MONITOREO DEL HÁBITAT URBANO EN EL PARTIDO DE GENERAL PUEYRREDON



cauba_9 Colegio de Arquitectura y Urbanismo de la Prov. de Bs. As. - Distrito 9

Mar del Plata entre todos
Monitoreo Ciudadano

2026

Colegio de Arquitectura y Urbanismo de la provincia de Buenos Aires Distrito 9

Monitoreo de hábitat urbano en el partido de General Pueyrredon.
- 1a ed. - Mar del Plata : Mar del Plata Entre Todos, 2026.

Libro digital, PDF

Archivo Digital: descarga

ISBN 978-631-91626-3-9

1. Hábitat Urbano.

CDD 711

Mar del Plata Entre Todos, 2026.

ISBN 978-631-91626-3-9

Esta obra está bajo una licencia de Creative Commons Reconocimiento-NoComercial-SinObraDerivada 4.0 Internacional.

MONITOREO DEL HÁBITAT URBANO EN EL PARTIDO DE GENERAL PUEYRREDON

COLEGIO DE ARQUITECTURA y URBANISMO DE LA PROV. DE BS. AS. – DISTRITO 9 (CAUBA 9)

Autoras:
Arq. Paula Suero
Dra. Arq. María José Diaz Varela
Abog. Soledad Arenaza
Dra. María Laura Canestraro

Colaboradores:
Arq. Silvia Borrilli
Arq. Gustavo Franco

Equipo Técnico de la Red Mar del Plata Entre Todos

cauba_9 Colegio de Arquitectura y Urbanismo de la Prov. de Bs. As. - Distrito 9

Mar del Plata entre todos
Monitoreo Ciudadano

Resumen Ejecutivo

El Informe de Monitoreo del Hábitat Urbano en el Partido de General Pueyrredon, elaborado conjuntamente por el Colegio de Arquitectura y Urbanismo de la Provincia de Buenos Aires - Distrito 9 y la Red Mar del Plata Entre Todos - Monitoreo Ciudadano, aborda el hábitat como una categoría integral que contempla las condiciones físicas, sociodemográficas, ambientales y económicas del territorio. Este documento actualiza los monitoreos previos de 2016 y 2018, analizando el impacto de los marcos normativos de gestión del suelo, la dinámica de la edificación privada y la producción histórica de vivienda social.

En materia demográfica, los datos del Censo 2022 indican que el partido alcanzó una población de 667.082 habitantes (con un incremento del 7,8% respecto a 2010), concentrando el 92,4% en la ciudad de Mar del Plata. Asimismo, se constató que el 25,2% de las 343.188 viviendas registradas se encuentran desocupadas, localizándose principalmente en la franja costera y en el periurbano sur. En relación con la dinámica habitacional, el 24,83% de los hogares del municipio son inquilinos, registrando un aumento del 50,25% respecto a 2010.

Por otra parte, en materia de planificación urbano-territorial, se advierte la obsolescencia del Código de Ordenamiento Territorial (COT), así como la práctica recurrente de conceder excepciones urbanísticas a proyectos inmobiliarios, en detrimento de una planificación sostenible, participativa e inclusiva.

En este contexto, tanto el Banco Municipal de Tierras como los instrumentos de gestión del suelo contemplados en la Ley 14.449 presentan un grado limitado de implementación. Del mismo modo, el financiamiento a través del Fondo de Mejoramiento del Hábitat se encuentra aún en una etapa incipiente, mientras persisten aspectos pendientes, entre ellos la reglamentación de los mecanismos de captación de plusvalías urbanas.

Con respecto a la construcción, la edificación privada ha registrado una fuerte retracción, al tiempo que la producción estatal de vivienda social ha mostrado un ritmo discontinuo y focalizado en tipologías de baja densidad sobre lote propio durante las últimas décadas.

Como consideración final y recomendaciones para políticas públicas, el informe enfatiza la necesidad prioritaria de actualizar el marco normativo local e integrar de forma efectiva las políticas habitacionales con las de regulación del suelo. Para mitigar las desigualdades socioespaciales, se propone la aplicación y reglamentación de la Ley 14.449 para generar suelo urbano asequible (tanto para compra como para alquiler), la consolidación de mecanismos de financiamiento de infraestructura urbana y el desarrollo de obras de servicios esenciales en los barrios populares y zonas en expansión urbana.

ÍNDICE

Introducción **6**
Informes anteriores 7
Crecimiento urbano y población. Vivienda ocupada/desocupada 7

1) Taller Monitoreo de Hábitat Urbano del Partido de General Pueyrredon (PGP): Resultados **13**
1.1. Diagnóstico 15
1.2. Información disponible 16

2) Marco Normativo, Instrumentos y Políticas de suelo **19**
2.1. Ordenamiento Territorial. Marco Normativo 19
2.2. Instrumentos de planificación y gestión del suelo 20

3) Diagnóstico habitacional y políticas sectoriales **24**
3.1. Déficit habitacional 24
3.2. RENABAP. Situación actual y evolución 28
3.3. Obra privada 30
3.4. Viviendas sociales 33

4) Consideraciones finales **36**

5) Referencias bibliográficas **38**

Introducción

Desde una perspectiva urbanística integral, este informe asume el concepto de ***hábitat*** como una categoría compleja que trasciende la dimensión exclusivamente habitacional para incorporar condiciones físicas, socioculturales, ambientales, económicas que hacen posible el *habitar*. En este sentido, la articulación entre las políticas de vivienda y las políticas de ordenamiento y gestión del suelo constituye una condición indispensable para avanzar hacia una planificación urbana más inclusiva, equitativa y sostenible.

Este trabajo tiene como objetivo monitorear indicadores vinculados al acceso, uso y gestión del suelo y la vivienda en el Partido de General Pueyrredon (PGP). Para ello, se toman como antecedentes los capítulos correspondientes del *Primer*[1] *y Segundo*[2] *Informe de Monitoreo Ciudadano: Vivienda y uso de suelo*, elaborados por la Red Mar del Plata Entre Todos en 2016 y 2018, respectivamente.

El presente documento actualiza la información publicada en el informe de 2018 y da continuidad al análisis de algunos datos relativos al déficit habitacional, el crecimiento urbano y el registro de villas y asentamientos en el partido. No se ha incluido en este informe el análisis sobre el espacio público que ha sido abordado recientemente en el informe de *Sostenibilidad urbana: diagnóstico de la Infraestructura Verde en Mar del Plata y su entorno,* publicado por la Red Mar del Plata Entre Todos en 2024.[3]

Además de lo mencionado antes, en esta edición se incorpora un seguimiento de la implementación de diversas normativas de escala municipal, provincial y nacional vinculadas con la gestión del suelo. Se consideran tanto aquellas de larga data, como la creación del Banco Municipal de Tierras (Ordenanza 8442/92), como otras más recientes, entre ellas los instrumentos de actuación establecidos por la Ley 14.449 de Acceso Justo al Hábitat de la provincia de Buenos Aires, sancionada en 2012.

El presente monitoreo se complementa con una caracterización de los instrumentos de gestión del suelo, un análisis comparativo del ingreso de obras a construir, a partir de datos del CAUBA Distrito 9 correspondientes al período 2022-2025, y un análisis de las distintas operatorias estatales en la producción de vivienda social en el PGP.

1 https://mardelplataentretodos.org/repositorio/files/original/12b09de374d0b2d74d12841904a44c74.pdf
2 https://mardelplataentretodos.org/repositorio/files/original/de043ce4d1c7bb87ad3e0401210aaed8.pdf
3 https://mardelplataentretodos.org/repositorio/files/original/5efc081df2aadbcafe720555352c6b76.pdf

Informes anteriores

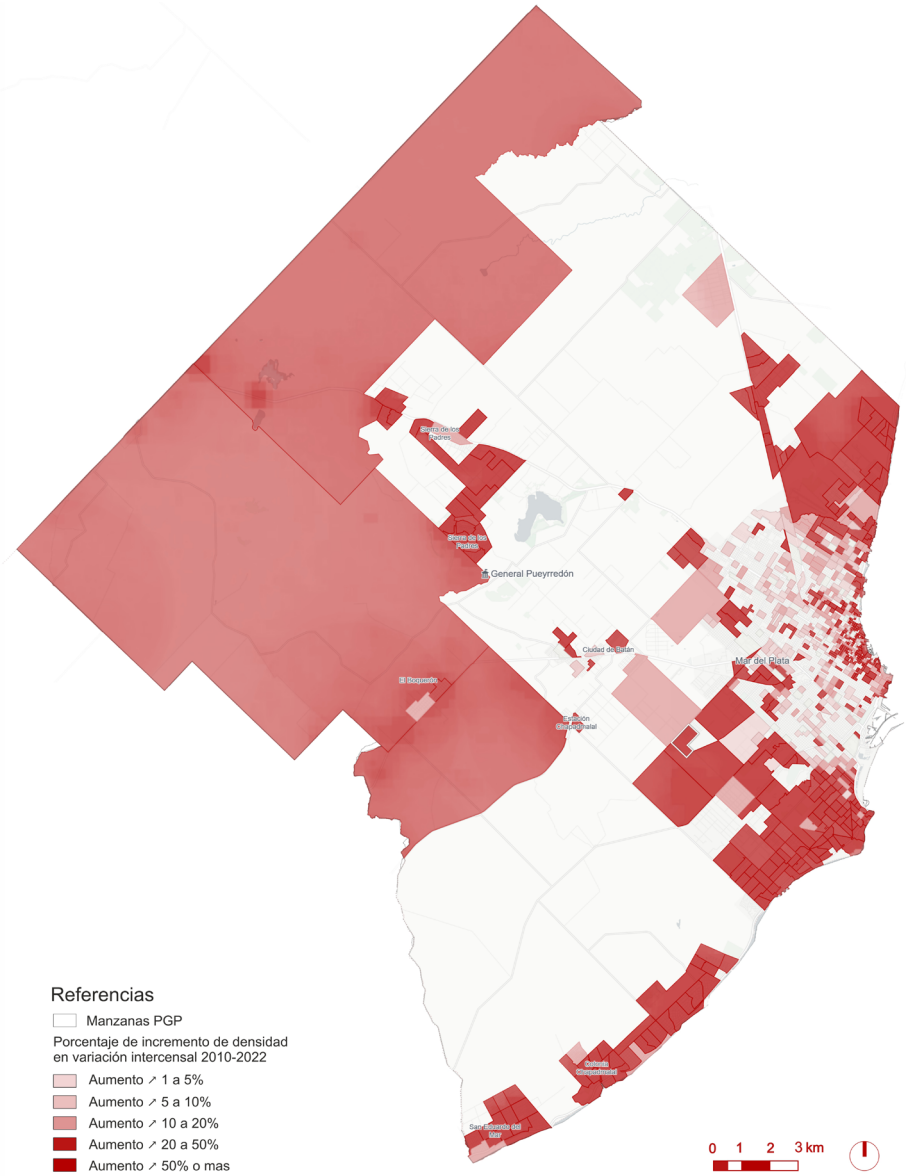
El capítulo sobre vivienda y uso de suelo publicado en el Primer Informe (2016) identificaba una leve mejora en las condiciones habitacionales, aunque persistían diversas deficiencias por atender. Entre ellas, se señalaba la existencia de un alto porcentaje de viviendas no ocupadas de manera permanente, aunque con una tendencia decreciente. Asimismo, se identificaba como uno de los principales desafíos pendientes en materia de planificación la actualización del ordenamiento territorial. En la edición correspondiente de este capítulo incluida en el Segundo Informe (2018), no se observan grandes variaciones, dado que el análisis se realizó durante un período intercensal. Por este motivo, no fue posible incorporar nuevos datos cuantitativos, ya que la información censal aún no se había actualizado.

Crecimiento urbano y población. Vivienda ocupada/desocupada

De acuerdo con el último Censo Nacional de Población y Vivienda (INDEC) del año 2022[4], el Partido de General Pueyrredon (PGP) registra 667.082 habitantes, presentando un crecimiento del 7,8% respecto del 2010[5]. Alrededor del 92,4% de esa población (616.384) habita en Mar del Plata, su ciudad cabecera, mientras que el 7,6% (50.698) vive en el resto del territorio del PGP. En comparación con el período intercensal anterior, se observa una desaceleración del crecimiento demográfico ya que entre 2001 y 2010 el promedio anual del incremento fue del 1,08%, mientras que entre 2010 y 2022 fue del 0,65%.

Este fenómeno se manifiesta de manera diferencial al interior del Partido, con un mayor dinamismo de las áreas periurbanas y de interfaz urbano-rural, tanto en términos de crecimiento poblacional como de expansión territorial (Zulaica et al, 2023). Tal como se visualiza en el Mapa 1, el crecimiento se ha producido hacia el norte y sur de la ciudad siguiendo el eje costero sobre la Ruta 11, donde se concentra el mayor porcentaje de aumento en la cantidad de viviendas por radio censal entre 2010 y 2022.

4 Censo INDEC 2022, 667.082 habitantes. Fuente: www.indec.gob.ar
5 El Partido abarca una superficie de 1.462 km2 y tiene una densidad poblacional de 456,2 por km2. En 2010, contaba con 618.989 habitantes, y en 2001 con 564.056.



Mapa 1– Porcentaje de variación intercensal de población (2010-2022) por radios censales.

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos del Censo de 2022 (INDEC, 2023) y de Pablo De Grande y Agustín Salvia (2024).

Retomando los resultados de Zulaica et al. 2025, la variación intercensal desagregada (2010-2022) muestra que el Eje Ruta 11 Sur registró un crecimiento poblacional del 75,1%, al pasar de 13.577 a 24.092 habitantes. Por su parte, el Eje Av. Antártida Argentina Sudoeste presentó un incremento del 62,3%, pasando de 15.523 a 25.326 habitantes, mientras que en el Eje Ruta 11 Norte Costero la población aumentó un 63,9%, de 8.841 a 14.490 habitantes.

El crecimiento poblacional intercensal absoluto del PGP entre 2010 y 2022 fue de 48.093 habitantes, equivalente a un incremento del 7,8 % respecto de la población registrada por el INDEC en el Censo 2010 (618.989 habitantes). Sin embargo, los tres ejes mencionados -Ruta 11 Sur Costero, Av. Antártida Argentina Sudoeste y Ruta 11 Norte Costero- concentraron un incremento conjunto de 25.967 habitantes: 10.515, 9.803 y 5.649 habitantes, respectivamente. En conjunto, este crecimiento representa el 54% del incremento poblacional registrado en todo el PGP durante el período intercensal.

A partir de los datos del Censo de 2022 en el PGP existen 64.483 hogares inquilinos, sobre un total de 259.623. Esto indica que el 24,83% del total de hogares es habitado por familias que alquilan. Dicho valor corresponde al indicador de régimen de tenencia de la vivienda relevado en el censo, que clasifica la situación de los hogares residentes en viviendas particulares según se trate de viviendas propias, alquiladas, prestadas o cedidas por trabajo. En 2010 se registraban 42.917 hogares inquilinos. En términos absolutos, esto supone un incremento de 21.566 hogares en el período 2010-2022, equivalente a un aumento del 50,25% respecto del valor correspondiente a 2010.

El Mapa 2 muestra la distribución del porcentaje de hogares inquilinos por radio censal. Se observa una mayor concentración de estos hogares en las zonas centrales del Partido[6], donde el mercado de alquiler presenta una incidencia más relevante, mientras que hacia las áreas periurbanas su proporción disminuye progresivamente.

Crecimiento Demográfico del PGP (2010 - 2022)

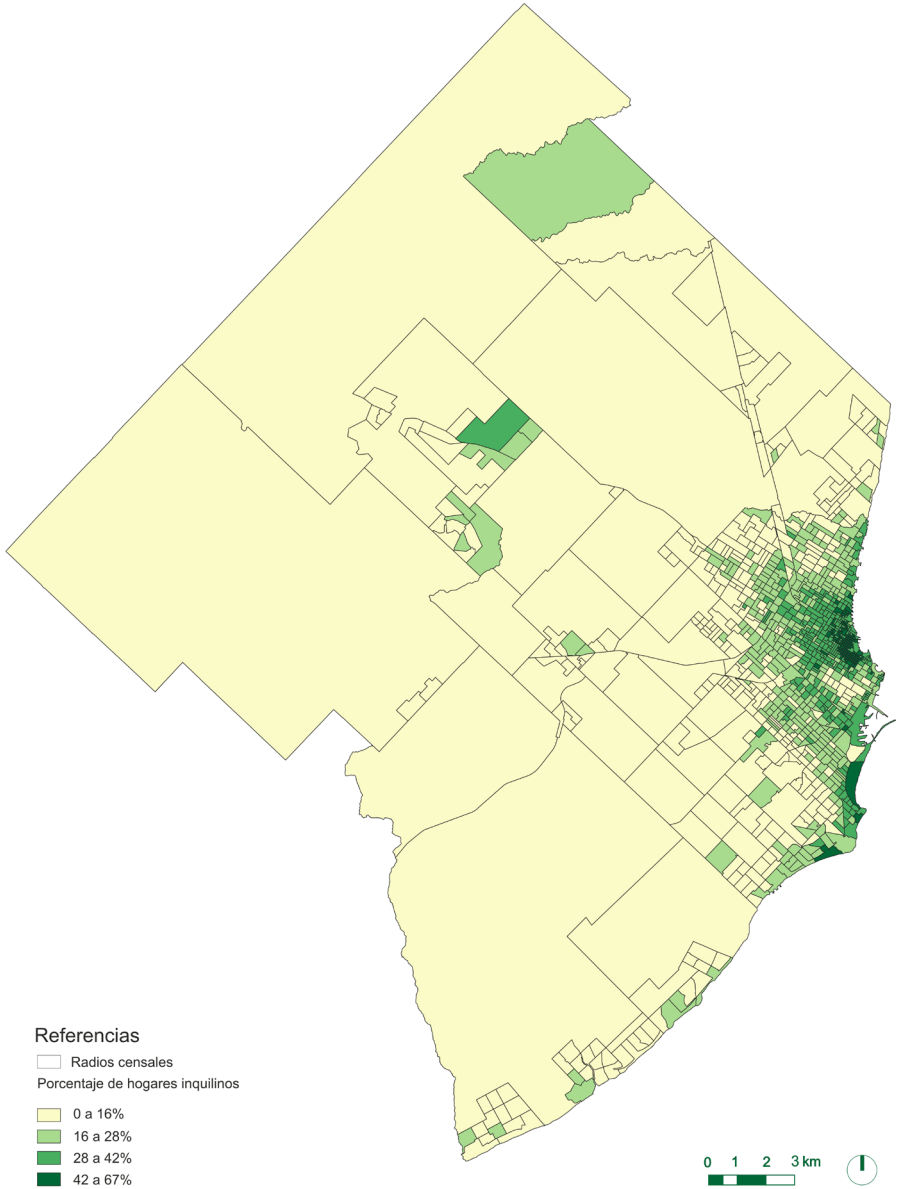
+48.093
Crecimiento Absoluto



+7,8%
Incremento poblacional Intercensal

24,8%
Hogares Inquilinos
64.483
259.623 hogares en total

6 La zona central, con más del 42% de las viviendas alquiladas, está delimitada por las calles Rodríguez Peña, Dorrego, Río Negro y el Boulevard Marítimo Patricio Peralta Ramos, de acuerdo con los radios censales considerados.



Mapa 2 – Porcentaje de hogares inquilinos por radio censal.

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos del Censo de 2022 (INDEC, 2023).

El Mapa 3 muestra el porcentaje de viviendas desocupadas por radio censal. La distribución espacial evidencia una concentración del parque habitacional desocupado principalmente en el sector costero, tanto en el área central como en sectores localizados por fuera del ejido urbano. En particular, se destaca el periurbano sur, donde durante los últimos años se han impulsado diversos desarrollos inmobiliarios, residenciales y comerciales, algunos de los cuales presentan más del 50 % de las viviendas desocupadas por radio censal. En contraste, las áreas en expansión hacia el norte y el oeste presentan una distribución más dispersa de las viviendas desocupadas.[7]

Del total de viviendas existentes en el Partido (343.188), el 74,8% se encontraba ocupado, mientras que una proporción significativa, equivalente al 25,2%, correspondía a viviendas desocupadas. Este dato resulta relevante frente a la elevada demanda habitacional y al déficit de vivienda existente en el Partido, aspectos que se abordan a continuación.[8]

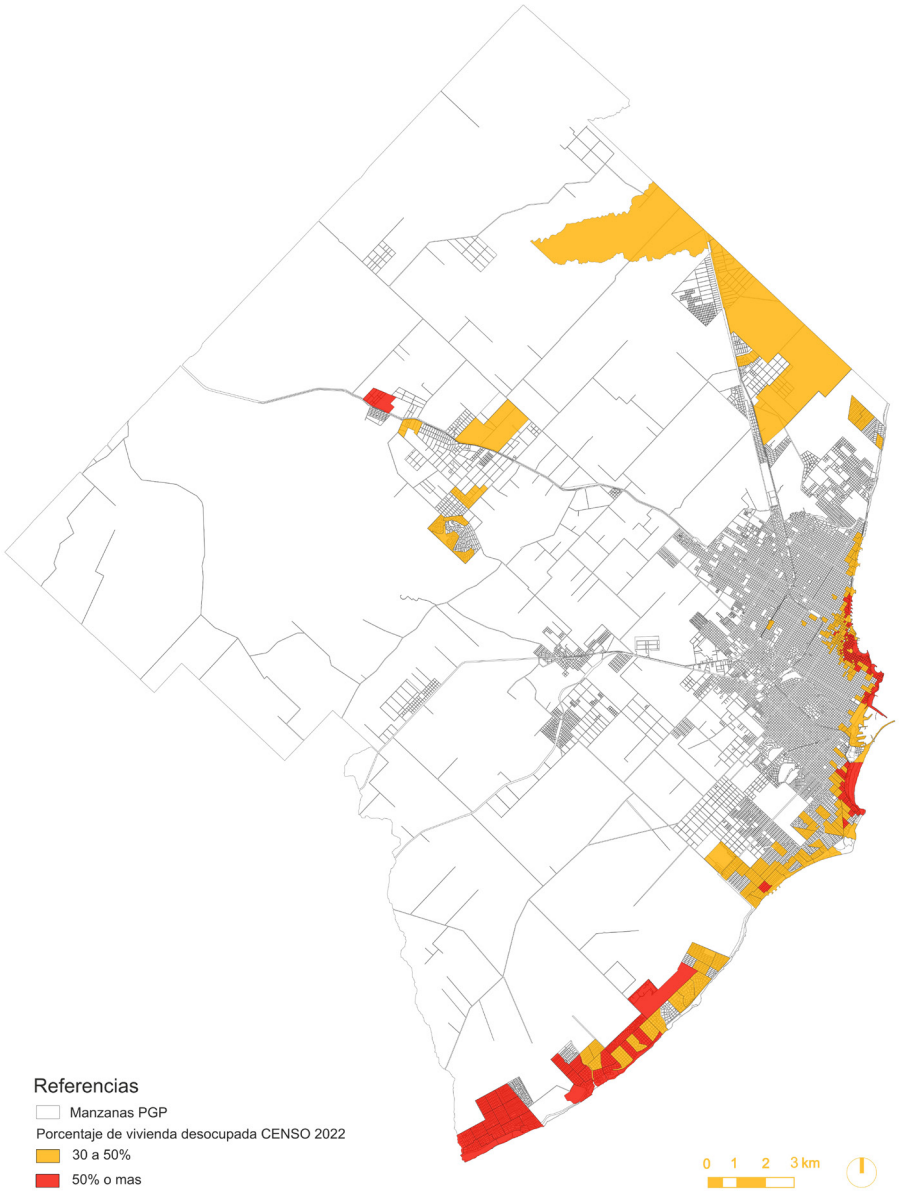
25,2%
Viviendas Desocupadas
86.484



74,8%
Viviendas Ocupadas
256.704

343.188 viviendas en total

7 El INDEC considera viviendas desocupadas a aquellas viviendas particulares en las cuales, al momento del relevamiento, no residen personas habitualmente.
8 Los datos corresponden al Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022 y refieren al total de viviendas registradas en el Partido de General Pueyrredon, incluyendo las viviendas particulares ocupadas y desocupadas. Sobre este total, se determina la proporción de viviendas ocupadas y desocupadas, por lo que el porcentaje de desocupación corresponde a un dato censal.



