BOLETÍN MENSUAL DE VIVIENDA Y HABITAT

Noviembre 2025

Tejido Urbano

Boletín Mensual de Vivienda y Hábitat
Noticias del sector.
Mes de noviembre de 2025
Tejido Urbano

#11

Índice

01. Alquileres e inquilinos
02. Mercado inmobiliario y Crédito Hipotecario
03. Política de hábitat y vivienda
04. Política Territorial y Desarrollo Urbano
05. Legislación y Jurisprudencia
06. Políticas Rurales
07. Otros

Este boletín tiene como misión ofrecer un monitoreo detallado y actualizado sobre el estado de la vivienda y el hábitat en Argentina, a través de la recopilación de las noticias más relevantes, análisis y cambios normativos que marcan el pulso del país, mes a mes. Impulsado por la Fundación Tejido Urbano, buscamos brindar una visión integral que permita comprender los desafíos y las políticas del sector habitacional, inspirando la reflexión y el compromiso hacia fomentar el diálogo y la acción en torno a las soluciones innovadoras que pueden transformar la realidad habitacional en nuestro país.

01. Alquileres e Inquilinos

[Córdoba] Suben la vacancia y la morosidad en alquileres, con menor demanda estudiantil y ventas aún retraídas. El Monitor de Actividad Inmobiliaria de Córdoba registró un aumento de la vacancia en viviendas en alquiler del 4% al 8,3% entre septiembre y octubre, el nivel más alto del año. Aunque no se considera crítico, inmobiliarias locales advierten que el crecimiento de unidades desocupadas refleja pérdida de poder adquisitivo, sobreoferta y mayor selectividad de los inquilinos. También se observa un incremento de la morosidad y dificultades para sostener valores, con ajustes promedio del 22,9% en contratos renovados, la menor variación desde 2021.

[Córdoba – Capital] La ciudad registra el mayor porcentaje de hogares inquilinos del país y el mercado se tensiona por el "efecto estudiante". La primera encuesta federal sobre vivienda en alquiler realizada por el CEVE reveló que Córdoba capital concentra entre el 34% y el 35% de hogares inquilinos, duplicando el promedio nacional (21%) y posicionándose como uno de los mercados más tensionados del país. El estudio identifica como factor central la "estudiantificación": el fuerte ingreso de estudiantes entre noviembre y marzo, lo que incrementa la demanda en zonas cercanas a Ciudad Universitaria, eleva valores y desplaza a quienes buscan alquiler permanente.

[CABA] Los alquileres crecieron en línea con la inflación y la oferta en pesos alcanzó su máximo en una década. Según el Instituto de Estadística y Censos porteño (IDECBA), los alquileres de departamentos usados en CABA aumentaron 37,6% en el tercer trimestre de 2025, una variación casi idéntica a la inflación medida por el IPCBA (37,7%). Las subas promediaron 37,4% en monoambientes, 38,3% en unidades de 2 ambientes y 37,1% en 3 ambientes. El informe también registró una desaceleración en la dinámica interanual de los precios y las menores subas intertrimestrales desde el inicio de la pandemia, ubicadas entre 5,9% y 7,9%.

[Misiones – Posadas] Inmobiliarias alertan por atraso récord en pagos de alquiler y fuerte caída de la demanda. Inmobiliarias de Posadas advierten demoras generalizadas en el pago de alquileres y una retracción marcada de la demanda. Según operadores del sector, la mora dejó de ser excepcional y se volvió extendida, desplazando los pagos hacia el final del mes o incluso al siguiente, a la espera de ingresos extraordinarios como el aguinaldo.

[Nacional] Seguros de vivienda para alquiler: mayor demanda ante siniestros eléctricos y precios vinculados al valor del contrato. Frente a un invierno con picos de demanda eléctrica y mayor frecuencia de siniestros por fallas en instalaciones domiciliarias, inmobiliarias de distintas ciudades incorporaron como requisito la contratación de seguros contra incendio en viviendas alquiladas. Según la Asociación para la Promoción de la Seguridad Eléctrica (APSE), cerca del 40% de los incendios en hogares se originan en problemas eléctricos, especialmente en meses de bajas temperaturas. Las pólizas suelen cubrir incendios, explosiones, daños por granizo, caída de rayos y rotura de vidrios, pudiendo ampliarse a protección de bienes personales. El trámite se realiza de forma digital y está orientado principalmente a inquilinos jóvenes. Los valores se mueven entre el 1,2% y el 2,3% mensual del monto del alquiler. Estas coberturas se diferencian del seguro de caución, ya que protegen directamente el inmueble y su contenido, y no solo el cumplimiento contractual.

[Neuquén] La inflación provincial fue del 2,7% en octubre y el rubro vivienda encabezó las subas. La provincia de Neuquén registró una inflación del 2,7% en octubre, con una leve desaceleración frente al 2,8% de septiembre, según la Dirección Provincial de Estadísticas y Censos. Con este resultado, la variación acumulada de 2025 alcanza el 31,7% y la interanual se ubica en el 40,4%. El incremento mensual estuvo impulsado principalmente por la división "Vivienda, agua, electricidad y otros combustibles", que aportó 0,67 puntos a la variación general y tuvo una suba del 3,7%

02. Mercado Inmobiliario y Crédito Hipotecario

[Nacional] El Banco Nación elevó al 6% la tasa de sus créditos hipotecarios UVA y consolida más del 40% del mercado. El Banco Nación ajustó por primera vez la Tasa Nominal Anual de su línea de créditos hipotecarios UVA: pasó del 4,5% al 6% para quienes acreditan haberes en la entidad, y del 8% al 12% para el resto. También se incrementó la prima del seguro opcional, de 1,5% a 2% anual. El cambio implica una suba en las cuotas iniciales: para un préstamo de USD 100.000 a 30 años, la cuota estimada pasa de alrededor de USD 650 a USD 710. Desde su reapertura, la entidad concentra más del 40% de los préstamos hipotecarios UVA otorgados, con más de 4.400 operaciones en CABA, 5.000 en el conurbano bonaerense y más de 3.900 en provincias como Córdoba, Mendoza y Santa Fe. Analistas señalan que la suba converge hacia niveles lógicos de largo plazo y que el movimiento puede modificar el acceso, dado que el Banco Nación revisará criterios internos de evaluación. En paralelo, el ajuste se produce en un mercado de tasas en reacomodamiento: mientras el BBVA redujo su línea preferencial, otras entidades mantienen niveles más altos.

[Chubut] Avanzan reformas para aplicar hipotecas divisibles y ampliar opciones de financiamiento habitacional. La provincia de Chubut implementó un marco normativo que habilita el uso de hipotecas divisibles, tras actualizar la Ley III N° 18 mediante la Ley III N° 57 y en concordancia con el DNU 1017/2024. La herramienta permite que un crédito general asignado a un proyecto inmobiliario se divida en préstamos individuales vinculados a cada lote o unidad, facilitando el acceso al financiamiento y aportando seguridad jurídica a las operaciones. El esquema habilita la inscripción de boletos de compraventa y vincula el crédito hipotecario con la vivienda adquirida, ofreciendo previsibilidad para familias y desarrolladores.

[Buenos Aires – La Plata] Suben los valores del metro cuadrado y crecen las expectativas de reactivación hipotecaria. Informes privados señalaron incrementos superiores al 20% interanual en el valor del metro cuadrado en desarrollos urbanos de calidad en distintas ciudades, con especial dinamismo en La Plata. En esa localidad, el m² de departamentos usados aumentó 20,5%, mientras que las unidades a estrenar registraron subas aún mayores. El movimiento se vincula con un crecimiento del 45,6% en las operaciones de compraventa en el segundo trimestre de 2025 y con la expansión de alquileres temporarios. Entre los factores que explican la tendencia,

desarrolladoras locales destacan la disminución de viviendas en construcción (por mayores costos y menor superficie permisada, un 59,1% menor que en el segundo semestre de 2023) y la expectativa de que la baja de tasas y la estabilidad macro permitan el regreso del crédito hipotecario.

[Santa Fe] Desde CAMARCO destacan la necesidad de crédito hipotecario y coordinación público-privada para impulsar el crecimiento del sector. En un encuentro sectorial por el Día Mundial de la Construcción, el presidente de CAMARCO Santa Fe, Octavio Benuzzi, analizó el panorama provincial y nacional y señaló que la actividad depende de tres pilares: obra pública, obra privada y desarrollo. Destacó que Santa Fe sostuvo la inversión en infraestructura y subrayó que la previsibilidad macroeconómica y el acceso al crédito hipotecario son condiciones centrales para una recuperación sostenida.

[CABA y La Plata] Menos demanda de locales y más locales vacíos reflejan señales de retracción del consumo. Un relevamiento de la Cámara Argentina de Comercio y Servicios (CAC) mostró que, durante septiembre-octubre de 2025, en las principales áreas comerciales de CABA hubo 249 locales en alquiler, venta o cerrados, cifra que implica una baja del 8,8% respecto del bimestre previo pero un aumento del 58,6% frente al mismo período de 2024. El informe señala que, si bien los locales ofrecidos en alquiler descendieron 8,2% interbimestral, continúan 21,6% por encima del valor de un año atrás. En el caso de los ofrecidos en venta, la variación fue de -38,7% frente al bimestre anterior y +90% interanual.

[AMBA] Nuevos polos urbanos redefinen el desarrollo inmobiliario en el Área Metropolitana. Distintos barrios comenzaron a consolidarse como zonas estratégicas para la inversión y la vivienda, desplazando el eje tradicional de Palermo, Caballito, Belgrano y Recoleta. Según análisis sectoriales, factores como la escasez de suelo disponible, el auge del trabajo remoto y la demanda por espacios verdes y barrios caminables impulsaron el crecimiento de Núñez dentro de CABA, y de La Lucila, Olivos y Vicente López en el corredor norte.

03. Política de Vivienda y Hábitat

[Nacional] Subastas de viviendas ProCreAr: características, marco normativo y condiciones de participación. En el marco de la liquidación del programa Procrear, la Secretaría de Obras Públicas dispuso la venta de viviendas terminadas que no habían sido adjudicadas. Las unidades se comercializan mediante subastas públicas electrónicas a través de la plataforma SUBAST.AR, administrada por la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE). El proceso forma parte de la reorganización del Fondo de Garantía de Sustentabilidad y la transferencia de activos definida por normativas dictadas entre 2024 y 2025. La participación requiere inscripción previa, constitución de domicilio legal y electrónico, carga de documentación personal y fiscal, y depósito de una garantía. Los inmuebles se adjudican a la oferta más alta, sobre un precio base fijado por el Tribunal de Tasaciones, y toda la operación se gestiona de forma remota. El Banco Hipotecario continúa administrando los créditos vigentes otorgados por el programa, sin cambios para los beneficiarios. Las subastas sólo alcanzan a las unidades no asignadas.

[Nacional] Informe de Fundar y Techo advierte caída de la inversión en integración sociourbana y estima un plan a 12 años para barrios populares. Una investigación conjunta de Fundar y la organización Techo analizó la evolución de la inversión destinada a obras de integración sociourbana en barrios populares. Según el trabajo, en lo que va del año se ejecutaron aproximadamente USD 4,2 millones, cifra que representa alrededor del 0,2% del monto anual requerido para avanzar en la agenda de urbanización.

[Mendoza] Godoy Cruz entregó 80 viviendas y erradicó el asentamiento Urundel, en el marco de una política sostenida de relocalización. El municipio de Godoy Cruz inauguró el Barrio Joaquín Salvador Lavado y entregó 80 viviendas a familias que residían en el asentamiento Urundel, alcanzando así el 25° asentamiento erradicado desde 1999. Tras la adjudicación, comenzaron las tareas de demolición definitiva del predio, consolidando la transformación urbana y social del territorio. El nuevo barrio fue desarrollado bajo criterios de urbanización planificada, con infraestructura completa, servicios y accesibilidad. La acción forma parte del programa provincial Mendoza Construye, articulado entre el Municipio, el Gobierno provincial y el Instituto Provincial de la Vivienda.

[Mendoza] Godoy Cruz presentó "Habitar Godoy Cruz", un plan municipal para financiar viviendas sociales. La Municipalidad oficializó el programa "Habitar Godoy Cruz", aprobado mediante la Ordenanza N° 7496, con el objetivo de ampliar el acceso a la vivienda mediante financiamiento propio. La iniciativa surge frente al déficit habitacional provincial y a la necesidad de dar respuesta a hogares con ingresos informales, trabajos precarizados o dependencia de prestaciones sociales. El plan habilita al Ejecutivo a financiar la construcción de viviendas sociales y recuperar esos fondos a través de esquemas de pago adaptados a las posibilidades de las familias. El municipio destacó antecedentes como los barrios Villa Filiberto, Martín Fierro, Illia y el programa Eco Casas, que ya incorporaron financiamiento local y modelos constructivos sostenibles.

[Santa Fe] La Provincia avanza con 64 viviendas y obras de infraestructura en La Tablada, Rosario. El Gobierno santafesino continúa la construcción de 64 unidades habitacionales en barrio La Tablada, con más del 35% de avance y una inversión superior a los $4.575 millones. Las obras se acompañan con infraestructura integral: redes de agua potable, cloacas, desagües pluviales y red vial, que registran un avance del 28%. El proyecto incluye la relocalización de familias asentadas sobre la traza de la futura segunda mano del Bulevar Seguí, en el marco de un plan de ordenamiento territorial.

[Neuquén] Presentarán un Plan Provincial de Vivienda 2026–2028 y reorganizan la estructura de obra pública. Tanya Bertoldi, próxima ministra de Infraestructura de Neuquén, anticipó la presentación del Plan Provincial de Vivienda 2026–2028, que incluirá metas de construcción de viviendas unifamiliares y multifamiliares, nuevas mensuras y desarrollos urbanos, además de proyectos articulados con sindicatos, mutuales y actores público-privados. También se prevén siete complejos habitacionales para adultos mayores, uno por región. La futura gestión reorganiza institucionalmente la obra pública provincial integrando obra vial, IPVU, ADUS y financiamiento externo bajo la cartera de Infraestructura, con una secretaría específica de Vivienda, Urbanismo y Planificación. Para 2026, el presupuesto de infraestructura destinará cerca del 35% a rutas y el 38% a vivienda y urbanismo.

[Córdoba – Río Cuarto] Avanza el Proyecto Realidad V con convenio entre el IVIFA y cooperativas de vivienda. El Instituto de Vivienda de la Fuerza Aérea (IVIFA), junto a la Cooperativa ODAP y la Cooperativa de Viviendas y Consumo de la Guarnición Aérea Río Cuarto, firmaron un Convenio Específico para el desarrollo del Proyecto Realidad V. El acuerdo habilita la construcción de 86 viviendas en un predio de la Fuerza Aérea, con infraestructura completa de servicios y obras urbanas.

[Chubut – Puerto Madryn] Licitan viviendas adaptadas para familias con personas con discapacidad. El Gobierno de Chubut informó la apertura de licitación del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano (IPVyDU) para la construcción de viviendas accesibles en Puerto Madryn, con un presupuesto cercano a los $500 millones. Las unidades serán de planta baja, con dos dormitorios y superficies entre 60 y 70 m², diseñadas para personas trasplantadas o con dificultades de movilidad.

[San Luis] Licitan 609 nuevas viviendas en San Luis y Villa Mercedes en el marco del plan "Tenemos Futuro". El gobernador de San Luis, Claudio Poggi, autorizó los llamados a licitación para construir 295 viviendas en Villa Mercedes y 314 en la ciudad de San Luis, totalizando 609 nuevas unidades dentro del plan provincial "Tenemos Futuro". Con estas obras, la provincia contabiliza 849 viviendas contratadas o en proceso de contratación, distribuidas en distintas localidades. A su vez, el Gobierno de San Luis confirmó la etapa final de obras del complejo de 800 viviendas ubicado en el sector sur de la capital, cerca de Serranías Puntanas. Las unidades corresponden a los planes "Progreso" y "Sueños". Con este proyecto, la provincia consolida un nuevo polo de expansión urbana en San Luis, articulando inversión pública y desarrollos complementarios.

[Santa Cruz] IDUV y CAMARCO avanzan en una mesa tripartita para reactivar la obra pública. El Instituto de Desarrollo Urbano y Vivienda (IDUV) y la delegación Santa Cruz de la Cámara Argentina de la Construcción (CAMARCO) mantuvieron una reunión para fortalecer la articulación institucional y acelerar la ejecución de obras habitacionales en la provincia. Durante el encuentro, se propuso conformar una mesa tripartita integrada por IDUV, CAMARCO y UOCRA, centrada en la reactivación de obras, generación de empleo y el avance de proyectos de viviendas. De La Torre destacó que ya se firmaron adjudicaciones de viviendas en Río Gallegos y se prevén nuevas licitaciones en el interior provincial, alineadas con los anuncios del gobernador Claudio Vidal.

[San Juan] IPV incorpora construcción industrializada para acelerar plazos y mejorar eficiencia energética. El Instituto Provincial de la Vivienda anunció que los nuevos barrios proyectados para 2026 y 2027 adoptarán sistemas constructivos industrializados basados en paneles de poliestireno expandido reforzados y recubiertos en hormigón. Esta tecnología, aprobada por Planeamiento y compatible con normas sísmicas INPRES-CIRSOC, permite reducir los tiempos de ejecución (con viviendas completas en 45 días), aumentar el confort térmico y acústico y disminuir el consumo energético. El IPV ya probó el sistema en Huaco con viviendas piloto y lo aplica actualmente a escala barrial en "Malvina Nos Une" (Angaco).

[Jujuy] Lanzan nueva etapa de microcréditos del IVUJ para construcción, refacción y ampliación de viviendas. El gobernador de Jujuy, Carlos Sadir, anunció la reapertura de turnos para solicitar microcréditos del Instituto de Vivienda y Urbanismo de Jujuy (IVUJ), destinados a iniciar viviendas en terrenos propios o realizar mejoras, ampliaciones y terminaciones. Según datos oficiales, desde septiembre de 2025 se otorgaron 360 microcréditos con una inversión total cercana a los $4.780 millones, destinados a obras en distintas localidades de la provincia. El programa financia etapas parciales de construcción.

[Entre Ríos – San Salvador] El IAPV construirá 48 viviendas con financiamiento provincial en el marco de "Ahora Tu Hogar". El Gobierno de Entre Ríos anunció la construcción de 48 viviendas en San Salvador mediante fondos provinciales, bajo el programa "Ahora Tu Hogar". La medida fue confirmada por el titular del Instituto Autárquico de Planeamiento y Vivienda (IAPV), Manuel Schönhals, tras una reunión con el intendente local Jorge Zambón.

[Mendoza] El IPV licita 20 nuevas viviendas en San Rafael con una inversión superior a $1.400 millones. El Instituto Provincial de la Vivienda (IPV) lanzó dos licitaciones públicas para construir veinte viviendas en San Rafael, en el marco del programa Mendoza Construye. Las obras se ejecutarán en los barrios Jaime Prats y Manos Unidas, con diez unidades por emprendimiento y un plazo de ejecución de diez meses. La inversión provincial supera los $1.400 millones, con $714,5 millones destinados a Jaime Prats y $701 millones a Manos Unidas. Según el IPV, el plan Mendoza Construye se consolida como un instrumento central para reducir el déficit habitacional, mejorar el acceso a la vivienda propia e impulsar la expansión urbana planificada.

[Corrientes] INVICO informó que 34.000 familias esperan una vivienda y reafirmó que todas las obras actuales se ejecutan con fondos provinciales. El interventor del Instituto de Vivienda de Corrientes señaló que existen 34.000 familias inscriptas en el organismo a la espera de una casa, y destacó que "el 100% del financiamiento es provincial". Según detalló, hay más de 750 viviendas en ejecución y otras 250 de demanda libre, todas financiadas por el Gobierno de Corrientes. Las cifras oficiales contrastan con estimaciones sindicales difundidas en 2021, que ubicaban la demanda en torno a 71.000 familias, y se conocen en un contexto de entregas de unidades realizadas por el gobernador antes de finalizar su mandato.

04. Política Territorial y Desarrollo Urbano

[Santa Fe - Rosario] Rosario declara su autonomía municipal y avanza hacia su propia Carta Orgánica. El Concejo Municipal aprobó por unanimidad la autonomía plena de Rosario, convirtiéndola en la primera ciudad de la provincia en ejercer competencias propias en materia económica, administrativa, financiera, ambiental y de planeamiento urbano. La medida habilita, de manera inmediata, la potestad local para normar el uso del suelo, aprobar códigos urbanos y de edificación, regular contrataciones públicas, definir tributos y establecer un régimen de empleo municipal basado en estatuto y pluralidad sindical. La ordenanza también convoca a una Convención Estatuyente en 2027 para redactar la Carta Orgánica, que funcionará como "constitución local", definiendo estructura de gobierno, mecanismos de participación ciudadana, órganos de control y sistemas propios de justicia municipal. Entre los puntos estratégicos, se destaca la autonomía para planificar el territorio, crear instrumentos locales de gestión del suelo (como bancos de tierra, convenios urbanísticos o captación de plusvalías) y declarar áreas de preservación ambiental y patrimonial sin intervención provincial.

[Buenos Aires - Tandil] Tandil avanza con la urbanización del predio Carrasco y la generación de 170 lotes con servicios. El municipio de Tandil continúa con las obras de urbanización del predio Carrasco, en el marco de la Ley de Hábitat 14.449 y bajo coordinación público-privada. El proyecto prevé subdividir cuatro manzanas en ocho para habilitar 170 lotes con infraestructura completa entre las calles Chapaleofú, Aeronáutica Argentina, San Felipe y Basílico. Del total, 69 lotes quedarán para el Municipio y 101 para propietarios privados, e incluirán la ejecución de servicios de agua, cloacas, electricidad, gas, forestación y señalización. Actualmente se construyen más de 1.600 metros de red cloacal, 2.300 metros de cañerías de agua, cámaras de inspección y un pozo de captación, con un plazo de obra de 120 días. También se proyecta un espacio verde y un área de equipamiento comunitario.

[Mendoza] Godoy Cruz convertirá la ex Bodega Campana en el complejo habitacional Constituyentes III. El municipio avanza con la recuperación del predio de la ex Bodega Campana, donde desarrollará el complejo habitacional Constituyentes III. El proyecto, articulado mediante convenio público-privado, abarca 37.000 m² e incluye 3.000 m² para viviendas sociales y 4.000 m² para apertura de calles y conectividad urbana. La intervención contempla soluciones habitacionales, áreas comerciales y de servicios, espacios verdes y equipamiento comunitario, en línea con el ordenamiento territorial municipal. El intendente Diego Costarelli destacó que la iniciativa permitirá integrar un histórico vacío urbano y ampliar el acceso a la vivienda.

