PROYECTO DE RESOLUCIÓN

Artículo 1°.- El Instituto de Vivienda de la Ciudad informará en el plazo de treinta (30) días hábiles sobre el funcionamiento, el presupuesto, la ejecución y los resultados de los programas Alquilar + Fácil, Garantía + Fácil y Refacción + Fácil, detallando:

a. La cantidad total de solicitudes recibidas para cada uno de los tres programas desde la fecha de su lanzamiento hasta el día de la fecha, discriminada por programa, año y mes;
b. La cantidad total de solicitudes aprobadas y con beneficio efectivamente otorgado o desembolsado en cada programa desde su inicio, detallando:
    i. Respecto de Alquilar + Fácil, la cantidad total de créditos desembolsados, los plazos de amortización optados (12, 24 o 36 meses) y el monto promedio otorgado en UVAs y en pesos;
    ii. Respecto de Garantía + Fácil, la cantidad total de pólizas de caución suscritas con el subsidio de hasta el 70% efectivamente aplicado;
    iii. Respecto de Refacción + Fácil, la cantidad total de créditos otorgados, los plazos seleccionados (12 a 96 meses), el monto promedio financiado en pesos actualizado a su valor presente, y la cantidad de beneficiarios que accedieron a las bonificaciones del 15%;
c. El porcentaje de solicitudes desestimadas (tasa de rechazo) en cada uno de los programas respecto del total de postulaciones presentadas. En el caso de Garantía + Fácil, desagregando la información según:
    i. Denegaciones del subsidio por parte del IVC;
    ii. Rechazos de emisión de pólizas por parte de las compañías aseguradoras, identificando cuáles intervinieron;
    iii. Desistimientos de los solicitantes, que deberán informarse por separado y excluirse de la tasa de rechazo;
d. Los principales motivos de denegación o rechazo de las solicitudes, según los requisitos aplicables a cada programa y vigentes al momento de su presentación, indicando, para el conjunto de los programas, la cantidad y el porcentaje de casos correspondientes a cada una de las siguientes causales y, en el caso de Garantía + Fácil, distinguiendo las denegaciones del subsidio por parte del IVC de los rechazos de emisión de pólizas por parte de las compañías aseguradoras:
    i. Antecedentes financieros desfavorables (Veraz, BCRA u otros registros);
    ii. Incumplimiento de las escalas de ingresos netos mínimos o máximos basadas en el Salario Mínimo Vital y Móvil (SMVM);
    iii. Superación del tope del 10% (en Alquilar + Fácil) o del 25% (en Refacción + Fácil) de los ingresos mensuales en la primera cuota;
    iv. Superación del valor locativo mensual tope fijado en 654 UVAs;
    v. Inclusión en el Registro de Deudores Alimentarios Morosos (Ley 269);
    vi. Inmuebles ubicados fuera de los límites de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires;
    vii. Falta de acreditación de antigüedad laboral mínima de seis (6) meses o empleo no registrado;
e. La cantidad de trámites cancelados, desistidos o caducos por falta de remisión en término de la documentación respaldatoria requerida al postulante o por vencimiento del plazo de presentación de la intención de alquilar;
f. La distribución de los beneficiarios y postulantes según su perfil sociodemográfico, precisando:
    i. Franjas etarias;
    ii. Tipo de relación laboral o fuente de ingresos (personal en relación de dependencia, monotributistas, responsables inscriptos, jubilados, pensionados o cualquiera que corresponda);
    iii. Cantidad de solicitudes presentadas por:
        1. Hogares con menores a cargo;
        2. Personas gestantes;

3. Personas con discapacidad o convivientes con personas con discapacidad;

g. El presupuesto total asignado, devengado y efectivamente ejecutado para cada uno de los tres programas en cada ejercicio presupuestario desde su creación hasta el presente;
h. El monto total destinado por el IVC a cubrir la bonificación del 70% de la prima en el programa Garantía + Fácil, así como los recursos erogados en concepto de las bonificaciones extraordinarias del 15% del crédito o del saldo contempladas en el programa Refacción + Fácil;
i. La nómina de compañías aseguradoras que operan activamente dentro del programa Garantía + Fácil, especificando el valor promedio de las primas cotizadas por cada una de ellas y si el IVC aplica topes o controles sobre las tarifas finales del mercado asegurador;
j. La cantidad de casos en los que se debió ejecutar el seguro de caución obtenido en el programa Garantía + Fácil por incumplimiento del contrato de locación o falta de pago del canon locativo, y el índice de siniestralidad observado;
k. El plazo promedio en días hábiles que demanda la tramitación integral de cada programa, desde el momento en que el postulante completa el formulario web hasta el desembolso de los fondos en cuenta bancaria o la efectiva emisión de la póliza de caución;
l. Las tasas de cobrabilidad y de mora que registran las carteras de créditos de los programas Alquilar + Fácil y Refacción + Fácil, precisando las cuotas promedio en mora y las acciones de recupero implementadas por el organismo;
m. La cantidad de beneficiarios del programa Alquilar + Fácil que, tras el desembolso crediticio, no presentaron el contrato de locación formal dentro del plazo reglamentario de treinta (30) días, y cuántos de ellos debieron reintegrar la totalidad de los fondos al IVC;
n. El procedimiento técnico mediante el cual el IVC realiza la constatación, la inspección y el control de obra para verificar que los créditos del programa Refacción + Fácil hayan sido destinados a los conceptos presupuestados, indicando si se detectaron incumplimientos o desvíos de fondos;
o. La distribución geográfica de los beneficiarios finales de cada programa, desagregada por comuna y barrio.

Artículo 2°.- Comuníquese, etc.

FUNDAMENTOS

Señora Presidente:

El presente proyecto de resolución tiene por objeto requerir al Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC) información precisa, pormenorizada y estadística respecto al funcionamiento, el presupuesto, la ejecución y los resultados de los programas Alquilar + Fácil, Garantía + Fácil y Refacción + Fácil.

El acceso a la vivienda en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires constituye una de las problemáticas socioeconómicas más acuciantes. En las últimas dos décadas, la proporción de hogares porteños que alquila su vivienda ha crecido de manera sostenida, pasando de representar el 24% en 2003 a más del 36% en la actualidad. Alquilar ha dejado de ser una instancia transitoria para convertirse en la modalidad principal y permanente de acceso al hábitat para amplios sectores de la población, con una marcada brecha generacional: cerca del 80% de quienes alquilan monoambientes tienen menos de 30 años y se enfrentan a un costo de vida independiente que supera holgadamente los ingresos propios de las primeras etapas de la vida laboral.

En ese marco, las barreras de entrada al mercado locativo formal –como los gastos iniciales concentrados, la carencia de garantías propietarias tradicionales y los costos de acondicionamiento de las unidades– motivaron al Gobierno de la Ciudad a implementar los programas sobre los que aquí se consulta. Alquilar + Fácil financia hasta tres meses de canon mediante créditos de hasta 1.962 UVAs; Garantía + Fácil subsidia el 70% de la prima de seguros de caución emitidos por aseguradoras privadas; y Refacción + Fácil financia mejoras edilicias por hasta 6.500 UVIs.

Sin embargo, para evaluar la eficacia y el impacto real de estas herramientas en la reducción de las barreras de acceso, resulta indispensable que este Cuerpo cuente con información rigurosa sobre su operatividad. La vigencia de requisitos estrictos vinculados con la acreditación de antigüedad laboral formal, límites de ingresos medidos en Salarios Mínimos Vitales y Móviles (SMVM), topes de alquiler en UVAs y el rechazo automático por antecedentes comerciales o financieros adversos plantean interrogantes sobre el nivel efectivo de acceso de aquellos sectores que sufren mayor exclusión del mercado, tales como jóvenes en su primer alquiler, trabajadores independientes o informales, hogares con niños pequeños a cargo y personas jubiladas, pensionadas o con discapacidad.

Resulta de suma relevancia para la labor legislativa conocer la tasa de rechazo de las solicitudes y los motivos determinantes de las denegaciones, los plazos de tramitación, la asignación y ejecución del gasto público destinado a bonificar primas del mercado asegurador privado y la siniestralidad observada.

Asimismo, contar con datos certeros sobre el comportamiento de pago, la cobrabilidad de las carteras de crédito y la existencia de herramientas públicas que ponderen objetivamente el historial de buen cumplimiento contractual resulta elemental para nutrir el debate sobre nuevas iniciativas legislativas orientadas a posibilitar el acceso a garantías locativas públicas, gratuitas y accesibles, así como a desarrollar mecanismos de reconocimiento de la trayectoria contractual de inquilinos y locadores, que pueden contribuir a reducir las barreras económicas y patrimoniales que dificultan el acceso al alquiler, complementando las modalidades de garantía existentes y favoreciendo relaciones locativas basadas en información objetiva y verificable.

Por las razones expuestas, solicito a mis pares el acompañamiento del presente proyecto de resolución.

Firmado digitalmente por Emmanuel Alberto Ferrario
Fecha:21/10/2026 12:22:56

Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires