

# **BOLETÍN MENSUAL DE VIVIENDA Y HABITAT**

**Mayo 2026**



# Boletín Mensual de Vivienda y Hábitat

## Noticias del sector. Mes de mayo de 2026

### Tejido Urbano

# #17

#### Índice

01. Mirada general
02. Alquileres e inquilinos
03. Innovación Habitacional
04. Mercado Inmobiliario y Crédito Hipotecario
05. Construcción
06. Desarrollo Urbano
07. Política de Hábitat y Vivienda
08. Políticas Sociales
09. Políticas Rurales
10. Legislación y Justicia



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. Mirada general

---

**[Nacional] Presentan el primer Índice de Ciudades Argentinas para evaluar desarrollo urbano y calidad de vida.** La consultora Enclave presentó la primera edición del Índice de Ciudades Argentinas, una herramienta que compara el desempeño de 43 ciudades del país a partir de 17 indicadores agrupados en tres dimensiones: desempeño económico, cohesión social y calidad del hábitat urbano. El ranking fue encabezado por Bahía Blanca, seguida por Córdoba, Mendoza, Río Cuarto y la Ciudad de Buenos Aires. Entre los aspectos evaluados se encuentran la seguridad, el acceso a servicios, la conectividad física y digital, la informalidad urbana, la disponibilidad de infraestructura y el costo de vida. El informe destaca las diferencias territoriales existentes entre el corredor central del país y otras regiones, particularmente el Norte Grande, y plantea la necesidad de fortalecer las capacidades locales para mejorar las condiciones urbanas. Asimismo, identifica casos destacados en materia de cohesión social, seguridad y acceso al hábitat, señalando que las políticas de gestión urbana continúan siendo un factor determinante en los resultados observados.

## 02. Alquileres e Inquilinos

---

**[Nacional] Reglamentan la exención del Impuesto a las Ganancias para alquileres de vivienda.** El Gobierno nacional reglamentó la exención del Impuesto a las Ganancias para los ingresos obtenidos por personas humanas y sucesiones indivisas a través del alquiler de inmuebles destinados a vivienda única, familiar y de ocupación permanente. La medida, instrumentada mediante el Decreto 406/2026, tendrá efectos sobre las rentas devengadas desde el 1° de enero de este año, independientemente de la fecha de firma de los contratos. Según estimaciones del Instituto Argentino de Análisis Fiscal (IARAF), la eliminación de este tributo podría incrementar significativamente la rentabilidad neta de los alquileres, especialmente entre los contribuyentes alcanzados por las alícuotas más altas del impuesto. Desde el sector inmobiliario consideran que la medida podría incentivar nuevas inversiones y contribuir a ampliar la oferta de viviendas en alquiler, aunque su impacto efectivo sobre los precios y la disponibilidad de inmuebles aún deberá observarse en los próximos meses.

**[Nacional] El mercado inmobiliario muestra señales de estabilización, aunque persisten dificultades de acceso.** Un relevamiento de la Federación Inmobiliaria de la República Argentina (FIRA) indicó que el mercado inmobiliario comenzó a exhibir mayores niveles de estabilidad, con una recuperación gradual de la rentabilidad de los alquileres, mayor oferta de inmuebles usados y un incremento en los márgenes de negociación entre propietarios e inquilinos. Según la entidad, el valor de una vivienda usada de tres ambientes oscila entre USD 102.500 y USD 165.000 dependiendo de la ciudad, mientras que los alquileres de unidades familiares superan en muchos casos el millón de pesos mensuales. Desde FIRA señalaron que la demanda se concentra principalmente en viviendas aptas para crédito hipotecario, aunque remarcaron que el principal desafío continúa siendo la pérdida de poder adquisitivo de los hogares.

**[Tucumán] Implementan un registro obligatorio para regular los alquileres temporarios.** La provincia de Tucumán puso en marcha un proceso de regularización de los alojamientos temporarios con el objetivo de fortalecer la seguridad de turistas y prestadores, combatir estafas y mejorar la calidad de la oferta turística. A través de una nueva normativa, los establecimientos deberán inscribirse en un registro oficial para poder operar y ser publicados en plataformas digitales de reservas. Desde el Ente Tucumán Turismo informaron que ya se encuentran notificando a empresas como Airbnb, Booking y Despegar sobre la obligación de comercializar únicamente alojamientos registrados. La medida busca reducir los casos de publicaciones fraudulentas y brindar mayor transparencia a quienes visitan la provincia.

**[CABA] Cae la rentabilidad de los alquileres temporarios por la menor llegada de turistas extranjeros.** El mercado de alquileres temporarios atraviesa un proceso de desaceleración impulsado por la reducción del turismo receptivo, el aumento de los costos operativos y el crecimiento de la oferta disponible. Distintos relevamientos señalan que Buenos Aires se ha convertido en un destino relativamente más caro en dólares, lo que afectó la llegada de visitantes internacionales y redujo la demanda de alojamientos de corta estadía. Al mismo tiempo, la cantidad de propiedades ofrecidas en plataformas como Airbnb creció significativamente durante los últimos años, intensificando la competencia entre propietarios. Como resultado, la brecha de rentabilidad entre los alquileres temporarios y los alquileres tradicionales se redujo considerablemente, llevando a algunos propietarios a migrar nuevamente hacia contratos de vivienda permanente en busca de ingresos más estables y menores costos de administración.

**[Neuquén] Presentan una guía para fortalecer la información y los derechos de los inquilinos.** La Dirección Provincial de Protección al Consumidor de Neuquén presentó una guía práctica destinada a brindar información y orientación a quienes alquilan viviendas en la provincia. Elaborado junto al Monitor de Alquileres provincial, el documento reúne información sobre las distintas modalidades de contratación, el marco normativo vigente, derechos y obligaciones de las partes, así como recomendaciones para la firma de contratos de locación.

**[Salta] Preocupa el aumento de la mora en alquileres y expensas.** La Cámara Inmobiliaria de Salta advirtió sobre un deterioro en la capacidad de pago de los hogares, reflejado en el crecimiento de la mora tanto en alquileres como en expensas. Según informó la entidad, la morosidad en contratos de alquiler pasó de menos del 5% a alrededor del 15% en el último año, mientras que en el pago de expensas alcanza niveles cercanos al 50% en algunos desarrollos. También remarcaron que los ingresos promedio de la región representan una de las principales limitaciones para ampliar el acceso a la vivienda financiada.

**[Nacional] Advierten que el aumento de las expensas agrava las dificultades de acceso y permanencia en el alquiler.** La Cámara Inmobiliaria Argentina señaló que las expensas se han convertido en muchos casos en una carga equiparable a un “segundo alquiler”, producto del aumento de costos laborales, servicios, mantenimiento y reparaciones acumuladas. Desde la Cámara indicaron que la morosidad en el pago de expensas ronda actualmente el 17%, reflejando las dificultades que enfrentan numerosos hogares para afrontar el costo total de la vivienda. Además, destacaron que el peso creciente de las expensas está modificando las preferencias de los demandantes, que buscan inmuebles con menos amenidades o menores costos de mantenimiento.

### 03. Innovación Habitacional

---



**[Neuquén – Plottier] Avanza una experiencia de vivienda colaborativa para adultos mayores.** Un grupo de cuatro adultos mayores denominado “Tribu Plateada” avanza en la construcción de un complejo de viviendas colaborativas en la ciudad de Plottier, Neuquén, con el objetivo de desarrollar una alternativa al modelo tradicional de cuidado en la vejez. El proyecto contempla unidades habitacionales individuales combinadas con espacios de uso común, áreas recreativas, huerta, enfermería y sectores destinados a la convivencia comunitaria. Impulsada íntegramente con fondos propios, la iniciativa busca promover el envejecimiento activo, la ayuda mutua y la autonomía de las personas mayores, evitando tanto la institucionalización en geriátricos como la dependencia exclusiva de los cuidados familiares.

**[Nacional] Lanzan una herramienta para comparar si conviene comprar o alquilar una vivienda.** El Centro de Estudios Económicos Urbanos (CEEU) de la Universidad Nacional de San Martín (UNSAM) presentó una plataforma gratuita que permite comparar financieramente la conveniencia de comprar o alquilar una vivienda en Argentina. La herramienta incorpora variables como el valor del inmueble, el costo del alquiler, las condiciones de un crédito hipotecario, la evolución de la inflación, la plusvalía esperada de la propiedad y el rendimiento alternativo del capital invertido. A diferencia de los simuladores bancarios tradicionales, el sistema busca estimar el impacto patrimonial de ambas decisiones a mediano y largo plazo, contemplando también los costos de escrituración, impuestos y gastos asociados a cada alternativa.

**[Nacional] Crecen las plataformas digitales de financiamiento hipotecario entre particulares.** Las fintech especializadas en financiamiento inmobiliario continúan expandiendo su participación en el mercado argentino de crédito para vivienda. Una de las principales plataformas del sector informó que se encuentra próxima a alcanzar las 2.000 operaciones financiadas y destacó la creciente adopción de esquemas de préstamos entre particulares con gestión completamente digital. El modelo permite tramitar solicitudes de crédito de manera online y ofrece plazos de aprobación significativamente más cortos que los observados en el sistema bancario tradicional.

## 04. Mercado Inmobiliario y Crédito Hipotecario

---

**[Nacional] Bancos privados reducen tasas y buscan recuperar participación en el mercado hipotecario.** Durante mayo se registraron movimientos relevantes en la oferta de crédito hipotecario que podrían modificar parcialmente la estructura del mercado durante el segundo semestre. Entre las principales reducciones de tasas se destacan las implementadas por los bancos del Grupo Petersen (Santa Cruz, Entre Ríos, San Juan y Santa Fe), que pasaron de 12% a 8,9%, el Banco de Corrientes (de 12% a 9,9%), el Banco Hipotecario (de 10,5% a 9,5%) y el Banco Patagonia (de 9,75% a 9,25%). Asimismo, el Banco Provincia redujo de 39,2% a 31,2% la tasa de sus líneas no ajustadas por UVA. En paralelo, BBVA profundizó su estrategia de expansión flexibilizando condiciones de acceso para trabajadores independientes y monotributistas.

**[CABA] Mejora la relación entre salarios y valor de la vivienda, según un informe de la UADE.** Un estudio elaborado por la Universidad Argentina de la Empresa (UADE) mostró una mejora en la capacidad de acceso a la vivienda en la Ciudad de Buenos Aires durante el primer trimestre de 2026. De acuerdo con el relevamiento, se necesitaron en promedio 3,3 salarios para adquirir un metro cuadrado de vivienda nueva y 2,6 salarios para comprar un metro cuadrado de vivienda usada, constituyendo la mejor relación salario-vivienda registrada en los últimos ocho años. La evolución favorable de la relación entre ingresos y precios inmobiliarios continúa sosteniendo el interés de los hogares por acceder a una vivienda propia a través del crédito hipotecario.

**[Cuyo] Los créditos hipotecarios sostienen la demanda de viviendas mientras la construcción pierde dinamismo.** Provincias como Mendoza y San Juan continúan registrando un nivel significativo de consultas y operaciones vinculadas a la compra de viviendas. Según datos del sector financiero, la demanda se concentra principalmente en inmuebles terminados, mientras que la construcción privada muestra señales de estancamiento producto del aumento de costos y la reducción de nuevos desarrollos. En San Juan, las entidades financieras destacan el sostenimiento de las solicitudes hipotecarias y el avance de herramientas digitales para agilizar la gestión de créditos. Por su parte, Mendoza se mantiene entre las provincias con mayor nivel de financiamiento hipotecario por habitante.

**[Nacional] Crece el uso del financiamiento entre particulares para la compra de viviendas.** Ante las dificultades que todavía enfrentan amplios sectores para acceder al crédito hipotecario tradicional, volvió a ganar protagonismo la modalidad de compraventa mediante saldo de precio con garantía hipotecaria. Especialistas del sector destacan que esta herramienta amplía las posibilidades de acceso a la vivienda para personas que no cumplen con los requisitos exigidos por los bancos, aunque advierten sobre la importancia de una adecuada instrumentación jurídica y de evaluar la capacidad de pago para minimizar riesgos.

## 05. Construcción

---

**[Nacional] La impresión 3D de hormigón comienza a abrirse paso en la construcción de viviendas.** La construcción mediante impresión 3D de hormigón comenzó a desarrollarse en Argentina con la incorporación de equipos capaces de ejecutar la obra gris de una vivienda de 120 m<sup>2</sup> en apenas 48 horas. Empresas del sector estiman que este sistema podría generar ahorros de hasta un 30% en costos y reducir los tiempos de ejecución en torno al 35% respecto de los métodos tradicionales. Entre los principales desafíos para su expansión aparecen el elevado costo inicial de los equipos, la necesidad de adecuaciones normativas y la capacitación técnica requerida para su implementación a gran escala.

**[Nacional] La construcción en seco gana protagonismo como alternativa para el acceso a la vivienda.** Un informe del Instituto de la Construcción en Seco (INCOSE) destacó el potencial del sistema Steel Framing como alternativa para ampliar el acceso a la vivienda. Según el relevamiento, este método constructivo permite reducir los tiempos de obra en casi un 30% respecto de la construcción tradicional y presenta una menor volatilidad de costos frente a contextos inflacionarios. El estudio también señala que las viviendas construidas bajo este sistema logran importantes mejoras en eficiencia energética, con reducciones significativas en el consumo destinado a calefacción y refrigeración.

**[Nacional] Desembarcan en Argentina las primeras viviendas modulares importadas desde China.** Según los valores difundidos por empresas importadoras, estas unidades se ofrecen desde aproximadamente \$931.000 por metro cuadrado, muy por debajo de los costos de construcción tradicionales, que actualmente oscilan entre \$1,6 y \$2,5 millones por metro cuadrado. Fabricadas con estructuras de acero galvanizado y paneles industrializados, las viviendas llegan prácticamente listas para su ensamblaje y prometen reducir significativamente los tiempos de obra, con algunos modelos que podrían instalarse en menos de un día. Especialistas advierten que el precio publicado no contempla gastos de importación, logística, adecuación del terreno ni eventuales restricciones normativas municipales: los tiempos administrativos, las habilitaciones, los visados profesionales y los procesos de aprobación continúan representando una parte significativa de los costos finales de una obra. Diversos análisis estiman que los costos burocráticos, financieros y regulatorios podrían representar entre un 25% y un 50% del valor final de una vivienda.

**[Formosa] La construcción privada atraviesa una fuerte retracción por la caída del poder adquisitivo.** Referentes del sector de la construcción en Formosa advirtieron sobre una marcada desaceleración de la actividad privada, asociada principalmente a la pérdida del poder adquisitivo de los hogares y a las dificultades de acceso al financiamiento. Según estimaciones del sector, el costo de construcción de una vivienda básica terminada ronda actualmente los \$1,2 millones por metro cuadrado, aunque señalan que el principal obstáculo para iniciar nuevas obras no es el aumento reciente de los materiales sino la reducción de la capacidad de ahorro e inversión de las familias. De acuerdo con relevamientos realizados entre profesionales de la actividad, las nuevas construcciones prácticamente desaparecieron y la demanda se concentra en reparaciones, ampliaciones menores y tareas de mantenimiento.

## 06. Desarrollo Urbano

---

**[Puerto Madryn - Chubut] Avanza el debate sobre un nuevo desarrollo urbano para ampliar el acceso al suelo.** El Consejo de Planeamiento Urbano y Ambiental de Puerto Madryn comenzó a analizar el proyecto “Desarrollo Urbano Sur”, impulsado por el Ejecutivo municipal para urbanizar tierras ubicadas en el sector sur de la ciudad que fueron transferidas por el Estado nacional. La iniciativa propone un esquema de venta de lotes destinado a financiar, por etapas, las obras de infraestructura y servicios necesarias para su urbanización. Paralelamente, también se encuentra en evaluación una propuesta alternativa presentada por la organización Madrynenses por la Tierra, orientada a facilitar el acceso al suelo para vivienda. Ambos proyectos serán sometidos a análisis técnico antes de su tratamiento legislativo.

**[San Miguel de Tucumán] Impulsan una agenda de planificación urbana con horizonte 2050.** La Cámara Tucumana de la Construcción y la Federación Económica de Tucumán presentarán una serie de propuestas para modernizar San Miguel de Tucumán en el marco del Consejo Económico y Social impulsado por el municipio. Entre los principales ejes se encuentran la actualización del Código de Planeamiento Urbano, el desarrollo de proyectos bajo esquemas de participación público-privada (PPP) y la ejecución de obras de infraestructura estratégica para acompañar el crecimiento de la ciudad. Las iniciativas buscan promover una expansión urbana más equilibrada, descentralizar actividades actualmente concentradas en el área central y resolver problemas estructurales vinculados a la movilidad, las inundaciones y la disponibilidad de infraestructura. Entre los proyectos mencionados figura la recuperación de la Estación Mitre como nuevo polo de desarrollo urbano.

**[Santa Fe] Aprueban financiamiento internacional para mejorar la infraestructura logística del Gran Rosario.** El Gobierno nacional avaló un crédito de hasta USD 150 millones otorgado por CAF – Banco de Desarrollo de América Latina y el Caribe a la provincia de Santa Fe para financiar el Programa Integral de Logística Urbana y Metropolitana del Gran Rosario. La iniciativa busca fortalecer la conectividad entre el área metropolitana y el complejo portuario rosarino, uno de los principales nodos agroexportadores del país. Entre las acciones previstas se incluyen mejoras en los accesos para el transporte de cargas, proyectos de integración entre la ciudad y el puerto, la planificación de un tercer anillo de circunvalación y la coordinación centralizada de las obras.

**[Zárate - Buenos Aires] Impulsan una actualización del Código de Planeamiento Urbano para reordenar actividades y promover inversiones.** El Municipio de Zárate envió al Concejo Deliberante un proyecto de modificación del Código de Planeamiento Urbano que contempla cambios en la localización de actividades comerciales, recreativas y de servicios dentro de la ciudad. La iniciativa propone consolidar la costanera como un polo de esparcimiento y actividad nocturna, mientras que la avenida Antártida Argentina se proyecta como un nuevo corredor comercial. Según las autoridades locales, la actualización busca acompañar el crecimiento urbano, mejorar el aprovechamiento del suelo y generar condiciones favorables para nuevas inversiones privadas.

## 07. Política de Hábitat y Vivienda

---



**[Entre Ríos] Lanzan una nueva línea de créditos habitacionales con acceso continuo y sin sorteos.** El Gobierno de Entre Ríos presentó “Raíces”, una nueva línea de créditos hipotecarios administrada por el Instituto Autárquico de Planeamiento y Vivienda (IAPV) destinada a la construcción, ampliación, terminación y refacción de viviendas. La principal novedad del programa es la eliminación de los sorteos como mecanismo de asignación, reemplazándolos por un sistema de evaluación permanente que busca otorgar mayor previsibilidad y transparencia a los postulantes. La iniciativa amplía además los criterios de acceso al permitir la inscripción de personas solas y reducir algunos requisitos de antigüedad laboral. El programa contempla financiamiento de hasta 46.000 UVI para construcción de viviendas en terreno propio y hasta 20.000 UVI para ampliaciones o mejoras, con cuotas ajustadas por UVI y sin tasa de interés adicional.

**[Bahía Blanca] Destacan el impacto de las obras de integración urbana en barrios populares.** Un estudio realizado por Hábitat para la Humanidad Argentina analizó los resultados de diversas intervenciones de integración socio urbana desarrolladas en el barrio Saladero, en Ingeniero White (Bahía Blanca), y mostró mejoras significativas en las condiciones de habitabilidad y acceso a servicios básicos. Las obras incluyeron conexiones domiciliarias de agua potable y electricidad, construcción de veredas, rampas y mejoras del espacio público, beneficiando a cientos de familias. Según el relevamiento, la percepción de seguridad respecto de las instalaciones eléctricas aumentó del 18% al 96%, mientras que los cortes vinculados a problemas internos de las viviendas se redujeron de 52% a 8%.

**[Santa Fe] El programa Nido otorgó cerca de 800 créditos hipotecarios en toda la provincia.** El programa de créditos hipotecarios Nido, impulsado por el Gobierno de Santa Fe junto con el Banco Municipal de Rosario, continúa expandiendo su alcance territorial y ya otorgó o comprometió cerca de 800 préstamos por más de \$39.800 millones. Desde su lanzamiento en 2024, la iniciativa alcanzó a 113 localidades. Según datos oficiales, actualmente se entregan en promedio dos créditos por día. No obstante, las autoridades reconocen que persisten barreras de acceso vinculadas a los requisitos de ahorro previo, ingresos y situación crediticia de los hogares. El gobierno provincial anunció además que trabaja en la institucionalización del programa como política pública permanente y en la

incorporación de herramientas de inteligencia artificial para agilizar los procesos de evaluación de postulantes.

**[Neuquén] Lanzan 4.000 créditos provinciales para construcción, ampliación y refacción de viviendas.** El Gobierno de Neuquén presentó una nueva línea de financiamiento habitacional a través del programa Neuquén Habita, que contempla la entrega de 4.000 créditos destinados a la construcción, ampliación y refacción de viviendas con recursos íntegramente provinciales. La iniciativa prevé préstamos de hasta \$150 millones para construcción de viviendas nuevas y hasta \$75 millones para ampliaciones y mejoras, financiando hasta el 100% de la obra con plazos de devolución de hasta 20 años.

