PROYECTO DE RESOLUCIÓN

Artículo 1°.- La Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires solicita al Poder Ejecutivo que informe, a través del Ministerio de Hacienda y Finanzas, el Banco de la Ciudad de Buenos Aires y el Instituto de la Vivienda (IVC), en un plazo de treinta (30) días de recibida la presente, sobre los siguientes puntos referidos a la implementación de la línea de créditos hipotecarios UVA para la adquisición de primera vivienda anunciada en marzo de 2026:

1. Sobre el alcance y acceso efectivo:
    a. Detalle la cantidad de solicitudes recibidas hasta la fecha, discriminando cuántas de ellas han sido pre-aprobadas y cuántas efectivamente liquidadas.
    b. Informe el perfil de ingresos de los solicitantes aprobados, indicando qué porcentaje de los mismos percibe el ingreso requerido de $3.222.000 o superior para acceder al monto máximo de $100 millones.
    c. Indique la cantidad de créditos efectivamente otorgados y el monto promedio de los mismos, desagregado por género del titular y/o cotitular.
    d. Indique el porcentaje de solicitantes que han requerido la incorporación de un garante para alcanzar la relación cuota/ingreso del 25% exigida.
    e. Especifique la partida presupuestaria asignada para el ejercicio vigente destinada al fondeo de esta línea de créditos y el monto total de capital que el Banco Ciudad proyecta intermediar. Informe, asimismo, el cupo máximo de créditos que la institución tiene capacidad de otorgar.

2. Sobre la desigualdad territorial y segmentación:
    a. Detalle la distribución geográfica de los inmuebles objeto del crédito. Especifique la cantidad de operaciones por Comuna y, en caso de haber otorgado para inmuebles localizados fuera de la jurisdicción de la CABA, detalle localidad y provincia de los mismos.
    b. Explique qué medidas de mitigación se están implementando para compensar la brecha en la capacidad crediticia entre los residentes de las Comunas del sur (4, 7 y 8) de la Ciudad respecto a las Comunas del norte (2, 12, 13 y 14).
    c. Informe si se contempla una revisión de los topes de valor por metro cuadrado (USD 2.800/m²), considerando que barrios de Comunas del norte de la Ciudad superan ampliamente dicho valor, quedando de facto excluidos de la medida.

3. Sobre la barrera del ahorro previo y morosidad:
    a. Informe si el IVC o el Banco Ciudad prevén líneas de financiamiento complementarias para cubrir el 25% de ahorro previo (aproximadamente USD 21.000 para unidades básicas), que constituye la principal barrera de acceso para inquilinos sin capital heredado.
    b. Detalle el análisis de riesgo realizado ante el contexto de mora récord en préstamos a familias, que alcanzó el 11,5% en marzo de 2026, y cómo se prevé proteger a los deudores ante la indexación por UVA en este escenario.

Artículo 2°.- Comuníquese, etc.

FUNDAMENTOS

Señora Presidenta:

El acceso a la vivienda es un derecho fundamental y un eje central para el desarrollo social en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires. En este contexto, resulta necesario evaluar la implementación de las herramientas de crédito hipotecario vigentes, con el fin de asegurar que su alcance sea efectivo para los diversos estratos de la población trabajadora.

De acuerdo con los datos oficiales del Instituto de Estadística y Censos de la Ciudad (IDECBA) correspondientes al cuarto trimestre de 2025, el ingreso familiar promedio en la Ciudad se situó en $2.486.731. Por otro lado, los requisitos de calificación para la línea de créditos del Banco Ciudad establecen que, para acceder al monto máximo de $100 millones, se requiere un ingreso demostrable de $3.222.000. Esta disparidad sugiere que una fracción mayoritaria de los hogares porteños podría encontrar serias dificultades para calificar por los montos publicitados.

Asimismo, las estadísticas de ingresos muestran una marcada dispersión geográfica, lo que se traduce en una capacidad crediticia desigual. Mientras que en el norte de la Ciudad el crédito promedio permitiría cubrir gran parte del cupo, en el sur el ingreso promedio solo alcanzaría para calificar por el 63% del monto máximo, profundizando las asimetrías territoriales preexistentes. A esto debe sumarse la barrera del ahorro previo del 25%, que implica contar con al menos USD 21.000 para unidades de dos ambientes, dificultando el acceso a quienes no poseen capital previo.

Por último, los indicadores de coyuntura del sistema financiero, basados en informes del BCRA y consultoras especializadas, señalan que la mora en las financiaciones a los hogares subió por decimoséptimo mes consecutivo y alcanzó el 11,5% en marzo de 2026, marcando un nuevo récord desde 2004. Esta fragilidad en la capacidad de repago obliga a las instituciones públicas a brindar información precisa sobre los mecanismos de sostenibilidad de deudas a largo plazo indexadas por UVA.

Por las razones expuestas, y con el objetivo de garantizar la transparencia y la equidad en las políticas habitacionales de la jurisdicción, se solicita la aprobación del presente proyecto de resolución.

Digitally signed by Matias Daniel LAMMENS NUÑEZ
Date: 2026.05.15 11:07:52 -03:00
Diputado
Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires