

BOLETÍN MENSUAL DE VIVIENDA Y HABITAT

Junio 2025



Boletín Mensual de Vivienda y Hábitat

Noticias del sector. Mes de junio de 2025

Tejido Urbano

#6

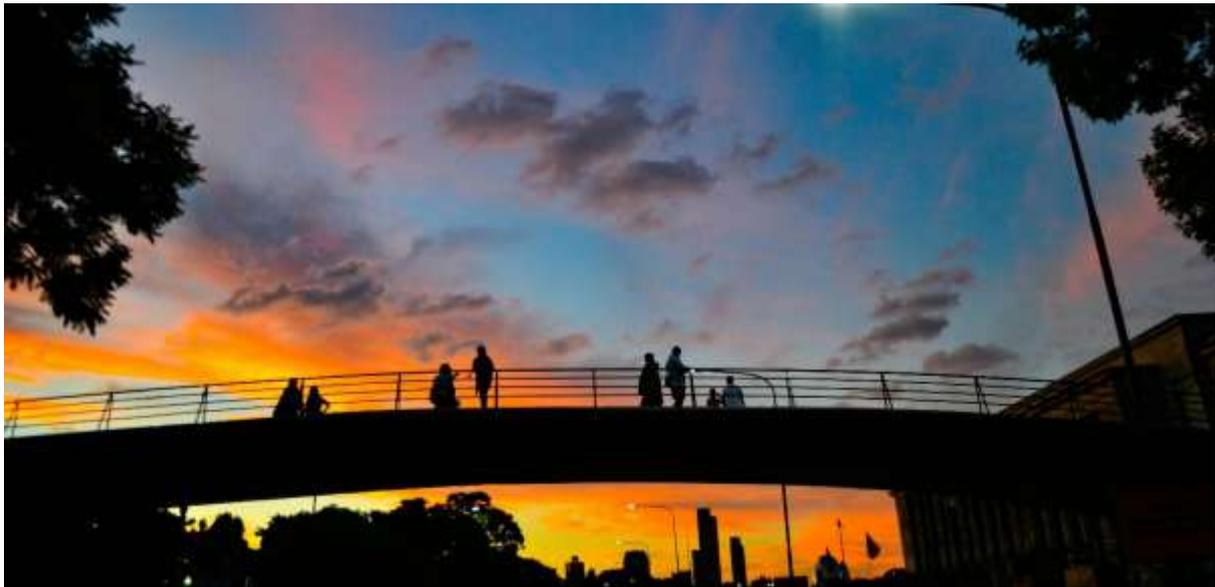
Índice

01. Mirada general
02. Desarrollo Urbano y Territorial
03. Inquilinos y Alquileres
04. Sector Inmobiliario y Construcción
05. Políticas de Vivienda
06. Urbanismo y Ambiente
07. Políticas Sociales Urbanas
08. Discusiones



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] El Gobierno nacional delega en las provincias la asistencia a personas en situación de calle

Mediante el Decreto 373/2025, el Ejecutivo nacional modificó su rol en la política de atención a personas en situación de calle: dejará de ejecutar programas directos y pasará a actuar como “órgano rector”, estableciendo lineamientos generales. La ejecución y financiamiento de políticas quedará ahora en manos de las provincias y la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que deberán elaborar sus propios planes y estrategias. La Secretaría Nacional de Niñez, Adolescencia y Familia será la autoridad de aplicación y monitoreará el uso de fondos transferidos.

[Internacional – Buenos Aires] Un ranking global expone el desequilibrio entre precios inmobiliarios y salarios en la capital argentina

El informe *Mapping the World's Prices 2025* de Deutsche Bank ubicó a Buenos Aires en el puesto 62 entre 69 ciudades globales según calidad de vida, destacando fuertes contrastes entre el costo de vida y los niveles salariales. El estudio midió variables como precios de vivienda, alimentación, transporte, salarios e índices de contaminación. La capital argentina se posicionó 58^a en el costo del metro cuadrado (USD 2.699) y 62^a en salarios. El informe también registró que Buenos Aires es la ciudad más cara del mundo para comprar un vestido de verano y la octava más cara para jeans. Sin embargo, el transporte público y la gastronomía se mantienen entre los rubros más accesibles, ubicándose en el puesto 61 en ambas categorías. En calidad de vida después del pago de alquiler, la ciudad también figura en el puesto 61, evidenciando el impacto del bajo poder adquisitivo sobre las condiciones de vida urbanas.

