PROYECTO DE RESOLUCIÓN

Artículo 1°. - El Poder Ejecutivo, a través de los organismos que correspondan, debe informar, en el término de treinta (30) días, sobre los siguientes puntos referidos al Préstamo Hipotecario del Banco Ciudad a tasa subsidiada del 7,5% anunciado por el Jefe de Gobierno el 18 de marzo de 2026:

1. Informe el monto anual de los recursos provenientes de las siguientes fuentes para subsidiar la tasa de interés: a) Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC); b) utilidades del Banco de la Ciudad de Buenos Aires destinadas al GCBA; c) ingresos estimados de la concesión de medios de comunicación. Especifique, para cada caso, el ejercicio fiscal de referencia.
2. Informe la cantidad de préstamos que se proyecta otorgar anualmente, el monto promedio estimado por operación y si se ha establecido un cupo máximo, tanto en cantidad de otorgamientos como en monto total comprometido. Indique metas proyectada en cantidad y monto para el presente ejercicio.
3. Informe el crecimiento esperado con este lanzamiento respecto de la operatoria habitual de préstamos hipotecarios. Especifique la cantidad y monto mensual otorgado desde enero de 2024 e indique el incremento mensual proyectado como resultado de la nueva propuesta.
4. Indique, de acuerdo a sus estudios, el porcentaje de familias inquilinas de la Ciudad que estarían en condiciones reales de acceder a dicho crédito, de acuerdo a los ingresos familiares actuales y los requisitos de calificación crediticia del banco.
5. En el caso del IVC, explique qué monto exacto de este organismo se vería afectado, precisando si la reasignación involucra la totalidad del presupuesto del organismo o una parte de él. Detalle los programas y montos involucrados. Explique de qué manera se dará continuidad, o no, a las funciones reducidas o suprimidas. Informe a partir de qué fecha sería viable reasignar dichos fondos al subsidio de tasa hipotecaria.
6. Informe qué tratamiento se prevé dar a los proyectos de vivienda social que se encontraban en ejecución con anterioridad al presente anuncio. Indique si se evalúa suspender licitaciones en curso que fueran de mantenimiento, obras o nuevas construcciones.
7. Informe qué evaluación se ha realizado sobre el impacto del subsidio ante un escenario de reducción de la inflación y de las tasas de mercado. Especifique si la reducción de tasa prevista será fija durante toda la vigencia del crédito o si se ajustará en función de algún parámetro o índice predefinido.
8. En el caso de las utilidades del banco, informe qué medidas alternativas adoptarían en caso de que dichas utilidades sean nulas o escasas.

9. En el caso de la concesión de los medios de comunicación, informe a partir de qué fecha se podría asignar el cobro del canon al financiamiento del subsidio de tasa hipotecaria.

10. Detalle el mecanismo mediante el cual se transferirá el subsidio desde el Gobierno de la Ciudad al Banco de la Ciudad de Buenos Aires. Precise de qué manera el Banco lo va a registrar en sus estados contables.

11. Informe si el poder ejecutivo evalúa enviar proyectos de ley a la Legislatura de la Ciudad de Buenos Aires para modificar la ley 1778 -Carta Orgánica del Banco Ciudad- y la Ley 1251-Creación del IVC-.

12. En el marco de este nuevo lanzamiento, informe si el Banco Ciudad va a seguir otorgando las líneas hipotecarias de zona Sur y Microcentro con tasa preferencial.

Artículo 2°. - Comuníquese, etc.

FUNDAMENTOS

Señora presidenta:

El día 18 de marzo de 2026, el Jefe de Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, Jorge Macri, anunció el lanzamiento de una nueva línea de préstamos hipotecarios con tasa subsidiada destinada a facilitar el acceso a la primera vivienda. La operatoria se instrumenta a través del Banco de la Ciudad de Buenos Aires.

La propuesta establece un costo de UVA más tasa nominal anual (TNA) de 7,5%, lo que implica una reducción de dos puntos porcentuales respecto de la oferta del Banco Ciudad previa que se ubicaba en UVA+9,5% TNA.

Entre otras condiciones el financiamiento representa el 75% de la propiedad, el monto máximo por préstamo es de 100 millones de pesos (USD 70.000 a una tasa de cambio de $1420), por un plazo máximo de hasta 20 años.

El Poder Ejecutivo informó que el subsidio de tasa se financiará mediante tres fuentes de recursos: los fondos del Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC), las utilidades del Banco de la Ciudad de Buenos Aires destinadas al Gobierno de la Ciudad y los ingresos provenientes del canon de concesión de los medios de comunicación públicos de la Ciudad.

En primer lugar, la afectación de fondos del IVC reviste mucha preocupación ya que dicho organismo es el principal ejecutor de la política de vivienda social del Gobierno de la Ciudad y administra programas habitacionales destinados a los sectores de menores recursos. La reasignación de sus recursos hacia el subsidio de tasa hipotecaria podría implicar la reducción o interrupción de programas vigentes.

El ejecutivo no ha precisado de qué partida o programa específico del IVC provendrán los fondos comprometidos, ni si la afectación involucra un programa en particular o la totalidad del presupuesto de la unidad ejecutora. Tampoco se ha informado qué ocurrirá con la política de vivienda que actualmente ejecuta ese organismo, ni de qué manera se garantizará la continuidad de los programas habitacionales en curso.

En segundo lugar, en relación con las utilidades del Banco Ciudad, en la actualidad, según establece la ley 1778 en su artículo 45, las utilidades netas del Banco Ciudad deben ser destinadas al fondo de reserva legal, a incrementar el capital, a la fundación del banco, y el remanente de todo ello debe ser distribuido al GCBA para obras nuevas con fines sociales y soluciones habitacionales.

Hasta el año 2021, este remanente se destinaba al Fondo Fiduciario para Obras Nuevas con Fines Sociales y Soluciones Habitacionales. Es decir, que el destino era específico y podía tener un seguimiento de los recursos y de las obras. Sin embargo, a partir

de la Ley 6503, sancionada en 2021, se eliminó el fondo fiduciario y el destino es generalista "para obras nuevas con fines sociales y soluciones habitacionales"[1].

Ahora bien, si ya la ley 6503 había afectado el buen destino de este remanente, con la propuesta del jefe de Gobierno se propone en cambio una funcionalidad ambigua de las utilidades. Esos fondos serían devueltos al Banco (lo cual resultaría paradójico), no se promoverían soluciones habitacionales desde el GCABA y las obligaciones que establece la ley 1778 serían incumplidas.

En este sentido, no queda claro de qué manera se auditará que las utilidades del Banco Ciudad sean efectivamente destinadas a la reducción de tasa, ni qué mecanismo garantizará que dichos fondos no tengan otros destinos. Tampoco se ha informado la cantidad de préstamos que se verían beneficiados por este aporte ni el impacto concreto que tendría sobre la operatoria hipotecaria en general. La operativización de este esquema presenta complejidades que ponen en duda su efectividad en comparación con la inversión directa en construcción de soluciones habitacionales.

Este dispendio burocrático podría evitarse con una decisión propia del Banco de reducir directamente su tasa de interés. Esa sola medida implicaría un menor margen de ganancia y, por ende, menores utilidades, suprimiendo la necesidad de que el Gobierno de la Ciudad las perciba para luego transferirlas como subsidio: un circuito redundante que, como se señaló, resulta difícil de justificar.

Cabe resaltar, que tanto la reasignación de fondos del IVC como la afectación de utilidades del Banco Ciudad al subsidio de tasa requieren modificaciones normativas que el Ejecutivo debería remitir a la Legislatura.

En tercer lugar, según la Licitación Pública N° 10002-0321-LPU26 "Concesión del Gerenciamiento con carácter oneroso de la operación del Cable de la Ciudad y Radios de la Ciudad de Buenos Aires" se estima recibir un canon mensual de $12 millones de pesos por esta contratación, monto que resulta insuficiente para sostener un subsidio de tasa con el alcance anunciado.

Aun considerando favorablemente la reducción de tasa anunciada, la propuesta del Banco Ciudad —UVA + 7,5%— no logra equipararse a la línea de primera vivienda del Banco de la Nación Argentina, que opera a UVA + 6% ni tampoco con las propuestas de los bancos privados que han reducido sus tasas entre tres y seis puntos básicos y de hecho otorgan préstamos con mejor tasa y condiciones sin tener que ser asistidos por políticas de subsidio del Estado local. Esto relativiza el alcance del beneficio y la competitividad real de la oferta en el mercado hipotecario.

[1] Existe un pedido de informes del diputado Modarelli en este sentido. Expediente 763-D-2026 "Informes relacionados al giro de utilidades netas del Banco Ciudad hacia el GCABA".

Más allá de esta medida, otro elemento preocupante es que el Banco Ciudad contaba anteriormente con líneas hipotecarias con tasa diferencial para inmuebles ubicados en la Zona Sur y en el Microcentro de la Ciudad, que actualmente no se encuentran publicadas en su sitio web. No se ha informado qué ocurrió con esas líneas ni si fueron discontinuadas, suspendidas o reemplazadas por la nueva propuesta.

En suma, la medida anunciada tiene carácter reactivo y no se enmarca en una política de vivienda integral y sostenida para la Ciudad de Buenos Aires. La ausencia de una estrategia habitacional estructural da lugar a anuncios de impacto mediático que no ofrecen soluciones reales y duraderas a los problemas de acceso a la vivienda que enfrentan los habitantes de la Ciudad.

Por todo lo expuesto, solicitamos a este cuerpo apruebe el presente proyecto de resolución.

Firmado digitalmente por Claudia Neira
Fecha:01/04/2026 16:38:00
Diputada Claudia Neira
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires