estrategia bajo recomendación profesional.

Fuente: Fundar.

Por ello, resulta necesario fortalecer estrategias de regularización no centradas en la escritura, y adecuadas al contexto específico de los barrios populares. Desde esta perspectiva, el otorgamiento de un título de propiedad no constituye una condición necesaria para garantizar la seguridad en la tenencia de la propiedad. De hecho, los organismos internacionales refieren a la seguridad de la tenencia como “un conjunto de relaciones con respecto a la vivienda y a la tierra, establecido en el derecho codificado o consuetudinario, o mediante acuerdos no oficiales o híbridos” ([ONU-Hábitat, 2014](#)) que permiten disponer de un hogar seguro y vivir en condiciones de seguridad, paz y dignidad. El fortalecimiento de las diversas formas de tenencia es el primer principio rector para abordar esta problemática.

---

## La seguridad en la tenencia en barrios populares

La seguridad en la tenencia de los barrios populares debe entenderse como un proceso progresivo que implica una serie de pasos y la mejora gradual en las condiciones de seguridad en la tenencia para los habitantes.

El punto de partida para avanzar en la regularización dominial es la [Ley 27.453](#) que promueve un marco amplio para la integración sociourbana en todos sus aspectos. La Ley instó al ex Ministerio de Desarrollo Social a establecer un marco regulatorio para la regularización de las viviendas que se encuentran en los bienes inmuebles identificados en el RENABAP (art. 6 inciso 4). En 2023, el Ministerio publicó el [Marco Regulatorio especial de Regularización dominial de barrios populares](#) que describe los principios rectores, las herramientas disponibles y las reglas y recomendaciones para la regularización dominial en barrios populares que integran el RENABAP. Los aspectos más destacados de esta experiencia son los siguientes:

- 1. Certificado de Vivienda Familiar:** creado por el Decreto 358/17, es un documento para los y las habitantes de los barrios populares incluidos en el RENABAP, que acredita la posesión y domicilio, sirviendo como un instrumento público que brinda plena fe de los datos allí consignados y cuyos fines determinados son reconocer la posesión y permitir la conexión formal a los servicios públicos. Permite acreditar que las familias y personas efectivamente habitan el barrio demostrando su domicilio y antigüedad, transformándose así en una herramienta de reconocimiento de la vivienda permitiendo un mayor grado de protección en cuanto a la permanencia. La antigüedad es acreditada desde el momento del encuestamiento y verificación territorial, acción que respalda la calidad de la información relevada.
- 2. Declaración de interés público de la integración sociourbana:** El artículo 1 de la ley 27.453 declara el interés público del Régimen de Integración Socio Urbana de los Barrios Populares identificados en el RENABAP. A su vez, define el concepto de integración sociourbana, enfatizando la seguridad en la tenencia y la regularización dominial. La declaración de interés público se utiliza para identificar un proyecto, actividad o iniciativa como fundamental para el bienestar general de la sociedad y/o para

un sector específico, y priorizarlo en el marco de políticas públicas, atraer recursos y facilitar ciertos beneficios.

3. **Protección expresa contra los desalojos:** Por medio del artículo 15 de la ley 27.453 se prohíben expresamente las acciones y medidas procesales que conduzcan al desalojo de los bienes inmuebles incluidos en el RENABAP. Inicialmente, el plazo establecido para la prohibición de los desalojos fue de 4 años, y en 2022 luego de la actualización de la ley, a través de la ley 27.694 ese plazo se extendió por un período de 10 años.
4. **Utilidad pública y sujeto a expropiación:** Con el objeto de proceder a su integración urbana, la misma ley 27.453 declara la utilidad pública y sujeto a expropiación de la totalidad de los bienes inmuebles de titularidad privada en los que se asientan los Barrios Populares relevados en el RENABAP. Ese proceso, aumenta la seguridad en la tenencia de las familias. La expropiación prevé un mecanismo de compensación para los titulares dominiales privados.

---

## El Certificado de Vivienda Familiar como punto de partida

El CVF representa un avance significativo en la seguridad en la tenencia para los habitantes de barrios populares en Argentina. Este certificado, emitido a quienes residen en barrios registrados en el RENABAP, cumple la función de acreditar la posesión y domicilio de sus titulares ([García Monticelli, 2019](#)).

La posesión es una situación de hecho regulada por el Código Civil y Comercial de la Nación que implica la tenencia de una cosa con la intención de ejercer sobre ella un derecho real, como el de propiedad. El Decreto 358/17 crea la capacidad de certificar esta situación de hecho, preexistente. La certificación de posesión no es un instrumento nuevo en tanto documento que aumenta la seguridad en la tenencia. No obstante, lo novedoso es que no hay antecedentes en la Argentina de una normativa que tenga un alcance de certificación masivo. Al brindar este marco de certeza, el CVF permite que las personas en barrios populares alcancen un mayor nivel de seguridad en la tenencia sin tener que aguardar los complejos procesos asociados a la titulación mediante escritura.

El Reglamento de los CVF es una norma complementaria que dispone las pautas generales del funcionamiento de ambos documentos. Este reglamento refuerza que el CVF permite realizar trámites administrativos, solicitud de servicios básicos y otorga acceso a prestaciones sociales. Señala que el CVF se emite mediante encuestas territoriales, incluyendo información sobre el grupo familiar y las características de la vivienda. El reglamento establece definiciones y parámetros generales de la cartografía, es decir, de la forma en que se registran los datos morfológicos como las manzanas, lotes y edificaciones, incluyendo categorías como viviendas, espacios comunitarios y equipamiento urbano.