02. Desarrollo Urbano y Territorial

[CABA] Los cambios en el Código Urbanístico generan una reconfiguración del desarrollo urbano y la valorización del suelo

Fuentes del sector inmobiliario indican que las reformas introducidas en el Código Urbanístico de la Ciudad de Buenos Aires produjeron un cambio significativo en las dinámicas de desarrollo y valorización del suelo urbano. La principal medida fue la limitación de alturas en zonas residenciales consolidadas, con el objetivo de preservar la identidad barrial y evitar edificaciones desproporcionadas. Esto provocó una reducción en el atractivo en lotes para proyectos de gran escala, desacelerando la demanda y ajustando sus valores de mercado (lotes disponibles aumentan su valor por escasez o reducción de oferta). Al mismo tiempo, se incorporaron incentivos para promover la inversión en barrios del sur que generó un incipiente corrimiento de las estrategias de inversión aunque todavía con desafíos estructurales pendientes en términos de infraestructura y servicios. Otras disposiciones, como la exigencia de incorporar espacios libres en las manzanas y una mayor regulación de las tipologías edilicias, también impactan en la rentabilidad potencial de los proyectos, al reducir la superficie edificable disponible.

[Córdoba] Una nueva ordenanza urbanística introduce herramientas innovadoras para densificar y revitalizar la ciudad consolidada.

El intendente de Córdoba, Daniel Passerini, presentará ante el Concejo Deliberante un proyecto de ordenanza que busca dotar al municipio de nuevas herramientas para planificar el desarrollo urbano con una mirada más integrada, densa y sostenible. La iniciativa pone el foco en los barrios ya consolidados, priorizando su revitalización frente a la expansión periférica, y propone un conjunto de instrumentos normativos articulados en un único marco regulatorio. El proyecto contempla tres figuras clave. Por un lado, los Convenios Urbanísticos (CU), de iniciativa privada, que permitirán transformaciones edilicias bajo un proceso de evaluación técnica, audiencia pública y aprobación legislativa. Por otro, los Polígonos de Actuación Concertada (PAC), impulsados por el Estado, que definen zonas específicas con modificaciones normativas (como FOT, FOS y FIS) para incentivar la inversión privada a cambio de contraprestaciones urbanísticas, como el pago de plusvalía. Finalmente, los Acuerdos de Gestión Mixta (AGM) facilitarán proyectos de infraestructura y equipamiento urbano en colaboración con actores privados o comunitarios. Además, la ordenanza busca unificar y simplificar el actual marco normativo, hoy fragmentado en múltiples ordenanzas, con el fin de brindar mayor claridad y previsibilidad tanto al Estado como a los desarrolladores.

[Rosario] Proponen habilitar torres de hasta 40 pisos

El Concejo Municipal de Rosario comenzará a debatir un nuevo **régimen general de alturas** que permitiría construir edificios de hasta **120 metros** (aproximadamente 40 pisos) en corredores clave y zonas centrales de la ciudad. El oficialismo plantea **reemplazar las excepciones caso por caso** por una normativa clara que promueva desarrollos verticales con **criterios ambientales**: al menos 30% del lote con suelo absorbente, terrazas verdes y plantas bajas activas. La iniciativa abarcaría **743 lotes** (448 en corredores y 295 en áreas

centrales) y busca **potenciar la densificación urbana**, frenar la expansión horizontal y **preservar el suelo periurbano**.

[Santa Fe – Alvear] Obras e inversiones consolidan a Alvear como nuevo polo urbano del sur santafesino.

La ciudad de Alvear, recientemente declarada como tal, atraviesa un proceso de transformación urbana impulsado por obras de infraestructura clave y la radicación de inversiones privadas. En ese marco, la desarrolladora MSR evalúa un proyecto que incluye un hotel y un centro comercial sobre la avenida Rubini, en una zona estratégica entre la Ruta 21 y el casco histórico. El desarrollo se articula con obras viales de conexión entre la Ruta 21 y la autopista Rosario–Buenos Aires, y con la expansión de parques industriales que posicionan a Alvear como nuevo nodo productivo y logístico del área metropolitana de Rosario. El crecimiento sostenido de servicios, conectividad y suelo disponible abre oportunidades concretas para el desarrollo urbano planificado.

[Mendoza – Ciudad] Nuevo marco normativo para el Centro Cívico pone foco en preservación y planificación sustentable

El Concejo Deliberante de la Ciudad de Mendoza aprobó la Ordenanza N.º 4212, que redefine los usos del suelo, la zonificación y los indicadores urbanísticos del Centro Cívico, en línea con la reforma reciente de la Ley Provincial N° 3401. El área, delimitada entre Pedro Molina, las vías del Ferrocarril San Martín, Pueyrredón y Av. San Martín, concentra instituciones públicas clave. La nueva normativa promueve un desarrollo urbano equilibrado, con zonas diferenciadas por densidad y usos (residencial, comercial y mixto), y establece criterios específicos para edificios públicos, que deberán ser construcciones aisladas, sin cercos y con tratamiento integral del entorno.

[Mendoza – Piedemonte] Avanzan operativos para detectar loteos irregulares en zonas de riesgo ambiental

La Dirección de Planificación de Mendoza, junto con los municipios de Las Heras y Luján de Cuyo, realizó inspecciones en el Piedemonte para identificar asentamientos y loteos no autorizados en áreas con riesgo aluvional. Los operativos se enmarcan en la Ley 9414, que regula el uso del suelo en esta zona de alta fragilidad ambiental. La acción interjurisdiccional también contó con la participación de la Dirección de Hidráulica y el Ministerio de Energía y Ambiente. Según explicaron las autoridades, se busca sancionar infracciones, prevenir daños al ecosistema y ordenar el crecimiento urbano. La expansión desregulada en el Piedemonte compromete la seguridad de sus habitantes y dificulta la planificación territorial, acentuando desigualdades y generando impactos ambientales como pérdida de capacidad de absorción y riesgo de erosión.

[Río Negro - Cipolletti] Nueva normativa urbana: más altura, unidades de gestión y flexibilidad de usos

El Concejo Deliberante de Cipolletti aprobó por unanimidad una actualización del Código de Planeamiento Urbano que flexibiliza indicadores para acompañar el crecimiento de la ciudad. Entre los cambios más relevantes se encuentra la posibilidad de construir edificios de mayor altura en corredores clave como las avenidas Alem, Brentana y Mengelle, así como la regularización de usos mixtos en zonas residenciales y rurales.

La reforma también incorpora tres nuevas Unidades de Gestión Urbana para activar baldíos estratégicos con propuestas sociales o comunitarias, y exige suelo permeable en áreas industriales, en línea con criterios de sostenibilidad. Se conformará una comisión técnica evaluadora para proyectos especiales. La normativa apunta a un desarrollo urbano más “orgánico y maleable”, que promueva la inversión privada sin descuidar la planificación y el interés público.

[Neuquén] Gaido convocó a desarrolladores para planificar nuevas obras y modernizar la ciudad

El intendente Mariano Gaido mantuvo una reunión con desarrolladores urbanos de Neuquén capital para repasar el avance de obras públicas y proyectar nuevas intervenciones. Entre los temas abordados se destacaron el desarrollo del Polo Tecnológico, el nuevo Parque Industrial, el Parque Solar, el Centro Ambiental y los paseos costeros. También se discutieron ajustes normativos sobre indicadores urbanos, eliminación de cableado aéreo y uso del espacio público.

[Salta] Durand encabezó el primer plenario para actualizar los códigos urbanos.

