

BOLETÍN MENSUAL DE VIVIENDA Y HABITAT

Marzo 2026



Boletín Mensual de Vivienda y Hábitat

Noticias del sector. Mes de marzo 2026

Tejido Urbano

#15

Índice

01. Panorama General
02. Alquileres e Inquilinos
03. Crédito Hipotecario y mercado inmobiliario
04. Construcción
05. Innovación Habitacional
06. Desarrollo Urbano
07. Política de Vivienda y hábitat
08. Política Rural
09. Legislación y Jurisprudencia



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. Panorama General

[Argentina] El costo de vida en dólares se ubica por debajo del promedio regional, aunque persisten fuertes heterogeneidades sectoriales. Un análisis de Fund.Ar basado en el Price Level Index (PLI) del Banco Mundial muestra que Argentina es actualmente un 8% más barata que el promedio de América Latina y un 12% más competitiva en dólares desde el inicio del gobierno de Javier Milei, aunque sigue siendo 50% más cara que años anteriores. A nivel sectorial, el país resulta más caro en rubros como indumentaria, restaurantes y recreación, pero más barato en vivienda, transporte, alimentos y salud. En el último año, los precios se abarataron un 20% en dólares, aunque en meses recientes se observa una tendencia al encarecimiento impulsada por una inflación superior a la depreciación cambiaria, especialmente en servicios.

02. Alquileres e Inquilinos

[CABA] Crece la brecha entre viviendas vacías y demanda insatisfecha de alquiler. Un artículo de Cedesu señala que en la Ciudad de Buenos Aires existen alrededor de 200 mil viviendas desocupadas, mientras persiste una fuerte dificultad de acceso al alquiler formal. Los altos costos de mantenimiento (con expensas promedio de \$250.000 a \$270.000 mensuales en 2025) y el temor a la morosidad desalientan la oferta. Frente a este escenario, Hábitat para la Humanidad impulsa una iniciativa para relevar barreras de propietarios y promover esquemas de alquiler más accesibles y seguros, buscando incorporar unidades hoy vacantes al mercado.

[San Juan] Alquileres crecen por encima de la inflación y tensionan el acceso a la vivienda. Según la Asociación de Inquilinos local, los precios de los alquileres aumentaron más de un 35% por encima de la inflación en el último año, profundizando las dificultades de acceso para los hogares. La dinámica de actualizaciones frecuentes (bimestrales o trimestrales) y su efecto acumulativo intensifican la presión sobre los ingresos, en un contexto donde un monoambiente parte de \$350.000 mensuales y el costo de ingreso supera el millón de pesos. El encarecimiento está impulsando estrategias de convivencia compartida y mayor endeudamiento de las familias, evidenciando el deterioro de la asequibilidad en el mercado locativo provincial.

[Jujuy] Aumenta la oferta de alquileres, pero persisten tensiones de precios. El mercado locativo muestra una mayor disponibilidad de inmuebles, aunque los valores continúan ajustándose en línea con la inflación, con incrementos cercanos al 33% interanual según referencias del sector. Si bien la mayor competencia introduce cierto margen de negociación, los niveles de precios siguen representando una barrera para amplios sectores, evidenciando una mejora en la oferta que aún no se traduce plenamente en mayor asequibilidad.

03. Crédito Hipotecario y mercado inmobiliario

[Tierra del Fuego] Avanza la articulación entre banca pública y capital internacional para financiar vivienda e infraestructura. El Banco de Tierra del Fuego (BTF) y el ICBC Argentina acordaron profundizar una agenda de cooperación orientada a movilizar financiamiento hacia proyectos productivos, habitacionales y de infraestructura en la provincia. En el encuentro, se destacó la necesidad de ampliar fuentes de recursos mediante el mercado de capitales y alianzas con actores internacionales, en línea con iniciativas como el Programa Integral de Financiamiento de Vivienda del BTF. La estrategia busca fortalecer el rol de la banca de fomento y generar condiciones para el desarrollo económico regional mediante mayor disponibilidad de crédito.

[Neuquén] La provincia lanza créditos hipotecarios propios para construcción de vivienda con foco en clase media. El gobierno neuquino anunció una línea de financiamiento no bancario de hasta \$150 millones destinada a la construcción, ampliación o terminación de la vivienda única, con cuotas que no superen el 30% de los ingresos familiares. El programa, financiado íntegramente con recursos provinciales, está dirigido a hogares con terreno propio que no acceden al sistema financiero tradicional y se articula con la política integral Neuquén Habita, que combina acceso al suelo y financiamiento. La iniciativa refuerza el rol del Estado provincial en la provisión de crédito habitacional en un contexto de retracción del mercado hipotecario.

[CABA] Nueva línea de créditos hipotecarios con tasa subsidiada busca reactivar el acceso a la vivienda para la clase media. El Banco Ciudad lanzó préstamos en UVA con una tasa bonificada de 7,5% + UVA destinados a la compra de primera vivienda en la Ciudad de Buenos Aires. La línea financia hasta el 75% del valor del inmueble (con tope de \$100 millones), para unidades de hasta 80 m² y un valor máximo de USD 2.800/m². La cuota no puede superar el 25% de los ingresos familiares, lo que implica ingresos mínimos cercanos a \$3,2 millones para acceder al monto máximo.

[Argentina] Banco Macro lanza créditos en dólares para vivienda e inversiones orientados a segmentos de altos ingresos. La entidad presentó una nueva línea de financiamiento en moneda extranjera que incluye préstamos hipotecarios de hasta US\$1.000.000, con tasa fija del 11,5% anual, plazos de hasta 60 meses y cobertura de hasta el 50% del valor del inmueble. La oferta está dirigida a clientes selectos y permite financiar tanto primera como segunda vivienda. Además, se incorporan préstamos personales en dólares y futuras líneas prendarias, ampliando el acceso al financiamiento en moneda dura, aunque con un alcance limitado a sectores con mayor capacidad de ahorro y perfil crediticio elevado.

[Córdoba] Caen las ventas inmobiliarias y se consolida la recuperación del mercado de alquileres. Un informe del Colegio Profesional de Inmobiliarios (CPI) muestra que las operaciones de compra-venta en la provincia cayeron 18,6% interanual, en un contexto marcado por la falta de crédito hipotecario, la pérdida de poder adquisitivo y la incertidumbre macroeconómica. En paralelo, el mercado de alquileres evidencia una recomposición de la oferta (85,9% por encima del promedio de fines de 2023) junto con niveles bajos de morosidad (solo 1,9% de incumplimiento total), aunque crece el atraso en el pago de expensas.

04. Construcción



[Argentina] El costo de construcción mantiene presión sobre el acceso a la vivienda. En marzo de 2026, levantar una vivienda económica de 100 m² requiere una inversión cercana a US\$150.000, con valores que pueden escalar hasta US\$400.000 según calidad y terminaciones. El costo por metro cuadrado parte de unos US\$1500 + IVA y puede superar los US\$4000 en desarrollos de mayor estándar. La dinámica responde a la evolución de materiales, mano de obra y tipo de cambio, con aumentos recientes impulsados especialmente por ajustes salariales.

[Buenos Aires - Costa Esmeralda] Llega al país el modelo de vivienda hanok, que combina arquitectura tradicional coreana con tecnología moderna. Un desarrollo reciente en la Costa Atlántica incorporó la primera casa hanok en Argentina. El proyecto adapta el diseño coreano a condiciones locales, incorporando soluciones como aislamiento térmico, climatización y doble vidriado hermético. La iniciativa refleja una búsqueda creciente por tipologías residenciales más sostenibles y orientadas al confort ambiental, especialmente en desarrollos turísticos y de segunda vivienda.

[Misiones] Surgen viviendas trasladables como alternativa de acceso en un mercado tensionado. Una firma local lanzó un monoambiente modular de madera desde \$15 millones, con baño y cocina integrados, pensado tanto para vivienda como para usos turísticos o laborales. El modelo, fabricado en Leandro N. Alem y con envíos a todo el país, se posiciona como una solución de rápida instalación y menor costo relativo frente a la construcción tradicional, incorporando además opciones de financiamiento. Este tipo de desarrollos refleja una tendencia creciente hacia soluciones habitacionales más flexibles, de menor escala y con enfoque sustentable, en un contexto de restricciones de crédito y encarecimiento de la vivienda convencional.

