

Vigencia y limitaciones de las políticas públicas de crédito inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires



Defensoría del Pueblo
Ciudad Autónoma de Buenos Aires



cedesu

Centro de Estudios para el desarrollo
económico y social urbano

Vigencia y limitaciones del mercado de crédito inmobiliario en la Ciudad de Buenos Aires

Centro de Estudios para el Desarrollo Económico, Social y Urbano

Este informe es el resultado de una investigación realizada entre enero y agosto de 2024 con el apoyo de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires. Se trata de una versión abreviada del documento completo que puede encontrarse en el sitio del CEDESU.

Publicación: marzo de 2025.

Coordinación: Bruno Giormenti Moravec.

Investigación y redacción: Daniela Galvis Restrepo, Bruno Giormenti Moravec, Sergio Rosanovich y Camila Zubcov.

Diseño: Lucas Grimson.

Índice

Índice	3
Resumen Ejecutivo	4
1. Introducción	5
2. El impacto del PROCREAR en la CABA	9
Trayectoria del programa (2012-2023)	10
El impacto del Pro.Cre.Ar en la CABA	13
Una visita al barrio: impresiones en primera persona del acceso a un Pro.Cre.Ar	16
Síntesis del capítulo	18
3. La primera generación de los créditos UVA	21
Alcance de los crédito UVA a nivel nacional	22
Desempeño de los créditos UVA en la CABA	24
El agotamiento de “los UVA”	28
El fenómeno de las precancelaciones	29
Un comentario sobre el regreso de los créditos UVA en 2024	33
Síntesis del capítulo	35
4. Las políticas de crédito de la Ciudad de Buenos Aires	38
Líneas de crédito hipotecario del Banco Ciudad	39
La experiencia de la Ley 341	43
La urbanización de los Barrios Populares	47
Síntesis del capítulo	49
5. Reflexiones finales: la necesidad de desempolvar la caja de herramientas	51
Referencias	59

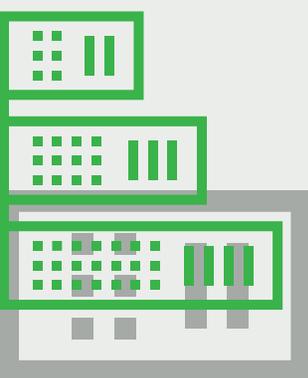
Resumen Ejecutivo

Contexto

- A partir del año 2002 se desarrolló en Argentina un “boom inmobiliario” en los principales centros urbanos del país.
- Sin embargo, el crédito hipotecario no cumplió un rol de relevancia: pasó de representar a nivel nacional aproximadamente el 32% del total de los créditos en enero de 2002 a tan solo el 7% en diciembre de 2015.
- En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (en adelante la CABA), las operaciones de compra-venta realizadas mediante crédito hipotecario llegaron a representar el 25% del total previo a la crisis de 2001, mientras que en la posconvertibilidad se ubicaron en un promedio de 5%.
- Desde entonces se dieron distintas políticas que buscaron reactivar el crédito hipotecario. En este informe buscamos evaluar su impacto en la Ciudad de Buenos Aires identificando tres grandes grupos: el Pro.Cre.Ar con sus tres líneas (individuales, lotes y desarrollos urbanísticos); los Créditos UVA y las distintas iniciativas desplegadas por el Gobierno de la Ciudad.

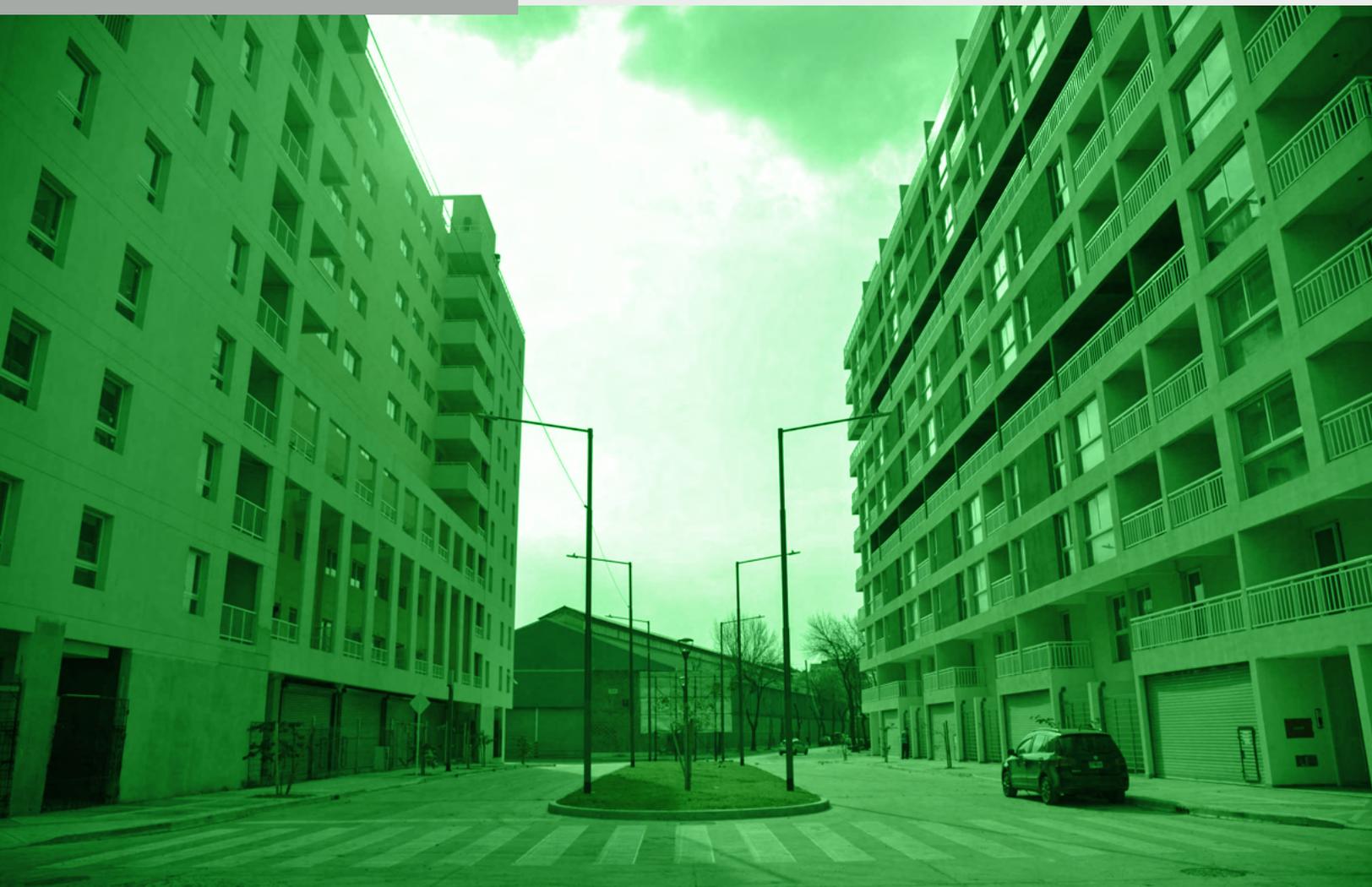
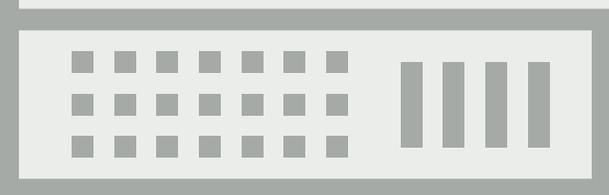
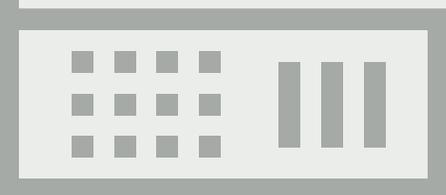
Una agenda para recuperar el crédito hipotecario en la Ciudad