Emiliano Durand reactivó el Consejo Municipal de Desarrollo Urbano Ambiental (CoMDUA) con el objetivo de actualizar los Códigos de Planeamiento Urbano y de Edificación. Participaron funcionarios, colegios profesionales, universidades y actores del mercado inmobiliario. Desde el Ejecutivo señalaron que se busca una normativa más flexible, con usos mixtos, mayores densidades y menor carga burocrática. El debate continuará en mesas técnicas y nuevos plenarios, con intención de enviar una propuesta al Concejo Deliberante antes de fin de año. En paralelo, se desplegó un paquete de medidas para dinamizar el uso del espacio urbano: **Impulso Plaza**, **Balcones Gastronómicos**, **Turismo con Beneficios** y el programa de **Padrinazgo de Espacios Verdes**, que promueven la inversión privada mediante concesiones, exenciones fiscales y uso intensivo del espacio público.

[Salta] Aprueban el Régimen de Renovación Urbana para equilibrar el desarrollo territorial.

El Concejo Deliberante de la Ciudad de Salta aprobó un nuevo **Régimen de Renovación Urbana**, propuesto por el Ejecutivo municipal, que establece **exenciones impositivas** de hasta el 100% para desarrollos inmobiliarios en zonas con menor dinamismo. La iniciativa busca incentivar la construcción en sectores del sur capitalino, históricamente rezagados frente al crecimiento del norte, tomando la Av. San Martín como eje divisorio. Las exenciones estarán vigentes por un año y abarcan distintas tasas municipales, facilitando el acceso a permisos y reduciendo costos para quienes apuesten al desarrollo en zonas menos consolidadas.

03. Inquilinos y Alquileres

[Nacional] El 67% de los inquilinos destina entre el 30% y el 50% de sus ingresos al alquiler.

Un relevamiento de Inquilinos Argentinos sobre 909 hogares de todo el país revela que el 67% de los inquilinos destina entre el 30% y el 50% de sus ingresos al pago del alquiler. El 14% supera el 60%, y entre jubilados el promedio alcanza el 49%. La encuesta también muestra un alto nivel de endeudamiento: el 72% de los hogares está endeudado (principalmente por tarjetas de crédito 56% y compra de alimentos 44%), mientras que el 32% se endeudó específicamente para afrontar el pago del alquiler. Frente a este contexto, el 66% de las familias redujo su consumo de alimentos, el 53% ajustó en salud, y un 94% dejó de realizar actividades recreativas. En relación con los contratos, el 78% se actualiza cada 6 meses y más de la mitad ajusta por IPC. El 89% de los hogares manifestó temor de no poder pagar el alquiler en los próximos meses.

[AMBA] Los alquileres en el GBA siguen subiendo por encima de la inflación y tensionan el acceso a la vivienda.

Según un relevamiento de Zonaprop, los alquileres en el Gran Buenos Aires registraron subas acumuladas en 2025 que superan al IPC, con aumentos del 17,8% en zona norte y del 20,1% en zona oeste-sur. En términos reales, los incrementos superan el 5% y alcanzan hasta el 70% interanual en algunos segmentos. El fenómeno refleja un mercado tensionado por la escasa oferta y el desfasaje entre ingresos y precios. Mientras los barrios más caros se concentran en zonas como Olivos y Canning, los más accesibles están en González Catán y Villa Lynch. En paralelo, crece el atractivo de zonas periféricas para inversores, por su mayor rentabilidad bruta anual (hasta 10,5%). La persistente suba de precios por encima de la inflación confirma la presión estructural sobre el mercado de alquiler en el AMBA.

[Ushuaia] Baja de precios en alquileres por incremento de oferta.

El mercado inmobiliario de Ushuaia muestra una baja en los precios de alquileres, impulsada por un notable aumento en la oferta. Según Gabriel Martínez, presidente del Colegio de Martilleros de Tierra del Fuego, muchas unidades antes destinadas a alquileres temporarios regresaron al mercado tradicional, incluso amobladas. Esto amplió la disponibilidad y generó una corrección de valores. La mayoría de los contratos se firma por al menos dos años, con actualizaciones cada cuatro o seis meses, usualmente ligadas al IPC.