05. Innovación Habitacional

[CABA] El cohousing senior emerge como alternativa habitacional incipiente frente al envejecimiento en soledad. Un informe periodístico de *Infobae* destaca el creciente interés por las “coviviendas” para adultos mayores, un modelo surgido en Dinamarca que combina autonomía individual con vida comunitaria. En Argentina, la experiencia aún es limitada y mayormente proyectual, aunque existen antecedentes como el complejo “Vida Linda” en Belgrano. El modelo propone unidades privadas con espacios comunes autogestionados, lo que permite reducir costos y fortalecer vínculos sociales, en respuesta a problemáticas como la soledad no deseada y la pérdida de redes en la vejez. Su desarrollo local enfrenta desafíos de financiamiento, organización colectiva y acceso a suelo, a diferencia de países europeos donde suele contar con apoyo estatal.

[Nacional] Proponen crear un fondo de inversión de impacto para financiar mejoras habitacionales en sectores medios-bajos. Un documento de Bienestar Compartido plantea la creación de un instrumento financiero mixto para abordar el déficit habitacional cualitativo. La iniciativa propone un esquema de blended finance que combine capital privado, filantropía y recursos públicos para otorgar préstamos subsidiados destinados a mejoras en viviendas existentes (pisos, techos, saneamiento, hacinamiento, entre otros). El modelo se apalancaría en la emisión de Obligaciones Negociables canalizadas por intermediarios y ONGs, apuntando a hogares con ingresos superiores a 3 SMVM. Un piloto inicial permitiría financiar entre 120 y 240 intervenciones, con potencial de escalabilidad si se validan condiciones de mora, costos y gobernanza.

[Buenos Aires - Zárate] Avanza el primer barrio construido íntegramente por mujeres con tecnología de construcción en seco. El proyecto Akamasoa Argentina desarrolla un conjunto de 80 viviendas junto a equipamientos comunitarios (escuela, hospital y espacios productivos) mediante el sistema Steel Framing, una técnica que reduce tiempos de obra en torno al 30% y mejora la eficiencia energética de las viviendas. La iniciativa, orientada a población en situación de vulnerabilidad, combina producción habitacional con formación en oficios y organización comunitaria, bajo un esquema de autogestión y participación activa de las familias beneficiarias.

[Córdoba - Capital] Un conjunto de viviendas explora nuevas tipologías residenciales con foco en integración espacial y calidad ambiental. El complejo Cavendish Housing, desarrollado por AR Arquitectos en Villa Belgrano, propone un modelo de baja densidad con cinco unidades que priorizan la continuidad interior-exterior, la iluminación natural y la eficiencia espacial. Organizado en dos tipologías, el proyecto articula espacios sociales integrados en planta baja y áreas privadas en planta alta, incorporando recursos como lucarnas y grandes superficies vidriadas para optimizar la luz y la ventilación.

[CABA] Nuevo modelo de vivienda asistida promueve la autonomía de jóvenes con discapacidad intelectual. El proyecto “Brújula” inauguró en la Ciudad de Buenos Aires un esquema residencial que combina vida independiente con apoyo profesional permanente, ofreciendo habitaciones individuales o compartidas, espacios comunes y actividades de socialización. Inspirado en experiencias europeas, el modelo integra vivienda, acompañamiento y desarrollo personal, permitiendo a los residentes estudiar, trabajar y construir un proyecto de vida con distintos niveles de asistencia. La iniciativa introduce una tipología innovadora en el campo habitacional, orientada a ampliar la inclusión y diversificar las respuestas frente a necesidades específicas de acceso a la vivienda.

06. Desarrollo Urbano



[Mendoza - Godoy Cruz] Avanza la reconversión del Hipódromo en un desarrollo urbano de usos mixtos. El municipio presentó un masterplan para transformar las 40 hectáreas del predio en un proyecto que combine vivienda, comercio, espacios verdes y equipamientos educativos y culturales. La iniciativa busca integrar un área actualmente subutilizada a la trama urbana mediante nuevas conexiones viales y un esquema de desarrollo con participación público-privada. El plan, elaborado junto al CFI, incorpora criterios de sostenibilidad ambiental y propone revalorizar la identidad hípica del lugar, posicionándolo como un nuevo nodo urbano para el Gran Mendoza.

[Catamarca] Consultan a vecinos de Valle Chico para definir el perfil comercial de un nuevo centro urbano. El Ministerio de Vivienda impulsa una encuesta dirigida a residentes del barrio para relevar qué comercios y servicios consideran prioritarios en el futuro centro comercial en construcción. La iniciativa busca incorporar la demanda local en la planificación de un complejo que contará con 40 locales, espacios verdes y equipamientos comunitarios, y que apunta a consolidarse como nodo de servicios y encuentro barrial. La consulta forma parte de un enfoque que amplía la política habitacional hacia la provisión de infraestructura urbana y vida cotidiana, integrando vivienda, comercio y comunidad en el desarrollo del barrio.

