Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Visto:

Que en el Expediente Nº 1029-D-26 proyecto de Resolución de autoría de los Diputados Neira Claudia, Barrotaveña Matías, Bielli María, Caporiccio Francisco,Ferreño Claudio Américo, Freire Victoria, Grillo Alejandro Omar, Lammens Matías, Mochi Federico, Modarelli Juan Pablo, Negri Claudia, Peñafort Graciana, Rossen Bárbara, Salvatierra Alejandro y Santoro Leandro, en el que solicitan Pedido de informes sobre el préstamo hipotecario del banco ciudad a tasa subsidiada del 7.5% anunciado por el jefe de gobierno el 18 de marzo de 2026.-

Considerando:

Que 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 instrumentó a través del Banco de la Ciudad de Buenos Aires.

Que 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.

Que 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.

Que 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.

Que 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. Por lo tanto, es necesario conocer la reasignación de sus recursos hacia el subsidio de tasa hipotecaria para evaluar si implica una reducción o interrupción de programas vigentes.

Que 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.

Que en relación con las utilidades del Banco Ciudad, en la actualidad, según establece la ley 1779 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.

Que 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".

Que 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.

Que 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.

Que 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.

Que en función a lo expuesto es necesario profundizar y enmarcar la medida anunciada teniendo como estrategia y horizonte la perspectiva de una política de vivienda integral y sostenida en nuestra Ciudad de Buenos Aires, con garantías y soluciones reales y duraderas a los problemas de acceso a la vivienda que enfrentan los habitantes de la Ciudad.

Por lo expuesto, esta Comisión de Vivienda aconseja la aprobación de la siguiente.

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 1779 -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.

Sala de Comisión: Viernes 24 de Abril de 2026

FREIRE, Victoria
Presidenta

FIGUEROA, Rocio
Vicepresidenta 1°

ERNST Marcelo Gregorio
Vicepresidente 2°

BIELLI, María.

FERNANDEZ, Juan Ignacio

ROSSEN, Bárbara

ALIFRACO, Edgardo Néstor

IAÑEZ, Berenice

NAGATA, Sebastián

PARERA, Ignacio José

SALVATIERRA, Alejandro

SUAREZ, Guillermo

WOLFF, Waldo