04. Sector Inmobiliario y Construcción



[CABA] Suben los precios en unidades chicas y crece el interés de inversores por propiedades en pozo

En el mercado inmobiliario de la Ciudad de Buenos Aires se observa una suba de entre el 5% y el 10% en unidades pequeñas, especialmente aquellas con valores aptos para créditos hipotecarios. La demanda responde tanto a su relativa accesibilidad como a su sensibilidad frente a variaciones cambiarias e ingresos. A pesar de que la oferta general sigue siendo alta, estas unidades se tornan más competitivas por su reposición limitada. En paralelo, se mantiene activa la venta de departamentos en pozo con financiamiento directo de los desarrolladores, lo que abre oportunidades para primera vivienda, aunque con riesgos asociados a la contratación y plazos de entrega y más orientado a un público inversor desde que el valor del precio de m² de departamento a estrenar quedó por debajo de los valores en pozo.

[Mendoza] Suben los costos de construcción, aunque por debajo de la inflación.

Según el relevamiento mensual del Centro de Ingenieros de Mendoza, el costo de construir una vivienda en la provincia aumentó un 1,33% en junio de 2025, levemente por debajo de la inflación de mayo (1,5%). Construir una casa “económica” de 61 m² requiere \$66,9 millones (USD 933/m²), mientras que una vivienda de “mediana calidad” de 136 m² asciende a \$198,6 millones (USD 1.243/m²). El incremento se explica por una suba del 1,63% en materiales y del 0,97% en mano de obra. Entre los insumos que más aumentaron se encuentran el ladrillón a granel (+29,9%) y perfiles de aluminio (+6,3%). Si bien el ritmo de aumento se moderó, los precios en dólares siguen siendo elevados en comparación interanual.

05. Políticas de Vivienda

[Nacional] Se elimina el Fondo Nacional de Viviendas de Servicio para Fuerzas Armadas y de Seguridad.

Mediante el Decreto 437/2025, el presidente Javier Milei dispuso la derogación de la Ley 21.134, que daba sustento al Fondo Nacional para la Construcción de Viviendas de Servicio para personal militar, de Gendarmería, Prefectura y Policía Aeronáutica. Según el Gobierno, el fondo estaba en desuso, generaba superposición de estructuras y representaba un gasto innecesario.

[Misiones] El Gobierno provincial avanza en un esquema de créditos para la construcción de viviendas junto al Banco Nación

El gobernador de Misiones, Hugo Passalacqua, se reunió con autoridades del Banco Nación para avanzar en un esquema de financiamiento destinado a la construcción de viviendas. La propuesta contempla un acuerdo conjunto mediante el cual la provincia aportaría terrenos fiscales y el banco financiaría el 100% de la obra, facilitando el acceso a viviendas a sectores sin posibilidad de crédito hipotecario tradicional. En paralelo, se renovaron líneas de crédito con tasa bonificada para sectores estratégicos de la economía misionera, como la industria forestal, la producción yerbatera, tealera y de maquinaria agrícola.

[CABA] Avanza un nuevo convenio para financiar viviendas sociales, pero persisten los desafíos en torno a la escrituración

El Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC) y el Banco Ciudad firmaron un convenio en el marco del Programa de Fideicomisos para la Construcción de Viviendas Sociales. El acuerdo contempla líneas de crédito intermedio para financiar desarrollos inmobiliarios destinados a trabajadores, que luego se transformarán en créditos hipotecarios para facilitar el acceso a la vivienda propia. En paralelo, un informe reciente de la Auditoría General de la Ciudad reveló irregularidades en el proceso de regularización dominial de viviendas ya adjudicadas por el IVC. Entre los problemas identificados se destacan la falta de planos de mensura, errores en los registros, dificultades para geolocalizar unidades y vacantes estructurales en áreas clave del organismo. De las más de 6.100 viviendas relevadas, solo el 25% fueron escrituradas.

[Buenos Aires – Provincia] La Provincia ratificó la continuidad de los planes de vivienda con sorteos y control local

El gobierno de la Provincia de Buenos Aires anunció la continuidad de los planes de vivienda con adjudicación por sorteo. Actualmente hay más de 8.000 unidades en ejecución con financiamiento provincial. La inscripción se realiza a través del Registro Único Permanente de Demanda Habitacional (RUPDH) en cada municipio, con verificación de requisitos y seguimiento social previo y posterior a la adjudicación. Como parte del proceso, los municipios pueden habilitar registros de oposición para fortalecer la transparencia y garantizar el control territorial sobre las asignaciones.

[Buenos Aires – Lincoln] Finalizó la preinscripción para el plan de 38 viviendas y se registraron más de 3.300 aspirantes.

Cerró el período de preinscripción para acceder al plan de 38 viviendas en el barrio Eduardo Donato Mango, desarrollado por el municipio de Lincoln junto al Ministerio de Hábitat bonaerense. Durante el mes habilitado, se presentaron más de 3.300 solicitudes. El dato revela una demanda habitacional muy superior a la oferta disponible, lo que marca la urgencia de ampliar las políticas de acceso a la vivienda en el distrito

[Río Negro] El IPPV prioriza regularización y escrituración ante la baja ejecución de viviendas.

Ante un contexto de fuertes restricciones presupuestarias, el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda (IPPV) de Río Negro enfoca su estrategia actual en la regularización dominial y en el fortalecimiento del acceso formal a la tenencia. Durante los primeros cinco meses del año ya se entregaron 615 escrituras (950 en 2024). Además de esta política de formalización, el IPPV mantiene obras de vivienda (alrededor de 300 unidades en ejecución) y redes de infraestructura a través del programa *Suelo Urbano*, que interviene en localidades como Cinco Saltos, San Antonio y Bariloche. En paralelo, se activaron mecanismos de fiscalización de uso indebido de viviendas y se avanzó en recuperos administrativos y judiciales.

[Neuquén] Neuquén construirá viviendas para pacientes de salud mental en Zapala y Cutral Co.

La provincia de Neuquén licitará dos nuevos Dispositivos de Inclusión Habitacional (DIH) en Zapala y Cutral Co, destinados a personas en proceso de externación de instituciones de salud mental. Las obras priorizan la inclusión comunitaria y el acceso a una vivienda digna. En Zapala, el proyecto contempla 400 m² con una inversión de \$723 millones; en Cutral Co, más de 320 m² por \$740 millones. Ambos espacios incluirán habitaciones individuales, áreas comunes y accesibilidad universal. La iniciativa se enmarca en un plan provincial para expandir la red de atención comunitaria en salud mental.

[Mendoza] El programa “Mi Escritura” busca agilizar la titularización de viviendas sociales.

El Gobierno de Mendoza reglamentó la Ley 9632 y lanzó el programa “Mi Escritura”, una iniciativa destinada a regularizar la situación dominial de viviendas adjudicadas por el IPV, cooperativas u otros planes estatales. El régimen permite avanzar con la escrituración incluso en casos con embargos o restricciones judiciales, siempre que el titular asuma el compromiso de pago de la deuda. Además, se eliminan tasas registrales y aranceles provinciales para facilitar el trámite. La aplicación estará a cargo del Ministerio de Gobierno y el IPV, que podrán crear una Unidad Ejecutora específica y firmar convenios con municipios y organismos para ampliar el alcance territorial. La medida apunta a formalizar la tenencia de miles de hogares que aún carecen de título de propiedad, sin condonar deuda pero ofreciendo un marco operativo para avanzar con la regularización.

[Mendoza] Créditos del IPV para construir vivienda en terreno propio con cuotas desde \$243.000.

El Instituto Provincial de la Vivienda mantiene abierta la inscripción al programa *Construyo Mi Casa*, una línea de crédito hipotecario destinada a familias con terreno propio o compromiso de compra. El préstamo cubre hasta \$115 millones para construir viviendas entre 55 y 140 m², con cuotas desde \$243.407 ajustadas por UVA y CVS. Los créditos se otorgan tras un período de ahorro previo (36 meses o pago equivalente), y los requisitos incluyen ingresos familiares entre \$1,2 y \$2,6 millones, uso como vivienda única y servicios básicos en el lote. La devolución es en hasta 30 años, con inicio un año después del comienzo de obra. La inscripción es online a través del sitio del IPV.

[Salta] El IPV reduce el monto de ingreso al ahorro previo para facilitar el acceso a viviendas en Capital.

