

**POLÍTICAS PÚBLICAS SOBRE VIVIENDA POPULAR EN COLOMBIA Y
ARGENTINA**

JORGE DIEGO NAVARRO MACHADO

**PONENCIA PARA OPTAR AL TÍTULO DE MAGÍSTER EN PLANEACIÓN PARA
EL DESARROLLO EN EL MARCO DEL:**

**CURSO INTERNACIONAL POLÍTICAS PÚBLICAS PARA EL DESARROLLO:
ANÁLISIS COMPARATIVO EN AMÉRICA LATINA**

MAESTRÍA EN PLANEACIÓN PARA EL DESARROLLO

FACULTAD DE SOCIOLOGÍA

UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS DE AQUINO

2025

1. Introducción

Las políticas habitacionales en América Latina presentan desafíos y enfoques diversos que reflejan las particularidades sociales, económicas y políticas de cada país (Najman, 12092025). En este contenido se abordará específicamente la dicotomía existente entre las políticas habitacionales de Colombia y Argentina, países que, aunque comparten contextos regionales similares, han desarrollado estrategias distintas para enfrentar sus problemáticas urbanas y habitacionales. El objetivo del resumen es examinar comparativamente estas diferencias, fundamentándose en datos, análisis de expertos y fuentes oficiales, para identificar cómo cada nación aborda el acceso, calidad y sostenibilidad de la vivienda. Esta comparación resulta crucial para comprender las limitaciones y oportunidades de las políticas públicas en la región, aportando insumos valiosos para futuros diseños estratégicos y la mejora del bienestar urbano.

2. Problemática social

Enfoque Estatal vs. Mercado y Privatización

En Argentina, las políticas públicas de vivienda presentan una tensión marcada entre un modelo estatal intervencionista y constructivista que busca asegurar el derecho a la vivienda a través de un sistema público articulado, versus enfoques más recientes que introducen lógicas de mercado y créditos hipotecarios que pueden profundizar la desigualdad y el acceso limitado entre sectores populares. (*Consenso Nacional para un Hábitat Digno*, s. f.). De otra manera, En Colombia, la vivienda popular se caracteriza por una política pública que busca articular subsidios estatales con la participación activa de actores sociales y municipales, aunque con desafíos en su implementación y un riesgo latente de dependencia del mercado inmobiliario y privatización. Esta dicotomía refleja el debate entre el rol del Estado como proveedor directo frente a la facilitación a través

de subsidios y regulación. (*Políticas habitacionales vigentes en Latinoamérica y España*, s. f.)

Integralidad y participación social vs. Fragmentación y tecnocratización

Argentina enfrenta una problemática en que las políticas están fragmentadas, tecnocráticas y desconectadas de las realidades sociales territoriales, lo que limita su impacto en resolver la vivienda digna de sectores vulnerables, con baja participación ciudadana. (*Consenso Nacional para un Habitat Digno*, s. f.). Colombia, en contraste, ha desarrollado políticas con mayor participación comunitaria y trabajo con gobiernos locales, (*Colombia exporta su política de vivienda rural a América Latina | Min vivienda*, s. f.). Esta dicotomía indica un contraste en la gobernanza y la capacidad de involucrar a beneficiarios en la construcción de soluciones habitacionales.

Vivienda urbana vs. vivienda rural

Colombia ha puesto un énfasis considerable en políticas públicas para vivienda rural digna, convirtiéndose en un referente regional por sus esfuerzos para cubrir el déficit habitacional en zonas alejadas y vulnerables, con subsidios y programas específicos que incluyen criterios de equidad y sostenibilidad ambiental. (*Colombia exporta su política de vivienda rural a América Latina | Min vivienda*, s. f.). En Argentina, aunque existen programas para barrios populares urbanos y la urbanización de villas, la política rural no es un foco tan pronunciado, lo que marca un contraste importante en cuanto a la cobertura territorial y los tipos de población beneficiaria. (Cristeche et al., 2025). Esta diferenciación genera enfoques específicos, pero también brechas en la cobertura de vivienda popular entre ambos países.