[Buenos Aires - San Isidro] Proponen actualizar el Código Urbanístico para densificar sin alterar la identidad barrial. El municipio envió al Concejo Deliberante un proyecto que busca impulsar el desarrollo urbano en Villa Adelina y Boulogne mediante la incorporación de tipologías multifamiliares más compactas y accesibles, sin modificar las alturas vigentes. La iniciativa apunta a optimizar el uso del suelo, ampliar la oferta de vivienda y fomentar la mixtura de usos con comercios y servicios. El esquema preserva áreas sensibles como la barranca y la costa, así como el patrimonio histórico, configurando un modelo de densificación controlada.

[Misiones - Leandro N. Alem] Proyecto "Pequeña Berlín" impulsa renovación urbana con foco cultural y turístico. El municipio avanza con un masterplan de más de 30 manzanas que combina apertura de calles, integración de espacios verdes y desarrollo temático vinculado a la herencia alemana. La iniciativa incluye mejoras en conectividad urbana y la creación de un distrito con identidad cultural específica, orientado a posicionar a la ciudad como destino de turismo internacional. El proyecto articula infraestructura, espacio público y desarrollo económico, incorporando además áreas recreativas y fortaleciendo vínculos institucionales con Alemania, en una estrategia de diversificación productiva basada en la valorización del patrimonio y la proyección territorial.

07. Política de Vivienda y Hábitat



[Río Negro - Viedma] Entregan viviendas y avanzan nuevos proyectos en un contexto de restricciones financieras del sistema habitacional. El gobierno provincial adjudicó 20 viviendas en la capital en el marco del programa “Camino a Casa”, con una inversión de \$1.650 millones y participación de cooperativas. En paralelo, se anunció una segunda etapa de 30 unidades adicionales. La entrega se da en un escenario de limitaciones en la política habitacional, marcado por la reducción del financiamiento nacional y dificultades en la cobrabilidad: el IPPV registra una tasa de morosidad del 55% y un recupero de cuotas del 65% en 2025, lo que condiciona la capacidad de ejecución de nuevos proyectos.

[San Luis] Avanza la adjudicación de viviendas con sorteos y autoconstrucción asistida como eje del programa habitacional. El gobierno provincial realizará el segundo sorteo del programa “Tenemos Futuro”, que adjudicará 441 viviendas en 13 localidades bajo una modalidad trimestral. La iniciativa combina construcción tradicional con autoconstrucción asistida, mediante créditos en materiales para familias con terreno propio, alcanzando un total de 1.673 soluciones sorteadas desde su inicio. El esquema incorpora controles de elegibilidad (con un 30% de inconsistencias detectadas) y seguimiento técnico de obra, consolidando un modelo que articula acceso a suelo, financiamiento y acompañamiento estatal en la producción de vivienda.

[Neuquén - Plaza Huincul] Crece la demanda de suelo urbano y flexibilizan plazos ante dificultades para construir. El Concejo Deliberante aprobó una prórroga de 180 días en la caducidad de lotes adjudicados para vivienda única, en un contexto donde existen alrededor de 1.400 pedidos pendientes de terrenos. La medida busca contemplar a familias que no pudieron edificar en el plazo original de 12 meses, afectadas por el aumento de los costos de construcción (estimados en \$2,2 millones por m² en la provincia) y la pérdida de poder adquisitivo. La iniciativa incorpora criterios de avance mínimo en obra y apunta a compatibilizar la demanda insatisfecha de suelo con las limitaciones reales para construir en el actual contexto económico.

[Buenos Aires - Bahía Blanca] La Provincia entregó 101 viviendas y reafirma la continuidad de la política habitacional. El gobierno bonaerense adjudicó 101 unidades en el barrio Cooperativa 15 de Diciembre, como parte de un proyecto de 145 viviendas financiado con una inversión de \$5.687 millones a través del programa Bonaerense II. En un contexto de paralización de obras a nivel nacional, la gestión provincial destacó la continuidad de la obra pública y la

reactivación de proyectos habitacionales. La intervención se enmarca en una agenda más amplia de infraestructura urbana y recuperación post-emergencia climática, que incluye obras hidráulicas como la ampliación del Canal Maldonado y mejoras en servicios básicos.

[Santa Cruz] La provincia reactiva obras de vivienda e infraestructura con financiamiento propio. El gobierno provincial avanza en la reactivación de proyectos paralizados y la ejecución de nuevas obras mediante el Fondo UNIRSE, incluyendo la construcción de viviendas, polideportivos y equipamientos comunitarios en distintas localidades. Entre las iniciativas se destacan 15 viviendas en Gobernador Gregores, obras deportivas en El Chaltén y Piedra Buena, y 56 unidades con alto grado de avance en Río Gallegos. La estrategia busca sostener la obra pública con recursos provinciales, actualizar el padrón habitacional y responder a demandas locales en un contexto de retracción del financiamiento nacional.

[CABA - Parque Patricios] Un derrumbe en un complejo habitacional reabre el debate sobre controles en la obra pública. Tras el colapso parcial del desarrollo “Estación Buenos Aires”, adjudicado en el marco del Procrear, se puso en foco a la constructora COSUD, una firma con trayectoria en proyectos de infraestructura, vivienda social y grandes complejos en Argentina, Chile y Uruguay. El episodio reactiva cuestionamientos sobre los mecanismos de licitación, supervisión y estándares de calidad en obras de vivienda masiva, mientras avanzan las investigaciones para determinar responsabilidades técnicas y eventuales fallas en la ejecución.

[Río Negro] Avanza el etiquetado energético de viviendas con auditorías para habilitar beneficios fiscales. La provincia firmó un acuerdo con el CFI para auditar 50 viviendas ya etiquetadas en el marco del PRONEV, con el objetivo de validar técnicamente las certificaciones y avanzar hacia la asignación de beneficios impositivos según desempeño energético. El programa ya cuenta con un primer lote de etiquetas auditadas y en ejecución nuevas instancias que amplían su alcance territorial. Con más de 70 certificadores habilitados, la política busca consolidar estándares de eficiencia energética en el parque habitacional, mejorar la calidad de la información para usuarios y promover una transición hacia viviendas más sustentables.

[Corrientes] Reorganización institucional y traspaso de obras para reactivar 200 viviendas. El Concejo Deliberante prorrogó por 180 días la intervención de la Caja Municipal de Préstamos, con el objetivo de avanzar en su normalización y fortalecer su rol en el financiamiento local. En paralelo, se aprobó la transferencia al Invico de las obras de 200 viviendas en el barrio Doctor Montaña, originalmente enmarcadas en el programa “Techo Digno”, con el fin de destrabar su ejecución. La medida busca reactivar proyectos paralizados mediante una reorganización institucional que permita garantizar la continuidad de la política habitacional.

[San Juan] El IPV acelera la entrega de viviendas y proyecta dos sorteos en 2026. El Instituto Provincial de la Vivienda fijó como meta entregar cerca de 1.116 viviendas durante el año, con un ritmo de uno a dos barrios mensuales, financiados mayormente con recursos provinciales ante la caída de fondos nacionales. Entre los próximos desarrollos se destacan obras en Sarmiento, Chimbas, Ullum y Jáchal. Frente a una demanda que alcanza las 100.000 familias inscriptas, se prevén dos sorteos anuales con criterios de priorización para hogares con mayor antigüedad en el registro y situaciones de vulnerabilidad. El organismo también avanza en la recuperación de viviendas no habitadas para su reasignación, en un contexto donde el costo de construcción supera los \$100 millones por unidad y la morosidad del sistema se ubica entre el 40% y el 50%

[Jujuy] Avanzan nuevas licitaciones de vivienda con esquemas público-privados. El Instituto de Vivienda y Urbanismo de Jujuy (IVUJ) puso en marcha un plan de obras que prevé llamados a licitación durante todo el año, en un contexto de menor financiamiento nacional. Ya se

abrieron dos licitaciones con 19 ofertas presentadas y se proyectan nuevas convocatorias en el corto plazo. Entre los proyectos en curso se incluyen 20 departamentos para empleados legislativos y 45 unidades en El Carmen destinadas a demanda general. El esquema combina financiamiento provincial con participación privada y contempla la adjudicación mediante sorteos de orden de prelación entre inscriptos, consolidando un modelo de producción habitacional adaptado al nuevo escenario fiscal.