**[Río Grande - Tierra del Fuego] Adjudican la construcción de 38 viviendas financiadas con fondos municipales.** El Municipio de Río Grande adjudicó la construcción de 38 viviendas correspondientes al Programa de Círculo Cerrado, una iniciativa financiada íntegramente con recursos municipales orientada a ampliar el acceso a la vivienda propia. La obra fue adjudicada a la empresa CAFFARD S.R.L. por un monto superior a los \$2.277 millones, tras un proceso licitatorio en el que participaron cinco empresas. Las unidades habitacionales tendrán una superficie de 58 m<sup>2</sup>, contarán con dos dormitorios, baño y cocina-comedor integrada, y serán ejecutadas mediante un sistema constructivo tradicional que contempla futuras ampliaciones.

**[CABA] La Ciudad construirá nuevas viviendas para clase media y policías en predios del IVC.** El Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires anunció la construcción de 379 viviendas destinadas a familias de clase media y efectivos de la Policía de la Ciudad en distintos predios administrados por el Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC). Los proyectos se desarrollarán en Villa Soldati, Constitución y Parque Chacabuco, e incorporarán un esquema de financiamiento hipotecario articulado con el Banco Ciudad. Entre los emprendimientos se encuentra el predio de avenida La Plata 2253, que anteriormente formaba parte de la operatoria de Terrenos, Proyectos y Construcción (TPyC) del IVC y que, tras haber permanecido ocupado durante más de dos décadas, fue recuperado por la administración porteña.

**[CABA] Caída del presupuesto destinado a vivienda y urbanización.** Un informe del Centro de Economía Política Argentina (CEPA) señaló que el presupuesto ejecutado por el Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC) registró una caída real del 46% entre 2022 y 2025, mientras que los recursos destinados a programas de urbanización e integración de villas retrocedieron un 58% en el mismo período. El estudio sostiene que la reducción forma parte de una reconfiguración más amplia del gasto público porteño y advierte sobre el impacto que podría tener en la ejecución de políticas habitacionales. A su vez, organizaciones como ACIJ alertaron que el presupuesto destinado a vivienda para 2026 sería el más bajo de los últimos catorce años en términos reales y representaría menos del 1% del gasto total de la Ciudad.

**[Tierra del Fuego] Lanzan nuevas líneas de crédito para conexiones domiciliarias y obras de infraestructura básica.** El Banco de Tierra del Fuego (BTF) presentó nuevas herramientas de financiamiento destinadas a mejorar las condiciones habitacionales de las familias fueguinas mediante el acceso a servicios básicos. En el marco del Plan Integral de Vivienda 2026, la entidad lanzó una línea de créditos para conexiones domiciliarias de gas natural, con montos de hasta \$8 millones y plazos de hasta 36 meses, orientada especialmente a hogares beneficiarios del subsidio provincial al gas licuado. Asimismo, se anunció un esquema de financiamiento colectivo para la ejecución de redes

de gas, agua, cloacas y electricidad en terrenos adjudicados, destinado a asociaciones, cooperativas y organizaciones que representen grupos de familias.

**[Puerto Santa Cruz - Santa Cruz] Finalizarán viviendas paralizadas que serán destinadas prioritariamente a madres solteras.** El Gobierno de Santa Cruz anunció la reactivación y finalización de 20 viviendas que habían quedado inconclusas en la localidad de Puerto Santa Cruz. A partir de un convenio firmado entre la provincia y el municipio, las unidades habitacionales serán destinadas prioritariamente a madres solteras, con el objetivo de brindar una respuesta a sectores con mayores dificultades de acceso a la vivienda. La iniciativa forma parte de una estrategia provincial orientada a recuperar obras públicas paralizadas y transformarlas en soluciones habitacionales concretas.

**[Mendoza] Lanzas un plan de acceso a la vivienda destinado a docentes provinciales.** El Gobierno de Mendoza anunció el programa “Plan Casita”, una iniciativa orientada a facilitar el acceso a la vivienda para trabajadores de la educación mediante un esquema que combina ahorro previo, financiamiento bancario y participación del sector privado en la construcción. El programa prevé financiar hasta el 80% del valor de las viviendas mediante créditos hipotecarios de largo plazo, mientras que los beneficiarios deberán aportar el 20% restante con fondos propios. En una primera etapa se proyecta la construcción de 250 viviendas de aproximadamente 60 m<sup>2</sup>, con valores estimados entre \$100 y \$120 millones.