En relación a la posesión, el CVF puede transferirse entre privados a voluntad de las partes. Este acto implica la cesión de derechos posesorios y tiene un proceso de verificación para garantizar su legitimidad. Además, la posesión de la vivienda se presume compartida por todos los integrantes incluidos en el CVF. Los titulares de los CVF tienen derechos como la protección contra desalojos, el acceso a servicios y la información y participación en procesos de integración urbana. Pero también asumen compromisos, como declarar cambios en los integrantes del grupo familiar y respetar los espacios comunes del barrio.

Desde su creación, se han emitido más de 800.000 certificados, lo que pone de manifiesto el alto grado de conocimiento y relevancia que tiene el CVF en los barrios populares. Este ha resultado una herramienta fundamental para la protección efectiva de los derechos de las personas que viven en los barrios populares y, por ello, constituye un aspecto central de las políticas de integración sociourbana, regularización dominial y acceso a servicios ([Di Virgilio et al., 2025](#); [Goytia & Dorna, 2025](#)). El CVF es el punto de partida desde donde diseñar nuevas estrategias e instrumentos para fortalecer la seguridad en la tenencia que, como se expresó, es progresiva.

---

## El problema del financiamiento

La creación del RENABAP ha permitido articular un diagnóstico sin precedentes sobre las necesidades de infraestructura de los barrios populares. Sin embargo, el déficit de financiamiento de la política de integración sociourbana constituye uno de los mayores obstáculos para su implementación. Esta situación se agravó a partir de diciembre de 2023.

A fines de 2019 se creó el Fondo de Integración Socio Urbana (FISU), un fideicomiso financiero público de carácter nacional destinado a recaudar fondos para financiar proyectos de integración en los barrios inscritos en el RENABAP y para la producción de nuevo suelo urbano (Box 1). Entre 2020 y 2023, el FISU representó el 97% de la inversión nacional en barrios populares realizada por la Secretaría de Integración Socio Urbana (SISU). Sin embargo, la cantidad de fondos asignados al FISU ha sido insuficiente para financiar la urbanización de los barrios populares en un plazo razonable.

### ¿Cuánto se necesita invertir para la integración de los barrios populares?

Según lo informado por la SISU, en 2022 se necesitaban USD 23.852.888.652 adicionales para cerrar la brecha de infraestructura en 5687 barrios populares. Este cálculo

incluía las redes de agua, cloaca, gas y electricidad desde el punto de empalme del barrio hacia los pilares domiciliarios y las respectivas conexiones intradomiciliarias de dichos servicios, el equipamiento urbano necesario y la red vial. Tomando en cuenta los 6467 barrios que existen en la actualidad (de acuerdo a la superficie ocupada informada por la SISU) la inversión necesaria para cerrar la brecha de infraestructura asciende a más de 27.000 millones de dólares (tabla 4).

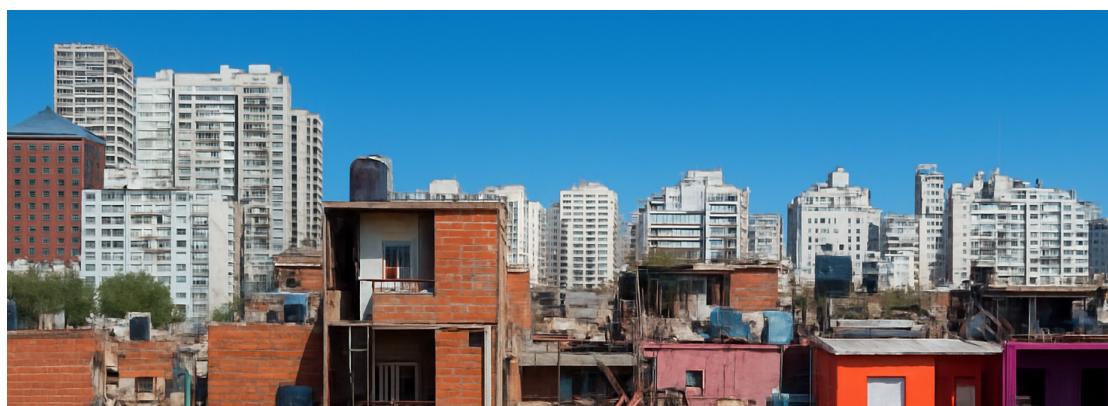
**TABLA 4**

### Estimación de inversión necesaria para integrar los 6467 barrios populares (2022)

Año	Cantidad de Barrios Populares	Superficie que ocupan los barrios populares (m <sup>2</sup> )	Inversión necesaria para resolver la brecha de infraestructura (USD)	Observaciones
2022	5.687	590.276.330	23.852.888.652	Informado por la SISU y convertido en USD
2023	6.467	684.201.855	27.648.390.819	Inversión proyectada según superficie (+15.91%)
<b>Variación</b>	<b>780</b>	<b>93.925.525</b>	<b>3.795.502.167</b>	
<b>%</b>	<b>13,72%</b>	<b>15,91%</b>	<b>15,91%</b>	

Fuente: Fundar, con base en SISU (2022).

La SISU realiza el cálculo proyectado en 12 años, lo cual supone una inversión anual de 2.304 millones de dólares por año. Este monto representa el 0,4% del PBI del año 2024 y el 2,3% del gasto público presupuestado para el 2025. Sin embargo, si se observa el gasto en programas de integración sociourbana en el año 2025, estos suman 4,2 millones de dólares<sup>6</sup> (hasta el mes de septiembre), es decir, tan solo un 0,2% de la inversión anual requerida. El presupuesto del año 2026 no estipula un cambio en esta tendencia, ya que el monto asignado asciende a 6 millones de dólares<sup>7</sup>.



<sup>6</sup> [Presupuesto nacional 2025](#) (consultado el 3 de octubre de 2025)

<sup>7</sup> [Presupuesto nacional 2026](#) (consultado el 3 de octubre de 2025)

**BOX 1****El Fondo de Integración Sociourbana (FISU)**

El FISU fue creado por la ley 27.453 que mandata al Poder Ejecutivo Nacional e implementado a través del [Decreto Reglamentario N° 819/2019](#). La Secretaría de Integración Sociourbana (SISU) es la autoridad de aplicación de la ley, designada fideicomisaria y fiduciante al banco público BICE Fideicomisos S.A. La ley también estableció un Comité Ejecutivo integrado por el ex Ministerio de Desarrollo Social, la SISU y la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE).

El Decreto 819/2019 otorga al FISU la posibilidad de financiarse por ingresos obtenidos a través de diversas fuentes: 1) aportes del Tesoro Nacional asignados por la ley Nacional de Presupuesto; 2) fondos provistos por organismos internacionales u organizaciones no gubernamentales; 3) ingresos por legados y donaciones; 4) pagos que puedan disponerse por las familias regularizadas; 5) aportes de las provincias y municipios; 6) operaciones de crédito público que pudieran llevarse adelante.

En los hechos, desde el año 2020, la principal fuente de ingresos del FISU provino de impuestos de afectación específica como el "Aporte solidario y extraordinario para ayudar a morigerar los efectos de la pandemia" (Ley N° 27.605) conocido como "impuesto a las grandes fortunas" y el "Impuesto PAÍS" (Ley N° 27.541). Hasta fines de 2023 un 15% del impuesto a las grandes fortunas y un 9% del Impuesto País se dirigió directamente al FISU. A estos aportes se le sumaron también algunos fondos otorgados en el marco de modificatorias de las leyes de presupuestos.

Según el [Monitor de Obras de Integración Socio Urbana](#) estos fondos permitieron realizar obras de infraestructura en más de 1300 barrios, incluyendo redes y conexiones eléctricas, agua, cloaca, gas, calles, veredas, alumbrado; equipamientos comunitarios, espacios verdes, entre otras; 109 obras de lotes con servicios y más de 250.000 mejoramientos de vivienda distribuidos en más de 5000 barrios. La SISU informó que en el período 2020-2023 invirtió USD 1444 millones en obras para los barrios populares, un 5,2% de los 27.000 millones de dólares necesarios para integrar todos los barrios populares identificados a la fecha.

Sin embargo, a partir del cambio de gobierno en diciembre de 2023, los fondos asignados al FISU se redujeron enormemente. En 2024, el Decreto N° 193 disminuyó el aporte del Impuesto PAÍS al FISU de 9% a 0,3%; y, a finales de año, el final del impuesto implicó la pérdida de esta fuente de fondos. En 2025, el Decreto 312/2025 determinó la disolución del instrumento, medida que fue judicializada. En la actualidad, la mayoría de las obras del FISU se encuentran detenidas con diversos grados de avances, lo que resulta en perjuicios aún mayores de los que se buscaba resolver.

## Fuentes de financiamiento para la integración sociourbana

A continuación se exploran algunas estrategias posibles para garantizar el financiamiento de los procesos de integración sociourbana (independientemente de que puedan ser concentradas o no en el FISU) comprendiendo su potencial y los desafíos que implican.

## Transferencias del sector público nacional

El sector público puede realizar transferencias al FISU para lograr los objetivos planteados. Sin embargo, desde su creación en 2019, no existe ninguna regulación que establezca la obligación de financiar al fideicomiso (ya sea a través de montos o porcentajes). De esta forma, los aportes se definen en la conformación del presupuesto anual y pueden efectuarse de dos maneras: a través de transferencias corrientes o mediante impuestos de afectación específica.

- 1. Transferencias corrientes.** Entre 2020 y 2023 se transfirieron 48,6 millones de dólares por esta vía, apenas el 7% de lo recaudado por el FISU. Aunque pueden ser un ingreso relevante, han mostrado falta de constancia y previsibilidad debido a la inestabilidad macroeconómica y las dificultades en la aprobación de presupuestos.
- 2. Impuestos de afectación específica.** En 2020 y 2023, los recursos del Impuesto PAÍS y el Aporte Solidario explicaron más del 93% del fondeo total del FISU. Este tipo de impuestos constituyen la base más sólida dentro de las transferencias del sector público para sostener las obras en barrios populares. Sin embargo, tienen sus limitaciones: ambas asignaciones estaban ligadas a ingresos fiscales extraordinarios, lo que significó un problema para su sostenibilidad.

## Fondos provistos por organismos internacionales

La Ley 27.453 introduce la posibilidad de recibir aportes de organismos internacionales al FISU. Sin embargo, hasta la fecha estos organismos se dedican a financiar principalmente operaciones de crédito específicas, siguiendo sus estándares de elegibilidad, formulación y ejecución de proyectos. A la fecha existió financiamiento a través de créditos de organismos internacionales como el del Banco Interamericano de Desarrollo (BID) que se destinaron a la integración sociourbana de barrios populares. No obstante, ese financiamiento se realizó desde el organismo internacional hacia el Estado Nacional, y no mediante el FISU.

## Ingresos generados por municipios y provincias a partir de políticas de suelo

Municipios y provincias también pueden y deben contribuir al financiamiento de la integración sociourbana de barrios populares. Es fundamental empezar a considerar la riqueza que se genera en los territorios, e implementar instrumentos que logren captar parte del valor que se genera, para reinvertirlo hacia zonas con mayores necesidades. Existe una multiplicidad de mecanismos disponibles, y muchos de ellos ya son utilizados por distintos municipios con distinto grado de desarrollo. Dentro de los más importantes se pueden mencionar la captación de plusvalías urbanas, el cobro de tasas y contribuciones por usos urbanos (por ejemplo, el impuesto a la ociosidad de un terreno o inmueble) y la imposición de exacciones a desarrolladores. Por otra parte, es fundamental trabajar en mejorar la eficiencia en la determinación de los gravámenes y cobros del impuesto a la propiedad, que tiene la potencialidad de aportar mayor estabilidad de fondeo y contribuir a la igualdad urbana. Muchas ciudades del mundo utilizan parte de este gravamen para realizar obras que mejoren los servicios públicos

urbanos, permitiendo redistribuir las ventajas que generan las ciudades. Como mostraron estudios recientes, sólo 2 de cada 10 municipios disponen y utilizan instrumentos de gestión de suelo ([Techo, 2022](#)).

### **Repago de las familias**

Según la Ley 27.453 y el Marco Regulatorio de Regularización Dominial, las familias podrán abonar una contraprestación asociada a la regularización dominial. La contraprestación se refiere al saneamiento del título, y no al pago de obras de infraestructura, inversión por la cual las familias argentinas habitualmente pagan de manera indirecta a través del pago de impuestos, tasas y servicios, y no bajo el concepto de pagos extraordinarios directos. Si bien es posible considerar al pago de las familias que habitan en barrios populares como fuente de repago de los procesos de integración sociourbana, no es significativo como para considerarlo una fuente considerable.

### **Aportes no reembolsables**

Se trata de aportes que realicen actores del sector público y privado que quieran ceder parte de su patrimonio tanto en dinero como en especie. Un ejemplo de esta última alternativa es la cesión de terrenos por parte de gobiernos locales tanto para la urbanización como para la construcción de lotes con servicios. Esta alternativa, si bien resulta interesante, aún no se ha practicado.

### **Valores representativos de deuda (VRD)**

La emisión de VRD aparece como la opción más innovadora para potenciar el financiamiento de obras de integración en barrios populares. La estructuración otorgada al FISU en 2019 contempla la posibilidad de emitir VRD. Se trata de instrumentos financieros como bonos, obligaciones o pagarés, que representan el compromiso de un emisor (una empresa, gobierno o institución) de devolver un monto recibido en calidad de préstamo junto con intereses, dentro de un plazo definido. En particular, las funciones y objetivos del FISU lo posicionan para participar en un mercado en expansión: el de los bonos temáticos. Los bonos temáticos son un tipo específico de bono que vincula su emisión y uso de fondos con un objetivo particular. Los más conocidos, son aquellos que tienen como finalidad generar un impacto en temas sociales, ambientales o de sostenibilidad. Estos bonos, al día de la fecha, se dividen en:

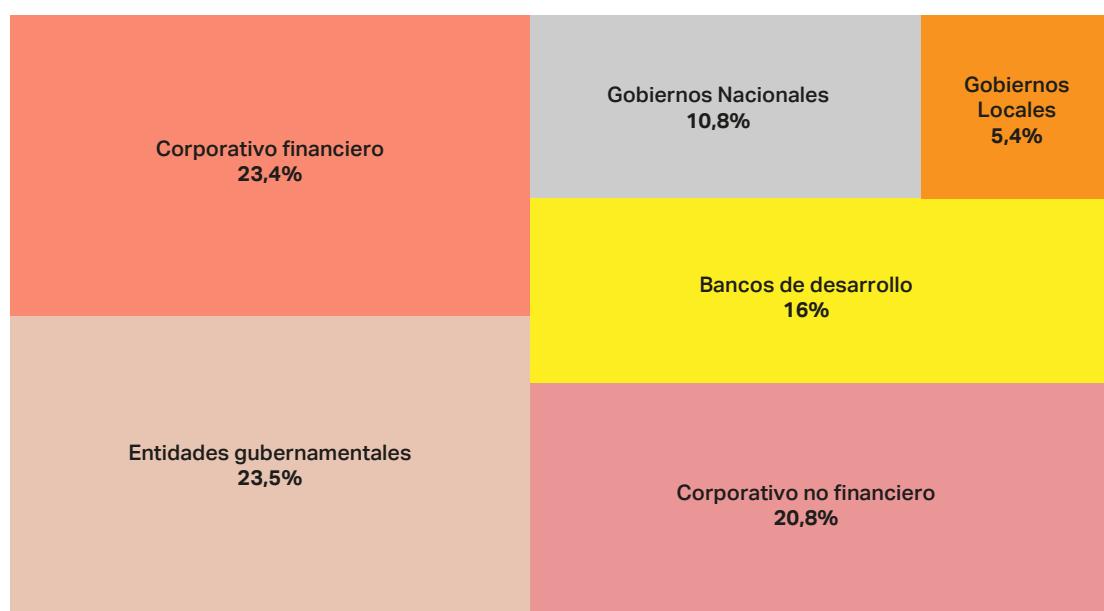
- **Bonos Verdes:** financiamiento de proyectos que generan beneficios ambientales como energías renovables, conservación de la biodiversidad, infraestructura sostenible, mitigación de riesgos ambientales, entre otros ([Arias Mahiques et al., 2024](#))
- **Bonos Sociales:** financiamiento de proyectos que generan beneficios sociales como programas de empleabilidad para personas en situación de vulnerabilidad, obras que faciliten al acceso a servicios, políticas de vivienda asequible, entre otros.
- **Bonos Sostenibles:** financiamiento de proyectos que combinan beneficios ambientales y sociales.

- **Bonos ligados a la sostenibilidad:** son un serie de bonos que definen la tasa de interés que pagan a partir del cumplimiento de ciertos indicadores sociales o ambientales, son mayormente utilizados por el sector privado

Las entidades gubernamentales, organizaciones o empresas con respaldo gubernamental parcial o total, son los principales tomadores de bonos temáticos, seguidas por el sector corporativo tanto financiero como no financiero, los bancos de desarrollo, los gobiernos nacionales y luego gobiernos locales.

#### GRÁFICO 3

#### Financiamiento obtenido por bonos temáticos por tipo de emisor a nivel mundial (en porcentaje) (2014-2023)



Fuente: Fundar, con base en CBI (Climate Bond Initiative).

Brasil, Chile y México dinamizan el mercado latinoamericano y se destacan por la magnitud de financiamiento obtenido. Argentina, en cambio, presenta valores muy bajos de financiamiento por bonos temáticos, como consecuencia de la inestabilidad macroeconómica y, en especial, dada la dificultad para desarrollar un mercado de créditos previsible. El incipiente dinamismo que ha mostrado este mercado se fundamenta principalmente en el impulso de algunos sectores productivos (especialmente el energético) y por algunos avances del encuadre normativo, que da forma a estos mercados. Más allá de esta evolución que muestra el mercado local, Argentina está lejos de explotar todo su potencial en este tipo de herramientas si se compara con otros países de la región ([CEPAL, 2024](#)).

Para realizar una mayor desagregación del mercado de bonos etiquetados a nivel nacional, se analiza la información presentada por el Panel de Bonos SVS (Sociales,

Verdes y Sustentables), elaborado por el BYMA (Bolsas y Mercados Argentinos)<sup>8</sup>. Desde el año 2017 hasta octubre de 2024 se habían emitido un total de 75 bonos etiquetados por un aproximado de 1.916 millones de dólares<sup>9</sup> en el marco del mercado de valores local BYMA. De este monto total un 79,1% corresponde a bonos verdes, un 15,3% a bonos sostenibles y solo un 5,6% a bonos sociales. El impacto de las obras de integración sociourbana coincide con precisión con las categorías dispuestas para ser incluído como Bono Social dispuestas por la Comisión Nacional de Valores ([Comisión Nacional de Valores, 2019](#)) y la Bolsas y Mercados Argentinos ([BYMA, 2020](#)). La implementación del sistema de bonos por parte del FISU está altamente justificado ya que sus objetivos son:

- **Mitigar efectos del cambio climático:** construyendo infraestructura adecuada que reduzca el uso de métodos contaminantes, mejorando la eficiencia de recursos hídricos
- **Adaptarse a efectos del cambio climático:** mediante la construcción de infraestructura que baje el riesgo de inundaciones u otros eventos climáticos.
- **Impactar positivamente en indicadores sociales:** vinculados a infraestructura básica asequible como agua potable, alcantarillado, saneamiento, transporte, acceso a servicios esenciales como salud, educación y formación profesional, asistencia sanitaria, financiación, vivienda asequible, generación de empleo, fortalecimiento y avance socioeconómico.

¿Quiénes podrían ser tomadores de estos bonos? Entre los principales actores, se destacan tres:

1. **El Fondo de Garantía y Sustentabilidad.** El Fondo de Garantía y Sustentabilidad (FGS), creado en el año 2007 a través del Decreto N° 897/07 es un fondo soberano administrado por la ANSES (Administración Nacional de la Seguridad Social) que recibe fondos a través de aportes a la seguridad social, inversiones productivas y la participación en empresas, entre otras. Esta herramienta sirvió para dar un fuerte financiamiento a programas destinados a proyectos de sociales como es el caso del Procrear. Sin embargo, en el mes de septiembre del 2024, más del 60% correspondiente a la cartera de proyectos productivos estaba destinada al financiamiento de proyectos de Gas, Petróleo y Energía, demostrando la priorización de su finalidad de rentabilidad segura por sobre la posibilidad de invertir en proyectos estratégicos que mejoren las condiciones sociales en el mediano plazo.
2. **Fondos Comunes de Inversión.** Por otra parte, existen Fondos Comunes de Inversión (FCI) de propiedad tanto privada como pública que tienen como parte de su cartera la obligación de invertir en proyectos de infraestructura. Más allá de los FCI públicos con destino infraestructura, en el último tiempo comenzaron a aparecer

---

<sup>8</sup> El listado incluye las emisiones realizadas por instituciones listadas en esta organización, lo que da como resultado un monto emitido inferior al total del país según lo informado por el CBI (Climate Bond Initiative). De todos modos, esta información cuenta con mayor nivel de granularidad a nivel local.

<sup>9</sup> Se calculó en base al monto de la emisión y el valor del dólar el primer día del mes de referencia de la emisión.

en el mercado los FCI Verdes y Sustentables, que invierte por lo menos un 75% de su patrimonio en activos donde se toman en cuenta factores ambientales, sociales y de gobernanza, que incluye la transparencia, la ética empresarial y la estructura de gobierno corporativo.

- 3. Compañías de seguros.** Las aseguradoras conforman otro mercado potencial de un instrumento financiero que se estructure de una modo atractivo. Las aseguradoras son un potencial motor para financiar el desarrollo.
- 

## Recomendaciones de política pública

Este apartado desarrolla un conjunto de recomendaciones para avanzar hacia la consolidación de una política de integración sociourbana, en tres grandes ejes de intervención: infraestructura para la urbanización de barrios populares, seguridad en la tenencia de la tierra y la vivienda, y el financiamiento para la integración sociourbana.

### Infraestructura. Lineamientos para un Plan nacional de intervención

Llamamos "Plan de Intervención" al proceso planificado de integración sociourbana de barrios populares que hace foco en las obras necesarias para que las familias puedan tener red y conexión formal de servicios básicos incluyendo agua, luz, gas y cloacas, y el resto de infraestructura básica de red vial (como asfalto y veredas), espacio público y espacios comunitarios.

El plan de intervención orienta la intervención de obras de red de servicios básicos e infraestructura básica de manera de poder lograr que los barrios populares tengan garantizado el mismo acceso que la ciudad formal. No obstante, el plan puede no ser preciso a la hora de definir otras intervenciones: por ejemplo, no busca identificar en donde debe construirse una escuela o una salita de atención médica, labor que requiere un análisis específico.

