

Políticas habitacionales públicas en Argentina. Una aproximación a la experiencia del programa Mi Pieza (2021-2023)

Public Housing Policies in Argentina. An Approach to the Experience of the Mi Pieza Program (2021-2023)

Políticas públicas de habitação na Argentina. Uma abordagem da experiência do programa Mi Pieza (2021-2023)

Emilia Mosso*

Recibido: 31 de mayo de 2024

Aprobado: 5 de marzo de 2025

<https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.14533>

Para citar este artículo

Mosso, E. (2025). Políticas habitacionales públicas en Argentina. Una aproximación a la experiencia del programa Mi Pieza (2021-2023). *Territorios*, (52 Especial), 1-25. <https://doi.org/10.12804/revistas.urosario.edu.co/territorios/a.14533>

* Conicet/Instituto de Investigaciones en Desarrollo Urbano, Tecnología y Vivienda (IIDUTyV), Universidad Nacional de Mar del Plata (Argentina). Correo electrónico: emiliamosso@gmail.com. ORCID: <http://orcid.org/0000-0002-4121-1678>

Palabras clave

*Política habitacional;
barrios populares;
mujeres;
financiamiento;
subsídios.*

Keywords

*Housing policy;
popular neighborhoods;
women; financing;
subsidies.*

Palavras-chave

*Política habitacional;
bairros populares;
mulheres;
financiamento;
subsídios.*

RESUMEN

En el contexto global de la política habitacional reciente, se observa una tendencia hacia la implementación de políticas de financiarización de la vivienda y del espacio urbano. Sin embargo, también se han implementado alternativas habitacionales dirigidas a sectores empobrecidos que, aunque se inscriben dentro de parámetros neoliberales, contribuyen a un desarrollo más equitativo de las poblaciones. Este trabajo explora la política habitacional del programa Mi Pieza en Argentina, centrada en las mujeres y su entorno familiar en barrios populares. Se consideran variables como alcance nacional, respuesta inmediata, pluralidad constructiva, reducción del hacinamiento del hogar, modalidad de autoconstrucción, reactivación económica y autonomía de género. Se reflexiona que, en contraste con las políticas centradas en la mercantilización del suelo y la vivienda, pese a que el programa no revierte las condiciones de empobrecimiento, contribuye al mejoramiento habitacional de las familias y ofrece una oportunidad para mitigar las brechas sociales de género.

ABSTRACT

In the global context of recent housing policy, a trend is observed towards implementing financialization policies for housing and urban space. However, housing alternatives have also been implemented aimed at impoverished sectors that, although they fall within neoliberal parameters, contribute to a more equitable development of the populations. This work explores the housing policy of the Mi Pieza Program in Argentina, focused on women and their family environment in popular neighborhoods. Variables such as national scope, immediate response, constructive plurality, reduction of household overcrowding, self-construction modality, economic reactivation, and gender autonomy are considered. It is reflected in contrast to policies focused on the commercialization of land and housing. However, the program does not reverse the conditions of impoverishment, it contributes to the housing improvement of families and offers an opportunity to mitigate social-gender gaps.

RESUMO

No contexto global das políticas habitacionais recentes, observa-se uma tendência à implementação de políticas de financeirização da moradia e do espaço urbano. No entanto, também foram implementadas alternativas habitacionais voltadas para os setores empobrecidos que, embora se alinhem a parâmetros neoliberais, buscam um desenvolvimento mais equitativo das populações. Neste artigo, analisa-se a política habitacional do programa Mi Pieza na Argentina, com foco nas mulheres e em seu ambiente familiar em bairros pobres. Consideram-se variáveis como abrangência nacional, resposta imediata, pluralidade construtiva, redução da superlotação domiciliar, modalidade de autoconstrução, reativação econômica e promoção da autonomia de gênero. Conclui-se que, em contraste com as políticas voltadas à mercantilização da terra e da moradia, o programa, embora não reverta as condições de empobrecimento, contribui para a melhoria habitacional das famílias e para a redução das lacunas sociais de gênero.

Apertura¹

La apropiación del sector habitacional por el sector de las finanzas es una tendencia global, masiva y hegemónica en la actualidad, y constituye un complejo proceso que vincula individuos y familias con la macroeconomía y con los Estados, y a estos, con instituciones financieras internacionales y organismos y agencias de cooperación (Rolnik, 2017). Se trata de un proceso que relaciona, a través de diversos mecanismos, una compleja cadena de actores e instituciones concernientes al sistema productivo global, entre estos fondos de pensión, bancos de inversión, sistema bancario paralelo, instituciones de crédito e instituciones públicas y las propias familias e individuos (Aalbers, 2016). No obstante, si bien se trata de un proceso concerniente a una dinámica global, como señalan Aalbers (2016) y Rolnik *et al.* (2021), también es necesario articularlo con las condiciones locales de cada contexto socioterritorial, permeadas estas por experiencias concretas, diversas y particulares.

En la Argentina reciente, existe una tendencia hacia la implementación de políticas de vivienda y del espacio urbano financiadas a nivel nacional e internacional, en un marco institucional que vincula individuos y familias con organismos estatales e instituciones bancarias, y a estas con organismos internacionales de financiamiento y diversas agencias de cooperación (Mosso, 2024). Sin embargo, a

diferencia de otros países de la región —también insertos en economías globales en las que priman sistemas de financierización de la vivienda—, estos esquemas locales atienden a las particularidades propias del país.

En esta apertura, durante el período 2019-2023, presidido por Alberto Fernández, es posible distinguir una cartera de proyectos y programas habitacionales² basados en esquemas de financiamientos y subsidios para estratos sociales medios y bajos, caracterizada a grandes rasgos por: *esquemas basados en créditos internacionales*, que vinculan centralmente aparatos estatales, organismos internacionales y sistemas bancarios; *esquemas basados en créditos y microcréditos domésticos*, que relacionan individuos y familias con aparatos estatales e instituciones bancarias; y *esquemas de subsidios*, que vinculan individuos y familias, aparatos estatales y sistemas bancarios, y pueden incluir a organizaciones sociales y comunitarias a través de prácticas de participación social.

En el marco de lo denominado como esquema de subsidios, el programa Mi Pieza, implementado en el año 2021 a nivel nacional luego de la pandemia mundial Covid-19, constituye una experiencia habitacional reciente y alternativa a las políticas de financierización de la vivienda. En línea con otras políticas de autogestión y autoconstrucción, y en la intersección de los derechos de las mujeres con los territorios y sus escalas (Núñez, 2021), Mi Pieza invita a concebir los territorios

¹ Investigación financiada por la Beca Posdoctoral Extraordinaria del Conicet (2023, en curso). Agradezco profundamente los comentarios de los/ las evaluadores/as anónimos/as para enriquecer dicho manuscrito.

² Por cuestiones de espacio, no se analizará aquí la procedencia de los programas emitidos en gestiones anteriores ni su vinculación política.

³ El Certificado de Vivienda Familiar es un documento expedido por la Anses, que, en el marco de la Ley 27453/18 de Integración Socio-Urbana, sirve para acreditar el domicilio legal o fiscal de familias residentes en barrios populares del ReNaBaP ante cualquier autoridad pública nacional, provincial, municipal o empresa privada que lo solicite; para solicitar la instalación de servicios como agua corriente, electricidad, cloacas o red de gas natural; y para generar el CUIL en la Anses o el CUIT en la AFIP y acceder a prestaciones de salud, educativas y previsionales. Ver <https://www.argentina.gob.ar/servicio/solicitar-el-certificado-de-vivienda-familiar>

⁴ En el contexto nacional actual de ultraderecha direccionada por el presidente Javier Milei, que busca avanzar sobre los derechos humanos alcanzados, esta y otras líneas habitacionales y de obra pública se encuentran suspendidas. Así mismo, varias de las operatorias desarrolladas por el actual Ministerio de Economía están en actualización de contenidos mediante el Decreto 293 de 2024.

territorios
52-Especial

4

y el hábitat desde perspectivas de género y feminismos.

El programa tiene entre sus objetivos reducir el hacinamiento de los hogares, mejorar la calidad constructiva de las viviendas y reactivar la economía barrial desde una perspectiva de género. En palabras de Fernanda Miño, exdirectora de la Secretaría de Integración Socio-Urbana (SISU), se trataba de “un programa con perspectiva de género que llegaba directamente a la cuenta bancaria de cada mujer, a través de la Anses. Nosotros podíamos monitorear las obras a través de una aplicación de teléfono y, también, las mujeres podían acceder a la inscripción de los sorteos a través de la página” (entrevista a Fernanda Miño, 2024).

La asistencia contempla el otorgamiento de subsidios a mujeres residentes en barrios populares del ReNaBaP (2020) y que cuenten con el Certificado de Vivienda Familiar (2018),³ para el mejoramiento de las condiciones constructivas de sus viviendas por medio de prácticas de autoconstrucción⁴ o bien mediante la contratación de mano de obra local. No obstante, a pesar de que esta política no logra revertir el empobrecimiento estructural de las poblaciones, constituye una estratégica con perspectiva de género centrada en el mejoramiento de las condiciones habitacionales que pone el eje en las mujeres y su entorno, en contrapartida a operatorias nucleadas en la mercantilización de suelo y de la vivienda a favor

de las grandes corporaciones nacionales y transnacionales.

Presentada esta problemática, el objetivo de este texto es explorar la política habitacional instrumentalizada en Mi Pieza en Argentina, a partir de considerarla como una estrategia nacional viable de ser implementada con resultados favorables —aunque también con necesidad de revisiones en su implementación—, que percibe mejoras habitacionales para las mujeres y las familias residentes de barrios populares. Así mismo, el escrito pretende poner en valor experiencias de esta índole que, pese a estar inscriptas dentro de parámetros neoliberales, contribuyen a un desarrollo más equitativo de las poblaciones.

Es por ello que el trabajo también tiene como intención dejar testimonio de los discursos y prácticas que circulan en cierto contexto histórico del país y de la región. La metodología cualitativa contempla la recopilación, revisión y sistematización de fuentes secundarias, entre las que se incluyen documentos oficiales publicados por la Secretaría de Desarrollo Territorial y Hábitat del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación, y la Secretaría de Integración Socio-Urbana del Ministerio de Desarrollo Social de la Nación (2019-2023), actualmente la Secretaría de Desarrollo Territorial, Vivienda y Hábitat y la Unidad Ejecutora de Integración Socio-Urbana, respectivamente, ambas del Ministerio de Economía de la Nación.

EMILIA MOSSO

Parte de esta información ha sido sistematizada en tablas en el apartado “Sobre los esquemas de financiamiento habitacional en Argentina”. Igualmente, comprende informes desarrollados por el Observatorio de la Deuda Social Argentina de la Universidad Católica Argentina (UCA),⁵ así como documentación de fuentes secundarias concernientes el programa Mi Pieza en el período 2021-2023, principalmente del monitor de obras de Integración Socio-Urbana de la SISU, analizadas en la sección “Sobre la experiencia de Mi Pieza”.

Para la aproximación al programa investigado, se atienen a características propias, de tipo variable, como *alcance nacional, respuesta inmediata, pluralidad constructiva, reducción del hacinamiento del hogar, modalidad por autoconstrucción, reactivación económica y autonomía de género*. El estudio también se basa en fuentes primarias, principalmente en las voces recogidas a través de las entrevistas personales realizadas a funcionarias y técnicas de Mi Pieza, entre ellas la exdirectora de la SISU, Fernanda Miño, y A. F., técnica del ReNaBaP de la SISU. Como cierre, se hacen algunas reflexiones y se plantean interrogantes para continuar la investigación.

Sobre el contexto global de la vivienda

En un contexto capitalista neoliberal y profundamente desigual, las problemáticas

en torno a la financiarización y mercantilización de la vivienda centran la atención de numerosos estudios, no solo por el carácter global que esta cuestión ha adquirido en las últimas décadas, sino por la creciente preocupación alrededor del endeudamiento progresivo en la vida cotidiana de las familias y de los Estados emergentes en relación con el acceso al crédito, sea este hipotecario o en el marco de las políticas de financiación del desarrollo.

En esta contextualización, varios autores definen un “régimen de financiarización” basado en una economía global introducida en diversos ámbitos de la vida cotidiana y de la producción (Rolnik *et al.*, 2021); del mismo modo, profundizan en los canales de transición relacionados con las dinámicas de los flujos capitales y de la economía global, entre estos los del sector residencial (Fernandez & Aalbers, 2016).

En el contexto de las ciudades, se abordan reestructuraciones y reconfiguraciones urbanas producidas en grandes espacios urbanos, creados como reserva de valores y activos financieros internacionales (Gasca, 2019; Shimbo & Rufino, 2019). Algunas ciudades emblemáticas son utilizadas como “portafolios” del sector financiero, esto es, como activos financieros lucrativos para diversos fondos de inversiones financieras internacionales (Méndez, 2019).

En Latinoamérica, un núcleo de estudios refiere a una financiarización

⁵ Para una segunda instancia de investigación, se prevé la realización de entrevistas en profundidad semiestructuradas y conversaciones informales con informantes clave y con las beneficiarias del programa.

subordinada o a una subordinación financiera internacional en las economías emergentes (Socoloff, 2019, 2021). En este ámbito, equipos e investigadores dan cuenta de que se han producido, al menos, dos olas de financiarización del espacio construido (Delgadillo, 2021): una nucleada en la producción y reproducción de viviendas sociales localizadas en zonas periféricas de nuestras ciudades (Ortiz, 2007; Duhau López, 2008); y otra basada en una “selecta densificación intraurbana” (Rolnik, 2017; Delgadillo, 2021; Rufino, 2021) o en la construcción de grandes proyectos urbanos (Lungo, 2005).

En esta lógica, el mercado inmobiliario, junto al espacio urbano, la vivienda, las hipotecas y préstamos, se ha tornado un negocio rentable para capitales financieros globales, adquiriendo una escala colosal en diversas ciudades: “Como consecuencia [estos] ya no responden a las necesidades locales, sino que se edifican como activos financieros en función de la reproducción de capitales internacionales y las ciudades se han convertido en ‘fábricas’ productoras de plusvalías” (Delgadillo, 2021, p. 4).

Desde esta perspectiva, las políticas habitacionales y urbanas han renunciado, en varias ocasiones, a su función de bien común de distribución de la riqueza para transformarlas en un “mecanismo de extracción de ingreso, ganancia financiera y acumulación de riqueza” (Rolnik, 2017, p. 15). Así, el modelo de la casa propia adquirida a través de créditos hipotecarios

se ha transformado en un paradigma dominante, provocando que su mercantilización se integre como un activo al mercado financiero. Sin embargo, esta cuestión acarrea diversas problemáticas. Por un lado, se trata de un proceso que afecta rotundamente las relaciones sociales alrededor de la vivienda, en la que la casa se transforma en un bien de cambio y no en un bien de uso, tornándose un capital fijo cuyo valor es la expectativa de generar más valor en el futuro (Rolnik, 2017; Núñez, 2012).

En esta línea, los derechos adquiridos en torno a la concepción de la vivienda adecuada o socialmente necesaria (Pradilla, 1984) se ven afectados para una parte considerable de la población, especialmente la clase empobrecida y la clase media-baja, vulnerando los derechos establecidos en las constituciones nacionales y en el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales del año 1966 de la Organización de las Naciones Unidas (Núñez, 2012). Además, en ciertos casos, esta pérdida paulatina de derechos sociales y urbanos desencadena en endeudamientos progresivos de la vida cotidiana de la población e incita, así mismo, posibles desplazamientos y desalojos poblacionales forzados (Rolnik, 2017; Núñez, 2012; Mosso, 2019), o bien, la escasa movilidad residencial (Abramo, 2008).

Las políticas públicas habitacionales recientes emitidas en el contexto institucional de Argentina no escapan a este

contexto global y regional, por el contrario, se observa un cúmulo de prácticas y saberes “importados” en el marco de la implementación de programas habitacionales destinados a población empobrecida o con ingresos medios (Mosso, 2024). No obstante, a pesar de este carácter global, es posible apreciar un modelo local durante el período investigado en torno al mejoramiento y acceso a la vivienda y el suelo urbano, conferido en un entramado social que abarca, en diferentes ámbitos y escalas, organismos internacionales, aparatos estatales, sistemas bancarios, empresas constructoras, organizaciones sociales, individuos y familias. Este modelo contempla créditos habitacionales para la adquisición de la casa propia, pero, a diferencia de operatorias globales de financiarización de la vivienda, el Estado oficia como un promotor y ejecutor de su materialización. A su vez, dispone de subsidios para estratos sociales bajos, a fin de mejorar las condiciones de vida de esta población.

Sobre los esquemas de financiamiento habitacional en Argentina

En la Argentina reciente, durante la presidencia de Alberto Fernández (2019-2023), se puede apreciar una tendencia hacia la implementación de políticas públicas de vivienda y del espacio urbano iniciadas⁶ por gobiernos progresistas como lo fue el de Néstor Kirchner (2003-2007)

y el de Cristina Fernández de Kirchner (2007-2015), que mejoraron significativamente la calidad de vida de la población de estratos medios y bajos en relación con el acceso a la vivienda y el suelo urbano, entre otros ámbitos.

También se puede observar una continuidad en la implementación de ciertas políticas efectuadas por el gobierno de corte neoliberal de nuevas derechas de Mauricio Macri (2015-2019) en cuanto al acceso a préstamos y créditos tomados del ámbito internacional, principalmente para el financiamiento de la obra pública y el mejoramiento barrial. Sin embargo, durante el período investigado se visualizan operatorias de vivienda y mejoramiento urbano integral implementadas a partir de la pandemia Covid-19, como se dijo anteriormente, que buscaron insertarse en la tradición progresista de Kirchner y Fernández con miras a palear las situaciones habitacionales preexistentes y, a la vez, profundizadas por este contexto.

En primer lugar, se distinguen los sistemas basados en créditos internacionales que vinculan aparatos estatales con organismos internacionales (Mosso, 2024). Estos esquemas agrupan políticas urbanas financiadas total o parcialmente a través de créditos internacionales para la instrumentalización de programas y proyectos preferentemente de carácter urbano e integral desde distintas líneas y propuestas.

En el marco de la Resolución 323 de 2022, se establecen las funciones de

⁶ Como se anotó anteriormente, el propósito de este artículo no es hacer un análisis exhaustivo, ni mucho menos, de las distintas perspectivas históricas en torno a las políticas públicas argentinas, ni una genealogía en torno a ellas. Tampoco es objetivo profundizar en las modalidades de financiamiento de cada línea, tipo de crédito o subsidio, población destinataria, población beneficiaria, etc., sino que más bien exponer un panorama del contexto investigado.

coordinación y ejecución técnica de programas y proyectos con financiamiento externo multilateral, bilateral o regional en el marco de las secretarías de Desarrollo Territorial y Hábitat del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, actualmente Secretaría de Desarrollo Territorial, Vivienda y Hábitat del Ministerio de Economía. Considerada como una “inyección de fondos”, en palabras del propio ministerio, esta línea cuenta con financiamiento de organismos internacionales de créditos, entre estos el Banco

Interamericano de Desarrollo (BID), el Banco de Desarrollo Fondo Financiero para el Desarrollo de la Cuenca del Plata (Fonplata), el Banco de Desarrollo de América Latina y el Caribe (CAF), el Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (BIRF) y el Banco Mundial (BM).
Así mismo, se incluye la donación del Fondo para el Medio Ambiente Mundial (FMAM), impartida a través del organismo Eficiencia Energética y Energías Renovables en Vivienda Social (GET). Ejemplos de algunas políticas de esta

Tabla 1. Programas y proyectos con financiamiento internacional, período 2019-2023

Programa	Organismo de financiamiento	Componentes	Préstamo
Promeba IV	BID	1. Legalización de la seguridad de la tenencia. 2. Provisión de infraestructura, equipamiento y saneamiento ambiental. 3. Incremento del capital social y humano. 4. Fortalecimiento de la capacidad de gestión.	• Préstamo BID 3458/15 OC-AR. • Línea de crédito condicional con monto total de 1500 millones de dólares (US\$1 500 000 000). • Recursos destinados al primer programa: 350 millones de dólares (US\$350 000 000). • Plazo de utilización del préstamo: 25 años.
Promeba V	BID	1. Aumento de la seguridad en la tenencia de la tierra. 2. Intervenciones urbanas integradoras, provisión de infraestructura urbana, saneamiento ambiental y equipamiento social. 3. Fortalecimiento de las organizaciones comunitarias de base y desarrollo comunitario. 4. Fortalecimiento de la capacidad de gestión.	• Contrato de préstamo 5557/22 OC-AR. • Decreto 873/2022. • Línea de crédito condicional para proyectos de inversión con monto total de US\$165 000 000, de los cuales US\$150 000 000 corresponden a recursos de financiamiento externo a través del BID y US\$15 000 000, a recursos de contrapartida local. • Plazo de utilización del préstamo: 5 años.

Programa	Organismo de financiamiento	Componentes	Préstamo
Programa Integral de Asentamientos Fronte- rizaros	Fonplata	1. Mejora integral del hábitat. 2. Regularización dominial. 3. Fortalecimiento de la capacidad de gestión. 4. Gerencia y administración.	• Préstamo Promaf/ARG-29/2016 Fonplata. • Decreto 295/2017. • Monto de financiamiento de hasta 56 millones (US\$56 000 000).
Programa Integral de Hábitat	CAF	1. Obras e infraestructura para la mejora del hábitat. 2. Fortalecimiento institucional y comunitario. 3. Gestión del programa.	• Préstamo Proihab, CAF 10099. • Decreto 873/2017. • Monto de financiamiento de hasta 75 millones de dólares (US\$75 000 000).
Fortaleci- miento Ins- titucional de Planificación Territorial	Fonplata	1. Fortalecimiento institucional. 2. Apoyo a la agenda de desarrollo territorial. 3. Coordinación, administración y seguimiento.	• Préstamo Fonplata 25/2016. • Desembolso bajo la modalidad de fondo rotatorio.
Eficiencia Energética y Energía Re- novable en la Vivienda	GEF BID (agencia de implementación del proyecto)	1. Prototipos de vivienda social bajos en carbono. 2. Monitoreo y evaluación de los prototipos de vivienda social. 3. Elaboración y adopción de estándares de EE y ER. 4. Fortalecimiento del mercado local de EE y ER. 5. Difusión de resultado.	• Préstamo GEF-15083-AR. • Reglamento operativo AR-G1002. • Monto de US\$86 411 079, de los cuales el FMAM GRT/ FM15083-AR aportará un US\$14 630 855; la CT ATN/ OC14155-AR aportará US\$1 000 000; y el restante, equivalente a US\$70 780 224, será provisto por el beneficiario.
Proyecto Integral de Hábitat y Vivienda	BIRF	1. Mejora de acceso a la vivienda formal. 2. Mejora integral del hábitat. 3. Fortalecimiento institucional. 4. Gestión del proyecto.	• Préstamo BIRF 8712-AR. • Monto de US\$200 000 000.

* Los montos corresponden a dólares estadounidenses.

Fuente: elaboración de la autora.

territorios
52-Especial

⁷ La fórmula Casa Propia es un coeficiente que tiene en cuenta el menor indicador entre el promedio de la variación salarial del último año y el promedio de la inflación del mismo período. Además, al reconocer que el aumento de los salarios puede variar según la rama de actividad, incorpora el coeficiente de variación salarial con un aforo del 0,9. Ver <https://www.argentina.gob.ar/habitat/procrear/coeficiente-casa-propia>

línea implementadas en el período comprendido son el Programa Integral de Hábitat, financiado por el CAF; las líneas Promeba IV y V, financiadas por el BID; y el Proyecto Integral de Hábitat y Vivienda, financiado por el BIRE, que, por motivos de espacio, no expondremos en este trabajo (tabla 1).

En segundo lugar, se encuentran los sistemas basados en créditos y microcréditos domésticos, relacionando individuos y familias con aparatos estatales e instituciones bancarias (Mosso, 2024). En esta línea, que actualmente se enmarca en la Secretaría de Desarrollo Territorial, Vivienda y Hábitat del Ministerio de Economía, el Estado nacional otorga créditos hipotecarios a individuos o cónyuges del grupo familiar de estratos medios y bajos, según el caso, para la adquisición de la casa propia.

La línea de créditos Procrear —actualmente suspendida—, denominada Programa Crédito Argentino e iniciada por Fernández de Kirchner, es posibilitada a través de un fondo fiduciario público creado por el Decreto 902 de 2012. Entre los programas vinculados se distinguen el programa Casa Propia, el cual comprende la adjudicación de créditos en pesos argentinos, con plazos de 30 años como máximo, cuyo destino es la construcción de la vivienda única y permanente en lote propio de un familiar directo de hasta 60 m².

Por su parte, el programa Lotes con Servicios consiste en el otorgamiento de

un crédito hipotecario para la adquisición de un lote para la construcción de la vivienda. El programa Desarrollo Urbanístico también otorga créditos hipotecarios para la compra de viviendas nuevas originadas en el marco de los desarrollos urbanísticos del programa Procrear. El organismo fiduciario en todos estos casos es el Banco Hipotecario S. A. Procrear, entidad creada a los fines del programa Procrear. Los montos de los créditos varían de acuerdo al programa y la línea (tabla 2) y, en general, se manejan con la fórmula⁷ Casa Propia.

Así mismo, se menciona el programa de microcrédito Mejoramientos Gas, cuyo objetivo es mejorar las condiciones habitacionales, económicas y de salud de los hogares, por medio de créditos personales destinados a la instalación domiciliaria para el acceso a la red de gas de hasta tres bocas. En este marco, se involucran empresas privadas prestadoras del servicio. En la actualidad, estas líneas se encuentran, en su mayoría, suspendidas (tabla 2).

En tercer lugar, se mencionan esquemas de financiamientos que articulan aparatos estatales e individuos y familias de estratos bajos, los cuales posibilitan también la incorporación de organizaciones sociales y comunitarias. Por un lado, se alude el subprograma Autoconstrucción de Viviendas Participativas Cáritas, en el marco del programa Casa Propia de la actual Secretaría de Desarrollo Territorial, Hábitat y Vivienda.

Tabla 2. Programas con financiamiento nacional, período 2019-2023

Programa	Organismo fiduciario	Objetivo	Condiciones del crédito	Requisitos
Casa Propia, construcción	Banco Hipotecario S. A. Procrear	Crédito hipotecario para la construcción de la vivienda única y permanente en lote propio o de un familiar directo de hasta 60 m ² . Alcance: todo el país.	• Monto en pesos argentinos, hasta 10,5 M o 13 M (zona sur). • Plazo máximo de 30 años. • Tasa 0 con fórmula Casa Propia.	Suma de los ingresos mensuales netos del grupo familiar entre 1 y 8 SMVyM.
Lotes con servicios	Banco Hipotecario S. A. Procrear	Crédito hipotecario para la adquisición de un lote en predio desarrollado por el programa para la construcción de la vivienda familiar permanente. Alcance: todo el país.	• Monto en pesos argentinos, precio del lote: 3 M. • Plazo máximo de 30 años. • Tasa 0 con fórmula Casa Propia.	• Suma de los ingresos mensuales netos del grupo familiar entre 1,5 y 8 SMVyM. • No haber resultado beneficiado/a con planes de vivienda en los últimos diez años.
Desarrollos urbanísticos	Banco Hipotecario S. A. Procrear	Crédito hipotecario para la compra de viviendas nuevas en uno de los desarrollos urbanísticos de Procrear II. Alcance: todo el país.	• Plazo máximo de 30 años. • Tasa 0 con fórmula Casa Propia.	• Suma de los ingresos mensuales netos del grupo familiar entre 1 y 10 SMVyM. • No haber resultado beneficiado/a con planes de vivienda en los últimos diez años.
Mejoramientos gas	Banco Hipotecario S. A. Procrear	Créditos personales destinados a la instalación domiciliaria para el acceso a la red de gas, hasta tres bocas. Alcance: todo el país.	Tasa de interés fija del 16 %.	Suma de los ingresos mensuales netos del grupo familiar no podrán superar los 5 SMVyM.

* SMVyM (salarios mínimos, vitales y móviles).

Fuente: elaboración de la autora.

territorios
52-Especial

Este esquema iniciado en el año 2004 vincula aparatos estatales, organizaciones sociales, sistemas bancarios, individuos y familias mediante prácticas de autoconstrucción y participación social. Es decir, financia proyectos para la autoconstrucción asistida y participativa de población vulnerable. La organización social es la encargada de seleccionar a los/las beneficiarios/as y aportar los equipos técnicos de asesoramiento en materia constructiva, legal y administrativa, mientras que el Estado nacional otorga el financiamiento para una vivienda social, denominada solución habitacional.

Igualmente, es mencionado el programa Habitar Comunidad, también de la línea Casa Propia, que brinda soluciones

habitacionales con perspectiva de género y diversidades; y el subprograma Casa Activa, dentro de la misma línea, que impulsa la construcción de viviendas para personas mayores de 60 años, en complejos habitacionales, con equipamientos comunes y colectivos que incluyen centros de día con atención primaria. Estos últimos programas se encuentran en ejecución, pero sin obras nuevas (tabla 3).

Por otro lado, se destacan los programas/proyectos/líneas de la SISU (tabla 4) en el marco de políticas de integración sociourbana que contemplan mejoramiento habitacional y urbano para familias residentes de barrios populares, situadas en el marco de la Secretaría de Desarrollo Territorial, Hábitat y Vivienda del

Tabla 3. Programas con subsidios nacionales, período 2019-2023

Programa	Subprograma	Objetivo	Organismo ejecutor /institución	Alcance
Casa Propia	Autoconstrucción de Viviendas Participativas Cáritas	Financiamiento de proyectos para la construcción de viviendas destinadas a población de escasos recursos mediante la autoconstrucción participativa.	Asistencia de equipos técnicos de Cáritas Argentina.	• 1200 viviendas. • 45 proyectos de autoconstrucción participativa. • 12 provincias del país.
	Habitar Comunidad	Construcción de soluciones habitacionales y ampliación de viviendas existentes destinadas a poblaciones rurales y pueblos originarios con perspectiva de género y particularidades culturales.	• Ente ejecutor encargado de las obras (IPV). • Adhesión de provincias. • Adhesión de municipios.	• 423 viviendas. • 11 provincias del país.

Programa	Subprograma	Objetivo	Organismo ejecutor /institución	Alcance
	Casa Activa	Construcción de viviendas para adjudicarlas en comodato a personas mayores de 60 años, distribuidas en complejos habitacionales, con equipamientos comunes y colectivos. Gestión conjunta con el Programa de Atención Médica Integral (PAMI).	• Ente ejecutor encargado de las obras (IPV). • Adhesión de provincias. • Adhesión de municipios.	• 904 viviendas. • 13 provincias del país.

Fuente: elaboración de la autora.

Ministerio de Economía.⁸ Estas políticas tienen financiamiento de diversa índole: fondos nacionales, fondos internacionales del BID y fondos provenientes del Fideicomiso de Integración Socio-Urbana (FISU). Para noviembre del año 2023, US\$1244 fueron financiados por el FISU; US\$168 correspondieron a fondos nacionales y US\$32, al BID (Subsecretaría de Integración Socio-Urbana, 2020).

Entre estos programas, se encuentra Mi Pieza, financiada por el FISU, actualmente dependiente de la Secretaría de Desarrollo Territorial, Hábitat y Vivienda del Ministerio de Economía como unidad ejecutora denominada Integración Socio-Urbana. Esta línea está destinada a mujeres residentes en barrios populares del ReNaBaP y tiene como fin brindar asistencia económica para refacciones, mejoras o ampliaciones de viviendas existentes, como veremos a continuación, constituyendo una línea de transferencia

directa desde el organismo público a las destinatarias.

En palabras de una de nuestras entrevistadas: “Cuando surge la idea de Mi Pieza es porque lo que empieza a suceder en los barrios es la mejora de obra pública. Desde 2021 se empezaron a visitar obras de vereda, de cordón cuneta, de alumbrado público, y lo que sucedía era que la casita quedaba sin poder hacer, o sea, la familia estaba con ganas de querer arreglarla también, viendo que todo el barrio se estaba mejorando” (entrevista a A. F., 2024). En este contexto, emerge Mi Pieza como política de mejoramiento habitacional en los barrios populares del país.