[Chaco] Entrega de viviendas y expansión de programas habitacionales con esquema de esfuerzo compartido. El gobierno provincial entregó viviendas en Misión Nueva Pompeya y anunció nuevas soluciones habitacionales bajo modalidades que combinan construcción, mejoramientos y ampliaciones. El esquema se apoya en una articulación con municipios donde la Provincia aporta materiales y las comunas la mano de obra, buscando ampliar el alcance en contextos de restricción presupuestaria. La política prioriza a hogares en situación de vulnerabilidad, incluyendo comunidades originarias, y se enmarca en una estrategia de diversificación de instrumentos para sostener la producción habitacional y mejorar las condiciones de vida en localidades del interior.

[Santa Fe - San Carlos] Avanza el programa municipal de hábitat con nuevas viviendas financiadas con fondos propios. El municipio adjudicó 11 viviendas mediante sorteo público en el marco de la octava etapa de su programa habitacional, dirigido a distintos perfiles de demanda como jubilados, personas solas y grupos familiares. Las unidades, ejecutadas por administración municipal, se construyeron sobre terrenos urbanizados con acceso a servicios básicos, consolidando un esquema de producción local sostenido en el tiempo.

[Misiones] Impulsan la bioconstrucción como alternativa habitacional de bajo costo y alto impacto sanitario. La iniciativa “Manos a la Tierra”, promovida por la organización La Hornera, propone recuperar el uso de tierra colorada como material central en viviendas populares, combinando eficiencia ambiental, reducción de costos y mejoras en la salud habitacional. A través de talleres comunitarios y la elaboración de un manual de bioconstrucción social, el programa busca fortalecer capacidades locales y promover soluciones constructivas adaptadas al clima húmedo de la provincia. El enfoque articula hábitat, salud y sostenibilidad, y modifica el Manual de Biodeconstrucción de la provincia.

[Entre Ríos] Nuevo esquema de adjudicación de viviendas combina sorteo, licitación y financiamiento en UVIs. El IAPV implementó un régimen que redefine el acceso a viviendas en construcción, estableciendo cuotas equivalentes al 20% de los ingresos del hogar y plazos de amortización variables. El sistema incorpora un mecanismo mixto: una parte de las unidades se adjudicará por sorteo a demanda libre, mientras que otro porcentaje se ofrecerá mediante licitación, permitiendo el ingreso con anticipos del 20% al contado o 30% financiado. Los saldos se estructurarán en UVIs, buscando captar ahorros privados y ampliar las fuentes de financiamiento.

[Buenos Aires] Nuevo esquema de cuotas para viviendas sociales y plan de regularización de deudas. El Gobierno provincial aprobó un Régimen de Recupero de la Inversión que redefine el cálculo y la actualización de las cuotas de viviendas sociales, buscando equilibrar la capacidad de pago de los hogares con la sostenibilidad del sistema. La medida incorpora ajustes sobre esquemas basados en UVIs para corregir desigualdades entre programas y garantizar mayor equidad entre beneficiarios. Además, se creó un plan específico de saneamiento de deudas para adjudicatarios con cuotas impagas, con el objetivo de evitar la exclusión del sistema y sostener la continuidad de la política habitacional mediante la reinversión de recursos recuperados.

08. Política Rural

[Nacional] Avance del gobierno nacional para flexibilizar la propiedad extranjera de tierras rurales

El gobierno nacional anunció el envío al Congreso de un proyecto para flexibilizar los límites a la propiedad extranjera de tierras rurales, en el marco de una estrategia orientada a atraer inversiones internacionales. La iniciativa se inscribe en una agenda de desregulación económica más amplia, con foco en sectores como el agro, la minería y la energía. La medida reabre debates sobre el control del territorio, el acceso a la tierra y los posibles impactos sobre las dinámicas del hábitat rural, particularmente en relación con la concentración de la propiedad y los procesos de desplazamiento.

[Buenos Aires] Déficit habitacional bonaerense: Más de 400 familias para solo 38 viviendas en Tornquist

En el municipio bonaerense de Tornquist, 405 familias se inscribieron para acceder a solo 38 viviendas, evidenciando un fuerte déficit habitacional incluso en localidades intermedias. Las unidades disponibles cubren menos del 10% de la demanda, lo que refleja dificultades estructurales de acceso a la vivienda también en contextos rurales o semi-rurales. El caso pone en evidencia las limitaciones de las políticas habitacionales actuales frente a la demanda existente en el interior del país.

[Tierra del Fuego] Crisis habitacional en el sur: de 7.000 familias esperan vivienda mientras el financiamiento nacional se retira

Un informe sectorial advierte que más de 7.000 familias en Tierra del Fuego se encuentran a la espera de soluciones habitacionales, en un contexto de retracción del financiamiento nacional. La provincia prioriza la finalización de obras en curso y la entrega de lotes con servicios, ante el aumento de costos de infraestructura. La situación refleja las dificultades estructurales para sostener políticas de hábitat en territorios periféricos y de baja densidad.

[Santa Fe] Vivienda con financiamiento local en San Carlos, Santa Fe.

En San Carlos Centro (Santa Fe), el municipio avanzó con la adjudicación de nuevas viviendas construidas con financiamiento local. La iniciativa forma parte de un programa municipal de hábitat que busca sostener la producción de vivienda ante la menor participación del Estado nacional. Este tipo de experiencias refleja el creciente protagonismo de los gobiernos locales en la resolución del acceso al hábitat en ciudades pequeñas y entornos rurales.

[La Rioja] Avanza la electrificación rural con sistemas solares aislados. El Gobierno provincial realiza un relevamiento técnico en el paraje La Laguna (Rosario Vera Peñaloza) para evaluar la instalación de sistemas fotovoltaicos de 2,5 kW en viviendas sin acceso a la red eléctrica. La iniciativa contempla soluciones autónomas que incluyen la instalación eléctrica domiciliar completa y equipamiento eficiente, como freezers inverter, con el objetivo de mejorar las condiciones de vida en zonas rurales dispersas. La política se inscribe en una estrategia de acceso equitativo a la energía que prioriza alternativas sustentables frente a la inviabilidad económica de extender redes convencionales, promoviendo el arraigo y el desarrollo local.

09. Legislación y jurisprudencia



[Corrientes] Fallo judicial limita prácticas informales en el mercado de alquileres. Un juzgado civil rechazó la ejecución de pagarés al considerar que un contrato de comodato encubría una relación locativa, configurando un fraude a la ley. La sentencia encuadró el vínculo bajo el régimen de defensa del consumidor y priorizó la realidad económica por sobre la forma jurídica, reforzando la protección del derecho a la vivienda. El fallo sienta un precedente relevante frente a mecanismos informales que buscan eludir la normativa de alquileres, estableciendo límites a prácticas que desprotegen a los inquilinos.

[Córdoba] Nueva ley de loteos impulsa suelo urbano para clase media y abre debate sobre el rol del Estado. La Legislatura provincial sancionó una norma que habilita la generación de lotes con servicios mediante articulación entre provincia, municipios y cooperativas, con el objetivo de ampliar el acceso al suelo para sectores que quedan fuera del mercado formal. El esquema prevé que los gobiernos locales mantengan la potestad sobre el ordenamiento territorial, mientras la provincia aporta infraestructura o interviene en casos específicos para viabilizar suelo. La iniciativa, que proyecta una primera etapa de 10.000 lotes, se inscribe en una estrategia de producción de suelo urbanizado frente a la falta de crédito hipotecario, aunque generó fuertes cuestionamientos desde la oposición en torno a su constitucionalidad y al alcance de la intervención estatal.

[Río Negro] Buscan eliminar el impuesto de Sellos para facilitar el acceso al alquiler de vivienda. Un proyecto legislativo propone eximir del Impuesto de Sellos a los contratos de alquiler destinados a vivienda única, familiar y permanente, siempre que el canon inicial no supere los \$2 millones mensuales. La iniciativa también incluye a las garantías personales y se fundamenta en la necesidad de reducir los costos de ingreso al mercado formal de alquiler, en un contexto de crecientes barreras económicas para los hogares. El esquema prevé controles mediante declaración jurada y sanciones ante incumplimientos, buscando equilibrar incentivos fiscales con mecanismos de fiscalización.

[Mendoza] Proponen restringir el acceso a viviendas públicas para funcionarios y reforzar la transparencia en la asignación. Un proyecto legislativo busca impedir que funcionarios provinciales, municipales, sus familiares y socios comerciales accedan a viviendas del Instituto Provincial de la Vivienda (IPV), con el objetivo de evitar conflictos de interés y garantizar una distribución más equitativa de los recursos habitacionales. La iniciativa también plantea la publicación obligatoria de un registro abierto de adjudicatarios y la extensión de la incompatibilidad hasta dos años después de dejar el cargo.