Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

Visto:

Que en el Expediente Nº 1503-D-2026 proyecto de Resolución de autoría de los Diputados, Lammens Matías, Barroetaveña Matías, Bielli María, Caporiccio Francisco, Ferreño Claudio Américo, Freire Victoria, Geminiani Noemí, Grillo Alejandro Omar, Iañez Berenice, La Blunda Andrés, Mochi Federico, Modarelli Juan Pablo, Rossen Bárbara, Santoro Leandro, quienes solicitan informes referidos a la implementación de la línea de créditos hipotecarios UVA para la adquisición de primera vivienda anunciada en marzo de 2026, y

Considerando:

Que 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.

Que 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.

Que 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 lo expuesto, esta Comisión de Vivienda aconseja la aprobación de la siguiente:

**RESOLUCIÓN**

**Artículo 1°.-** El Poder Ejecutivo informará, a través de los organismos correspondientes, dentro de los 30 (treinta) 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, indicando el número de créditos efectivamente otorgados y el monto promedio de los mismos desagregado por género del titular y/o codeudor..

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 el porcentaje de solicitantes que han requerido la incorporación de un garante para alcanzar la relación cuota/ingreso del 25% exigida.
d. 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.

Sala de Comisión: 23 de junio 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