#### Este Plan de infraestructura se apoya en cuatro pilares:

- 1. Reconocer la singularidad del contexto barrial en el diagnóstico a partir de criterios objetivos.** Resulta fundamental considerar que cada barrio popular tiene características únicas y contextos específicos que deben ser tenidos en cuenta al definir su priorización y las estrategias de intervención. Para establecer las prioridades y modalidades de integración sociourbana, es fundamental realizar un

análisis individualizado de cada barrio, identificando sus particularidades y necesidades. Es importante realizar estos análisis pormenorizados a partir de la priorización de indicadores objetivos, señalados en el inicio de este documento.

2. **Involucrar a la comunidad.** Involucrar a la comunidad garantiza que las obras respondan a las prioridades reales de los residentes y fortalece la transparencia y la rendición de cuentas. Esto vuelve a la integración sociourbana un proceso virtuoso que además de concretar las obras, desarrolla y potencia las capacidades de la comunidad.
3. **Comenzar por la conexión a servicios básicos.** Sin bien todas las obras son necesarias y urgentes, la regularización de los servicios básicos de electricidad, agua y cloacas tiene un impacto destacado en la vida de las personas. El costo de mantener conexiones informales es presumiblemente mayor, no sólo en términos económicos, sino social y humano (incluyendo enfermedades y muertes por accidentes relacionados con instalaciones precarias).
4. **Implementar políticas preventivas.** La integración sociourbana no debe ser entendida exclusivamente como un proceso correctivo de urbanización de barrios populares, sino también como un enfoque preventivo. Una de las medidas preventivas más efectivas es la implementación de políticas de "lotes con servicios", las cuales consisten en ofrecer parcelas de tierra con acceso a servicios básicos (agua, energía, saneamiento) a precios accesibles para las familias en situación de vulnerabilidad. Esta modalidad ayuda a evitar la proliferación de asentamientos informales, reduce la conflictividad y promueve el ordenamiento territorial. Además, las políticas de subsidios habitacionales y créditos accesibles también ayudan a prevenir las ocupaciones informales. Implementar estas políticas preventivas tiene un menor costo para el Estado que las intervenciones correctivas posteriores.

---

## Seguridad en la tenencia. Mejorar el alcance del Certificado de Vivienda Familiar

Dado que se ha alcanzado un nuevo estándar mínimo de seguridad en la tenencia, el desafío es pensar en el siguiente paso. Es necesario profundizar el alcance, aceptación y apropiación del CVF. Esto requiere estrategias diversas, que deberán ser analizadas, consensuadas y desarrolladas. Estas estrategias incluyen una variedad de recursos como pueden ser nuevas legislaciones, mayor difusión y apropiación, nuevas operaciones y trámites posibles, entre otras.

### Algunas variables propuestas a tener en cuenta son:

- **Recursos técnicos y económicos para un funcionamiento activo.** El CVF tiene que estar acompañado de una estructura que permita que se despliegue y utilice

de manera masiva y eficiente. El objetivo es lograr que se cumplan en los hechos todas las disposiciones actuales del CVF dispuestas en el decreto 358/17 y en el Reglamento de los CVF. Para ello deben existir los equipos territoriales necesarios para realizar las encuestas en las viviendas y los asesoramientos barriales, las oficinas que sean necesarias para recepcionar y responder los trámites, los equipos técnicos que puedan hacer las gestiones de transferencia y actualización, la infraestructura tecnológica necesaria y un presupuesto acorde.

- **Difusión, capacitación y control.** El mejoramiento del CVF depende de que las atribuciones actuales sean conocidas y cumplidas por los organismos públicos y privados. Es necesario difundir permanentemente el marco normativo y promover continuamente su cumplimiento. Para ello debe haber un organismo responsable del seguimiento y control (la actual Subsecretaría de Integración sociourbana en cuanto Autoridad de Aplicación de la Ley 27.453) que promueva un intercambio activo con los organismos públicos nacionales, provinciales y municipales, especialmente las prestadoras de servicios básicos. A su vez, es importante la difusión de la herramienta en el territorio.
- **Mayor integración a los procesos, normas y organismos existentes.** El CVF podría integrarse en los procesos y organismos destinados a inscribir y registrar la tierra, como los Catastros y Registros de la Propiedad Inmueble, dándole un mayor estatus de oponibilidad frente a terceros, fortaleciendo su capacidad de publicitar los derechos de las familias por sobre las tierras que habitan, y logrando mayor estado de igualdad con los inmuebles escriturados. Debería ser un proceso simplificado, que evite los engorrosos procesos formales de emisión de títulos. No obstante, la integración no debe suponer una degradación en los criterios técnicos de la información que requieren los organismos, pero sí debe haber una adecuación.
- **Mejorar la capacidad de registración del RENABAP.** Deben desarrollarse mecanismos de relevamiento que mejoren la precisión de la información que contiene el CVF, mejorar su publicidad, optimizar los procesos de solicitud, emisión, transferencia y hacer más eficientes las operaciones posibles. Además, es indispensable mejorar la calidad técnica de la cartografía y mapeo de los barrios, de modo de tener progresivamente mayor detalle. Hoy esto es fácilmente alcanzable, con la incorporación de herramientas tecnológicas.
- **Ampliación de beneficios.** Podría incluir mayores facilidades para acceder a servicios públicos, tarifas sociales y otros derechos económicos y sociales. Para ello se requiere de instrumentos o atributos concretos que amplíen y fortalezcan el CVF, los cuales pueden ser de naturaleza nacional, provincial o municipal. A modo de ejemplo: mención expresa del CVF en las normativas internas de las prestadoras de servicios, utilización de organismos provinciales y municipales en programas de mejoramiento de vivienda, regularización dominial, crédito y gestiones en general que requieran acreditar la titularidad de la vivienda, adhesiones declarativas, entre otras.
- **Modificaciones normativas.** El Marco Regulatorio de Regularización Dominial menciona reformas normativas sugeridas para democratizar el régimen de

tenencia de la tierra. Todas estas figuras requieren análisis, desarrollo, consenso y legislación, pero pueden configurar una llave para dar el próximo paso:

- **Usucapión especial urbana individual y colectiva:** se propone agregar como artículos 1.898 bis y ter del Código Civil y Comercial de la Nación, los supuestos de usucapión especial individual y colectiva para inmuebles sobre los que se asiente un barrio popular, incluyendo la mención al CVF como documento probatorio y necesario para el proceso.
- **Reducir el plazo para la prescripción adquisitiva administrativa:** vinculada a la Ley N° 24.320 (para Provincias y Municipios) y Ley N° 20.396 (para el Estado Nacional). Se evalúa una prescripción corta (10 años) en los casos en que la posesión sea ejercida por el Estado Nacional, provincial o municipal o, sus reparticiones descentralizadas o autárquicas.
- **Modificar la fecha de anclaje de la Ley N° 24.374 "Ley Pierri":** dicha ley establece actualmente un régimen de regularización dominial en favor de ocupantes que acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante tres años, con anterioridad a enero de 1996. La propuesta es modificar la fecha de anclaje a una acreditación de posesión con una antigüedad de tres años anterior a enero de 2023, incluyendo el CVF como instrumento para simplificar el proceso y la acreditación de los requisitos
- **Normas de abandono:** si bien la figura de vacancia por abandono ya se encuentra contemplada en el Código Civil y Comercial de la Nación, se evalúan modificaciones para su aplicación específica en inmuebles sobre los que asientan barrios populares, por ejemplo, acortando los años necesarios para que los inmuebles sean transferidos a la propiedad del Estado Municipal, provincial o nacional de acuerdo a las normas locales respectivas. De la misma manera, debe preverse un plazo reducido para el abandono.
- **Inscripción de los Certificados de Vivienda Familiar en los Registros de la propiedad inmueble (RPI):** a los fines de obtener mejor publicidad y oponibilidad frente a terceros, el CVF puede ser inscripto por los RPI, generando un acercamiento mayor entre el sistema de registración de los barrios populares y el del resto de la ciudad. La dificultad de esta propuesta es que requiere de voluntad y normativas provinciales, lo cual requiere tratamiento caso a caso.

---

## Financiamiento. Diversificar fuentes e innovar en instrumentos

Se deben tomar decisiones firmes para alcanzar una inversión de 27.000 millones de dólares en los próximos 12 años (equivalente al 0,4% del PBI anual) y garantizar condiciones mínimas de habitabilidad digna para millones de personas. Ya existen los marcos normativos, los procesos de implementación diseñados y probados, y el instrumento financiero necesario: el FISU. Sin embargo, falta el financiamiento.

El FISU se consolidó como la herramienta más importante en términos de recaudación y organización para la ejecución de obras de integración sociourbana. Desde su creación, ha permitido realizar avances considerables mediante obras de infraestructura básica, mejoramientos de viviendas y la construcción de equipamientos comunitarios. La asignación presupuestaria más significativa se realizó mediante impuestos específicos, como el impuesto PAÍS y el impuesto a las grandes fortunas. A pesar de haber centralizado la inversión más significativa en la materia de las últimas décadas, ha sido insuficiente en relación al monto necesario para saldar la brecha de infraestructura que separa a los barrios populares de la prestación de servicios básicos que tiene el resto de la ciudad.

Otro aspecto a considerar es que, dado el carácter temporal de las fuentes de financiamiento, los flujos fueron discontinuados, dejando en evidencia la discrecionalidad política y su inestabilidad. Este contexto, exige el ejercicio de rever las estrategias de financiamiento.

Es necesario diseñar y articular estrategias sostenibles que combinen fuentes de financiamiento nacionales, provinciales y municipales con instrumentos innovadores, como la inversión del mercado de capitales, la participación de gobiernos locales mediante la implementación de instrumentos de financiamiento de base suelo, aportes de organismos multilaterales, entre otras. Esto exige un esfuerzo colectivo y coordinado que permita avanzar hacia un modelo de desarrollo más equitativo y sostenible. No obstante, no hay que perder perspectiva de la contundencia que requiere la inversión y del riesgo que supone ofrecer soluciones fragmentadas o superficiales que den la apariencia de acción pero que no logren recaudar 2300 millones de dólares por año.

La posibilidad de explorar la inversión del mercado de capitales mediante la emisión Valores Representativos de Deuda (VRD) en el marco de bonos temáticos tanto sociales como ambientales es un enfoque innovador y prometedor que puede generar un apalancamiento y por lo tanto un mejoramiento en la curva de ejecución de obras. Sin embargo, estas estrategias se encuentran poco exploradas en Argentina, sobre todo por la falta de estabilidad macroeconómica de los últimos años, que dificulta la consolidación de un mercado de crédito eficiente.