El Instituto Provincial de Vivienda (IPV) resolvió reducir el monto exigido para acceder al plan Casa Propia con Ahorro Previo, que comprende la construcción de 1.098 departamentos en los barrios Pereyra Rozas y El Huaico, en Salta Capital. La medida responde a las dificultades planteadas por preadjudicatarios y busca ampliar el acceso a la operatoria. Con esta modificación, el monto de ingreso se fijó en 23.000 UVIs — anteriormente oscilaba entre 30.000 y 40.000— gracias a un esfuerzo financiero de la Provincia. Además, se extendió por 30 días el período de inscripción para las 466 unidades aún disponibles.

[Jujuy] Crece el reclamo por el acceso a la vivienda en San Pedro.

Vecinos autoconvocados de San Pedro se manifestaron en el Concejo Deliberante para exigir **transparencia y celeridad en la adjudicación de terrenos**. Denuncian **irregularidades** en la distribución y afirman cumplir con todos los requisitos exigidos por el Estado. Durante la protesta, se generó un intercambio con los ediles presentes y se acordó una reunión para la próxima semana, en la que se recibirá a tres familias en situación crítica.

06. Urbanismo y Ambiente



[CABA] El plan “Avenidas Porteñas” busca revalorizar corredores urbanos con obras integrales de espacio público.

El Gobierno porteño avanza con el programa “Avenidas Porteñas”, una estrategia de intervención urbana que apunta a transformar corredores deteriorados en espacios más caminables, accesibles y sostenibles. Tras las obras en Independencia y Caseros, comenzaron nuevas intervenciones en avenidas de Villa Lugano, La Boca, Barracas y el Barrio 21-24. El plan incluye ensanche de veredas, mejoras en cruces peatonales, mobiliario urbano, arbolado, reubicación de paradas de colectivos y drenaje urbano sostenible. Además de mejorar la movilidad y el paisaje urbano, busca impulsar la actividad comercial local, generar empleo y reducir el impacto ambiental. Con una mirada integral, el programa apuesta por reconvertir avenidas de paso en espacios de encuentro y centralidad barrial.

[Buenos Aires – Provincia] Desarrollan una app gratuita para relevar el arbolado urbano y planificar su gestión.

Investigadores bonaerenses desarrollan una herramienta digital gratuita que permitirá a los municipios relevar el estado del arbolado urbano, sistematizar datos y planificar acciones de conservación. El sistema, financiado por la Comisión de Investigaciones Científicas (CIC), incluirá una app móvil para el censo en campo y una plataforma web para generar reportes técnicos. La iniciativa busca fortalecer el cumplimiento de la Ley Provincial 12.276, que exige a los municipios contar con censos y planes reguladores del arbolado.

07. Políticas Sociales Urbanas

[Nacional] Solidarimap: una app para mapear necesidades y canalizar ayuda a personas en situación de calle.

La aplicación *Solidarimap*, desarrollada por Beltrán Sobredo, permite registrar en un mapa a personas en situación de calle, identificando su ubicación y necesidades específicas (como comida, ropa o abrigo). La iniciativa busca articular la solidaridad ciudadana con organizaciones sociales y gobiernos locales, promoviendo una red colaborativa de asistencia. Los usuarios pueden cargar información sobre personas que encuentran en la vía pública y, a su vez, filtrar por tipo de ayuda para actuar de forma directa y localizada. Además, la app integra datos sobre servicios de asistencia, como albergues y paradores, y trabaja en articulación con ONGs y el Estado.

[CABA] Refuerzan la asistencia ante el invierno con paradores, médicos y la línea 108.

Frente a las bajas temperaturas, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires intensificó su operativo de asistencia a personas en situación de calle. El ministro de Desarrollo Humano y Hábitat, Gabriel Mraida, informó que actualmente hay 50 móviles recorriendo la ciudad y 47 paradores disponibles para varones, mujeres y familias, que brindan alojamiento, comida, higiene y atención médica. Además, se habilitó la línea 108 para que vecinos puedan alertar sobre situaciones de emergencia.

[Mendoza] Dos muertes por hipotermia reactivan reclamos por la situación de calle.

La Arquidiócesis de Mendoza denunció la muerte de dos personas en situación de calle por frío en Ciudad y San Martín, y exigió al Estado provincial y municipal un mayor despliegue de políticas de asistencia. Según estimaciones, más de 700 personas se encuentran en situación de calle en la provincia, un 30% en la capital. Aunque el gobierno provincial asegura que cuenta con plazas disponibles y equipos de abordaje, la Iglesia reclamó medidas urgentes y coordinadas para evitar nuevas tragedias.