Sobre la experiencia de Mi Pieza

De acuerdo con Núñez (2021), la pandemia mundial del Covid-19 agravó las desigualdades y los problemas estructurales

⁸ A través de la Resolución 150 de 2025: <https://www.argentina.gob.ar/noticias/se-completo-la-disolucion-de-la-secretaria-de-desarrollo-territorial-habitat-y-vivienda>

Tabla 4. Programas/proyectos/líneas nacionales de la SISU, período 2019-2023

Programa / subprograma-proyecto/línea	Objetivo	Organismo ejecutor/institución	Líneas
Proyectos de Obras Tempranas (POT)	Financiamiento de obras específicas que busquen mejorar la accesibilidad y conectividad, la construcción de infraestructura o equipamiento y el acceso a los servicios básicos.	Gobiernos provinciales y municipales y organizaciones sociales cuyas obras estén destinadas a barrios ReNaBaP.	• Infraestructura básica. • Servicios públicos. • Equipamiento urbano. • Accesibilidad y conectividad. • Mitigación de riesgos ambientales.
Proyecto Ejecutivo General (PEG)	Generación de proyectos integrales desde el punto de vista urbano, social, ambiental y de seguridad en la tenencia.	Gobiernos provinciales y municipales y organizaciones sociales cuyas obras estén destinadas a barrios ReNaBaP.	• Infraestructura básica. • Servicios públicos. • Equipamiento urbano. • Regularización dominial.
Programa Lote.ar	Creación de nuevo suelo urbano para la generación de lotes con servicios destinados a los sectores populares.	Barrios ReNaBaP de todo el país.	• Proyectos de lotes con servicios. • Adquisición de tierras para loteo.
Mi Pieza	Asistencia económica para que mujeres residentes del ReNaBaP puedan realizar refacciones, mejoras o ampliaciones de sus viviendas.	Mujeres mayores de 18 años residentes de barrios ReNaBaP de todo el país.	• Mejoramiento de techo/pared/piso/aberturas. • División de interiores. • Refacción menor de plomería o electricidad. • Ampliación de vivienda.
Programa de Integración Socio-Urbana (PISU)	Integración social y urbana de los barrios populares del país financiada por el Banco Interamericano de Desarrollo (Préstamo BID 4804/OC-AR).	Barrios ReNaBaP de todo el país.	• Mejoramiento de viviendas en barrios populares. • Proyectos del Programa de Integración Socio-Urbana (PISU).
Construcción de viviendas para la integración sociourbana	Adhesión al programa Casa Propia-Construir Futuro para la construcción de viviendas.	• Barrios ReNaBaP de todo el país. • Unidades ejecutoras.	• Construcción de viviendas para la integración sociourbana. • Vivienda para relocalización. • Programa de Mejoramiento de Viviendas.

Programa / subprograma-proyecto/línea	Objetivo	Organismo ejecutor/institución	Líneas
Participación comunitaria	Promoción de la organización y participación de las y los habitantes y organizaciones sociales de los barrios en las instancias de decisión y control de las obras.	• Barrios ReNaBaP de todo el país. • Organizaciones sociales.	• Participación. • Operativos. • Censo y cartografía. • Capacitaciones.

Fuente: elaboración de la autora.

de la sociedad capitalista, manifestando emergencias en la precariedad del habitar, en las discriminaciones y en las variadas formas de violencia y segregación socioespacial, “y una forma urbana comandada por procesos mercantiles, que alimentó esta crisis generalizada, a la vez que esta la puso en cuestión” (p. 16). En estos procesos, también cobraron impulso los derechos de las mujeres, su precariedad laboral y económica, y los cuidados como responsabilidad colectiva (Núñez, 2021).

En este contexto, la línea Mi Pieza, puesta en marcha en el marco de la SISU, constituye un ejemplo de implementación de la política pública habitacional inmersa en este contexto y direccionada para paliar estas condiciones: “En la pandemia la mujer se transformó en la enfermera, en la maestra, en la que sacaba la olla y compartía a los vecinos lo que tenían, porque a muchos se les había acortado lo que tenían como ingreso económico por trabajar en la informalidad o en la economía popular. Y sinceramente fue la mujer la expositora de muchas de las cosas” (entrevista a Fernanda Miño).

Entonces, Mi Pieza tuvo que ver eso, con “reconocer, por un lado, a las mujeres como las que siempre controlan el hogar, [...] como las que la mayoría de las veces se dedican al cuidado [...] entonces que ellas puedan elegir cómo quieren llevar adelante ese cuidado” (entrevista a A. F., 2024). Así mismo, el programa buscó atender la problemática de violencia de género, “que ellas entonces puedan decir, bueno, yo me construyo mi casa, tengo algo a mi nombre [...] o poder empezar a decidir además sobre esa vivienda y sobre lo que sucede adentro de esa vivienda” (entrevista a A. F., 2024).

En términos generales, se trata de un programa nacional de asistencia económica destinado a mujeres para realizar refacciones, mejoras o ampliaciones de sus viviendas localizadas en barrios populares de Argentina. Data del año 2021 y actualmente se encuentra suspendido, estando vigente solo para los desembolsos pendientes correspondientes a beneficiarias sorteadas en el año 2023 y que han cumplido con todos los requisitos de inscripción solicitados.⁹ Es un programa de

⁹ Ver <https://www.argentina.gob.ar/habitat/integracion-socio-urbana/mi-pieza>

transferencias destinadas al mejoramiento habitacional por autoconstrucción focalizado en mujeres argentinas (naturales o por opción) o extranjeras con residencia permanente mayores de 18 años, residentes del ReNaBaP y que cuenten con el Certificado de Vivienda Familiar.

El programa dispone del otorgamiento de los subsidios a las mujeres en un abanico comprendido entre los \$250 000 y \$600 000 pesos argentinos para la compra de materiales y el pago de la mano de obra. Las mejoras las llevan a cabo las propias mujeres beneficiarias y sus familias por autoconstrucción o bien mediante la contratación de mano de obra. Los rubros son variados, percibiendo ampliaciones, reformas y mejoras habitacionales de calefacción, plomerías, iluminación, albañilería, mampostería, carpinterías, reparación de techos, trabajos de hormigón y concreto, pintura, aberturas, entre otros. Comprende un primer desembolso del 50 % del monto del subsidio y luego la recepción del segundo desembolso también del 50 % siempre y cuando las beneficiarias acrediten avances de obra y registros fotográficos a través de la *app* Mi Pieza.

De acuerdo con el *Informe de evaluación de la línea Mi Pieza* en relación con la primera y segunda edición del programa efectuado por el Observatorio de la Deuda Social Argentina (2022), hacia junio del año 2022 fueron más de 156 000 las mujeres beneficiarias del programa en toda Argentina. En este marco, a nivel nacional

2 de cada 3 beneficiarias no trabajaba de modo remunerado, pero sí buscaba trabajo de manera activa, mientras que 3 de cada 10 mujeres se encontraba vinculada a tareas de cuidado dentro de sus hogares. Menos de la mitad de las mujeres tenía empleo.

Aproximadamente, 7 de 10 mujeres desarrollaban una actividad laboral asociada a la economía popular, y un 33,2 % participaban del programa Potenciar Trabajo. Por otra parte, 2 de cada 10 mujeres eran empleadas domésticas, en su mayoría, no registradas, mientras que solo el 13 % de las beneficiarias eran asalariadas en otra actividad. Solo 7 de cada 100 mujeres contaban con un empleo asalariado registrado. El 23 % de las beneficiarias no percibía ingresos por programas sociales y la mitad percibía ingresos a través de la asignación universal por hijo, por embarazo o ambas.

En cuanto a las condiciones habitacionales, el 42,7 % asintió vivir en condiciones de hacinamiento al momento de inscribirse al programa. Por su parte, se observó una preponderancia del grupo entre los 26 a 35 años. La media de edad general de las beneficiarias de las dos primeras ediciones de la línea Mi Pieza se ubicó en torno a los 35 años, sin destacarse variaciones relevantes a nivel regional (Observatorio Social de la UCA, 2022).

Conforme con el informe de transparencia de Integración Socio-Urbana, hasta el 31 de diciembre de 2023 fueron 251 395 las obras aprobadas, de las cuales

207 244 se encuentran finalizadas. Estas obras incluyen lotes con servicios, obras generales de integración urbana y programas de mejoramiento de vivienda; y representa más del 80 % del total de las obras del FISU y una cobertura aproximada del 78 % del universo total de barrios incluidos en el ReNaBaP. Del total de estas obras, cerca de 250 000 corresponden a erogaciones del programa “Mi Pieza”¹⁰ (Cabrera, 2024).

Por este motivo, Mi Pieza es un programa de amplio alcance geográfico cuya formulación es sumamente pertinente en un país donde los datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística y Censos de la República Argentina (INDEC, 2024) reportaron que, para el primer semestre del año 2023, el 29,6 % de los hogares se encontraba bajo la línea de pobreza y el 40,1 % de la población en la misma situación.¹¹ A su vez, los datos informados por el Observatorio Social de la UCA estimaron que para enero del año 2024 la pobreza en Argentina habría llegado al 57,4 %, cuestión que hace lamentable la suspensión actual del programa y la falta de información sobre su continuidad.

Con respecto a la implementación del programa Mi Pieza y de acuerdo a los datos obtenidos a través de la encuesta en la *app* Mi Pieza (FISU, 2022), así como también por el programa Ciudades + Estado y Gobierno (CIPPEC) (2023), se pueden realizar las siguientes reflexiones.

Alcance nacional. Mi Pieza se encuentra centralizado desde el ámbito nacional, con estructura específica de la SISU. Por este motivo, tiene un amplio alcance territorial que incluye a mujeres localizadas en todo el territorio nacional, siempre y cuando las beneficiarias residan en barrios populares del ReNaBaP y dispongan del Certificado de Vivienda Familiar, como se indicó anteriormente. En esta línea, la mayor distribución presupuestaria del programa —hasta octubre del año 2023— fue asignada a las provincias de Buenos Aires, Santa Fe, Misiones y Chaco (CIPPEC, 2023).

El acceso al programa se hace de modo remoto e individual a través de la *app* Mi Pieza y otorga el subsidio por transferencia bancaria a las cuentas personales registradas en la Anses, cuestión que evita a las mujeres posibles desplazamientos para proceder a la inscripción, acceder al cobro o demostrar la ejecución de la obra. Se destaca el rol de las organizaciones sociales en este marco, facilitando los procesos de difusión, inscripción y asesoramiento.

Respuesta rápida y masiva. El programa fue diseñado con el objetivo de complementar las obras desarrolladas en el marco de la SISU, lo que permite generar una respuesta de implementación rápida. Esta cuestión se explica, principalmente, por la baja cantidad de actores involucrados en el proceso (CIPPEC, 2023). Del mismo modo, la estructura de funcionamiento

¹⁰ Ver <https://www.ambito.com/economia/motosierra-al-fondo-integracion-socio-urbana-que-politicas-llevaba-cabo-n5954277>

¹¹ Ver <https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel3-Tema-4-46>

directo del programa, sin unidades ejecutoras y en relación directa con las mujeres, posibilita las instancias de ejecución, evaluación y selección, y potencia la escala de intervención. Los municipios acompañan en el momento de la inscripción y refuerzan la ejecución en los territorios, mientras que los centros de desarrollo social de todo el país asesoran en consultas particulares. A su vez, se realizan validaciones y cruces con ReNaBaP, Renaper, SINTyS y Anses (CIPPEC, 2023).

Pluralidad constructiva. Mi Pieza dispone diversas opciones constructivas para efectuar las mejoras a la vivienda, posibilitando ampliaciones, refacciones y mejoras, y no restringiendo la cuestión a solo uno de estos aspectos, como suele suceder en políticas de esta índole. Para esto, el programa prevé dos tipos de obras: por un lado, las *obras tipo A*, que abarcan mejoramientos de pared, la ejecución de paredes para división interior, mejoramientos de piso, mejoramientos de aberturas, refacción menor de plomería o electricidad; por otro lado, las *obras tipo B*, que implican la ampliación de la vivienda o el mejoramiento del techo.

Las mujeres seleccionadas pueden optar por la realización de hasta dos obras de tipo A, o bien una obra de tipo B. Las posibilidades de elegir el tipo de obra según las necesidades familiares permiten mejoras en la calidad habitacional. De acuerdo con la encuesta Mi Pieza, “las beneficiarias identifican mejoras en la

salud de sus hijos e hijas más pequeños/as, debido a que la obra permite resolver problemas del ambiente, tales como humedad o desprendimiento de materiales de paredes” (FISU, 2022, p. 24).

Reducción del hacinamiento del hogar. Vinculado al punto anterior, el programa responde a las necesidades particulares de cada mujer y su grupo familiar, evitando dar por sentado una familia ‘universal’ y una vivienda ‘unifamiliar’, ‘tipo’, ‘social’. Esta cuestión es central, dado que posibilita a cada beneficiaria realizar las mejoras habitacionales que se requieran a nivel intradoméstico, dando lugar a la participación y decisión que cada una considere pertinente para su entorno y conforme con su necesidad habitacional.

En palabras de Fernanda Miño, “con mi pieza las mujeres aprendieron hacer de todo [...] hasta un espacio para vender los productos que fabricaban en su casa, por ejemplo, desde la pieza para los chicos y separar varones y mujeres porque dormían todos en un solo lugar y la privacidad no existía, hasta poder traer a la hija que se había ido porque estaba sufriendo violencia de género” (entrevista a Fernanda Miño, 2024).

Datos registrados a través de la encuesta en la *app* Mi Pieza (FISU, 2022) indican que, al inicio del programa, el 42,7 % de las mujeres participantes declaró vivir en condiciones de hacinamiento al momento de inscribirse. Con la asistencia económica recibida, el 51,5 % ejecutó solo

ampliaciones de las viviendas; el 35,2 %, solo refacciones; y el 13,3 %, obras de ampliación y refacción. En consonancia, las ampliaciones más frecuentes responden a nuevas habitaciones, cocinas, comedores o baños.

Así mismo, el 68 % de las obras realizadas tienen como objetivo mejorar la materialidad de la vivienda de pisos, paredes y techos. El incremento en la cantidad de ambientes, las mejoras en los servicios y en el estado constructivo en general de las viviendas contribuyen a reducir los niveles de hacinamiento del hogar, a mejorar el descanso, las relaciones familiares dentro de la vivienda y la calidad de vida en general.

Según la evaluación de los resultados de Mi Pieza, la ampliación del espacio físico “tiene efectos positivos en las relaciones intrafamiliares. Permite organizar mejor las rutinas de los niños, niñas y adolescentes del hogar, y mitiga los conflictos”, así como también “permite dar respuesta a la demanda de mayor privacidad de los niños, niñas y adolescentes, a partir de contar con un cuarto propio o con una puerta para su pieza” (FISU, 2022, p. 17).

Modalidad por autoconstrucción. La modalidad de autoconstrucción permite a las familias disponer de sus tiempos y posibilidades, dentro de los plazos establecidos en el programa, pudiendo organizarse de acuerdo a sus propias dinámicas. Según la encuesta en la *app* Mi Pieza (FISU,

2022), en el 7,34 % de las obras efectuadas participó solo 1 persona de la ejecución; en el 38,53 %, 2 personas; en el 31,3 %, 3 personas; en el 15,05 %, 4 personas; y en el 7,58 %, 5 o más personas. En este contexto, el 55,8 % son residentes del propio barrio, el 26,31 % son personas fuera del barrio (más de diez cuadras) y el 17,89 %, trabajadores de alrededor del barrio (hasta diez cuadras).

En relación con las obras en las cuales se registró participación femenina —1 de cada 3—, en el 78,58 % participó solo 1 mujer; en el 17,18 %, 2 mujeres; en el 2,97 %, 3 mujeres; en el 0,87 %, 4 mujeres; y en el 0,41 %, 5 o más mujeres. Se deduce, a su vez, que la mano de obra fue delegada a familiares o conocidos del entorno. Igualmente, sugieren que “la mayor parte de las obras empleó al menos a dos personas, sin considerar los casos en los que además trabajó la beneficiaria o conocidos, familiares o vecinos que participaron de manera no remunerada [...] Esto significó un impacto positivo en la dinamización de la economía de los barrios populares” (CIPPEC, 2023, p. 38).

