



PROYECTO DE LEY

“LÍNEA DE CRÉDITO BAÑO ADAPTADO Y SEGURO”

Artículo 1° – Creación.

Se crea en el ámbito del Banco de la Ciudad de Buenos Aires la línea crediticia denominada **“Baño Adaptado y Seguro”**, destinada a financiar obras de refacción, modificación y adaptabilidad de baños en viviendas de personas mayores, con el objetivo de garantizar condiciones de accesibilidad y seguridad.

Artículo 2° – Objeto.

La presente ley tiene por objeto facilitar el acceso al financiamiento en condiciones preferenciales para que las personas mayores puedan adaptar los baños de sus viviendas, reduciendo riesgos de accidentes, promoviendo su autonomía y mejorando su calidad de vida.

Artículo 3° – Beneficiarios.

Podrán acceder a la línea de crédito las personas mayores de 60 años con residencia permanente mínima de dos (2) años en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, que:

- a) Sean propietarias o posean autorización del propietario para realizar las obras.
- b) No sean titulares de más de una vivienda.
- c) Acrediten la necesidad de la adaptación por razones de accesibilidad, seguridad o salud.

Artículo 4° – Autoridad de Aplicación.

La subsecretaría de Personas Mayores, o el organismo que en el futuro la reemplace, será la autoridad de aplicación, encargada de verificar requisitos, aprobar proyectos técnicos y coordinar con el Banco Ciudad la ejecución y seguimiento de la línea crediticia.

Artículo 5° – Condiciones mínimas del crédito.

El Banco de la Ciudad de Buenos Aires otorgará créditos de hasta pesos dos millones quinientos mil (\$ 2.500.000), con sujeción a las siguientes condiciones mínimas:

- a) **Tasa de interés:** una tasa nominal anual que no podrá superar el cincuenta por ciento (50%) de la tasa activa vigente para créditos personales.
- b) **Plazo:** un período de amortización no inferior a treinta y seis (36) meses ni superior a setenta y dos (72) meses.
- c) **Período de gracia:** hasta seis (6) meses contados desde el desembolso, durante los cuales el beneficiario abonará únicamente los intereses, sin obligación de amortizar capital.
- d) **Sistema de amortización:** el que establezca el Banco de la Ciudad de Buenos Aires en la reglamentación aplicable.



El monto máximo previsto deberá actualizarse conforme al Índice del Costo de la Construcción (ICC) y podrá ampliarse de acuerdo con la capacidad económica del beneficiario.

Artículo 6° – Obras financiables.

Podrán financiarse, previa evaluación y aprobación de la Autoridad de Aplicación, las obras de adecuación y adaptación de baños destinadas a personas mayores, conforme a criterios de accesibilidad, seguridad y confort, atendiendo al nivel de movilidad o grado de dependencia del beneficiario. A tales efectos, se considerarán comprendidas, entre otras, las siguientes intervenciones:

- a) Sustitución de bañeras por platos de ducha extraplanos.
- b) Instalación de barras y elementos de apoyo.
- c) Colocación de suelos antideslizantes.
- d) Mejoras en el sistema de iluminación.

Artículo 7° – Fondos.

El Banco Ciudad implementa la presente línea de crédito con recursos propios, pudiendo el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires otorgar subsidios a la tasa de interés y/o garantías parciales para ampliar el acceso.

Artículo 8° – Reglamentación.

El Poder Ejecutivo reglamenta la presente ley dentro de los noventa (90) días de su promulgación.

Artículo 9° – Comuníquese, etc.

FUNDAMENTOS

Este proyecto se presenta en respuesta al sostenido crecimiento de la población mayor en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA), tal como lo veníamos anticipando¹, y que actualmente representa una cuarta parte de sus habitantes², configurando a la ciudad como una localidad envejecida. Este escenario plantea la necesidad de implementar políticas públicas inclusivas que promuevan el envejecimiento activo y fomenten la autonomía de las personas mayores.

¹ Expte: 389-D-2024

² Disponible en: https://buenosaires.gob.ar/sites/default/files/2023-07/Caracterizacio%CC%81n%20de%20las%20Personas%20Mayores%20en%20la%20Ciudad%20Auto%C3%81noma%20de%20Buenos%20Aires-Mayo_18_2023.pdf



Este enfoque se basa en el reconocimiento de los derechos humanos de las personas mayores y en los principios de las Naciones Unidas de: independencia, participación, dignidad, cuidado y autorrealización

Este panorama implica redefinir el horizonte de las políticas públicas destinadas a este grupo etario que, en la medida en que se visibilicen sus necesidades y prioridades, impone habilitar dispositivos institucionales y territoriales funcionales a la “longevidad positiva”.

Los marcos jurídicos internacionales, nacionales y locales contribuyen con su mirada a instalar un nuevo paradigma caracterizado por el “envejecimiento activo”³ que sustituye una visión asentada en la “pasividad” de las personas mayores, propulsando una serie de políticas estatales tendientes a una mayor inclusión de las mismas en la sociedad.

En este sentido, el Gobierno de la Ciudad ha adherido a la red de Mundial de Ciudades Amigables con las Personas Mayores con el propósito de “mejorar de sus entornos, experiencias, productos y servicios, buscando que las personas mayores tengan una longevidad activa y saludable, manteniendo su autonomía e independencia”⁴. Entre sus objetivos se halla la implementación de políticas públicas dirigidas a mejorar la calidad de vida de las personas mayores y población vulnerable.

La presente iniciativa propone la creación de una línea de crédito destinada a la adaptación y adecuación de los baños en domicilios particulares, con el fin de mejorar la accesibilidad y la seguridad de este grupo poblacional vulnerable.

Las condiciones financieras propuestas se basan en parámetros vigentes del sistema financiero público, contemplando plazos de amortización entre 36 y 72 meses, periodo de gracia de hasta 6 meses para el pago del capital y una tasa nominal anual preferencial, no superior al 50% de la tasa activa vigente para créditos personales.

El plazo de amortización, fijado entre treinta y seis (36) y setenta y dos (72) meses, responde a las prácticas actuales del Banco de la Ciudad de Buenos Aires, que ofrece préstamos personales con ese plazo máximo, lo que garantiza viabilidad operativa y adecuación a la capacidad de pago del sector beneficiario.

El período de gracia de hasta seis (6) meses, durante el cual se abonan únicamente intereses, se fundamenta en modalidades ya aplicadas por el Banco Ciudad en sus líneas hipotecarias, especialmente aquellas vinculadas a obras, que contemplan el pago de capital una vez finalizada la etapa de ejecución. Esta medida permite a las personas mayores

³ OMS [Internet]. Ginebra: OMS; c1999-2006 [actualizado 10 Abr 2016; citado 12 Abr 2016]. 52 Asamblea Mundial de la Salud, Proyecto A 52/34 del 22 de mayo de 1999; [aprox. 2 pantallas]. Disponible en: <http://apps.who.int/iris/bitstream/10665/84566/1/s7.pdf>

⁴ <https://buenosaires.gob.ar/vicejefatura/bienestar-integral/ciudad-amigable-para-personasmayores#:~:text=Una%20Ciudad%20Amigable%20es%20aquella,manteniendo%20su%20autonom%C3%ADa%20e%20independencia.>



afrontar la inversión inicial sin sobrecargas financieras inmediatas, otorgando un tiempo razonable para la realización de las adaptaciones.

La tasa nominal anual preferencial, que no podrá superar el cincuenta por ciento (50 %) de la tasa activa vigente para créditos personales, se enmarca en políticas de protección social existentes, como los préstamos de ANSES a tasa fija subsidiada del 50 % anual con plazos de hasta 48 meses. Asimismo, la experiencia del Banco Ciudad en líneas hipotecarias UVA con tasas preferenciales (3,5 % TNA + UVA) para zonas específicas de la Ciudad demuestra la capacidad institucional de instrumentar tasas diferenciadas como herramienta de política pública.

En conjunto, estos criterios garantizan que la línea de crédito propuesta sea financieramente sostenible, accesible para el sector destinatario y coherente con la normativa vigente

El financiamiento se orienta a obras categorizadas en función de la movilidad y autonomía de las personas mayores, con un enfoque estratificado respaldado por normativas nacionales, locales e internacionales, garantizando intervenciones pertinentes y eficientes, y la adecuada supervisión técnica por parte de la autoridad competente.

La categorización en tres niveles —adecuaciones para personas mayores con movilidad independiente o leve discapacidad, para quienes presentan movilidad reducida moderada o dependencia parcial, y para aquellas con movilidad severamente limitada o usuarias de silla de ruedas— se basa en buenas prácticas reconocidas por organismos como la Organización Mundial de la Salud, ONU-Hábitat y normas IRAM de accesibilidad, así como en el Código de Edificación de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y la Ley N.º 962 (accesibilidad física).

Esta estratificación asegura que el financiamiento se oriente a intervenciones pertinentes y técnicamente adecuadas, maximizando el impacto en la seguridad, la autonomía y la calidad de vida de las personas mayores, al tiempo que facilita el trabajo de cuidadores y profesionales cuando es necesario. La evaluación previa por parte de la Autoridad de Aplicación garantiza que las obras se ajusten a la normativa vigente y a estándares técnicos actualizados, asegurando un uso eficiente de los recursos públicos y financieros.

El proyecto se fundamenta en evidencias que demuestran que la mayoría de los accidentes domésticos graves, especialmente las caídas, ocurren en el baño. Adaptar este espacio es fundamental para prevenir traumatismos y promover la permanencia autónoma en el domicilio, mejorando la calidad de vida, y de esta manera prevenir intervenciones mas costosas

A medida que envejecemos, nuestros cuerpos sufren cambios que pueden aumentar el riesgo de accidentes. Factores como problemas de equilibrio, fuerza muscular reducida, mala visión y ciertos medicamentos pueden hacer que las personas mayores sean más vulnerables a las caídas.



La casuística denota que, en las personas mayores, son la segunda causa mundial de muerte por traumatismos involuntarios. Según la Organización Mundial de la Salud (OMS), cada año se producen 37,3 millones de caídas cuya gravedad requiere atención médica. Más aún, los estudios⁵ muestran que la mayoría de ellas ocurren en el hogar, sobre todo en el baño de la casa.

"Pasar por encima de un borde grande en una bañera o ducha, visitar el baño por la noche sin buena iluminación o caminar sobre pisos de baño que son resbaladizos y a menudo húmedos puede provocar fácilmente un resbalón, un tropiezo o una caída", sostiene Jennifer Lawless, directora del Banner Olive Branch Senior Center⁶.

En este sentido, y profundizando en ello, la OMS estima que "los costos económicos son considerables: el costo medio para el sistema de salud de cada traumatismo de una persona de 65 años o más causado por una caída es de US\$ 3611 en Finlandia y de US\$ 1049 en Australia."⁷

Precisamente, el Gobierno de la Ciudad se ha hecho eco de esta situación y en su página web⁸ realiza recomendaciones para evitar accidentes en los baños.

Finalmente, la propuesta de línea de crédito se respalda en la Carta Orgánica del Banco de la Ciudad de Buenos Aires, conforme lo establecen los Art. 1º, 3º y 8º, de la mencionada norma, que habilita al organismo a operar estas líneas con condiciones preferenciales destinadas a actividades de bien común, otorgando así una herramienta sostenible y accesible para este sector poblacional.

Solicitamos la aprobación del presente proyecto, convencidos de que contribuirá a una política pública integral de cuidado, accesibilidad y bienestar para las personas mayores en la CABA.

⁵ Stevens JA, Mahoney JE, Ehrenreich H. Circumstances and outcomes of falls among high risk community-dwelling older adults. Inj Epidemiol. 2014 Mar 20;1(5):5. doi: 10.1186/2197-1714-1-5. PMID: 26744637; PMCID: PMC4700929.

⁶ <https://www.bannerhealth.com/es/healthcareblog/advise-me/safety-tips-for-seniors-to-preventbathroom-falls-andinjuries#:~:text=Las%20ca%C3%ADdas%20en%20el%20ba%C3%B1o,causa%20de%20muerte%20por%20lesiones>.

⁷ <https://www.who.int/es/news-room/fact-sheets/detail/falls>

⁸ <https://buenosaires.gob.ar/massimple/vivir-en-casa-siendo-adulto-mayor-el-bano>