**[Río Negro] Lanzas un programa de viviendas adaptadas para familias con integrantes con discapacidad.** El Gobierno de Río Negro presentó el programa “Construir Inclusión”, una iniciativa que prevé la construcción de 100 viviendas especialmente diseñadas para familias con integrantes con discapacidad. Financiado íntegramente con recursos provinciales, el plan contempla unidades habitacionales desarrolladas bajo criterios de diseño universal, garantizando accesibilidad y transitabilidad desde su concepción. Las viviendas serán adaptadas según las características y necesidades de cada grupo familiar, incorporando soluciones específicas para mejorar la autonomía y la calidad de vida de sus habitantes. Actualmente el programa se encuentra en etapa de inscripción y evaluación de postulantes, mientras que las autoridades estiman que las primeras obras podrían comenzar durante 2027.

**[Salta] La ONU destacó un programa provincial de viviendas para comunidades indígenas y rurales.** El Instituto Provincial de Vivienda de Salta presentó ante ONU-Hábitat su programa de viviendas destinadas a pueblos originarios y comunidades rurales, en el marco de un espacio internacional orientado a difundir experiencias de vivienda inclusiva. La iniciativa fue expuesta junto a proyectos desarrollados en Nepal y Uganda y puso el foco en la adaptación de las soluciones habitacionales a las características culturales, territoriales y climáticas de cada comunidad. Según informaron las autoridades provinciales, el programa ha permitido construir más de 4.000 viviendas para familias pertenecientes a distintos pueblos indígenas de la provincia, incorporando diseños diferenciados, materiales adecuados para cada región y participación de los propios beneficiarios en los procesos constructivos.

## 08. Políticas Sociales

---



**[Nacional] Presentan una plataforma de inteligencia artificial para diseñar y evaluar políticas sociales.** El Ministerio de Capital Humano anunció el desarrollo de “Gemelo Digital Social”, una herramienta basada en inteligencia artificial que busca mejorar el diseño, monitoreo y evaluación de políticas públicas mediante el procesamiento integrado de grandes volúmenes de datos. Según informó la cartera, el sistema permitirá construir modelos predictivos capaces de describir fenómenos sociales, proyectar escenarios futuros y simular el impacto potencial de distintas intervenciones estatales antes de su implementación. La iniciativa toma como referencia experiencias internacionales de “gemelos digitales” utilizadas en infraestructura y planificación urbana, adaptándolas al ámbito de las políticas sociales. Desde el Gobierno señalaron que la plataforma integrará información demográfica, educativa, laboral y económica con el objetivo de optimizar la asignación de recursos y fortalecer la capacidad de anticipación del Estado frente a distintas problemáticas sociales.

**[CABA] Advierten por el aumento de los desalojos y reclaman una política específica para las familias afectadas.** Un informe conjunto elaborado por el Ministerio Público de la Defensa de la Ciudad de Buenos Aires y la Defensoría del Pueblo porteña alertó sobre el crecimiento de los desalojos y la falta de respuestas habitacionales adecuadas para las personas afectadas. Según el relevamiento, entre 2024 y marzo de 2026 fueron desalojadas 4.482 personas, entre ellas 1.409 niños, niñas y adolescentes, registrándose un aumento del 26% en 2025 respecto del año anterior. El documento destaca además un cambio en la modalidad de intervención estatal, con un incremento de los desalojos administrativos impulsados directamente por el Gobierno de la Ciudad, especialmente aquellos vinculados a clausuras por riesgo de derrumbe en hoteles familiares, pensiones, conventillos e inquilinatos.

## 09. Políticas Rurales

---



**[Buenos Aires] Desde el senado provincial, buscan reactivar y actualizar el Régimen de Promoción de Pequeñas Localidades.** Un proyecto legislativo en la provincia de Buenos Aires propone actualizar el régimen de promoción de pequeñas localidades, originalmente creado por ley para atender problemáticas estructurales como el despoblamiento y la pérdida de dinamismo económico en pueblos rurales. La iniciativa plantea incorporar nuevas herramientas —entre ellas el impulso al turismo rural— para revitalizar estas comunidades, fortaleciendo sus economías y generando comunidades de arraigo. En este sentido, la actualización del régimen no sólo amplía sus alcances, sino que reactualiza una política pública clave de ordenamiento territorial, orientada a sostener el hábitat rural mediante estrategias integrales que articulen producción, servicios y desarrollo local.

**[Chubut] Despoblamiento extremo en Chubut: en Telsen quedan apenas ocho productores.** En la zona rural cercana a Telsen, en Chubut, el número de productores activos se redujo a apenas ocho, evidenciando un proceso de despoblamiento profundo en la meseta patagónica. Las dificultades para sostener la producción, la falta de infraestructura y servicios, y las condiciones climáticas adversas han llevado al abandono progresivo de los campos. Esta situación refleja un deterioro estructural del hábitat rural, donde la pérdida de población implica también la desaparición de redes sociales, económicas y culturales. El caso pone en evidencia la urgencia de políticas integrales que atiendan las condiciones de vida en estos territorios.

**[Neuquén] Créditos para vivienda: una herramienta para sostener el arraigo en territorios no urbanos.** El gobierno de Neuquén anunció la disponibilidad de 4.000 créditos hipotecarios destinados a la construcción, ampliación y refacción de viviendas, en una política que busca ampliar el acceso al hábitat en distintos puntos de la provincia. Si bien la medida tiene alcance general, su impacto resulta especialmente relevante en localidades intermedias y rurales, donde el acceso a financiamiento suele ser más limitado. Este tipo de instrumentos contribuye a mejorar las condiciones habitacionales y a consolidar el arraigo, evitando migraciones forzadas hacia centros urbanos. En clave territorial, la iniciativa refuerza el rol del crédito público como herramienta para sostener población y dinamizar el hábitat fuera de las grandes ciudades.

**[Misiones] El gobierno provincial apuesta a nuevas economías rurales para fortalecer el arraigo** La Legislatura de Misiones aprobó una ley orientada a promover nuevas actividades productivas en el ámbito rural, con el objetivo de diversificar la matriz agropecuaria y fortalecer el arraigo en las chacras. Entre sus ejes, la normativa impulsa el desarrollo de cultivos alternativos —como el café—, fomenta el agregado de valor en origen y promueve prácticas productivas sustentables. La iniciativa articula investigación, asistencia técnica y políticas de incentivo económico, buscando generar empleo y nuevas oportunidades en el territorio rural. En este marco, el hábitat rural aparece vinculado no solo a la vivienda, sino también a las condiciones productivas que permiten sostener población y evitar el despoblamiento.

## 10. Legislación y Justicia

---

**[Nacional] Presentan un proyecto para proteger a hogares sobre endeudados y resguardar la vivienda familiar.** La senadora nacional Ana Marks presentó un proyecto de ley que propone crear un régimen especial de protección para consumidores endeudados y sobre endeudados, con el objetivo de facilitar la reestructuración de deudas y evitar situaciones de exclusión económica. La iniciativa contempla mecanismos administrativos y judiciales para reorganizar obligaciones financieras, incluyendo la suspensión de embargos, la protección de salarios y jubilaciones, la revisión de tasas consideradas abusivas y la garantía de un ingreso mínimo destinado a cubrir gastos esenciales. Entre sus principales disposiciones se destaca la protección de la vivienda única familiar, que no podría ser ejecutada mientras dure el proceso de reorganización de deuda.

**[Tierra del Fuego] Elevan a juicio una causa por presuntas irregularidades en la adjudicación de viviendas sociales.** La Justicia de Tierra del Fuego elevó a juicio oral una causa vinculada a la presunta asignación irregular de viviendas sociales construidas en el marco de un convenio entre el Instituto Provincial de Vivienda (IPV) y la Asociación Trabajadores del Estado (ATE). La investigación se centra en 21 unidades habitacionales que originalmente debían ser adjudicadas a afiliados del gremio que cumplían con los requisitos establecidos, pero que habrían sido transferidas a terceros mediante operaciones irregulares. Entre los imputados se encuentra el secretario general de ATE provincial, junto a otros dirigentes vinculados a la gestión del programa habitacional. Según la acusación, las maniobras habrían generado perjuicios tanto para los beneficiarios originales como para el sistema de asignación de viviendas sociales. El proceso judicial avanzará ahora hacia la instancia de juicio oral, donde se analizarán las responsabilidades de los involucrados.

**[Las Lomitas - Formosa] Conflicto entre el municipio y organismos provinciales por el control de obras públicas.** La Municipalidad de Las Lomitas cuestionó al Instituto Provincial de la Vivienda (IPV) y al Poder Judicial de Formosa por la ejecución de obras dentro de la ciudad sin contar, según las autoridades locales, con la totalidad de las habilitaciones, planos aprobados y pagos de tasas municipales requeridos por la normativa vigente. Desde el gobierno municipal sostienen que las construcciones realizadas por organismos provinciales deben someterse a los mismos controles urbanísticos y administrativos que las obras privadas, mientras que advirtieron sobre la posibilidad de avanzar con acciones judiciales para reclamar el cumplimiento de las obligaciones correspondientes.