Mapa 3 – Porcentaje de viviendas desocupadas por radio censal.

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos del Censo de 2022 (INDEC, 2023).

1) Taller Monitoreo de Hábitat Urbano del Partido de General Pueyrredon (PGP): Resultados

Como parte de la búsqueda de fuentes y datos a través de informantes calificados para este informe, el 3 de septiembre de 2024 se llevó a cabo el "Taller Monitoreo de Hábitat Urbano del Partido de General Pueyrredon (PGP)". Este encuentro, organizado conjuntamente por el Colegio de Arquitectura y Urbanismo de la provincia de Buenos Aires Distrito 9 (CAUBA 9) y la Red Mar del Plata Entre Todos – Monitoreo Ciudadano, constituyó una instancia de trabajo colaborativo destinada a identificar y actualizar las principales problemáticas vinculadas con el hábitat en el PGP.

Para ello, la actividad se estructuró en dos mesas temáticas: la Mesa 1 (Políticas Habitacionales), que abordó variables cualitativas y cuantitativas, fuentes secundarias, déficit habitacional, infraestructura de servicios, asequibilidad y accesibilidad; y la Mesa 2 (Políticas de Suelo), abocada al análisis del ordenamiento territorial, infraestructura urbana, financiamiento de la urbanización, acceso y demanda de suelo, tierra fiscal, precios y regularización dominial.

La jornada concluyó con una instancia de intercambio y puesta en común en cada grupo de trabajo orientada a identificar la disponibilidad de datos y detectar las mediciones faltantes. Posteriormente, se realizó un plenario de cierre en el que se consolidaron las conclusiones de ambas temáticas con la participación de la totalidad de los asistentes.

El taller contó con una amplia convocatoria (32 participantes) que incluyó a representantes del ámbito municipal, como la Dirección Social de Vivienda de la Secretaría de Obras y Planeamiento, la Dirección de Modernización e Información Estratégica y el Banco Municipal de Tierras. Por parte del Estado provincial, asistieron las delegaciones locales del Instituto de la Vivienda de la provincia de Buenos Aires y del Organismo Provincial de Integración Social y Urbana (OPISU). La Universidad Nacional de Mar del Plata estuvo representada por diversos grupos e institutos de investigación, entre ellos, el Grupo de Estudios Sociourbanos (GESU, FH-ISTEC), el Grupo de Estudios sobre Población y Territorio (GESPyT, FH-INHUS), Turismo y Sociedad (FCEyS), Ciencia y Tecnología del Habitar Popular (FAUD-IIDUTYV) y el Instituto de Hábitat y del Ambiente (IHAM, FAUD). Asimismo, participaron la Universidad FASTA, la Facultad de Arquitectura de la Universidad Atlántida y diversas instituciones intermedias, como las fundaciones Soporte y Bolsa de Comercio, el Colegio de Abogados y los distritos locales de los colegios de Ingenieros (Distrito II), Técnicos (Distrito V) y de Arquitectura y Urbanismo (Distrito 9). Imágenes del taller se presentan en la Figura 1.



Figura 1. Imágenes del desarrollo del taller.

1.1. Diagnóstico

Como parte del **diagnóstico obtenido en el Taller de Monitoreo** surgió como problemática general, **la desigualdad y fragmentación socioespacial existente en el Partido en su conjunto**, evidenciadas en las disímiles condiciones de vida entre el centro de la ciudad y las zonas en expansión ("periferias"). A su vez, se destacó que estas áreas de transición urbano-rural presentan conflictos respecto de sus usos (residenciales tanto de altos como de bajos recursos, productivos y comerciales) y su sostenibilidad.

Se destacaron, además, problemáticas vinculadas con **la desactualización, ausencia o incumplimiento de la normativa sobre usos del suelo**, incluso del propio Código de Ordenamiento Territorial (COT) -Ordenanzas 4514/79 y 13231/00-, cuya obsolescencia fue mencionada. También se enfatizó acerca de la **ausencia de planes y programas habitacionales orientados, principalmente, a atender las dificultades de acceso al suelo y a la vivienda especialmente de la población vulnerable.** A ello se suma el **déficit de infraestructura de servicios básicos**, sobre todo en áreas de crecimiento no planificado. Entre las situaciones más críticas se encuentran los asentamientos precarios. Según el Banco de Tierras, muchos de ellos se asientan sobre tierras fiscales y algunos se encuentran en proceso de regularización, a partir de la intervención de las dependencias estatales correspondientes que evalúan tanto la entrega de lotes con fines habitacionales como las formas alternativas de regularización.

Sin embargo, **se puso de relieve la necesidad de diseñar e implementar políticas integrales de acceso al suelo urbano para sectores medios y de bajos recursos, la demanda por garantizar la seguridad jurídica de la tenencia y el crecimiento de la ciudad en zonas sin servicios y con espacios públicos deteriorados.**

Surgió la necesidad de implementar instrumentos económicos para el diseño y la ejecución de políticas de suelo y vivienda con recursos tributarios que se apliquen en el territorio, como el Fondo de Mejoramiento del Hábitat o las Compensaciones Urbanísticas, cesiones y otros instrumentos de planificación y gestión del suelo que se abordan en el apartado 2 del presente informe.

Se puntualizó en la complejidad de atender esta cuestión, dada la particularidad que presenta la ciudad de Mar del Plata, donde la coexistencia de viviendas de uso permanente y temporario incide en la configuración y dinámica del parque habitacional, particularmente en relación con la identificación de las viviendas ociosas. Por último, se destacó el impacto del turismo en torno a los conflictos derivados de procesos de privatización de playas y reservas naturales, así como las excepciones al Código de Ordenamiento Territorial (COT) para los nuevos desarrollos inmobiliarios y la construcción de viviendas destinadas a un sector ABC1[9].

9 El término ABC1 hace referencia principalmente al segmento socioeconómico más alto (clase alta/media-alta), caracterizado por altos ingresos, mayor educación y capacidad de ahorro. En Argentina, representa aproximadamente el 5% de la población.

1.2. Información disponible

La existencia de fuentes de datos primarias y secundarias respecto del hábitat urbano resulta disímil en función de la heterogeneidad de organismos e instituciones de origen.

Entre la producción de datos desde las dependencias estatales se destacan, a nivel nacional, el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP)[10] y el Censo Nacional de Población y Vivienda[11] que realiza el INDEC con una periodicidad decenal.

La provincia de Buenos Aires cuenta con el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios (RPPVAP)[12] y el Registro Provincial de Urbanizaciones Cerradas (RPUC)[13]. De manera específica, el Instituto de la Vivienda instrumenta el Registro Único y Permanente de Demanda Habitacional (RUPDH)[14], que capta la demanda a través de los municipios y, además, posee un sistema informático que sistematiza todos los inmuebles construidos con financiamiento propio.

A escala provincial, se cuenta con la infraestructura de datos de urBAsig[15], construida por la Dirección Provincial de Ordenamiento Urbano y Territorial y de CartoARBA[16] y GeoARBA[17], desarrolladas por la Agencia de Recaudación de la provincia de Buenos Aires. A su vez, el Registro de la Propiedad provee datos a partir del Índice de Titularidad dominial. El Organismo Provincial de Integración Social y Urbana (OPISU), por su parte, cuenta con un Sistema de Información Territorial propio que también vincula datos nacionales y provinciales.[18] De reciente creación y dependiente del sector público provincial en articulación con el sistema técnico científico, se encuentra el Observatorio de Valores de Suelo[19].

10 En el Observatorio de Barrios Populares se accede a los datos desagregados, actualizados al mes de diciembre de 2023: https://lookerstudio.google.com/u/0/reporting/0a127285-4dd0-43b2-b7b2-98390bfd567f/page/klATC
11 https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-Tema-2-41-165
12 https://www.registrovillasyasentamientospba.com.ar/registro/publico/
13 https://www.gba.gob.ar/gobierno/empadronamientoinmobiliario-RPUC
14 https://demanda.vivienda.gba.gob.ar/
15 https://urbasig.gob.gba.gob.ar/urbasig/
16 https://carto.arba.gov.ar/cartoArba/
17 https://www.arba.gov.ar/geoarba/inicio.asp
18 https://portal.opisu.gba.gob.ar/Inicio/
19 https://observatoriosuelo.gba.gob.ar/

Finalmente, el Municipio de General Pueyrredon cuenta con los datos provistos por radio y fracción por los censos nacionales, en sus diversas ediciones, plasmados en la denominada Radiografía de Barrios, realizada por la Dirección de Modernización e Información Estratégica[20]. Las áreas vinculadas de manera específica a la cuestión habitacional (Banco Municipal de Tierras y Dirección Social de Vivienda) destacan que, mayoritariamente, la información se registra de manera artesanal, por iniciativa propia y con los recursos informáticos disponibles, que resultan escasos e insuficientes para producir datos de manera sistemática. Con esos condicionamientos, cuentan con un registro de demanda habitacional, de solicitudes de lotes fiscales, de ocupaciones irregulares, de terrenos disponibles según usos o fines sociales o públicos y realizan una actualización anual de villas y asentamientos.

Tampoco existe en el municipio un relevamiento u observatorio de precios de suelo, ni ninguna sistematización de datos vinculados a la dinámica del mercado de alquileres.

A su vez, Obras Sanitarias del MGP (OSSE) posee una base cartográfica tanto de infraestructura sanitaria como del recurso hídrico del partido.

Los Colegios Profesionales vinculados a la construcción también cuentan con bases de datos propias, con diverso nivel de avance y sistematización. El CAUBA 9[21] cuenta con una plataforma de prestación de legajos en la que se registran los inicios de expedientes para el visado de proyectos y obras; además sistematiza mensualmente un Índice de precios de Costo de la Construcción (ICC-9)[22] creado recientemente en el Distrito 9. El Colegio de Técnicos también tiene un sistema de información sobre los expedientes ingresados.