---

## Bibliografía

- Arias Mahiques M. V., de la Vega P., Firpo A., Mendoza F. y Villafañe M. F. (2024). [Instrumentos financieros innovadores para atender la triple crisis de deuda, clima y biodiversidad.](#) Fundar.
- Benítez, M. L., Migliore, M. y Trombetta, M. (2024). [Por qué seguir apostando a la política de integración sociourbana.](#) Fundar.
- Bolsas y Mercados Argentinos. (s.f.). [Bonos SVS - Panel de Bonos Sociales, Verdes y Sustentables.](#)
- Cacciapuoti, J., Baruzzo, G., Salinas, T., Venturini, L. y Migliore, M. (2025). [Un club para Nuevo Alberdi Oeste. Estrategias de integración sociourbana para prevenir la violencia y el delito.](#) Fundar.
- Cavallo, E., Powell, A., & Serebrisky, T. (Eds.). (2020). [Desarrollo en las Américas: De estructuras a servicios. El camino a una mejor infraestructura en América Latina y el Caribe.](#) Banco Interamericano de Desarrollo (BID).
- CEPAL (2024), [Capital flows to Latin America and the Caribbean: 2023 year-in-review and early 2024 developments](#) (LC/WAS/TS.2024/1).
- Comisión Nacional de Valores (2019). [Resolución General 788/2019.](#)
- Coalición Nacional de Vivienda de Bajos Ingresos (2021). [Los desalojos están asociados con depresión, mayor estrés y peor salud.](#)
- Di Virgilio, M. M., Brikman, D., González Redondo, C., y Najman, M. (2025). [Evaluación del régimen para la integración socio urbana de los barrios populares y el Certificado de Vivienda Familiar en Argentina: Dimensión legal y normativa.](#) Lincoln Institute of Land Policy.
- Fernandes, E. (2011). [Regularización de asentamientos informales en América Latina.](#) Lincoln Institute of Land Policy.
- García Monticelli, F. (2019). [El certificado de vivienda familiar creado por el Decreto 358/2017 y los modos de adquirir el dominio.](#) Prueba de la posesión y el instituto de la prescripción adquisitiva.
- Goytía, C. y Dorna, G. (2025). [Ánálisis del régimen para la integración socio urbana de los barrios populares y el Certificado de Vivienda Familiar.](#) Lincoln Institute of Land Policy.
- Hernández, D. y Anauati, M. V. (2024). [Monitor de barrios populares: Informe.](#) CIAS - Fundar.
- Krakowiak, F. (2024). ["El gas en garrafa puede llegar a costar en el conurbano hasta un 250% más de lo que pagan por el gas natural los usuarios de altos ingresos".](#) EconoJournal, diciembre 2024.

- Martim O. Smolka y De Cesare, C. (2006). [Property Taxation and Informality](#). Lincoln Institute of Land Policy.
- Organización de las Naciones Unidas-Hábitat (2014). [Principios rectores sobre la seguridad de la tenencia para los pobres de las zonas urbanas](#). Informe temático (A/HRC/25/54) y Resolución (A/HRC/25/17).
- Organización de las Naciones Unidas. (2009). [Folleto informativo Nº 21/Rev.1: El derecho a una vivienda adecuada](#).
- Red de Innovación Local (RIL) y Techo Argentina (2023). [Guía para pasar a la acción: Gestión de suelo](#).
- Subsecretaría de Integración Socio Urbana. (2024). [Manual para la conformación y actualización del Registro Nacional de Barrios Populares](#). Registro Nacional de Barrios Populares-RENABAP).
- SIEMPRO (2021). [Estudio Barrios Populares: Condiciones de vida, vivienda y hábitat en contexto de aislamiento social, preventivo y obligatorio. Informe Final](#). Recuperado de:
- Techo Argentina (2024). [Informe de Desigualdad Climática en Barrios Populares](#).

## Acerca del equipo autoral

### **Rafael García Lazo**

Miembro de la organización social «Somos Fuego». Licenciado en Ciencia Política, maestrando en Hábitat y Pobreza Urbana en América Latina por la Universidad de Buenos Aires. Director del área Suelo para vivir y producir en el Centro de Integración Sociourbana (CISUR).

### **Sebastián Rohr**

Licenciado en Economía (Universidad de Buenos Aires) y Diplomado en Ciudades y Políticas Urbanas (Universidad Torcuato Di Tella). Es coordinador de investigación y analítica urbana en el Centro de Estudios Económicos Urbanos (Universidad Nacional de San Martín), consultor y docente en propuestas formativas vinculadas al financiamiento urbano y la ciencia de datos.

### **María Migliore**

#### **Directora de Bienestar Compartido en Fundar**

Licenciada en Ciencias Políticas por la Universidad Católica Argentina y egresada del Programa de Liderazgo y Análisis Político de CIAS. Fue ministra de Desarrollo Humano y Hábitat de la Ciudad de Buenos Aires y Gerenta General del Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires.

### **Juan Maquieyra**

Director Ejecutivo de TECHO Argentina. Ex-Presidente del Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires. Co-Fundador de la Escuela Política Fratelli Tutti, impulsada por el Papa Francisco a través de Scholas Ocurrentes. Magíster en Políticas Públicas por la universidad de Harvard, Licenciado en Ciencias Políticas por la Universidad Católica.

### **María Lucia Groos**

Licenciada en Economía y maestranda en Economía Urbana. Fue Directora de Investigación e Innovación social de TECHO y actualmente asesora en iniciativas estratégicas.

### **Santiago Poy**

#### **Coordinador de Bienestar Compartido en Fundar**

Licenciado en Sociología y Doctor en Ciencias Sociales por la Universidad de Buenos Aires. Investigador asistente del CONICET y docente de grado y posgrado de la UBA y de la UCA. Se especializa en investigación social aplicada, con foco en temas de pobreza, mercado de trabajo y sistemas de protección social. Publicó libros y artículos en revistas nacionales e internacionales.

---

## Equipo de Fundar

**Dirección ejecutiva:** Martín Reydó

**Dirección de proyectos:** Lucía Álvarez

**Coordinación editorial:** Juan Abadi

**Revisión institucional:** Marcelo Mangini

**Diseño:** Jimena Zeitune

De los barrios populares a la ciudad formal Aportes para un plan nacional de integración sociourbana / Rafael García Lazo ... [et al.]. - 1a ed. - Ciudad Autónoma de Buenos Aires : Fundar , 2025.  
Libro digital, PDF  
Archivo Digital: descarga y online  
ISBN 978-631-6610-55-3  
1. Integración Social. 2. Derecho a la Vivienda. 3. Política Social. I. García Lazo, Rafael  
CDD 353.55

ISBN 978-631-6610-55-3



9 786316 610553