[Mendoza] Aval legislativo a la donación de 14 hectáreas para obras urbanísticas en el piedemonte. El Senado provincial aprobó la ratificación de la donación de un inmueble de más de 14 hectáreas para proyectos de desarrollo urbano, conectividad y preservación ambiental en el piedemonte mendocino. La cesión, ubicada sobre calle Los Pozos entre Ruta 82 y Puesto El Peral, fue aceptada formalmente mediante los Decretos 2453/2023 y 2072/2025, tras corregirse una inconsistencia técnica en las medidas.

[Mendoza] Financiamiento internacional por USD 75 millones para expandir la red de agua potable. La Nación autorizó la firma de un acuerdo con FONPLATA para financiar el "Programa de optimización y expansión de los servicios de agua potable en la Provincia de Mendoza", con una asistencia de hasta USD 75 millones. El plan contempla obras de ampliación y adecuación en las plantas de Alto Godoy (Gran Mendoza) y Balloffet (San Rafael), mejoras en la producción y distribución de agua y fortalecimiento técnico-institucional. Según FONPLATA, la inversión beneficiará a más de 980.000 habitantes con servicios de mejor calidad e incorporará a cerca de 100.000 personas a la red formal de agua potable.

[Córdoba] Publican mapas interactivos de Alta Gracia para fortalecer la planificación urbana. La Municipalidad de Alta Gracia y el programa IDECOR Ciudades presentaron dos mapas digitales que integran información clave sobre el Plan de Ordenamiento Urbano y Territorial y las Áreas de Protección local. Las nuevas herramientas reúnen normativas, zonificaciones y condiciones urbanísticas, y permiten consultar en línea usos del suelo, indicadores edilicios, subdivisiones, FOS/FOT y requerimientos para proyectos. La iniciativa busca modernizar la gestión urbana, facilitar el trabajo técnico y reducir trámites presenciales, habilitando consultas rápidas sobre qué se puede construir en cada parcela.

[Salta] El Concejo aprobó cambios en los Códigos de Planeamiento y Edificación para habilitar usos mixtos e impulsar inversiones. Luego de un proceso de discusión técnica y mesas con actores del sector privado, el Concejo Deliberante aprobó modificaciones clave a los Códigos de Planeamiento Urbano y de Edificación, enviadas por el municipio. El objetivo central es habilitar nuevos usos de suelo mixtos, dinamizar el desarrollo urbano e incentivar la inversión privada, bajo criterios de sostenibilidad y mejora de calidad de vida. Entre los ejes de la reforma se destacan la descentralización de funciones urbanas mediante nodos de desarrollo, la simplificación normativa para facilitar proyectos, y la adhesión al Plan Regulador para el Área Centro (PRAC) para resguardar el patrimonio arquitectónico local.

[Salta] Avanza la construcción de la primera ciudad universitaria en el predio de la UCASAL. La Cámara de Desarrollos Inmobiliarios de Salta anunció la ejecución de la primera residencia universitaria del país dentro de un campus académico, que se construye en terrenos de la Universidad Católica de Salta (UCASAL). El proyecto contempla 160 departamentos tipo monoambiente para dos estudiantes cada uno, con balcón, cocina y baño completo, además de amenities como coworking, biblioteca, gimnasio, salas de recreación, pileta y áreas verdes. Con un plazo de obra de 27 meses y finalización prevista para fines de 2027, el complejo apunta a posicionar a Salta como polo del conocimiento en el norte argentino, mejorar las condiciones de acceso habitacional para estudiantes del interior y dinamizar el mercado inmobiliario local. Según CADISAL, la UCASAL recibe alrededor de mil alumnos nuevos por año provenientes de distintas provincias, lo que garantiza una demanda sostenida para este tipo de residencias.

[Chaco] El Registro de la Propiedad será 100% digital con la incorporación del Sistema Informático Registral (SIR). El Gobierno del Chaco firmó un convenio con la provincia de Tucumán para implementar el Sistema Informático Registral (SIR), una plataforma que digitaliza integralmente la gestión de la propiedad inmueble. Tucumán transfirió sin costo el código fuente, documentación técnica y estructura de bases de datos, permitiendo avanzar hacia la despapelización, la interoperabilidad con Catastro y otros organismos, y la emisión de certificados digitales. La modernización permitirá gestionar trámites registrales de forma digital, automatizar procesos, incorporar el Folio Real Digital y habilitar mesa de entradas virtual e informes automáticos.

05. Jurisprudencia y Legislación

[Neuquén] Fallo judicial responsabiliza a Provincia, municipio y constructora por defectos estructurales en plan de 50 viviendas. Un juzgado civil de Neuquén resolvió que la Provincia, la municipalidad de Andacollo y la empresa Tappatá S.A. tienen responsabilidad concurrente por vicios de construcción detectados en un plan de 50 viviendas entregadas en 2012 bajo el programa federal Techo Digno. La sentencia, aún apelable, surgió a partir de una demanda iniciada por adjudicatarios y se basó en una pericia técnica que registró fallas estructurales, deficiencias de aislación, grietas, filtraciones y riesgo en muros de contención. El fallo ordena gestionar y ejecutar las reparaciones necesarias a cargo de la constructora, y contempla reintegros por gastos comprobados y un monto por daño moral, aunque no habilita el reajuste del valor original de las unidades. También establece que el Estado provincial podrá repetir costos contra la empresa. Según las partes demandantes, la resolución podría ser tomada como precedente para reclamos similares vinculados a calidad y condiciones de habitabilidad en planes de vivienda.

[Córdoba] Nueva Ley 11.066 fortalece el desarrollo habitacional de cooperativas y entidades sin fines de lucro. La Legislatura provincial aprobó la Ley 11.066, que modifica la normativa 10.362 para facilitar proyectos habitacionales impulsados por organizaciones de la sociedad civil (cooperativas, mutuales, sindicatos y asociaciones civiles), declaradas de interés público y social por los municipios. La reforma incorpora nuevos requisitos y garantías: en primer lugar, los loteos sociales deberán desarrollarse sobre inmuebles inscriptos a nombre de las entidades y contar con plena acreditación de su situación legal. Entre las principales modificaciones, el Certificado de Factibilidad municipal pasa a reemplazar autorizaciones previas de otras normas. También se fija como obligatorio el control provincial cuando el fraccionamiento supere las 5 hectáreas o cuando los proyectos estén impulsados por entidades sociales. Para inscribir planos ante Catastro, los municipios deberán declarar los desarrollos de interés público y social dentro de un plan oficial, ratificar la factibilidad e incorporar compromisos de ejecución de infraestructura. La ley acelera trámites para loteos sociales, fortalece la transparencia y aumenta los estándares técnicos, promoviendo la producción social de suelo y vivienda en toda la provincia.

[CABA] La Legislatura creó el nuevo Programa de Apoyo a Personas en Situación de Vulnerabilidad Habitacional. La Legislatura porteña sancionó una ley que reemplaza al Decreto 690/06 y establece un marco permanente de asistencia habitacional para personas en situación de calle o con riesgo de perder su vivienda. La norma garantiza un subsidio con actualización automática semestral (según relevamientos de alquileres en hoteles familiares y pensiones), habilita el pago único para facilitar soluciones habitacionales estables y crea un mecanismo de ingreso de emergencia para casos críticos. Además, incorpora dispositivos territoriales interdisciplinarios para acompañamiento social, sanitario, educativo y laboral, y amplía la cobertura a situaciones derivadas de incendios, derrumbes o desocupaciones.

[Santa Fe - Rosario] Proyecto para habilitar barrios cerrados reabre el debate urbano en Rosario. El concejal Carlos Cardozo (PRO) presentó un proyecto para derogar la ordenanza 8725/2010, que desde hace 15 años prohíbe la creación de barrios cerrados en la ciudad. Sostiene que la restricción generó "pérdida de miles de millones en inversiones genuinas" que migraron hacia localidades vecinas, impidiendo a Rosario captar compensaciones urbanísticas para infraestructura.

06. Políticas Rurales

[Santa Cruz] La Sociedad Rural de Río Gallegos y el Obispado preocupados por el despoblamiento rural. Durante la visita realizada por la comisión directiva de la Sociedad Rural de Río Gallegos, encabezada por su presidenta, Alejandra Suárez del Solar, el obispo de Santa Cruz, Ignacio Damián Medina dijo que hace varios años, cuando llegó a la Patagonia veía un campo poblado de ovejas, y hoy observa con preocupación el despoblamiento de estancias. Durante la charla, el obispo les compartió su mirada sobre la provincia, fruto de sus constantes recorridas por Santa Cruz, señalando que el campo no sólo genera trabajo, sino también identidad y comunidad, por lo que consideró fundamental sostener su productividad.

[Entre Ríos] Un fallo que protege la vida rural: Entre Ríos frena las fumigaciones con drones ante pruebas de daño genético en una niña. La Justicia de Entre Ríos dictó una medida cautelar inédita al prohibir las fumigaciones con drones en campos linderos a una vivienda rural en Aldea Salto tras comprobarse, mediante estudios genéticos, que una niña de 12 años sufre daño genotóxico crónico asociado a la exposición a agroquímicos. La jueza Adriana Acevedo señaló que en la provincia no existe un régimen normativo adecuado para el uso de drones agrícolas (no hay registro, habilitación ni control técnico), lo que convierte las pulverizaciones actuales en ilegales. Además, la resolución revisará la constitucionalidad de artículos de la Ley de Agroquímicos provincial que permiten aplicaciones peligrosamente cercanas a viviendas, lo que abre un precedente clave para exigir zonas de resguardo amplias en zonas rurales y proteger la salud y el ambiente frente al modelo intensivo de agroindustria.

[Santa Fe] Organizaciones del norte santafesino reclaman al gobierno nacional el cumplimiento de la ley de apoyo a la agricultura familiar para garantizar el arraigo rural. Organizaciones de la agricultura familiar del norte santafesino se reunieron en La Lola, Reconquista, para denunciar el abandono institucional que amenaza la vida rural: reclamaron la aplicación con presupuesto de la Ley Nacional 27.118 para fortalecer el arraigo, así como un plan de regularización de tierras, viviendas rurales dignas, infraestructura básica (caminos, energía, conectividad) y líneas de financiamiento específicas. También pidieron mecanismos de comercialización que superen obstáculos logísticos y normativos (ASSAL, SENASA), y la reactivación del Consejo de la Agricultura Familiar para asegurar su participación política.

[Chubut] Menos ovejas, menos gente: cómo la crisis ganadera patagónica acelera el abandono del campo. Chubut ha perdido más de 2 millones de ovejas en las últimas dos décadas, debido a a que su stock ovino cayó de unos 5 a 2,9 millones de cabezas. Esta situación no solo debilita el sector ganadero sino que se vincula de forma estrecha con el despoblamiento rural: muchos campos fueron abandonados, y la caída de la producción afecta el empleo y la economía local. Aunque la lana patagónica sigue siendo de altísima calidad, los pequeños y medianos productores enfrentan altos costos, problemas sanitarios como la sarna y depredación por fauna silvestre, lo cual hace cada vez más difícil mantener la actividad agropecuaria tradicional.

[Entre Ríos] Viviendas rurales: La iniciativa joven de la FAA para frenar el desarraigo en Entre Ríos. La Federación Agraria Argentina (FAA) de Entre Ríos, a través de sus referentes juveniles Lucero Kühn y Sebastián Klug, se encuentra elaborando un proyecto de ley provincial de viviendas rurales destinado a combatir el desarraigo de las nuevas generaciones. La iniciativa, surgida de la demanda de jóvenes que desean permanecer trabajando en el campo pero carecen de infraestructura propia, busca crear herramientas de acceso al crédito y planes habitacionales similares a los urbanos, permitiendo así que los hijos de productores puedan independizarse y construir su futuro en la ruralidad sin verse obligados a emigrar a las ciudades por falta de oportunidades.

07. Otros

[Río Negro – Bariloche] Fundación presenta módulos de vivienda rápida, ampliables y con eficiencia energética. La Fundación San José Obrero de Bariloche presentó su primer módulo de vivienda de respuesta rápida, desarrollado por la Escuela "Fábrica de Futuro". Las viviendas son modulares, ensamblables con paneles y diseñadas con criterios de aislación térmica. La primera versión pasó de 18 a 26 m² y permite ampliaciones superiores a 50 m² agregando paneles adicionales. El proyecto combina capacitación laboral para jóvenes de barrios cercanos, construcción cooperativa y uso de madera local. Sus impulsores destacan el potencial de la propuesta como alternativa habitacional en un contexto de alta presión sobre el mercado de alquiler y la posibilidad de reducir consumo energético mediante viviendas con mayor nivel de aislación.

[Córdoba] Seminario internacional analiza dinámicas y conflictos del mercado de alquiler en América Latina. El 26 de noviembre se realizó en Córdoba el Seminario Internacional "Dinámicas y conflictos en el mercado de alquiler en América Latina". El encuentro, coordinado por el Centro Experimental de la Vivienda Económica (CEVE, CONICET-AVE) junto a instituciones de la Red Federal de Estudios sobre la Vivienda en Alquiler (FEVA), presentará datos inéditos de una encuesta federal realizada en 2024 sobre condiciones de oferta y demanda en ciudades como CABA, Córdoba, Resistencia, Bariloche y Añelo. Además, el 3 de diciembre se llevará a cabo el IV Encuentro Nacional de Alquileres en Buenos Aires, organizado por ACIJ, CELS, CIH, Tejido Urbano, CEPA, CEM, CEAPI y A Cuánto Alquilo.