Por ejemplo, “en el mejor de los casos, si en la familia había alguien que era albañil [...] eso se aprovechaba para hacer más obras” (entrevista a Fernanda Miño, 2024). También, “en algunos barrios, en la mañana trabajaban en la cooperativa y a la tarde los mismos albañiles hacían changuitas de Mi Pieza en las casas de las familias” (entrevista a Fernanda Miño, 2024), representando un ingreso

monetario para estas familias. A su vez, las beneficiarias llevaron a cabo diferentes tareas durante la ejecución de la obra: “En primer lugar, la compra y elección de materiales; en segundo, la contratación de mano de obra; y, en tercero, la elección del tipo de obra y el diseño, así como la construcción” (FISU, 2022, p. 15).

Reactivación económica. El programa promueve la reactivación económica en comercios del rubro y la contratación de mano de obra. Conforme con la encuesta en la *app* Mi Pieza (FISU, 2022), el 76,8 % de las mujeres, esto es, 3 de cada 4 mujeres, invirtieron el dinero en la compra de materiales y en la contratación de mano de obra. Estas mujeres utilizaron más de $\frac{3}{4}$ del monto recibido en la compra de materiales, más allá del monto asignado.

Así mismo, el 21,2 % solo compró los materiales. El 56,7 % de las mujeres declaró añadir dinero al subsidio asignado durante la ejecución de la obra, siendo un promedio que 1 de cada 2 beneficiarias invirtió \$47 000 en la materialización de la obra. En cuanto a las mujeres que destinaron dinero a la adquisición de materiales, la mayoría señaló realizar la compra en corralones y pequeños comercios; el 56,28 % lo hizo en corralones; el 33,07 %, en comercios barriales; y el 10,65 %, en tiendas de construcción (como Easy, Sodimac o las que tienen similar escala). El 21 % de estos locales se localizaron alrededor del barrio (dentro de las diez cuadras); el 25,3 %, dentro del

barrio en donde residen las mujeres; y el 53,7 % fuera del barrio (a más de diez cuadras). No obstante, en algunas regiones del país esta proporción tendió a ser inferior debido a la dificultad de acceso a comercios próximos.

Autonomía de género. La focalización de Mi Pieza en mujeres con altos niveles de vulnerabilidad social requiere entenderla desde la génesis particular en que se formula el programa como en el contexto en que se encuentra inmerso. Respecto a la primera, y contemplando el marco social actual e histórico signado por brechas sociales asociadas con el género, la focalización resulta adecuada teniendo en cuenta las disparidades laborales, culturales, de salud, de educación, en cuanto a las tareas de cuidado, de sostenimiento y mantenimiento del hogar, y a las tareas de reproducción en general, entre otras cuestiones, que afrontan diariamente las mujeres.

Más aún, tomando en consideración el contexto de pandemia mundial, situado anteriormente: “Sabíamos que era a la mujer a la que teníamos que ir directamente a darle una mano con eso porque [...] la casa quedaba en un último lugar, pues siempre si había un manguito más era para las cosas del cole, los chicos o alguna medicación, pero nunca para la casa” (entrevista a Fernando Miño, 2024). En este sentido, el programa se inscribe en el marco de los Objetivos del Desarrollo Sostenible (ODS) de la Nueva Agenda

Urbana 2030 de la Organización de las Naciones Unidas (ONU), a la cual Argentina se encuentra adherida.

Particularmente, en el ODS 5, que busca “lograr la igualdad entre los géneros y empoderar a todas las mujeres y las niñas”, y en el ODS 1, que busca “poner fin a la pobreza en todas sus formas en el mundo”¹² (ONU, 2024). En torno a su contexto, es preciso entender la focalización en un escenario de contextualización más amplio. Para eso, el ReNaBaP es un instrumento que identifica a las familias empobrecidas que residen en condiciones habitacionales y de tenencia precaria, y, por lo tanto, que requieren de una atención inmediata y direccionada por parte del aparato estatal.

Es por ello que “las participantes mostraron niveles de vulnerabilidad laboral más altos que los de la población femenina en general” (CIPPEC, 2023, p. 38). De acuerdo con la encuesta en la *app* Mi Pieza (FISU, 2022), “la línea refuerza la autonomía de las mujeres a partir de su participación: toma de decisiones sobre la obra, uso del subsidio, etc. Además, hay apropiación simbólica: dado que el subsidio está destinado a la mujer, hace la obra según sus deseos” (FISU, 2022, p. 19). A su vez, las mujeres expresan una mayor sensación de seguridad frente a riesgos externos e internos a la vivienda, así como también disminuyen o eliminan incomodidades respecto a visitas en sus viviendas (FISU, 2022).

En cuanto a las cuestiones críticas o negativas del programa en relación con los objetivos que se propone, se hallan las siguientes observaciones. Teniendo en cuenta el contexto económico de Argentina, si bien los montos asignados en los primeros sorteos fueron significativos para la compra de materiales y el pago de mano de obra, en los sorteos subsiguientes los montos asignados quedaron muy por debajo de los costos reales, tomando en consideración la inflación creciente en el país, los costos actuales de los materiales de construcción, los gastos relacionados con su materialización y la mano de obra, entre otros aspectos.

Según Isla *et al.* (2024), los fondos obtenidos no fueron suficientes para los proyectos planteados, siendo necesario articular con ahorros previos, donaciones, otros programas y préstamos personales. También se han detectado casos de mejoras habitacionales que quedaron inconclusas y paralizadas. Esta cuestión debería mejorarse atendiendo a su actualización a través de coeficientes que se renueven periódicamente y sean significativamente representativos para solventar las mejoras habitacionales.

Igualmente, podría revisarse la asignación del subsidio que actualmente responde al 50 % al inicio y el 50 % posterior, otorgando un mayor desembolso al principio del programa (en lo posible del 70 %), cuestión de que facilite los avances de obras en menor tiempo. Por su parte, el programa reconoce el saber

¹² Ver <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/>

y las trayectorias en las experiencias de autoconstrucción de las mujeres y sus familias, siendo que “el 71 % de las beneficiarias manifiesta que no cree necesario ningún asesoramiento técnico” (CIPPEC, 2023, p. 37). Si bien el programa ofrece asesoramiento técnico para la materialización de las obras, sería de apoyo revisar este aspecto, a fin de garantizar que las mejoras se realicen dentro de marcos normativos, evitando inconvenientes a futuro a nivel edilicio, infraestructural, de instalaciones, entre otros.

Por último, resaltar que, si bien Mi Pieza no resuelve la cuestión habitacional en su complejidad ni está en condiciones de revertir la pobreza estructural, constituye una mejora significativa para las mujeres y su entorno familiar, ya que reconoce su habitabilidad, localización, tenencia de la vivienda (sea cual fuera el tipo de tenencia del suelo) y sentido de pertinencia, en contraposición con otros programas habitacionales que implican relocalizaciones y desalojos forzados de la población. Es por esto que su suspensión resulta alarmante en un contexto de incertidumbre social.

Consideraciones finales

En este artículo se buscó recuperar la estrategia habitacional Mi Pieza como una política pública nacional viable de ser implementada y con resultados favorables, y también con necesidad de revisiones. Esta afirmación se sostiene por las siguientes

reflexiones. Inicialmente, es necesario comprender la génesis de este instrumento en un contexto global en el que priman sistemas de financiarización de la vivienda, como se dijo anteriormente.

En este sentido, Rolnik (2017) expone la hipótesis de la construcción de una hegemonía ideológica y práctica de un modelo de política pública habitacional basado principalmente en la “promoción del mercado y del crédito habitacional para la adquisición de la casa propia”, el cual se ha expandido por el mundo “a la velocidad electrónica de los flujos financieros” (p. 13).

Si bien este modelo ha primado en las economías mundiales y también regionales, en el período investigado es posible encontrar indicios de la implementación de políticas públicas destinadas a estratos sociales medios y bajos que, aun en este contexto, buscan atender a las poblaciones más necesitadas, direccionando políticas que contribuyan a redistribuciones más equitativas para las poblaciones. Es por ello que Mi Pieza, en el marco de los esquemas de subsidios, constituye un instrumento pensado en las comunidades desde una perspectiva de género, con génesis en las problemáticas profundizadas por la pandemia del Covid-19.