3. Descripción del caso

Las políticas públicas de vivienda popular en Colombia y Argentina involucran una diversidad de actores estatales, sociales y privados que configuran sus enfoques y resultados. En Colombia, el Ministerio de Vivienda lidera la formulación de políticas, apoyado por el Departamento Nacional de Planeación y los gobiernos locales, que implementan proyectos con enfoque territorial y participación comunitaria. Las organizaciones rurales y los beneficiarios de subsidios juegan un papel activo en la ejecución, mientras que el sector privado —constructores y entidades financieras— participa en la oferta y financiación de soluciones habitacionales. *(Con dignidad, Gobierno del presidente Petro está cumpliendo con soluciones habitacionales | Minvivienda, s. f.)*. Para el año 2023 la población urbana en el representaba el 82.4%. («Colombia», 2025)

En Argentina, el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat y las agencias nacionales coordinan programas como “Casa Propia” y la Ley de Barrios Populares, con fuerte presencia de gobiernos provinciales y municipales. Las organizaciones sociales y movimientos populares impulsan la participación ciudadana y la regularización de asentamientos, mientras que ONGs como el CELS aportan análisis y propuesta *(Derecho a la vivienda en el ámbito urbano - EPU 2023.docx, s. f.)*. El sector privado también interviene en la construcción y el mercado inmobiliario. En ambos países, la academia y organismos internacionales complementan el diseño y evaluación de políticas, promoviendo modelos más inclusivos y sostenibles. Para el año 2023 la población urbana argentina llegaba al 92.5% («Argentina», 2025)

4. Metodología de abordaje

Se emplea el método comparado, con revisión documental de fuentes académicas, informes oficiales y estudios de caso. Esta metodología permite identificar patrones, tensiones y oportunidades en la formulación de políticas públicas de vivienda. Desde otro punto de vista, el método comparado es pertinente para este análisis porque permite entender los contextos nacionales y detectar similitudes o diferencias en las políticas públicas, lo cual es esencial para corregir fallas, ajustar enfoques y proponer mejoras informadas en vivienda popular.

5. Conclusiones y recomendaciones

Principales hallazgos

Colombia y Argentina presentan enfoques distintos en vivienda popular. Colombia ha logrado avances articulando subsidios, financiación y participación comunitaria, con énfasis en zonas rurales, aunque persisten brechas. Argentina ha transitado de un Estado productor a uno facilitador, promoviendo esquemas mixtos de créditos y subsidios, pero con limitada capacidad de regulación del mercado inmobiliario. En ambos casos, persisten dificultades para ofrecer soluciones integrales adaptadas a las realidades territoriales.

Aprendizajes clave

Garantizar el derecho a la vivienda exige más que programas técnicos: requiere visión integral, participación social, coordinación interinstitucional y adaptación territorial. Colombia demuestra que involucrar actores locales mejora la eficacia, aunque las brechas sociales siguen afectando los resultados. Argentina enfrenta el reto de equilibrar mercado y política social sin perder impacto estructural en sectores vulnerables.

Recomendaciones para política pública

- Fortalecer la participación ciudadana para asegurar pertinencia y equidad.
- Garantizar la coordinación institucional y territorial para evitar fragmentación.
- Promover modelos híbridos con regulación estatal que garanticen acceso justo.
- Diseñar estrategias diferenciadas para clases medias y sectores vulnerables, con subsidios y créditos accesibles y transparentes.

6. Referencias

Argentina. (2025). En *The World Factbook*. Central Intelligence Agency.

<https://www.cia.gov/the-world-factbook/countries/argentina/#people-and-society>

Colombia. (2025). En *The World Factbook*. Central Intelligence Agency.

<https://www.cia.gov/the-world-factbook/countries/colombia/#people-and-society>

Colombia exporta su política de vivienda rural a América Latina | Minvivienda. (s. f.).

Recuperado 27 de septiembre de 2025, de <https://minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/colombia-exporta-su-politica-de-vivienda-rural-america-latina>

Con dignidad, Gobierno del presidente Petro está cumpliendo con soluciones habitacionales | Minvivienda. (s. f.). Recuperado 29 de septiembre de 2025,

de <https://minvivienda.gov.co/sala-de-prensa/con-dignidad-gobierno-del-presidente-petro-esta-cumpliendo-con-soluciones-habitacionales>

Consenso Nacional para un Habitat Digno. (s. f.). Recuperado 27 de septiembre de 2025, de https://www.cels.org.ar/web/wp-content/uploads/2017/07/HD_web.pdf

Cristeche, M., Vértiz, F., & Aguirre, M. Y. (2025). Políticas públicas y acceso a la vivienda en Argentina durante el gobierno de Cambiemos (2015-2019). *Revista Latinoamericana de Derecho Social*, 75-11. <https://doi.org/10.22201/ijj.24487899e.2025.40.18381>

Derecho a la vivienda en el ámbito urbano—EPU 2023.docx. (s. f.). Recuperado 29 de septiembre de 2025, de <https://www.cels.org.ar/especiales/examenonu/wp-content/uploads/sites/13/2022/11/Derecho-a-la-vivienda-en-el-%C3%A1mbito-urbano-EPU-2023.docx.pdf>

Najman, M. (12092025). *Sesión 5 Curso Internacional-Políticas habitacionales en América Latina.*

Políticas habitacionales vigentes en Latinoamérica y España. (s. f.).