[Córdoba] El municipio advierte que la asistencia social está desbordada y critica la falta de apoyo nacional.

Tras el decreto que transfiere a provincias y municipios la responsabilidad sobre las personas en situación de calle, el secretario de Políticas Sociales, Santiago La Cava, alertó que los recursos locales no alcanzan para afrontar la creciente demanda. Actualmente, el municipio aloja a 271 personas, incluidas 13 familias y 21 niños. Solo entre enero y mayo de 2025, asistió a 590 personas, superando incluso los registros de 2020, durante la pandemia. Uno de los principales factores que empujan a las personas a la calle son los desalojos: hubo 600 casos solo en los primeros cinco meses del año. Córdoba gestiona un programa integral que contempla alojamiento, salud, acompañamiento psicológico y reinserción, pero la presión sobre el sistema es creciente.

[Neuquén] Refugio invernal en Ciudad Deportiva para personas en situación de calle.

Frente a la ola polar, la provincia de Neuquén habilitó un centro de contención en Ciudad Deportiva con funcionamiento nocturno durante dos meses. El refugio ofrece cama, cena, desayuno, kit de higiene, abrigo y asistencia médica, y cuenta con capacidad para 130 personas. El ingreso es voluntario y se coordina con organizaciones sociales y el sistema de emergencias (107).

[Córdoba - Villa María] Nuevo espacio de contención ante las bajas temperaturas.

En el marco de la conformación del Consejo de Abordaje Integral para Personas en Situación de Calle, la Municipalidad de Villa María habilitó un espacio nocturno en la sede de la UOM para brindar abrigo, comida y atención médica a personas sin techo. La iniciativa es fruto de una articulación entre el municipio y más de una decena de organizaciones sociales, religiosas y gremiales. El Consejo también trabaja en estrategias de revinculación familiar y atención integral, en un contexto de creciente vulnerabilidad.

[Mendoza - San Rafael] Cruz Roja refuerza el acompañamiento a personas en situación de calle y comunidades migrantes.

La filial de Cruz Roja Argentina en San Rafael intensificó su trabajo territorial en el marco del Plan Nacional de Movilidad Humana, con acciones orientadas a personas en situación de calle y comunidades migrantes, especialmente la población boliviana asentada en Salto de las Rosas. La iniciativa combina asistencia social, sanitaria y legal, con operativos itinerantes que se adaptan a las necesidades de cada zona. “Los números crecen cada invierno”, señaló Cecilia Expósito, coordinadora local. La organización lleva dos años trabajando sostenidamente con esta población, en articulación con la Cruz Roja Nacional y la Federación Internacional.

08. Discusiones



[Nacional] Vacíos normativos y tensiones legales en torno a las viviendas móviles.

El uso de casas rodantes como forma de residencia permanente carece, en Argentina, de una regulación específica a nivel nacional. Actualmente, estos vehículos están clasificados como bienes muebles registrables bajo la Ley de Tránsito 24.449, lo que impide considerarlos legalmente como inmuebles, fijar domicilio legal en ellos o acceder a derechos vinculados a la tenencia formal de vivienda. La regulación queda en manos de los municipios, a través de códigos urbanísticos o de edificación que rara vez contemplan la vivienda móvil como uso del suelo permitido. Esto genera una fragmentación normativa que dificulta la planificación urbana y deja en una situación de informalidad a quienes optan por habitar este tipo de estructuras. Incluso en terrenos privados, las restricciones vinculadas a higiene, servicios, densidad o destino de uso pueden impedir su habilitación como residencia. La falta de reconocimiento jurídico plantea desafíos tanto para el acceso a derechos (como el registro en ANSES, la obtención del DNI o el padrón electoral) como para la gestión del territorio. Este vacío normativo pone en evidencia la necesidad de revisar los marcos legales de la vivienda para incorporar modalidades residenciales emergentes (aunque minoritarios y/o excepcionales), en un contexto de diversificación de las formas de habitar y creciente presión sobre el parque habitacional tradicional y debates en torno a la convivencia urbana.