Por lo tanto, no es casual, que esta y otras líneas implementadas desde la SISU vinculadas a los barrios populares se vean suspendidas en la actualidad, en un marco en el que las políticas de ultraderecha intentan aplazar los derechos humanos

alcanzados, entre estos el de acceso y apropiación a la vivienda y a la ciudad. En el último año, más dramática se ha tornado la situación, dado que, a través del Decreto 70 de 2025), se ha dispuesto la disolución de la Secretaría de Desarrollo Territorial, Hábitat y Vivienda.

Por otra parte, Mi Pieza constituye una política diseñada para residentes de barrios populares de Argentina que reconoce otros modos de tenencia y apropiación de las viviendas, y que, dentro de este marco, no solo permite realizar mejoras constructivas a las viviendas ya existentes, sino que también escoger el tipo de obra por efectuar. Esta cuestión es esencial, puesto que, por lo general, las políticas públicas para estratos empobrecidos se encuentran centradas en nuevas viviendas mínimas, soluciones habitacionales o relocalizaciones, y no en el mejoramiento de las condiciones de las viviendas propias, realizadas mediante prácticas de autoconstrucción y participación comunitaria. Todo esto en el marco de un programa focalizado en mujeres que buscar mitigar las brechas sociales respecto al género y que, si bien por su escala no constituye un impacto masivo, sí resulta una mejoría en relación con los derechos de las mujeres en vinculación con los territorios y sus diferentes ámbitos.

Como cierre, y reconociendo también las debilidades y sugerencias al programa elaboradas en el apartado anterior, surgen interrogantes acerca de ¿cómo sostener políticas habitacionales de esta índole en

un contexto nacional cercado por ideales de ultraderecha que buscan vulnerabilizar aún más los derechos humanos? ¿Cuáles son los elementos, experiencias y saberes que podrían transmitirse desde los sectores populares en general, y desde la perspectiva de los feminismos en particular, para afrontar estos contextos? ¿Qué otro tipo de programas sociales podrían complementarse con Mi Pieza? Y ¿resulta posible sostener o recuperar políticas habitacionales públicas financiadas y subsidiadas por los Estados nacionales en un contexto global y hegemónico regido por sistemas de financiarización de la vivienda?

Referencias

- Aalbers, M. (2016). *Financialization of housing, a political economy approach*. Routledge.
- Abramo, P. (2008). El mercado del suelo informal en favelas y la movilidad residencial de los pobres en las grandes metrópolis. *Territorios*, (18-19). <https://revistas.urosario.edu.co/index.php/territorios>
- Cabrera, E. (2024). Motosierra al Fondo de Integración Socio Urbana: ¿qué políticas llevaba a cabo? *Ámbito*. <https://www.ambito.com/economia/motosierra-al-fondo-integracion-socio-urbana-que-politicas-llevaba-cabo-n5954277>
- Certificado de Vivienda Familiar. (2018). Argentina.gob.ar. <https://www.>

- argentina.gob.ar/servicio/solicitar-el-certificado-de-vivienda-familiar
- Decreto 902 de 2012. <https://www.argentina.gob.ar/>
- Decreto 293 de 2024. <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/305459>
- Decreto 70 de 2025. <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/320901>
- Delgadillo, V. (2021). Financiarización de la vivienda y de la (re)producción del espacio urbano. *Revista INVI*, 36(103), article 103. <https://revista-invi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/65203>
- Fernandez, R., & Aalbers, M. B. (2016). Financialization and housing: between globalization and varieties of capitalism. *Competition & Change*, 20(2), 71-88. <https://doi.org/10.1177/1024529415623916>
- Fondo de Integración Socio-Urbana (FISU). (2022). Argentina.gob.ar. <https://www.argentina.gob.ar/fuentes-de-financiamiento/fondo-de-integracion-socio-urbana>
- Gasca, J. (2019). *Capital inmobiliario: producción y transgresión del espacio social en la ciudad neoliberal*. UNAM.
- Instituto Nacional de Estadística y Censos de la República Argentina (INDEC). (2024). <https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel3-Tema-4-46>
- Isla, M. del P., Tropiano, A. B., & Cirone, M. M. (2024). El hábitat popular: entre las estrategias de reproducción social y las políticas públicas habitacionales. El caso del programa Mi Pieza en el barrio El Caribe, Mar del Plata (2021-2023). *Quid 16: Revista del Área de Estudios Urbanos*, 22, article 22. https://doi.org/10.62174/quid16.i22_a408
- Lungo, M. (2005). Grandes proyectos urbanos: una visión general. *Urbana*, 10(37), article 37. http://saber.ucv.ve/ojs/index.php/rev_urb/article/view/5583
- Méndez, R. (2019). *Ciudades en venta: estrategias financieras y nuevo ciclo inmobiliario en España*. Universidad de Valencia.
- Mosso, E. (2019). *Interpelaciones ideológicas sobre la vivienda: políticas urbanas de ordenamiento espacial de la población empobrecida de Santa Fe 1985-2017*. UNR Editora.
- Mosso, E. (2024). Una inyección de fondos: los Objetivos de Desarrollo Sostenible en las políticas habitacionales de la Argentina. *Revista de Direito da Cidade*, 16(1), article 1. <https://doi.org/10.12957/rdc.2024.81621>
- Núñez, A. (2012). *Miserias de la propiedad: apropiación del espacio, familia y clase social*. Eudem.
- Núñez, A. (2021). De la(s) amenaza(s), a ¿la libertad?: reflexiones en torno a desigualdades, territorios, y perspectiva feminista. *Vivienda y Ciudad*, 8, article 8. <https://revistas.unc.edu.ar/index.php/ReViyCi/article/view/34217>

- Observatorio de la Deuda Social Argentina. (2022). *Informe estudio de evaluación de las primeras dos ediciones de la línea Mi Pieza*. <https://uca.edu.ar/es/observatorio-de-la-deuda-social-argentina>
- Organización de las Naciones Unidas (ONU). (2024). <https://www.un.org/sustainabledevelopment/es/>
- Ortiz, E. (2007). Housing policies in Mexico, impacts and perspectives (1992-2007). *Trialog*, 94(3), 12-10.
- Pradilla, E. (1984). *Contribución a la crítica de la “teoría urbana”, del “espacio” a la “crisis urbana”*. Universidad Autónoma Metropolitana.
- Programa Ciudades + Estado y Gobierno (CIPPEC). (2023). *Análisis de la oferta programática de la Secretaría de Integración Socio Urbana del Ministerio de Desarrollo Social de la Nación*. CIPPEC. <https://www.cippec.org/publicacion/analisis-de-la-oferta-programatica-de-la-secretaria-de-integracion-socio-urbana-del-ministerio-de-desarrollo-social-de-la-nacion/>
- ReNaBaP. (2020). Argentina.gob.ar. <https://www.argentina.gob.ar/obras-publicas/sisu/renabap>
- Resolución 323 de 2022. <https://www.argentina.gob.ar/boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/321508>
- Resolución 150 de 2025. <https://www.argentina.gob.ar/boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/321508>
- Rolnik, R. (2017). *La guerra de los lugares: la colonización de la tierra y la vivienda en la era de las finanzas*. LOM Ediciones.
- Rolnik, R., Guerreiro, I. de A., & Marín-Toro, A. (2021). El arriendo —formal e informal— como nueva frontera de la financiarización de la vivienda en América Latina. *Revista INVI*, 36(103), article 103. <https://revista-invi.uchile.cl/index.php/invi/article/view/63623>
- Rufino, B. (2021). *Financiarización y estudios urbanos en América Latina: inmobiliario e infraestructura bajo el dominio de los grandes grupos económicos*. En Seminario Internacional La Ciudad en la Era de la Financiarización.
- Socoloff, I. (2021). Fondos inmobiliarios cotizados y financiarización de la vivienda en Argentina. *Revista INVI*, 36(103), article 103. <https://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/63795>
- Socoloff, I. C. (2019). 616. Financiarización de la producción urbana: el caso argentino en perspectiva. *Scripta Nova: Revista Electrónica de Geografía y Ciencias Sociales*, 23. <https://doi.org/10.1344/sn2019.23.21493>
- Subsecretaría de Integración Socio-Urbana. (2020). Argentina.gob.ar. <https://www.argentina.gob.ar/obras-publicas/sisu>