Desde la academia, los diferentes institutos y grupos de investigación trabajan con corpus de datos tanto primarios como secundarios, desde perspectivas multimetódicas (cuanti-cualitativas). Entre los datos primarios, se destacan la realización de entrevistas semiestructuradas y en profundidad a actores con inserción en el territorio, la observación participante y no participante, el relevamiento a partir de encuestas y la construcción de registros propios (por ejemplo, de criticidad habitacional), la producción de cartografías con Sistemas de Información Geográfica y los registros fotográficos.

La investigación académica sobre temáticas urbano-habitacionales emplea enfoques cuanti-cualitativos que integran corpus de datos primarios (entrevistas, observaciones, encuestas, cartografías SIG) y secundarios (fuentes documentales y normativas).

20 https://www.mardelplata.gob.ar/estadistica
21 Colegio de Arquitectura y Urbanismo de la Prov. de Bs As. Distrito 9. Abarca 14 partidos: Balcarce, General Alvarado, General Guido, General Lavalle, General Madariaga, General Pueyrredón (sede cabecera en Mar del Plata), La Costa, Lobería, Maipú, Mar Chiquita, Necochea, Pinamar, San Cayetano, Villa Gesell.
22 https://arq9.com.ar/icc-9/

En relación a los datos secundarios, se analizan fuentes documentales de diversa índole y normativa (leyes, ordenanzas, decretos) vinculada a temáticas urbano-habitacionales. Además, a partir del cruce de diversas variables, se han construido una variedad de indicadores e índices, por ejemplo, de sustentabilidad y sobre bienestar social, calidad de vida y vulnerabilidad en el ámbito urbano y rural. Recientemente, se ha creado el SiGeDaM[23], una plataforma de monitoreo de gestión de suelo para los 135 municipios de la provincia de Buenos Aires, que se desarrolló a partir de un proyecto de innovación articulado entre el GESU-UNMDP y el OPISU. La misma fue lanzada en diciembre de 2025 y progresivamente permitirá contar con información sistematizada y en permanente actualización para la provincia, los municipios y los vecinos y vecinas del territorio bonaerense, dado que será de acceso público.

Si bien existen diversas entidades y organismos que monitorean indicadores y datos estadísticos vinculados al hábitat, muchos de ellos no son de acceso público y/o abierto.

23 Sistema de Gestión de Datos de Municipios, realizado en el marco del FITBA 146B-2024, que contó con el financiamiento de la Subsecretaría de Ciencia, Tecnología e Innovación de la provincia de Buenos Aires. Puede accederse a través de la web del OPISU o del OVS (LINTA-CIC): https://portal.opisu.gba.gob.ar/Inicio/

2) Marco Normativo, Instrumentos y Políticas de suelo

2.1. Ordenamiento Territorial. Marco Normativo

El ordenamiento territorial del PGP está regulado por el Decreto-Ley 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Usos del Suelo de la provincia de Buenos Aires, que atribuye a los municipios la responsabilidad de organizar sus respectivos territorios en áreas urbanas, complementarias y rurales. Además de la delimitación de áreas, los municipios deben conducir otras tres etapas del proceso de planeamiento: la zonificación[24], el plan de ordenamiento urbano y los planes particularizados.

A nivel municipal, las Ordenanzas 4514/79 y 13231/00 aprobaron y pusieron en vigencia el texto ordenado del Código de Ordenamiento Territorial (COT), definiendo los usos, la ocupación, subdivisión y el equipamiento del suelo, mediante la asignación de áreas, distritos e indicadores urbanísticos diferenciados en el territorio. A su vez, es el encargado de preservar sus ámbitos arquitectónicos y paisajísticos y de regular todos aquellos aspectos que tengan relación con el ordenamiento territorial.

Desde hace más de dos décadas, el Partido cuenta con un Código de Preservación Patrimonial (CPP) sancionado por la Ordenanza 10.075. Complementariamente al COT y al CPP, en 2022 se sancionó la Ordenanza 25.850 que incorpora el Ordenamiento Ambiental del Territorio (OAT) como instrumento para hacer efectiva la integración de las variables ambientales, sociales y económicas para el desarrollo sostenible a través de la clasificación del espacio, articulando los usos sociales con las capacidades del ambiente de brindar bienes y servicios.

La Dirección de Ordenamiento Territorial, dependiente de la Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano es el organismo municipal encargado de ejecutar las políticas de suelo del Municipio de General Pueyrredon. El Concejo Deliberante tiene la atribución de regular los usos del suelo y su modificación, así como de reglamentar los instrumentos de planificación y gestión del suelo creados en leyes provinciales y ordenanzas municipales.

Independientemente de este bloque normativo, la tendencia en los últimos años ha sido la de otorgar excepciones al Código de Ordenamiento Territorial (COT) para proyectos inmobiliarios que responden a un tipo de desarrollo premium, en detrimento de la planificación, la sostenibilidad

24 Una vez delimitadas las áreas, la zonificación fija restricciones y condicionamientos al uso del suelo, resultantes de los siguientes aspectos e indicadores: 1) Tipo de uso del suelo; 2) Factor de Ocupación del Suelo (FOS); 3) Factor de Ocupación Total (FOT), 4) Densidad; 5) Plano límite, 6) Subdivisión del suelo; 7) Infraestructura de servicios y equipamientos comunitarios.

y la protección del patrimonio natural y arquitectónico[25]. En el Taller de Monitoreo surgió además como preocupación la necesidad de una actualización del COT, si bien ha incorporado sucesivas ordenanzas modificatorias, ya no responde adecuadamente a las dinámicas y desafíos actuales del desarrollo urbano del PGP.

2.2. Instrumentos de planificación y gestión del suelo

Nos referiremos a:

A) Planificación; B) Banco de Tierras e Instrumentos de Gestión del Suelo; C) Financiamiento de las Políticas de Suelo.

A) Planificación

Además del COT, el Municipio de General Pueyrredon cuenta con numerosos instrumentos de planificación. Entre los que presentan un enfoque integral del modelo de desarrollo y la gestión del territorio pueden mencionarse, el ***"Plan estratégico de Mar del Plata y el Partido de General***

25 Como ejemplo pueden mencionarse:
Expte: 2022 N 211 NP. Esteban Alberto Materia. Solicita la reinstalación de indicadores urbanísticos y normas territoriales para el predio y/o sector conocido comercialmente como Balneario La Reserva. Estado: Aprobado por Ordenanza 25.848-22.
https://www.concejomdp.gov.ar/biblioteca/docs/o25848.pdf?v=c4bc1cd800fc8036ad5e4d7ee290d0ff
Expte: 2023 E 1198 D Mensaje y Proy. de Ordenanza
Modificando los Artículos 1°, 4° y 7° del Anexo I de la Ordenanza N° 20.368, ref. a programa de "Puesta en valor y funcionamiento de los edificios Chateau Frontenac y Royal". Estado: Aprobado por ordenanza 26.220-24.
https://www.concejomdp.gov.ar/biblioteca/docs/o26220.pdf?v=f4b6e06cffaef88f4ee4021df834d220
Expte: 2023 E 1199 D Mensaje y Proy. de Ordenanza
Autorizando, a UNKANNY RESIDENCES S.A., a adoptar los usos de suelo e indicadores urbanísticos de ocupación y tejido que surgen de los planos de croquis preliminares, en la propuesta de ampliación edilicia, que involucra la preservación, puesta en valor y refuncionalización del inmueble: Chalet de María y Manuel Peredo. Estado: Aprobado por ordenanza 26.035-23.
https://www.concejomdp.gov.ar/biblioteca/docs/o26035.pdf?v=b6655519ee6706f7ce14442d6bcac7b3
2023 E 1618 D Mensaje y Proy. de Ordenanza
Desafectando del distrito Residencial tres (R3) y afectando al distrito Central uno (C1a) el predio sito en la calle Güemes n° 2224 esquina Av. Colón, propiedad de la firma LENER CONSTRUCTORA S.A. ; y Autorizando al Departamento Ejecutivo a modificar los documentos gráficos pertinentes del Código de Ordenamiento Territorial. Estado: Aprobado por ordenanza 26.680-25.
https://www.concejomdp.gov.ar/biblioteca/docs/o26680.pdf?v=f7576d57e0a29e234bfe15b3050a76d1

Pueyrredon" 2004[26], dirigido por el arquitecto Roberto Monteverde, el "***Plan Estratégico Mar del Plata 2013-2030"*** [27]coordinado por el arquitecto Rubén Pesci y el ***"Plan de Acción de Mar del Plata Sostenible"*** (BID) 2013[28].

Existen instrumentos particularizados como el "***Plan de Desarrollo Urbano para la zona Noroeste de la Ciudad de Mar del Plata***" 2018[29], compilado por el arquitecto Guillermo Tella, el "***Plan Integral de Manejo de la Reserva Turística y Forestal Paseo Costanero Sur***" creado por la Ordenanza 19111 en 2009[30] y el ***Plan de Manejo Costero*** creado por la Ordenanza 25850 en 2022[31]e incluso, instrumentos que proponen un abordaje sectorial como es el caso del "Plan de Transporte y Tránsito" de 2011.

En cuanto a los instrumentos de planificación citados, **no existen estudios ni información disponible que analicen el grado de implementación a fin de evaluar su cumplimiento. En rigor, y a pesar de la existencia de todos estos planes, la falta de planificación territorial continúa siendo uno de los principales problemas que enfrenta la gestión urbana.**

B) Banco de Tierras e Instrumentos de Gestión del Suelo

El Municipio de General Pueyrredon cuenta con un Banco de Inmuebles creado en 1991 por la Ordenanza 8442 y su Decreto 657/2004, cuya misión es *"intervenir en todo lo concerniente a las tierras fiscales pertenecientes al dominio municipal y todas aquellas posibles de ser incorporadas al mismo, como así también respecto a aquellas con transferencia a dicho dominio por el Fisco Provincial"* (art 2).

De acuerdo a la información oficial, el Municipio posee un relevamiento de tierras de dominio municipal actualizado[32]. Sin embargo, la información suministrada no da cuenta de: 1) cuál es la superficie de tierra perteneciente al dominio municipal, 2) cuál es la superficie de tierra ocupada, 3) cuál es la superficie de tierra disponible para requerimientos de proyectos y programas impulsados por las áreas municipales, 4) cómo ha variado

26 PE 2004: https://www.mininterior.gov.ar/planificacion/pdf/planes-loc/BUENOSAIRES/Plan-Estrategico-Mar-del-Plata-y-el-Partido-de-General-Pueyrredon.pdf
27 PE 2013-2030: https://www.mininterior.gov.ar/planificacion/pdf/planes-loc/BUENOSAIRES/Plan-Estrategico-de-Mar-del-Plata-2013-2030.pdf
28 Plan de Acción MdP SOSTENIBLE 2013: https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/plan_de_accion_mar_del_plata_sostenible_.pdf
29 Plan de Desarrollo Urbano MdP 2018 https://www.guillermotella.com/wp-content/uploads/Plan-de-desarrollo-urbano-para-Mar-del-Plata.pdf
30 Plan de Manejo de la Reserva costera sur MdP 2009 . Ordenanza 19111
https://www.mardelplata.gob.ar/documentos/gestionambiental/reserva%20costanero%20sur.pdf
https://www.concejomdp.gov.ar/biblioteca/docs/o19111.html?v=bf047f90bc28adedf23f6ae099c11e55
31 Plan de Manejo COSTERO MdP 2022 Ordenanza 25850: https://www.concejomdp.gov.ar/biblioteca/docs/o25850.pdf?v=8ce933547bc7d3a51b81d5a96e5ab45c
http://www.concejo.mdp.gob.ar/expedientes/ficha_expediente.php?anio=2023&tipo=E&numero=1172
32 La página Web de CartoARBA, con acceso clasificado, permite la creación de un registro de todos los inmuebles que pertenecen al dominio Municipal, extraídos del INFORME TRIPARTITO del año 2018 y del ÍNDICE DE TITULARIDAD 2023 de RPBA.

la disponibilidad de suelo en la última década, siendo una pauta rectora de la administración del Banco de Tierras, el incremento permanente de la superficie de tierra disponible en relación directa con el crecimiento de la población urbana y rural del Municipio (art. 6).

De acuerdo con la Ordenanza 8442/91 sobre la misión institucional del Banco de Tierras, su cometido no se limita a administrar las tierras de dominio municipal existente, sino a generar nuevas reservas de suelo para políticas públicas. El Municipio de General Pueyrredon puede adquirir nuevos inmuebles, principalmente por medio de: 1) donaciones en compensación de deudas tributarias (Ley 11.622), localizadas mayoritariamente en la zona sur del Partido[33]; 2) cesiones gratuitas destinadas a espacios circulatorios, verdes, libres y públicos, así como a reservas para la localización de equipamientos comunitarios de uso público, efectuadas por propietarios de predios afectados a la creación o ampliación de núcleos urbanos, áreas y zonas, (artículo 56 del Decreto Ley 8912/77), 3) transferencias de inmuebles de dominio provincial al Municipio (Decreto Ley 9533/1980), y 4) la aplicación de la Ley 14449[34] de Acceso Justo al Hábitat (LAJH).

Cabe recordar que la LAJH hizo un aporte sustantivo a la política urbana de la provincia de Buenos Aires en materia de regulación de instrumentos de gestión del suelo (IGS). Por un lado, incorporó nuevos IGS, como las *Zonas especiales y reserva de tierras* y la *Zona de Promoción del hábitat social* (Art 44 y 45)[35], la Ley 14449 establece los ***hechos generadores de la participación del Municipio en las valorizaciones inmobiliarias en su ejido*** (Art 46)*; el* ***reajuste de tierras*** (Art 90); y los ***consorcios urbanísticos*** (Art 55). Por otro lado, reformuló instrumentos preexistentes que estaban en desuso, como el ***parcelamiento y la edificación obligatoria*** (PEO).[36] Desde ya que la LAJH no contiene la totalidad de IGS. Existen IGS previos a la sanción de la LAJH, como la ***prescripción administrativa***[37]; ***la herencia vacante***[38]; o *la* ***declaración de vacancia***[39], entre otros, que se encuentran regulados de manera dispersa en normas nacionales y provinciales.

Actualmente existen diversos expedientes presentados bajo la figura de ***consorcios urbanísticos***, para la ejecución de proyectos de urbanización o edificación, entre organismos gubernamentales y actores privados, aportando cualquiera de ellos, inmuebles de su propiedad, obras de

33 El Municipio adhirió por la Ordenanza 11648, promulgada el 23/01/1998, al régimen de consolidación del dominio inmobiliario con fines de solidaridad social, determinado por la Ley 11622 y su Decreto Reglamentario 4042/96.
34 Ley 14449 https://normas.gba.gob.ar/documentos/B3mgaUj0.html
35 Ver Art. 44 y 45 de Ley 14449
36 Ver art 84 al 88 de Decreto Ley 8912
37 Ver Ley Nacional 24320
38 Ver Decreto Les 7322/66 y el Decreto 608 E/2017
39 Ver Decreto Ley 9533/1980 y Dictamen N° 8695 de Asesoría General de Gobierno de la PBA (exp. 4055-617/98)

urbanización o de edificación[40]. Cabe remarcar que, en 2021, mediante la Ordenanza 25144[41], se crearon las ***Áreas de Acuerdo Urbano y las Áreas de Proyectos de Integración Socio Urbana***, para aquellos predios vacantes urbanos mayores a 3.750 m2, afectados a proyectos urbanos consensuados, considerados como planes particularizados, y aquellos inmuebles ubicados dentro del ejido urbano o adyacentes a él, que posibiliten la generación de proyectos habitacionales de urbanizaciones sociales, respectivamente.

Por separado o de manera conjunta, la implementación de los IGS depende, sustancialmente, de los Estados municipales. El proceso de aplicación requiere de equipos o funcionarios que tengan conocimiento de la existencia de estos instrumentos, sus objetivos y funcionamiento; que cuenten con capacidad técnica para reglamentarla, y que los IGS que requieren de ordenanzas reglamentarias, logren el consenso político para su aprobación en el ámbito de los Concejos Deliberantes.

C) Financiamiento de las políticas de suelo

La Ordenanza 25142[42] creó el ***Fondo de Mejoramiento del Hábitat***, consolidado por el aporte de recursos nacionales y provinciales, el producido de la venta o renta de activos municipales, recursos que surjan de contribuciones y/o cualquier gravamen que el Municipio establezca en virtud de incrementos de los indicadores urbanísticos o modificaciones a los usos de suelo establecidos en el Código de Ordenamiento Territorial, contribuciones y donaciones, recursos que ingresen al Municipio por consorcios urbanísticos.

Este fondo será afectado al mejoramiento y/o construcción de vivienda social, la construcción de infraestructura de conexión de estas áreas de intervención, que no surjan de otros mecanismos de financiamiento, el financiamiento de obras viales y de infraestructura sanitaria destinada a sectores sin recursos económicos, de obras de equipamiento urbano y espacio público, y la compra de tierras para soluciones habitacionales.

Entre las fuentes de financiamiento **se encuentra aún pendiente de reglamentación el cobro de la participación municipal en la valorización inmobiliaria por los cambios de uso del suelo o de indicadores urbanísticos.** La Ordenanza 25115[43] promulgada el 11/05/2021 por el Decreto 821, creó una Comisión conformada por el Departamento Ejecutivo y el Honorable Concejo Deliberante, para el análisis de un sistema de Compensaciones Urbanísticas que hasta la fecha no ha sido sancionado.

---

40 EX-2024-29491494-GDEBA-DPPHMDCGP – BDS URBANIZACIONES MDP 08 SA. Ordenanza 26870: https://www.concejomdp.gov.ar/sgl/expedientes/proyectos/2025/25E01692/electronico/25E01692_20251128122956.pdf?v=393666764

41 Ordenanza 25144: https://www.concejomdp.gov.ar/biblioteca/docs/o25144.pdf?v=ef08e7800102c28636bfc8d3aeb568f7

42 https://www.concejomdp.gov.ar/biblioteca/docs/o25142.pdf?v=d4e3d776f4cad26daf652cf38189c67b

43 https://www.concejomdp.gov.ar/biblioteca/docs/o25115.pdf?v=b8c0185c5adf01ced5bbe26237f7ac74. La misma tuvo sucesivas prórrogas: por 60 días, Ordenanza 26103, por 180 días, Ordenanza 26314, hasta 25/07/2025 por ordenanza 26504 (art. 5) y hasta 02/04/2026 por la Ordenanza 26780.

3) Diagnóstico habitacional y políticas sectoriales

3.1. Déficit habitacional

Para la actualización de los datos sobre déficit habitacional en base al Censo 2022, tal como se mencionó, se tuvieron en cuenta aquellos relevados en el *Primer y Segundo Informe de Monitoreo Ciudadano: Vivienda y uso de suelo*, elaborados por la Red Mar del Plata Entre Todos en 2016 y 2018. Cabe señalar que el déficit habitacional remite tanto a las situaciones más críticas respecto del total de viviendas habitadas, en las que se considera que existe una demanda cuantitativa cuya solución deviene de la construcción de vivienda nueva; como a algunas menos complejas, en las que pueden realizarse mejoras (cualitativas) orientadas a solucionar dichas deficiencias. Dentro de las primeras, se estiman las viviendas con hacinamiento por hogar y aquellas consideradas irrecuperables. Respecto de las segundas, se incluyen hogares con hacinamiento por cuarto y aquellas factibles de ser recuperadas.

Tal como podemos observar en la Tabla 1, si consideramos la evolución intercensal del déficit habitacional para el período 2001-2022, podemos decir que luego de una suba en la medición del 2010, en términos cuantitativos el déficit ha descendido, pero en relación a los hogares en situación crítica cualitativamente ha sucedido lo contrario. **Esto significa en parte que, si bien aparentemente ha disminuido la demanda de vivienda nueva, ha aumentado la situación de precariedad de los hogares. Esto podría estar relacionado, entre otros factores, con cambios en las estrategias habitacionales de los hogares y con dificultades socioeconómicas que condicionan el acceso y mantenimiento de una vivienda.**

El déficit habitacional comprende una demanda cuantitativa de vivienda nueva (casas irrecuperables o con hacinamiento por hogar) y una demanda cualitativa de mejoras (viviendas recuperables o con hacinamiento por cuarto).

Cabe señalar que, en el caso de la provincia de Buenos Aires, el Art. 6 de la Ley 14449 prevé que los municipios sean los responsables de registrar su propia demanda habitacional. Sin embargo, los registros dentro de PGP, dependiente de la Dirección Social de Vivienda, son dispersos y discontinuos, sin relevamientos sistemáticos. En el Decreto Provincial Nº 134/17 se crea el Registro Único y Permanente de Demanda Habitacional (RUPDH), en el ámbito del Ministerio de Hábitat y Desarrollo Urbano Provincial, con el fin de perfeccionar el proceso de selección de aspirantes y adjudicatarios de las viviendas financiadas por la provincia, pero éste queda supeditado a esa oferta. Actualmente, en el municipio, la falta de una ordenanza local de adhesión y el desconocimiento acerca

de la implementación efectiva del sistema informático de gestión del RUPDH se señalan como factores que dificultan la articulación de la política habitacional local con los lineamientos provinciales. (Canestraro et al., 2024).

Tabla 1 – Evolución de déficit habitacional (2001-2022).

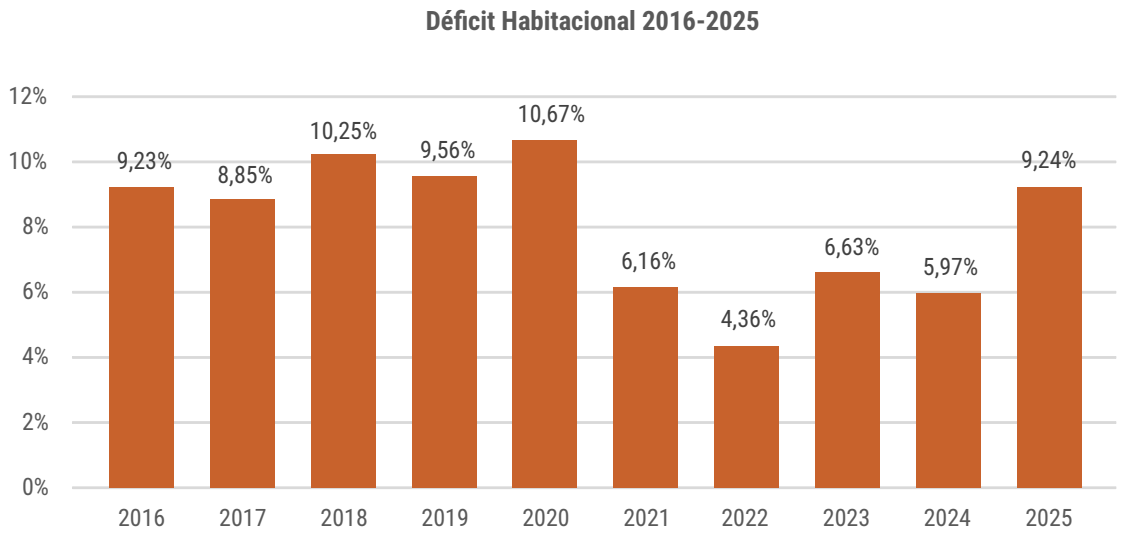
	Estimación criterio tradicional INDEC					
	Cantidad	%	Cantidad	%	Cantidad	%
	CENSO 2001		CENSO 2010		CENSO 2022	
Viviendas con hacinamiento hogar (a)	4.170	2,4	7.142	3,4	2.753	1,1
Viviendas deficitarias irrecuperables (b)	5.732	3,3	4.365	2,1	4.333	1,7
Déficit cuantitativo	9.902	5,6	11.507	5,5	7.086	2,8
Hogares con hacinamiento por cuarto (c)	3.297	1,9	3.704	1,8	3.703	1,4
Hogares en viviendas deficitarias recuperables (d)	10.203	5,8	9146	4,4	10.647	4,1
Déficit cualitativo	13.500	7,7	12.850	6,2	14.350	5,6

Notas: (a) cantidad de viviendas con más de un hogar por vivienda; (b) bajo el esquema tradicional, se incluyen viviendas que habitan en ranchos, casillas, piezas en inquilinato, local no construido como vivienda y vivienda móvil. Para el caso de la información de la EPH (Encuesta Permanente de Hogares – INDEC), se consideraron los hogares que no habitan en viviendas definidas como casas o departamentos; (c) cantidad de hogares más de tres habitantes por cuarto; (d) bajo el esquema tradicional, casas tipo B.

Fuente: Elaboración propia sobre la base del Censo de 2022 (INDEC, 2023).

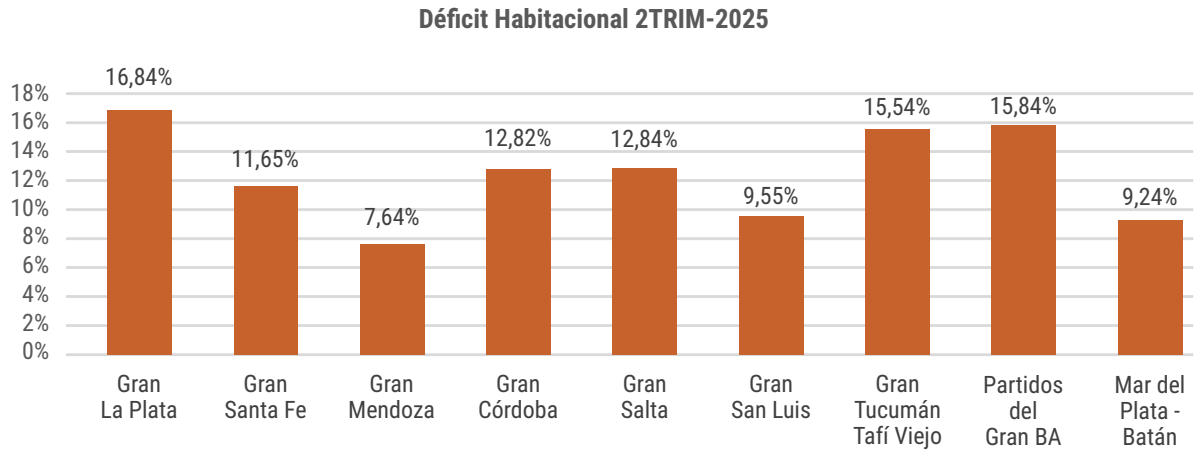
Se observa en la Tabla 1 que en el período intercensal 2001 - 2022 **el déficit habitacional cuantitativo ha disminuido** en cantidad de viviendas, 2.816 unidades, representando un 28,44%. Mientras que para el mismo período intercensal el **déficit cualitativo se ha incrementado** en 850 viviendas, representando un incremento del 6,30%.

Existen diferentes metodologías para el cálculo del déficit habitacional. Teniendo en cuenta los datos de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) del INDEC, que se realiza sobre una muestra de entre 1000 y 1500 viviendas, sobre el aglomerado Mar del Plata-Batán, la Red Mar del Plata Entre Todos elabora dos indicadores proxy del déficit cuantitativo y cualitativo. Estos indicadores, si bien no tienen la solidez de estar estimados sobre datos censales, permiten visualizar más claramente la evolución del déficit habitacional debido a que se relevan con frecuencia trimestral. En el segundo trimestre del 2025 el déficit habitacional es el mayor desde el 2021.



Fuente: Mar del Plata Entre Todos a partir de datos provenientes de la EPH-INDEC.

Para poder analizar si estos porcentajes de déficit habitacional del aglomerado son o no elevados se compararon con otros aglomerados, que también releva la EPH-INDEC, mayores a 500 mil habitantes. A excepción de Gran Mendoza, el porcentaje estimado para Mar del Plata – Batán es el que muestra menor porcentaje.



Fuente: Mar del Plata Entre Todos a partir de datos provenientes de la EPH-INDEC.

3.2. RENABAP. Situación actual y evolución

El *Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (RENABAP)* se creó en el año 2017 a través del Decreto 358, en el ámbito de la por entonces Agencia de Administración de Bienes del Estado, con el objetivo de registrar los bienes inmuebles donde se asientan los barrios populares, tanto de propiedad fiscal o particular, las construcciones existentes en ellos y los datos de las personas que allí habitan.

De acuerdo a datos actualizados a diciembre de 2023[44], en el PGP hay 72 barrios populares[45] en los que se asientan aproximadamente 15580 familias, agrupadas en 14158 viviendas. Tal como se observa en el Mapa 4, la mayoría de dichos barrios (62,5%) son de escala intermedia, habitando en ellos entre 25 y 250 familias. Sólo en 3 casos (Las Heras, La Herradura y Nuevo Golf) la población oscila entre 1000 y 2000 familias.

Barrios Populares

72 asentamientos
14.158 viviendas

Acceso a Servicios Básicos

56%
RED ELÉCTRICA FORMAL CON MEDIDOR

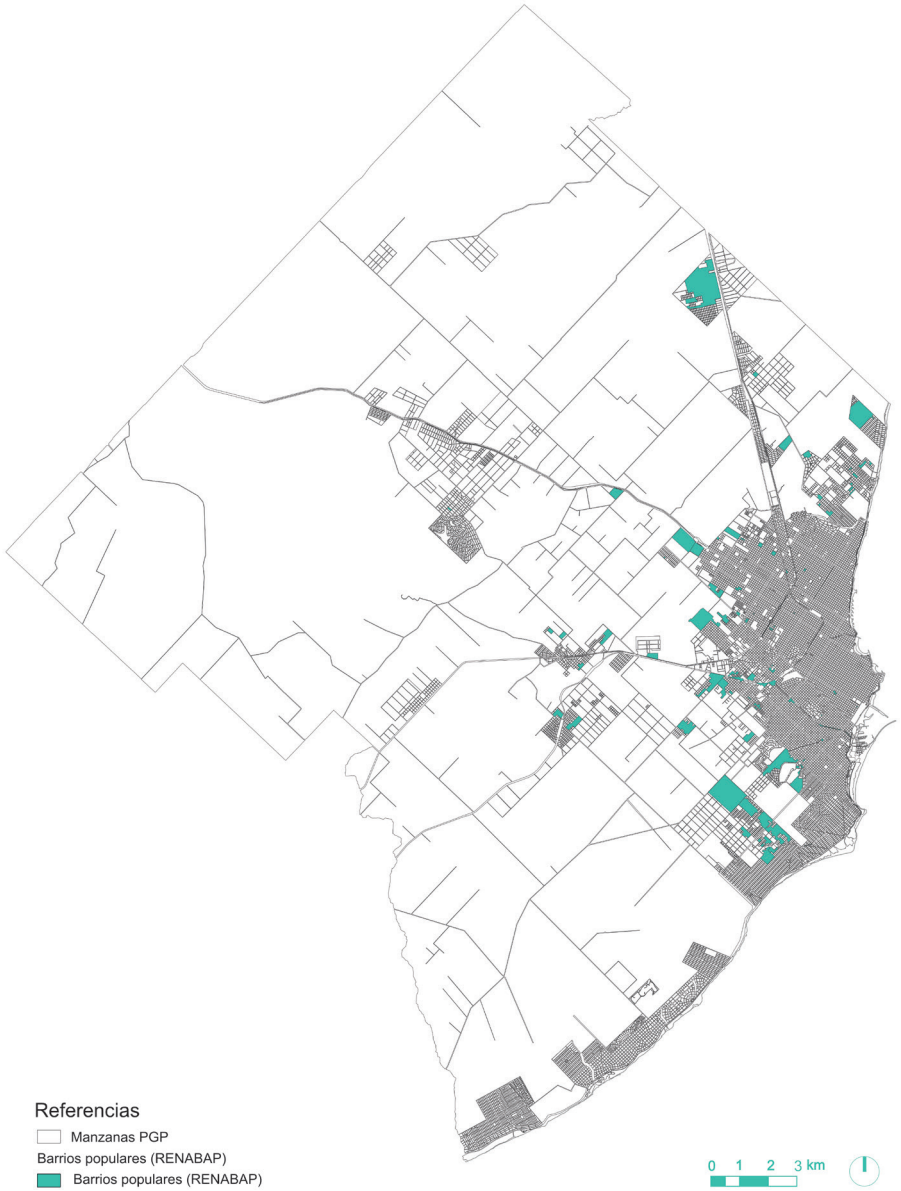
28%
AGUA DE RED FORMAL

12,5%
RED CLOACAL FORMAL

90%
COCINA CON GAS ENVASADO (GARRAFA)

44 Fuente: RENABAP | Observatorio de Barrios Populares. Disponible en: https://lookerstudio.google.com/u/0/reporting/0a127285-4dd0-43b2-b7b2-98390bfd567f/page/klATC. Consultado el 22 de noviembre de 2024.

45 Se considera "aquellos barrios populares que se encuentren integrados con un mínimo de OCHO (8) familias agrupadas o contiguas, en donde más de la mitad de la población no cuente con título de propiedad del suelo ni con acceso regular a al menos DOS (2) de los servicios básicos (red de agua corriente, red de energía eléctrica con medidor domiciliario y/o red cloacal)" (Decretos 358/2017 y 2670/2017). Aquí se toman los datos del RENABAP dado que son los de actualización más reciente. En informes previos se incorporaron datos proporcionados por la Dirección Social de Vivienda (Secretaría de Obras y Planeamiento Urbano - MGP), que siguen el criterio establecido en el Registro Público Provincial de Villas y Asentamientos Precarios (RPPVAP), dispositivo previsto en el marco de la Ley de Acceso Justo al Hábitat de la provincia de Buenos Aires, que diferencia villas y asentamientos precarios y define otros parámetros de medición (por ejemplo, en relación al agrupamiento). Ahora bien, si se referencia como unidad de análisis a las familias que viven bajo situaciones de precariedad, el último informe de 2016 registró 8560, mientras que el RENABAP contabilizó 15580 en 2023. Aún cuando pudieran existir algunas diferencias, el aumento resulta significativo.



Mapa 4 – Localización de barrios populares.

Fuente: Elaboración propia sobre la base de datos del RENABAP 2023.

A su vez, casi el 53% de ellos se configuraron en las décadas de 1980 y 1990, continuando con un proceso de ocupación que, en el último decenio, ha ido en relativo ascenso (de 8,33% en los 2000 a 12,50% en 2010). Si bien se distingue entre asentamientos, que constituyen la mayoría (87,5%), y villas (11,11%); en ambos casos, sus habitantes se encuentran en situación de precariedad jurídica dado que, en su totalidad, manifiestan no tener título de propiedad.

Respecto del acceso a servicios básicos, el déficit es disímil. Aproximadamente un 56% tiene una conexión formal a la red eléctrica con medidor domiciliario. Sin embargo, sólo un 28% tiene acceso formal al agua de red, y del resto casi la mayoría (64%) tiene bomba de agua de pozo domiciliaria o conexión irregular a la red. En relación al saneamiento la condición es aún más crítica ya que sólo un 12.50% tiene conexión formal a la red cloacal. Finalmente, más del 90% utiliza gas envasado (garrafa) para cocinar y aproximadamente un 65% consume energía eléctrica o leña o carbón para calefaccionarse.

3.3. Obra privada

La construcción ha sido históricamente uno de los principales motores de la economía, generando empleo directo e indirecto[46], movilizando cadenas productivas de alto impacto y contribuyendo a la creación de ciudades, infraestructuras y viviendas.

Actualmente, la inexistencia de mecanismos de financiamiento hipotecario destinados a la construcción de viviendas nuevas, en un contexto de acceso restringido al crédito, impide que amplios sectores de la población puedan alcanzar a una vivienda propia de manera sostenible. A ello se suma la paralización o reducción drástica de los programas públicos de vivienda que, históricamente, constituyeron una herramienta fundamental para atender el déficit habitacional y sostener niveles mínimos de actividad en el sector.

La construcción actúa históricamente como un motor económico clave que dinamiza cadenas productivas, genera empleo e impulsa la creación de infraestructura, ciudades y viviendas.

46 Volpato, G. (2018). "Sector Construcción". En Mar del Plata Entre Todos. Segundo Informe de Monitoreo Ciudadano. El informe analiza la relevancia de la actividad de la construcción en la estructura productiva del Partido de General Pueyrredon y señala que, para 2012, esta representaba el 9,6 % del Producto Bruto Geográfico. Asimismo, destaca su incidencia en la generación de empleo y su vinculación con la dinámica económica y urbana del Partido.

A este contexto general, se suma el incremento extraordinario del costo de la construcción[47] medido en dólares. Los valores actuales superan ampliamente los promedios históricos y, en muchos casos, más que duplican los registros tradicionales de las últimas décadas. Esta situación convierte a la construcción de una vivienda en una inversión cada vez más inaccesible para amplios sectores de la sociedad, transformando un derecho esencial en un bien de carácter suntuario.

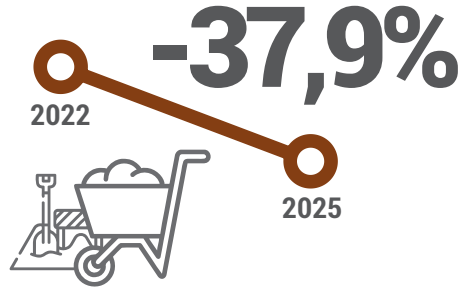
En consecuencia, la actividad se concentra progresivamente en un porcentaje cada vez menor de profesionales, empresas y desarrolladores.

De acuerdo con los registros oficiales procesados por el Instituto de Estadísticas y Costos (IEC) del CAUBA, la superficie en metros cuadrados (m²) visados para la construcción de obra nueva residencial - que comprende las tipologías unifamiliar, multifamiliar y vivienda social - en General Pueyrredon, ha experimentado una retracción sostenida en el periodo 2022-2025. El volumen de metros cuadrados ingresados registró una disminución del 37,9% en comparación con los niveles reportados durante el año 2022. Esta dinámica evidencia un marcado enfriamiento en el ritmo de inicio de obras dentro de la jurisdicción local. En ese sentido, los datos del INDEC[48] en su serie histórica de permisos de construcción totales otorgados por el municipio de General Pueyrredon en el mismo período muestran una baja en el 2025 con respecto al 2022 del 59,14%.

Además de la caída en los visados ingresados al Colegio Profesional, los datos del IEC revelan una marcada concentración en el ejercicio de la arquitectura. Específicamente, apenas el 3,9% de los profesionales matriculados en el CAUBA 9 percibe el 50% de los honorarios totales, una tendencia que se mantuvo constante tanto en 2023 como en 2025. El mapeo de este volumen de ingresos evidencia que dichos proyectos - principalmente edificios multifamiliares - se localizan de forma casi exclusiva en la primera línea de la costa de Mar del Plata (Mapa 5).

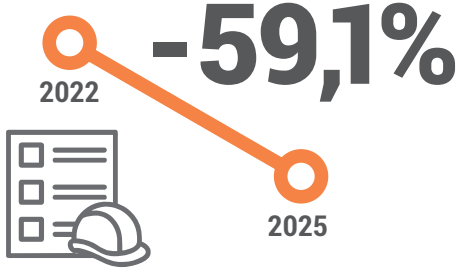
Retracción del Mercado de la Construcción

SUPERFICIE INGRESADA EN CAUBA 9



Caída de m² en obra nueva residencial entre 2022 y 2025.

PERMISOS DE CONSTRUCCIÓN



Disminución de permisos totales municipales (INDEC, 2022-2025).

47 https://arq9.com.ar/icc-9/
48 https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-Tema-3-3-42



Mapa 5. Distribución espacial del 50% de las obras de mayor cantidad de metros (construidas por el 3,9% de la matrícula profesional)

Fuente: Elaboración propia en base a Información del Instituto Estadísticas y Costos (I.E.C) – CAUBA.

3.4. Viviendas sociales

De acuerdo con el momento histórico y los períodos de gestión, en el PGP se implementaron diferentes tipos y enfoques de políticas habitacionales para cubrir la demanda a partir de la realización de viviendas sociales, definidas como aquellas construidas con recursos del Estado, en sus tres niveles (nacional, provincial y municipal), destinadas a la población de menores recursos y en condiciones vulnerables.

En el marco de la XI BAU CAUBA[49] 2023-2024, centrada en la vivienda y el hábitat, donde el CAUBA Consejo Superior impulsó una iniciativa para fomentar el debate sobre la respuesta de la sociedad argentina a la vivienda de interés social. A partir del relevamiento y georreferenciación de conjuntos de vivienda social, digitalizados en 97 polígonos de QGIS[50] (Mapa 6), se identificaron un total de **13.404 soluciones habitacionales** que albergan **53.616 habitantes**, si se considera un promedio de cuatro personas por vivienda.

A modo de síntesis, se planteó una periodización considerando los antecedentes de Barreto (2018) y la clasificación de los conjuntos habitacionales relevados para visualizar espacialmente la distribución de los conjuntos habitacionales en el tiempo y considerando las características del territorio. La identificación de la producción habitacional se realiza en cinco cortes históricos: 1950 - 1975; 1976 - 1982; 1983 - 1988; 1989 - 2000; 2001 – 2015/23.

Las políticas habitacionales del PGP variaron según el momento histórico y la gestión, implementando viviendas sociales financiadas por el Estado en sus tres niveles para atender a la población vulnerable y de menores recursos.

Como se sintetiza en la Tabla 2, con la información disponible, en el período comprendido entre 1950 y 1975 se relevaron **1589** viviendas; entre 1976 y 1982 se contabilizaron **4388** viviendas; entre 1983 y 1988 se registraron **3594**; entre 1989 y 2000 se contabilizaron **2127 viviendas;** y, finalmente, entre 2001 y 2015/23 se identificaron **1906** viviendas. Este relevamiento constituye un insumo central dar cuenta de las diferencias y similitudes de las distintas operatorias.

Al comparar los diferentes cortes históricos de la producción habitacional relevada en el PGP (Tabla 2), se consideran tanto la magnitud de la producción en cada período como las características de las tipologías edilicias, diferenciando entre edificaciones de alta, media y baja densidad. En este sentido, se identifica que, en los primeros cortes históricos, la producción de vivienda de baja densidad fue menos frecuente, mientras que predominó la construcción de conjuntos de alta o media densidad. Esta relación se modifica en los

49 XI BAU CAUBA: XI Bienal de Arquitectura y Urbanismo del Colegio de Arquitectura y Urbanismo de la Provincia de Buenos Aires.

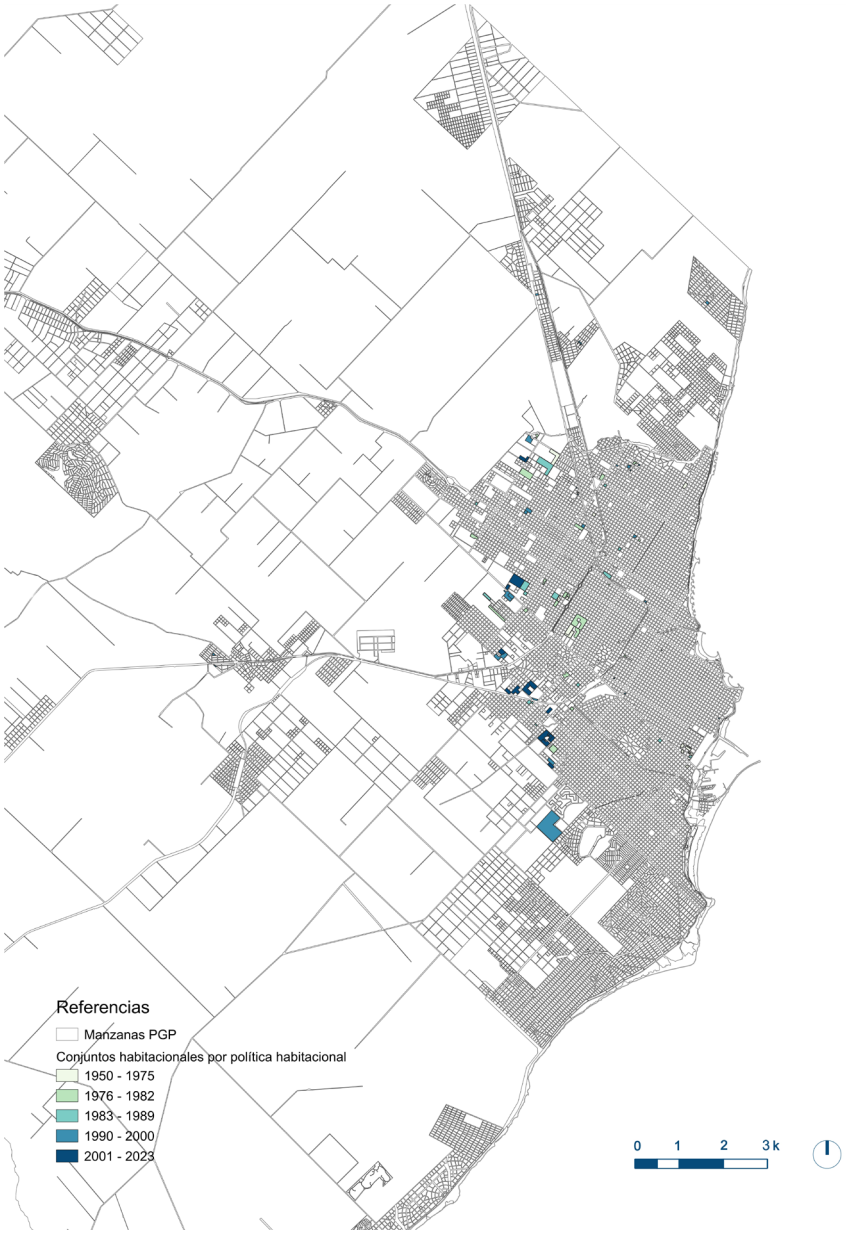
50 Un polígono en QGIS es un tipo de geometría vectorial que representa superficies cerradas, definidas por una serie de pares de coordenadas que forman un límite exterior y, opcionalmente, límites interiores (agujeros). Se utilizan para representar entidades geográficas áreas, en este caso delimitan conjuntos habitacionales.

últimos 25 años, período en el que, a nivel local, la totalidad de los conjuntos realizados se desarrolló en lote propio. Por otro lado, se observa que desde 1976 hasta la actualidad ha disminuido la cantidad de viviendas construidas en el PGP, a pesar del crecimiento poblacional registrado durante el mismo período. Esta situación contrasta con lo ocurrido a nivel nacional, donde, desde 1976, se ha verificado un crecimiento sostenido tanto de la población como del número de viviendas sociales producidas por el Estado.

Tabla 2: Cuadro Síntesis comparativo de la producción habitacional a nivel local y nacional.

GENERAL PUEYRREDON						CANTIDAD DE VIVIENDAS PRODUCIDAS A NIVEL NACIONAL (Fuente: Barreto, 2018)
PERIODO	CANTIDAD DE VIVIENDAS REALIZADAS (Relevadas en el mapeo)	CANTIDAD DE HABITANTES	%ALTA DENSIDAD	%MEDIA DENSIDAD	%BAJA DENSIDAD (TERRENO EN LOTE PROPIO)	
1950-1975	1.589	6.356	40%	37%	23%	S/Datos
1976-1982	4.388	17.552	27%	65%	7%	122.666
1983-1988	3.594	14.376	51%	28%	21%	255.126
1989-2000	2.127	8.508	21%	3%	76%	590.702
2001-2023	1.706	6.824	0%	0%	100%	900.351
Total	**13.404**	**53.616**				**9.968.845**

Fuente: Elaboración propia sobre la base de Díaz Varela (2025)



Mapa 6 – Conjuntos de viviendas sociales PGP.

Fuente: Elaboración propia sobre la base de Díaz Varela (2025).

4) Consideraciones finales

A partir de este informe de monitoreo del hábitat en el PGP se identifica un crecimiento poblacional acompañado por **una proporción significativa de viviendas desocupadas (25,2%)**, en su mayoría localizadas en áreas costeras y periurbanas.

También se observa, coincidiendo con informes anteriores, un **marco normativo que requiere de una actualización**, lo que pone de relieve la importancia de fortalecer la articulación entre políticas de vivienda y de gestión del suelo, orientándolas **hacia un modelo de planificación urbana más inclusivo, equitativo y sostenible, acorde con la definición de prioridades con temporalidades diversas (corto, mediano y largo plazo).**

En este sentido, resulta fundamental **poner en plena vigencia las normas y los instrumentos de planificación y gestión del suelo con los que cuenta el Municipio de General Pueyrredon**, junto con la **necesidad de revisar el Código de Ordenamiento Territorial**, sumar la posibilidad de ampliar y dar continuidad a experiencias y programas relevantes **destinados a diversificar la oferta habitacional.**

A estos desafíos se suman las **dificultades para proveer infraestructura en áreas de crecimiento informal.** En muchos casos, esto responde a la falta de regulación del mercado de suelo, lo que restringe la oferta para los sectores más vulnerables. Asimismo, la dinámica local se ve afectada por la coexistencia del alquiler permanente y el temporario, combinada con un auge de emprendimientos inmobiliarios de estándar ABC1 orientados exclusivamente a los segmentos de ingresos medios-altos y altos.

Por su parte, los resultados de los talleres y del diagnóstico colectivo evidenciaron la **persistencia de una fragmentación socioespacial entre el área central y las zonas en expansión**. **En estas últimas, coexisten dinámicas urbanas altamente contrastantes**: por un lado, la producción de hábitat de sectores medios y bajos - muchos de ellos con ocupación informal del suelo y servicios urbanos insuficientes - y, por otro, la expansión de barrios cerrados destinados a sectores de altos ingresos - con oferta de seguridad, equipamientos recreativos, redes de infraestructura internas, etc.-

En materia de políticas de suelo, existen instrumentos como el **Banco Municipal de Tierras** y los previstos por la Ley 14.449, cuya aplicación local ha sido limitada, mientras que se sigue debatiendo la creación del **Consejo Local de Hábitat, Vivienda y Derecho a la Ciudad**. Asimismo, se observa simultáneamente una **alta demanda de tierra en un contexto caracterizado por la existencia de numerosos asentamientos** en tierras

fiscales y privadas, y cesiones a terceros **con escasos lineamientos de planificación**. De igual modo, el financiamiento a través del **Fondo de Mejoramiento del Hábitat permanece en una etapa incipiente pendiente de consolidación.**

Respecto de las políticas habitacionales, la evolución del **déficit muestra una disminución en términos cuantitativos, aunque con un incremento de situaciones de precariedad que evidencian la dificultad de acceso a la vivienda y el recurso frecuente a estrategias de cohabitación. El registro de 72 barrios populares en el RENABAP señala importantes déficits de infraestructura y la falta de seguridad jurídica,** en un escenario donde la obra privada se ha reducido y, a la vez, se ha concentrado en los sectores de más altos ingresos, y la producción de vivienda social ha sido discontinua, con un predominio reciente de tipologías de baja densidad en lote propio.

En el 24,83% de los hogares en el PGP vive población que alquila, consolidándose esta modalidad como una forma de acceso a la vivienda en constante crecimiento. Mientras que a nivel nacional el 21% de la población alquila y en la provincia de Buenos Aires el 19,3%, en el PGP este indicador supera el 20%. Esta cifra **posiciona al distrito como uno de los centros urbanos con mayor presión sobre el mercado locativo del país.**

En este escenario, emerge la necesidad de incorporar **políticas de suelo y de vivienda asequible - tanto para compra como para alquiler** - **destinadas a sectores de menores y medianos recursos**, mediante la **aplicación efectiva de los instrumentos de gestión del suelo** previstos en la Ley Provincial Nº 14.449 de Acceso Justo al Hábitat. Además, se considera importante el desarrollo de **operatorias habitacionales y proyectos específicos orientados a esta problemática**, que atiendan la heterogeneidad del déficit cuantitativo y cualitativo. Asimismo, y en consonancia con los resultados obtenidos en el *taller de monitoreo*, **resulta prioritaria la planificación, ejecución y seguimiento de obras de infraestructura que doten a las zonas en expansión de servicios esenciales,** contribuyendo a **mitigar las profundas desigualdades urbano-territoriales existentes**.

5) Referencias bibliográficas

CANESTRARO, M. L., COMESAÑA, M., GONZALEZ, S. y JAKUBOWICZ, M. (2024) *A 10 años de la sanción de la Ley de Acceso Justo al Hábitat: apuntes sobre su implementación en el centro-sur bonaerense*. En Canestraro M.L. (comp.) El hábitat como derecho. Avances y desafíos en la implementación de la Ley 14449 en municipios del centro sur bonaerense, Editorial Café de las Ciudades, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, pp. 85-130.

DE GRANDE, P. Y SALVIA, A. (2024). *Indicadores del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas, 2022.* Recuperado el 18 de marzo, 2026, de https://poblaciones.org/@257701

DÍAZ VARELA, M. (2025). *Transformaciones de la vivienda social y modos de habitar: estrategias proyectuales a partir del estudio de casos en el partido de General Pueyrredon (1974-2009).* Tesis Doctoral FAUD-UNMdP. Mar del Plata.: UNMdP.

GONZÁLEZ, S. A., y BERTOLOTTI, F. (2025). La segregación socioespacial: Aproximaciones a las formas en que se configura en el periurbano sur de Mar del Plata. *Sudamérica: Revista de Ciencias Sociales*, (pp. 467–497). Centro de Estudios Sociales y Políticos

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y CENSOS (INDEC). (2023). *Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2022: Resultados definitivos e indicadores demográficos*. Buenos Aires, Argentina. Recuperado de https://redatam.indec.gob.ar/.

MAR DEL PLATA ENTRE TODOS. (2016) *Primer Informe de Monitoreo Ciudadano: Vivienda y uso de suelo*

MAR DEL PLATA ENTRE TODOS. (2018) *Segundo Informe de Monitoreo Ciudadano: Vivienda y uso de suelo*

ZULAICA, L., CALDERÓN, G., KARIS, C. y MUJICA, C. (2025). Definición y caracterización de unidades de paisaje en áreas de interfaz urbano-rural de la ciudad de Mar del Plata, Argentina. Ponencia presentada al *V Congreso Internacional de Geografía Urbana y II Congreso Regional en Ciencias de la Tierra y el Mar*. Universidad Nacional de Luján y Universidad Nacional de Costa Rica, Costa Rica.

ZULAICA, L., CANESTRARO, M.L., MUJICA, C. (2023). *La expansión urbana de Mar del Plata. Análisis de algunos datos recientes sobre dinámicas socioterritoriales y demográficas*. Cuadernos del ISTeC Sociedades / Territorios / Culturas; número 2; Mar del Plata; p. 1 – 15.

Autoridades CAUBA 9:

Presidente
Arq. Diego Aníbal Domingorena

Secretaria
Arq. Paula Suero

Tesorero
Arq. Antonio Fabián Bruno

Vocales Titulares
Arq. Leonardo Damián Morea
Arq. María Fernanda Parodi
Arq. Juan Manuel Tamburini
Arq. Julia Alejandra Romero

Vocales Suplentes
Arq. Sabrina Gimena Biondani
Arq. Carla Noelia Pierrestegui
Arq. Horacio Lus
Arq. Leandro Alfredo Capparelli

Delegado al Consejo Superior
Arq. Leandro Martín Zapata

Socios Plenarios

Mar del Plata entre todos
Monitoreo Ciudadano

Universidad Nacional de Mar del Plata

Universidad FASTA

Universidad CAECE

UTNMDP
Regional Mar del Plata

Universidad Atlántida

Ciencias Económicas
Consejo | Gral. Pueyrredon | Buenos Aires

cauba_9
Colegio de Arquitectura y Urbanismo de la Prov. de Bs. As. - Distrito 9

CAMARCO
Cámara Argentina de la Construcción
Delegación Ciudad de Mar del Plata

Colegio de Martilleros y Corredores Públicos
Departamento Judicial Mar del Plata

Centro de Constructores y Anexos

PIMDQ
Parque Industrial Mar del Plata

CONICET
Mar del Plata

BCMP
Bolsa de Comercio de Mar del Plata

AEHG
Asociación Empresaria Hotelera Gastronómica de Mar del Plata y Zona

ATICMA

Colegio de Escribanos
Provincia de Buenos Aires
Delegación Mar del Plata

Socios Adherentes

Mar del Plata entre todos
Monitoreo Ciudadano





















































www.mardelplataentretodos.org
info@mardelplataentretodos.org
mdpentretodos
mardelplataentretodos
@mdpentretodos
Mar del Plata Entre Todos
Mar del Plata Entre Todos

Mar del Plata
entre todos
Monitoreo Ciudadano