- Considerando todas las líneas de los distintos organismos, programas y modalidades identificadas, se contabilizaron 34.012 créditos otorgados en la Ciudad de Buenos Aires. Si los créditos para compra de vivienda o construcción consideramos el período 2012-2024, se identificaron 28.096 créditos adjudicados.
- Las políticas de crédito hipotecario son diversas y presentan distinto alcance, aunque en la actualidad prácticamente se encuentran discontinuadas o con baja incidencia.
- Las políticas resultan insuficientes para paliar las necesidades acuciantes en el acceso a la vivienda que presenta la población de la Ciudad, caracterizada por el crecimiento de las familias inquilinas, con tenencia irregular o que viven en los barrios populares. Ni la construcción de viviendas, ni las políticas de crédito han colaborado sustancialmente a revertir estas tendencias.
- Estimamos que sólo un 18% del total de créditos se orientaron a los sectores de menores ingresos de la Ciudad, donde el derecho a la vivienda se encuentra más vulnerado.
- Resulta fundamental retomar un rol activo del Estado local para que recupere protagonismo e incidencia en el diseño de políticas de crédito hipotecario, segmentando hacia sectores populares y de ingresos medios. Esto puede darse tanto a partir de recuperar instrumentos que se han abandonado como de pensar nuevas herramientas que se adapten a los tiempos que corren.



1

Introducción



1. Introducción

El crédito hipotecario es la modalidad más difundida para el acceso a la vivienda propia para sectores medios y medios altos en el mundo. Sin embargo, desde hace más de 20 años que los créditos hipotecarios han tenido poco volumen e incidencia en las operaciones de compra-venta de vivienda en Argentina y en particular en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA).

Esa baja incidencia del crédito hipotecario se dio en el marco de un boom inmobiliario sin precedentes. En la CABA la expansión de la construcción se concentró fundamentalmente en un segmento de mayor nivel socioeconómico, generalmente denominado ABC1, y que en la Ciudad de Buenos Aires incluye barrios como Puerto Madero, Recoleta o Palermo (Pertierra Cánepa y Pantanetti, 2011). La expansión en esos barrios encontró condiciones en modificaciones del Código de Planeamiento Urbano que se dieron en el año 2001, ya que condujeron a una “tercera etapa de densificación vertical del tejido residencial” (Socoloff, 2019; Cicollela y Mignaqui, 2008).

La expansión de la actividad inmobiliaria encontró su combustible en dos actores principales: el empresariado agrario, vinculado fundamentalmente a la exportación de commodities que luego de la devaluación del peso en 2002 encontró excelentes condiciones favorables para multiplicar sus ganancias, y un sector medio ahorrista, que en base a su desconfianza en el sistema bancaria definió orientar sus ahorros a la “inversión en ladrillo”. (Pertierra Cánepa y Pantanetti, 2011; Soloff, 2019).

Contrariamente a lo sucedido en otras latitudes, el sector financiero no cumplió un papel preponderante en esta etapa. El negocio inmobiliario no encontró en el mercado de crédito una palanca para empujar este proceso, a contramano de lo sucedido durante la década de los noventa. El peso de los créditos hipotecarios en relación al total de los créditos ha ido perdiendo peso progresivamente, pasando de representar aproximadamente el 32% del total de los créditos en enero de 2002 a tan solo el 7% en diciembre de 2015 según datos del Banco Central de la República Argentina (en adelante BCRA). En la CABA las operaciones realizadas mediante crédito hipotecario llegaron a representar el 25% del total previo a la crisis de 2001, mientras que en la posconvertibilidad se ubicó en un promedio de 5% (Socoloff; 2019). En los años posteriores, como veremos más adelante, esa relación ha ido disminuyendo aún más.

Producto de la volatilidad macroeconómica que vive nuestro país, el mercado de crédito hipotecario presenta inestabilidades y discontinuidades. A la vez, las pocas posibilidades que los hogares tienen de comprar una vivienda encuentra un complemento preocupante en las enormes dificultades que expresa el mercado de alquileres (CEDESU, 2023), bloqueando la posibilidad de garantizar el acceso a la vivienda. En este sentido, indagar la trayectoria del mercado de crédito hipotecario y las políticas públicas asociadas a su promoción es fundamental para abordar una pieza más en el rompecabezas del acceso a la vivienda en la CABA.

A pesar de la tendencia regresiva, el mercado de créditos hipotecarios se ha mantenido vigente a través de algunas políticas públicas impulsadas por gobiernos de distinto tipo, con diversos objetivos y con una disparidad de resultados y alcance, tanto a nivel nacional como en la CABA. En esta investigación nos proponemos estudiarlas y dar cuenta de su impacto en el territorio de la Ciudad de Buenos Aires.

Identificamos, a grandes rasgos, dos universos de políticas en los últimos 20 años en la Ciudad de Buenos Aires. Por un lado, las impulsadas por el gobierno nacional en las distintas gestiones, con impacto en este territorio. Entre ellas, se destaca el Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única, conocido como Pro.Cre.Ar, creado en el año 2012 por el gobierno de la expresidenta Cristina Fernández de Kirchner. Este programa contaba con diversas líneas, tanto de otorgamiento de crédito individual para construcción, refacción o ampliación, como de movilización de suelo urbano en manos del Estado Nacional para la construcción de viviendas que posteriormente eran vendidas también con la modalidad de crédito.

En segundo lugar, dentro de este primer universo de políticas, se encuentran los llamados “Créditos Hipotecarios UVA”, impulsados a partir del año 2016 durante el gobierno de Mauricio Macri. Esta novedosa modalidad de préstamos hipotecarios de vivienda consiste en el otorgamiento de créditos que se indexan por la valuación de la Unidad de Valor Adquisitivo, creada por el BCRA. Los préstamos pueden ser otorgados tanto por entidades financieras públicas como privadas. Este tipo de crédito tuvo una fuerte expansión entre 2016 y 2018, para luego mantenerse estable y disminuir durante los años siguientes. En el 2024 fue relanzado durante el gobierno nacional de Javier Milei.

De manera complementaria a estas dos políticas mencionadas, existe un segundo universo de crédito hipotecario que es impulsado por la institucionalidad propia de la Ciudad de Buenos Aires. Aquí encontramos los créditos otorgados por el Instituto de Vivienda de la Ciudad, como los enmarcados en la Ley 341; los créditos otorgados en el marco de los procesos de integración sociourbana desarrolladas por el GCABA entre 2016 y 2023 y un conjunto de líneas específicas desplegadas por el Banco Ciudad.

A la hora de abordar este amplio repertorio de políticas de crédito nos hemos formulado los siguientes interrogantes: ¿Cuál ha sido el recorrido del mercado de crédito en la Argentina luego de la pos-convertibilidad?; ¿cómo ha incidido la política pública en el diseño de este mercado según los distintos gobiernos?; ¿qué políticas asociadas a la vivienda se han dado particularmente en el territorio de la Ciudad de Buenos Aires, tanto impulsadas por el GCABA como por el Gobierno Nacional?; ¿cuál fue el despliegue de políticas como el PROCREAR o los créditos UVA, y qué relación tuvieron entre sí?; ¿cuál es y cuál puede ser el rol del Gobierno de la Ciudad en las políticas de acceso al crédito hipotecario?

La estructura de este documento se organizará de la siguiente forma. En primer lugar vamos a plantear un breve estado de situación general del mercado inmobiliario y del crédito hipotecario en el país a la salida de la convertibilidad. Posteriormente, nos centraremos en la experiencia desarrollada por el gobierno nacional del Programa Pro.Cre.Ar desde su

fundación en 2012 hasta el 2023, poniendo el foco en la CABA. Luego, estudiaremos el impacto de los Créditos UVA a nivel nacional y en la Ciudad de Buenos Aires. A continuación, pondremos el foco en las políticas de crédito desplegadas por el gobierno de la Ciudad en general y en particular por el Instituto de la Vivienda de Ciudad entre los años 2003 y 2023. Finalmente, planteamos las conclusiones del trabajo, donde haremos una reconstrucción de los hallazgos de la investigación y formularemos algunas líneas generales para posicionar una agenda que busque recuperar el crédito hipotecario en la Ciudad.

Agradecemos a Juan Maquieyra expresidente del Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC), Mali Vazquez Directora Ejecutiva de la Cámara Empresaria de Desarrolladores Urbanos (CEDU) y al conjunto de entrevistados y entrevistadas que desde una condición de anonimato nos permitieron comprender algunos aspectos claves del objeto de la investigación. También agradecemos por sus diversos aportes a Giselle Aguirre, Mauro Giormenti Moravec, Juan Litvin, Agustín Lecchi y Francisco Suárez.

Por último queremos reconocer una vez más el apoyo de la Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires, en particular a Hernán Ruggeri y a su titular, María Rosa Muñoz, por darnos la posibilidad de llevar adelante este trabajo, que esperamos que pueda ser una nueva contribución para quienes deciden dar diariamente la pelea para garantizar el derecho a la vivienda.



2 El impacto del PROCREAR en la CABA



2. El impacto del PROCREAR en la CABA

Trayectoria del programa (2012-2023)

En el año 2012 el gobierno nacional de Cristina Fernández de Kirchner, mediante el decreto 902/2012¹, lanzó el Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar). Los objetivos del programa eran otorgar una respuesta al déficit habitacional del país, reactivar y dinamizar la industria de la construcción y con ello promover la generación de empleo. El universo destinatario de la política fueron los sectores medios y medios bajos que no podían acceder a créditos de vivienda a través de la postulación a programas sociales, ni tampoco lograban acceder a la vivienda propia a través del ahorro o del crédito hipotecario tradicional.

La implementación del Pro.Cre.Ar se llevó a cabo mediante la constitución de un fondo fiduciario que contaba con tres tipos de aportes. En primer lugar, con contribuciones directas que realizaba el Tesoro Nacional. En segundo lugar, contaba con la deuda de oferta pública que era emitida por el Fondo Fiduciario con avales del Estado Nacional y que se ofertaba públicamente, donde la ANSES era el organismo con mayor aporte. En tercer lugar, para el desarrollo de un conjunto de líneas del programa, aparecían la incorporación de tierras fiscales que aportaron tanto el Estado Nacional como los Estados provinciales y los municipios (D'Alessio, 2022). El Banco Hipotecario fue designado como agente fiduciario.

Los recursos que reunía el fondo se utilizaban para promover el acceso al crédito subsidiado a partir de distintas líneas, que se pueden agrupar en tres ejes. Un primer eje estaba destinado a usuarios que tuvieran o no terreno, entregándoles un crédito cuyo destino podía ser la construcción, ampliación, refacción de la vivienda y también la compra de terreno en el caso de que no tuvieran. El beneficiario del crédito podía comprar y/o construir en cualquier parte del país, y se desarrollaba sin aportes de tierra pública. Un segundo eje es el de "Lotes con Servicios", en el cual a partir de una contribución de tierras municipal, provincial o nacional en zonas de baja urbanización se generaban predios que fueron loteados y vendidos con crédito a las familias interesadas. En tercer lugar, se encuentran los Desarrollos Urbanísticos (DDUU), ubicados en tierras aportadas por algún nivel del estado donde se construían conjuntos habitacionales cuyas unidades eran vendidas vía crédito hipotecario.

Las condiciones originales del crédito implicaban, en promedio, la financiación del 80% del valor de la propiedad. Se podían prestar hasta \$350.000, que al valor del tipo de cambio eran alrededor de USD 77.900. El universo destinatario eran personas de entre 18 y 65 años sin un tope mínimo de ingresos, con plazos de entre 20 y 30 años y tasas entre el 2% al 14%. Como en esos años la inflación minorista según las distintas fuentes se encontraba en el orden del 22,6% y 36,3%², se trataba de una tasa de interés real negativa. La relación cuota-ingreso no podría superar el 40%³.

¹ Poder Ejecutivo Nacional. Decreto 902/2012, 13/06/2012.

² Fuente: Observatorio de Coyuntura Económica y Políticas Públicas (OCEPP)

³ Diario Clarín, 12/06/2012.

El programa tuvo una gran convocatoria. La línea de Desarrollos Urbanísticos fue, quizás, la más visible dentro del programa. El mecanismo consistía en que una jurisdicción del Estado cedía tierras públicas a la Agencia de Administración de Bienes del Estado (AABE), que luego disponía su uso para el programa Pro.Cre.Ar. Posteriormente se licitaba una obra para construir el conjunto habitacional, generalmente ganadas por empresas constructoras de relevancia, que una vez finalizadas debían entregar las unidades terminadas. En paralelo, las viviendas eran sorteadas, y quiénes resultaban seleccionados, accedían a un crédito a tasa subsidiada.

El despliegue de las tres líneas fue simultáneo y buscó tener un fuerte impacto. Entre 2012 y 2015 el primer grupo de líneas de crédito tuvo una fuerte expansión, teniendo en total unas 167.166 solicitudes de crédito⁴. No hay información disponible sobre las provincias o ciudades de residencia de los beneficiarios de estos créditos, por lo que no hay claridad sobre el impacto en CABA en este periodo. El eje de Lotes con Servicios se propuso el desarrollo de 67 predios en todo el país, implicando la construcción de 10.019 lotes para sorteo, aunque no contamos con información sobre la cantidad de lotes sorteados en este período. Finalmente, si observamos la línea de Desarrollos Urbanísticos, vemos que el Pro.Cre.Ar impulsó 69 en todo el país, proyectando la construcción de 23.245 viviendas, llegando a sortearse para octubre de 2015 unas 6.093 (un 20% del total de viviendas proyectadas). No se realizaron en esta primera etapa Desarrollos Urbanísticos en CABA.

El cambio de gobierno nacional en el año 2015 impactó de forma decidida en la orientación del programa. La nueva gestión apuntó a un reemplazo en los mecanismos de financiamiento, que utilizaba los fondos públicos provenientes de la ANSES, por la contribución de bancos públicos y privados, “diversificando así los aportes y reduciendo la deuda contraída con el Fondo de Garantía Social”. En los hechos esto implicó reducir el aporte público apuntando a incorporar financiamiento privado del crédito.

El gobierno de Mauricio Macri rebautizó la “línea individual” del Pro.Cre.Ar como Solución Casa Propia (SCP) y definió un nuevo esquema: una combinación de un subsidio no reembolsable indexado, por parte de la Secretaría de Vivienda, con un crédito otorgado por una entidad bancaria, ajustado por la evolución de la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA). “El Estado Nacional subsidiará un 20%. El beneficiario aportaba con su ahorro el 10% y el 70% restante será a través de un crédito hipotecario de bancos públicos: Nación, Provincia y Ciudad. El subsidio máximo era de 18.000 UVAS [a julio de 2024 serían alrededor de USD 20.000]”⁵. En el siguiente capítulo explicaremos en qué consiste la modalidad UVA.

En definitiva, el Estado pasa a tomar un rol secundario en el financiamiento del crédito hipotecario, o al menos a reducir su protagonismo, para pensarse un esquema tripartito entre ahorro del hogar + subsidio no reembolsable por parte del Gobierno (hasta un tope de 18.000 UVAS) + crédito UVA por parte del banco.

⁴ Memoria detallada del estado de la Nación 2015. 01 de marzo de 2016.

⁵ Jefatura de Gabinete de Ministros, 03/05/2019.

La articulación entre el programa nacional y los bancos fue un motor para que el crédito hipotecario se orientara en esta etapa a operaciones de compra de viviendas ya construidas y no al impulso de nuevos proyectos de Desarrollos Urbanísticos. Según las memorias de esa gestión, a nivel nacional el eje de créditos particulares tuvo entre 2016 y 2018 un total de 2.621 créditos otorgados en las operatorias de construcción y 29.003 en las operatorias de compra de vivienda. En la CABA los hogares beneficiarios de estas modalidades fueron 15 y 4.205 respectivamente.

Por su parte, la línea Lotes con Servicios tuvo en el período tan solo 546 escrituras. Según el Informe de Gestión 2015-2019, en la CABA se firmaron 42 escrituras para esta línea en dicho período. No obstante, en la sección de resultados del sitio web de Pro.Cre.Ar, donde aparecen los distintos barrios desarrollados en todo el país desde el inicio del programa, no aparecen predios en la Ciudad de Buenos Aires⁶.

Finalmente, la línea de Desarrollos Urbanísticos sí tuvo un mayor protagonismo, pero en un sentido distinto al período anterior. El cambio de regulación que afectó a las líneas individuales del Pro.Cre.Ar también se aplicó para la línea de Desarrollos Urbanísticos. A su vez, hubo un cambio importante en la orientación de la AABE a partir del 2015: las tierras fiscales ya no quedarían desafectadas para impulsar las líneas de Lotes con Servicios y DDUU. Sucedería, por el contrario, que numerosas tierras fiscales serían desafectadas del organismo, transferidas a las provincias y luego, como en el caso de la CABA, rematadas al sector privado dado su alto valor inmobiliario (D'Alessio, 2022). La línea de Desarrollos Urbanísticos perdió así a su principal aportante de tierras, quedando esta línea pura y exclusivamente con las construcciones iniciadas durante el gobierno de Cristina Fernández. En el período 2016-2019 se inició sólo un nuevo desarrollo en todo el país, aunque sí se avanzó con obras correspondientes a los Desarrollos que se encontraban en ejecución desde 2015, incluidos los dos principales proyectos en CABA: Estación Buenos Aires y Estación Saénz.

En 2019 cambiaría nuevamente el signo político del gobierno. A los meses de iniciada esa gestión se relanzó el programa, retomando la "marca" Pro.Cre.Ar bajo la denominación Pro.Cre.Ar II. A su vez se retomaron dos líneas de crédito que habían sido discontinuadas por la gestión anterior: mejoramientos y refacción. Se trataba de un conjunto de líneas que buscaban recuperar el espíritu original del programa, pero con algunas modificaciones, fundamentalmente en lo que respecta a la tasa de interés. Muchos créditos mantuvieron una tasa fija, como veremos a continuación, pero los créditos más relevantes en términos de cantidades otorgadas y montos prestados siguieron una nueva fórmula de indexación llamada Índice HogAr, que estaba atado al Coeficiente de Variación Salarial (CVS). Se trata de una indexación del capital del crédito (algo que no sucedía en la modalidad 2012-2015 del Pro.Cre.Ar) pero que no seguía la variación de los precios (como sucedió en la modalidad 2016-2019), sino que se actualizaba por la variación de los salarios, haciéndose

⁶ Procrear. Mapa de Lotes con Servicios. Última consulta realizada el 15/07/2024.

eco, de alguna manera, de las tensiones alrededor de los créditos UVA, y que profundizaremos en el siguiente capítulo.

El lanzamiento del Pro.Cre.Ar II incluyó en total nueve líneas de préstamos entre créditos hipotecarios y créditos personales. Posteriormente, en abril del año 2021, todas las líneas de Pro.Cre.Ar pasaron a denominarse “Créditos Casa Propia”. Al mismo tiempo, se planteó una modificación en la fórmulas de actualización de los créditos: se creó el coeficiente Casa Propia que tenía en cuenta el menor indicador entre el promedio de la variación salarial del último año y el promedio de la inflación del mismo período con un aforo del 0,9.

Según información pública del Pro.Cre.Ar II⁷, para el período 2020-2023 se otorgaron 181.302 créditos a nivel nacional, tanto en los programas Pro.Cre.Ar II como Casa Propia, en su mayoría para el mejoramiento habitacional (64% del total). En la CABA se entregó solamente el 1,32% del total de todos los créditos: unos 2.390, siendo el 96% destinados a ampliaciones o mejoras. El esquema de articulación público-privado a través de la modalidad de Crédito UVA para la compra de viviendas particulares no fue desarrollada en este período.

No contamos con información respecto a los lotes desarrollados en este período, aunque sí pudimos reconstruir datos acerca de la línea de Desarrollos Urbanísticos, la cual tuvo un fuerte reimpulso. Se llevaron adelante 77 desarrollos a lo largo del período, implicando la construcción de 15.000 viviendas en todo el país. En la CABA se dispuso el inicio de dos nuevos desarrollos (Estación Buenos Aires II y Parque Patricios) aunque para mediados de 2024 no se evidenciaron avances de obra en los terrenos de ambos proyectos .

El impacto del Pro.Cre.Ar en la CABA

Nos proponemos a continuación reconstruir una síntesis del alcance del Pro.Cre.Ar en la CABA. Como hemos visto, hay una dificultad en los datos públicos sobre el alcance geográfico de todas las líneas que formaron parte del programa durante más de una década. La información más precisa que hemos logrado recuperar refiere a la línea de Desarrollos Urbanísticos, que ha tenido asimismo un impacto urbano considerable ya que han modificado la geografía del entorno en el cual se construyeron.

En cuanto a las líneas individuales (luego rebautizadas como Solución Casa Propia, luego Casa Propia a secas y finalmente Pro.Cre.Ar II), podemos agruparlas en tres grandes conjuntos: crédito para comprar una vivienda ya construida, crédito para mejora/ampliación y crédito para construcción (con o sin terreno, distinción que solo contamos para el primer período analizado). Reiteramos que en los tres períodos analizados fueron implicadas distinto tipo de erogaciones por parte del erario público. En cualquier caso haremos una comparación de estas modalidades de créditos para intentar de alguna manera construir información agregada sobre el impacto del Pro.Cre.Ar.

⁷ Procrear. Mapa de créditos Procrear II. Última consulta realizada el 15/07/2024.

En la siguiente tabla podemos ver que, al menos, fueron entregados en la CABA por las distintas líneas del Pro.Cre.Ar unos 6.600 créditos hipotecarios de las líneas “individuales”. Observamos que casi dos tercios para la compra de viviendas durante el gobierno de Mauricio Macri, es decir, mediante créditos UVA, subsidiados por el Estado y con fondeo de bancos públicos y privados⁸.

Tabla 1. Resumen de créditos otorgados del eje “individuales” por Pro.Cre.Ar en sus distintas líneas según período. Total País y CABA.

LÍNEAS "INDIVIDUALES"	Total País				CABA				TOTAL CABA
	Compra vivienda completa	Mejora/Ampliación/Refacción	Construcción (sin necesidad de terreno)	Construcción y Terreno	Compra vivienda completa	Mejora/Ampliación/Refacción	Construcción (sin necesidad de terreno)	Construcción y Terreno	
2012-2015	1.144	51.914	77.749	17.203	S/D	S/D	S/D	S/D	S/D
2015-2019	29.003	0	2621		4205	0	15		4220
2019-2023	0	115.963	65.339		0	2290	100		2390
Total	30.147	167.877	162.912		4205	2290	115		6610

Fuente: CEDESU en base a Procrear (2024), Secretaría de Vivienda (2019) y Jefatura de Gabinete de Ministros (2016)

En cuanto a la línea de Lotes hemos encontrado información contradictoria acerca de su alcance en la CABA, así que nos basaremos en la información actualizada en el sitio de Pro.Cre.Ar, que da cuenta que en la CABA no se realizaron Lotes con Servicios.

Finalmente, en la CABA se desarrollaron cuatro DDUU: Estación Buenos Aires, Estación Saénz, Estación Buenos Aires II y Parque Patricios. Los primeros dos fueron construidos entre los años 2015 y 2019. Se trata de conjuntos habitacionales desarrollados en terrenos ferroviarios donde, además de la construcción de los edificios de viviendas, también se crearon plazas y cierto equipamiento urbano como locales comerciales, jardines o escuelas. Los conjuntos cuentan con locales comerciales de cercanía, cocheras y salones de usos múltiples. El porcentaje de viviendas entregadas, de acuerdo a información suministrada por el programa, se ubicaba para mediados de 2024 en 97% y 98% respectivamente.

En cuanto a Estación Buenos Aires II y Parque Patricios podemos decir que tienen en común únicamente que no se encuentran construidos. Según la información disponible se encuentran en etapa de “ejecución”, pero a la fecha de escritura del informe no se observan movimientos que den cuenta del inicio de la obra en los predios identificados para los proyectos.

⁸ Para el período 2012-2015 no ha sido posible reconstruir información acerca de los créditos otorgados a residentes de la Ciudad de Buenos Aires. Por lo tanto, al consolidar la información para los créditos entregados en la CABA lo hacemos con el conocimiento que se trata de datos incompletos.

Imagen 1. Foto de Desarrollo Urbanístico Parque Patricios (junio 2023)



Fuente: Google Street View

Imagen 2. Foto de Desarrollo Urbanístico Parque Patricios (mayo 2024)



Fuente: Google Street View

Estación Buenos Aires II es, además, un desarrollo que se emplazará en las calles Luna y Suarez, en pleno barrio de Estación Buenos Aires. Es decir, se tratará de nuevas edificaciones del mismo desarrollo. Parque Patricios, por el contrario, será un edificio de solamente 17 unidades. Este desarrollo tiene la particularidad de ser un proyecto en base a un convenio realizado entre el Sindicato de Prensa de Buenos Aires (SIPREBA), el ex Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat y el Banco Hipotecario. El SIPREBA se encargó de comprar el terreno, el ex MDTyH licitó la construcción de la obra y el Banco realizó la gestión de los créditos⁹. De las 17 unidades, 5 de ellas debían ser sorteadas en el marco del Pro.Cre.Ar y las otras 12 -bajo un convenio de cogestión- las asigna el mismo sindicato a sus afiliados que cumplieran con los requisitos del programa. El desarrollo comenzó en el año 2020 y, si bien se avanzó con la demolición de lo que había en el terreno (aproximadamente el 5% de la obra) hacia mediados de 2024 las obras se encontraban detenidas.

De esta forma podemos ver que el Pro.Cre.Ar proyectó dentro de la línea de Desarrollos Urbanísticos la construcción y venta mediante créditos (con distintas modalidades según el

⁹ "Entrega de viviendas: un paso más en la construcción de un sindicato para todes", Tiempo Argentino, 29/03/2023. Disponible en: <https://www.tiempoar.com.ar/politica/entrega-de-viviendas-un-paso-mas-en-la-construccion-de-un-sindicato-para-todes/>

año) de 3.456 viviendas en CABA, de las cuales para mediados de 2024 estaban construidas 3.121: 90%.

Tabla 2. Desarrollos Urbanísticos de Pro.Cre.Ar en CABA (2015-presente)

Desarrollo	Inicio obra	Cantidad de viviendas proyectadas	Viviendas entregadas	% entrega	Locales comerciales	Cocheras
Estación Buenos Aires	2015	2476	2429	98,1%	73	933
Estación Saenz	2015	711	692	97,3%	14	245
Estacion Buenos Aires II	2022	252	0	0,0%	0	0
CABA - Parque Patricios	2023	17	0	0,0%	0	0
TOTAL		3456	3121	90,3%	87	1178

Fuente: CEDESU en base a Pro.Cre.Ar (2024)

Una visita al barrio: impresiones en primera persona del acceso a un Pro.Cre.Ar

A mediados de julio de 2024 realizamos una visita al barrio Estación Buenos Aires en Parque Patricios. Allí pudimos conversar con Amalia, que junto con su pareja accedieron a un crédito Pro.Cre.Ar y se mudaron a comienzos del 2020 a unas de las unidades en el complejo. Comentaremos algunos elementos que salieron de esa entrevista.

Cuando Amalia se mudó poca gente vivía en el barrio. Ella vivía en Lanús, en el sur del conurbano bonaerense. Se enteró de la existencia del crédito por un conocido que había accedido a un crédito del IVC. En marzo de 2019 Amalia hizo las gestiones con ese mismo organismo para acceder al crédito. Unos meses más tarde, en agosto, le dijeron que había quedado preseleccionada en base al sistema de "scoring" del IVC. En ese sistema se ponderaba a empleados de la Ciudad, como policías o docentes, aunque ella no cumplía con esas características.

En los meses siguientes tuvo que presentar la documentación en la oficina del IVC en el barrio (oficina que fue posteriormente cerrada), y cuando se certificó la validez de los mismos, el IVC ofreció distintas alternativas en función del crédito al que aplicaron. Las ofertas eran desde 2 a 4 ambientes, con o sin cochera. Recién después de elegir, pudieron realizar con su pareja una visita a ver las unidades y confirmar el interés de tomar el crédito.

Imagen 3. Foto de Estación Buenos Aires¹⁰ (julio 2024)



Fuente: CEDESU

Amalia relata que, una vez que le certificaron que obtuvo el crédito, le comentaron que no sería beneficiaria de un “crédito Pro.Cre.Ar” sino de un “crédito UVA”. Esto fue en septiembre/octubre de 2019, es decir, a pocos meses de finalizar la gestión de Mauricio Macri. En sus palabras:

El día que vengo en septiembre a presentar los papeles me ofrecieron un crédito en pesos con el Banco Hipotecario, que eran los de PROCREAR. Y después me llaman y me dicen que no. Que como yo me había anotado en el IVC se va a hacer en el Banco Ciudad con un crédito UVA. Me mandaron toda la documentación, cómo era el crédito y bueno... no tenía mucha opción, era tomarlo o bajarme. Seguí igual porque me convenía y no tenía muchas opciones y era un monto bajo lo que empezaba a pagar. Empezaba a pagar mucho menos de lo que costaba un alquiler en ese momento. Un alquiler estaba en ese momento 60 mil pesos y yo acá pagué creo que 18 mil la primera cuota, era mucha la diferencia e igual me daba un margen de que si aumentaba mucho de golpe me daba un margen para cubrirlo.

El financiamiento por parte del Banco Ciudad era el mismo que con el Banco Hipotecario: un 80% de la vivienda, mientras que el 20% lo aportaba el hogar solicitante. Sin embargo, el hecho de pasar de un esquema de financiamiento a otro a poco de obtener el crédito resulta un hecho llamativo: la gestión nacional ofreció un crédito que finalmente cambió por otro. Esto va en total sintonía con la orientación que la gestión Cambiemos definió para el Pro.Cre.Ar (pasar a un financiamiento principal por parte de bancos, corriendo a la ANSES como principal acreedor del Fideicomiso Procrear), pero a los potenciales beneficiarios se les ofrecía otro tipo de alternativa: los créditos UVA, que como veremos en el siguiente capítulo, para aquel entonces generaban incertidumbre. Al respecto nos cuenta Amalia:

Nos arriesgamos, dijimos: “bueno, hoy es esto, nos cierra”. Proyectamos más o menos a cuánto se podía ir en un año y dijimos “bueno, vamos”. Y la cuota sabíamos que la íbamos a poder sostener. El tema es que lo que tiene el crédito UVA, es que no solo te aumenta la cuota, sino que aumenta el

¹⁰ En la imagen, tomada en la visita al barrio, se observa de fondo los conjuntos habitacionales que conforman “Estación Buenos Aires”; el terreno, vacío y vallado, donde se desarrollará “Estación Buenos Aires II” y también los restos de una cabina ferroviaria, vestigio del antiguo predio ferroviario de la Línea Belgrano Sur donde se asienta el barrio.

capital, o sea lo que debes. El banco a vos te presta cierta cantidad de UVAs, por decirte te presta 100.000 UVAs, pero esas UVAS van aumentando a medida que va aumentando el valor de la UVA, o sea que vos seguís debiendo cada vez más. No es solo llegar a pagar la cuota, sino lo que debes... igual tengo muchos vecinos que salieron del crédito, que lo pre cancelaron, fueron pagando y ya no deben más. O sea que es posible también pagar cuotas adelantadas, yo adelanté algunas y pude bajar a la mitad de lo que debía, de 30 años pude pasar a 15 años.

En este aspecto, además del “riesgo” que conllevaba tomar un crédito UVA, aparecen dos elementos. Por un lado, que dentro de los vecinos del barrio se conversa sobre estrategias para abordar de la mejor manera posible el pago de las cuotas. Por otro lado, que muchos vecinos optaron por pre-cancelar los créditos de forma total o parcial. Este aspecto también será retomado en el próximo capítulo ya que forma parte de los principales hallazgos de esta investigación.

Para mediados de 2024 Amalia pagaba 400.000 pesos de cuota por un departamento de tres ambientes. Su percepción es que representa “lo mismo que un alquiler”. Entiende que la vivienda y el edificio donde viven se encuentran en buenas condiciones estructurales (aunque sabe que hay otros del mismo Desarrollo Urbano que no han corrido la misma suerte). Su hijo asiste al jardín del barrio, que queda a dos cuadras. Ve con entusiasmo que se esté construyendo una escuela, y también destaca la existencia de una sede del Ciclo Básico Común de la Universidad de Buenos Aires, también a pocas cuadras. No le molesta la cercanía al estadio del club de fútbol Huracán, “ya que los días de partido cierran todo”, aunque sí destaca algunas molestias cuando hay recitales. Si bien en la esquina de su edificio pasa una sola línea de colectivo, puede caminar a la avenida Caseros (a 4 cuadras aproximadamente) para tener más variedad o tomarse el Subte. Hay en el barrio almacenes y fiambrerías, no así supermercados. Tiene una buena relación con los vecinos, y destaca que hay cierta organización vecinal para difundir las ventas artesanales de los residentes del barrio o para reclamar algún arreglo a la administración del consorcio. No tiene conocimiento de hechos de inseguridad ciudadana, y destaca que los chicos/as y adolescentes usan mucho los espacios comunes y plazas. Le preguntamos si piensa que le falta algo al barrio: “una pizzería”, respondió.

Síntesis del capítulo

Podemos sintetizar el impacto del Pro.Cre.Ar, según la información relevada de la siguiente forma:

Tabla 3. Cantidad de créditos otorgados por parte del Pro.Cre.Ar en sus distintas líneas en la CABA y en el País (2012-2023)

Eje	Línea	CABA		PAÍS	
		Cantidad	Porcentaje	Cantidad	Porcentaje
Lineas "Individuales"	Compra vivienda completa*	4205	43,21%	30.147	7,70%
Lineas "Individuales"	Mejora/Refacción/Ampliación*	2290	23,53%	167.877	42,86%
Lineas "Individuales"	Construcción*	115	1,18%	162.912	41,59%
Lotes con servicio**		0	0,00%	7.577	1,93%
Desarrollos Urbanísticos		3121	32,07%	23.166	5,91%
Total		9731	100,00%	391.679	100,00%

Fuente: CEDESU en base a Ministerio de Economía, Secretaría de Vivienda, Procrear

*En el caso de las líneas individuales se trata de información referida a los periodos 2015-2023, ya que no hay información disponible sobre el alcance de estas líneas en el período 2012-2015

**La información pública sobre esta línea en la CABA es contradictoria, pero hemos decidido computar 0 lotes en la Ciudad por falta de información que la respalde.

Esta reconstrucción, como hemos mencionado anteriormente, cuenta con ciertos datos ausentes, así como no distingue los montos de los préstamos implicados. Reconociendo esas premisas, podemos afirmar que fueron entregados en la CABA al menos 10.000 créditos por parte del Pro.Cre.Ar entre 2012 y 2023, lo cual representa un piso del 2,48% del total de créditos entregados en todo el país para ese período.

Dado que para las líneas individuales contamos con información incompleta, puede realizarse una estimación acerca de qué porcentaje de las líneas "individuales" de los créditos del Pro.Cre.Ar entre 2012 y 2015 fueron hacia CABA, que es el período en el cual no contamos con datos. Si estimamos que CABA recibió el 5% del total de los créditos "individuales" para el periodo 2012-2015, serían un total de 6.540 créditos. Eso haría que CABA pase de recibir 6.610 (contabilizados) a 13.150 (contabilizados + estimados de líneas individuales entre 2012-2015). En ese caso, la proporción del total de créditos Pro.Cre.Ar entregados en CABA en relación al total de entregados a nivel país ascendería a 4,08%. Si consideramos que en CABA vive el 8,83% de la población nacional y que habitan el 6,80% del total de hogares, se trata de un impacto acotado.

Una manera similar de ver este ejercicio es comparar la cantidad de créditos otorgados por todas las líneas del Pro.Cre.Ar desde 2012 en adelante en CABA, en relación a su población y la cantidad de hogares, y luego hacer la misma relación a nivel nacional. El resultado es el mismo: si consideramos los 9.773 créditos que efectivamente sabemos que se entregaron en la Ciudad, se obtiene una relación de 0,69% con respecto a los hogares y 0,31% con respecto a la población. En cambio, ambas relaciones crecen al ver el total país: 2,51% y 0,87% respectivamente. Incluso, si se hace la comparativa con el escenario de estimación que mencionamos anteriormente (donde la cantidad del total de créditos Pro.Cre.Ar, entre

2012 y 2013, otorgados en CABA subiría de 9.773 a 16.313), las relaciones entre crédito-hogar y crédito-población continuaría dando por debajo de las relaciones nacionales: 1,16% y 0,52%. Estas comparaciones las podemos observar en la Tabla 4. Lo anterior lleva a la conclusión de que el impacto de Pro.Cre.Ar en la CABA tuvo un menor impacto y relevancia en comparación con el resto del país.

Tabla 4. Cantidad de créditos otorgados por parte del Pro.Cre.Ar en CABA, en CABA considerando estimación sobre información faltante y en total país en relación a hogares y población (2012-2023)

JURISDICCIÓN	CABA - Total Confirmado		CABA - Con estimación sobre información faltante		Total país	
	Cantidad	Proporción de los créditos	Cantidad	Proporción de los créditos	Cantidad	Proporción de los créditos
Créditos	9773	100,00%	16.313	100,00%	400.286	100,00%
Hogares	1.406.735	0,69%	1.406.735	1,16%	15.932.302	2,51%
Población	3.121.707	0,31%	3.121.707	0,52%	45.892.285	0,87%

Fuente: CEDESU en base a Ministerio de Economía, Secretaría de Vivienda, Procrear

Un segundo aspecto a remarcar es que la línea de Desarrollos Urbanísticos, a partir de los conjuntos de Estación Buenos Aires en Parque Patricios y Saénz en Pompeya, tuvo un peso relativo en CABA superior a la participación respecto al nivel nacional. Lo podemos ver con claridad en la tabla 3: los créditos hipotecarios de los DDUU en CABA representaron el 32,0% de los créditos Pro.Cre.Ar en el distrito, mientras que esa relación, a nivel nacional, desciende al 5,91%. Se trata, nuevamente, de una comparación de cantidad de créditos independientemente del monto.

Finalmente, subrayamos dos hallazgos obtenidos por la visita al barrio y la entrevista con una vecina de un barrio Pro.Cre.Ar. Por un lado, la articulación entre el programa y los créditos de modalidad UVA era ciertamente opaca, ya que a poco de oficializar la entrega del crédito el Gobierno de la Ciudad cambió la modalidad ofrecida, pasando a un esquema menos conveniente para el hogar interesado, generando incertidumbre y zozobra. Como indicamos se trata solo de un caso que resulta relevante para pensar futuras líneas de trabajo, por ejemplo, para dar continuidad a una investigación más amplia en la articulación de la Nación y la Ciudad a la hora de llevar adelante una política de créditos hipotecarios. El otro hallazgo es que dentro de los vecinos del conjunto habitacional circulan opiniones, comentarios y visiones acerca de cómo aprovechar para pre-cancelar cuotas y saldar los compromisos que los hogares mantienen con las entidades acreedoras. Esto implica cierto *know-how* o *"saber-hacer"* que circula entre las familias y que permite generar aprovechamientos frente a escenarios oportunos en relación a los mecanismos de actualización de las cuotas. Este aspecto será analizado y profundizado en el siguiente capítulo.

3. La primera generación de los créditos UVA

Como mencionamos anteriormente, luego de la salida de la convertibilidad el mercado de crédito hipotecario fue perdiendo peso y lugar en relación al total de préstamos en Argentina. Para diciembre de 2015, según datos del Banco Central de la República Argentina (BCRA), sólo el 7% eran para préstamos hipotecarios. El programa Pro.Cre.Ar, que analizamos en el tercer capítulo, no logró revertir esta baja penetración del crédito hipotecario.

Con el cambio de gobierno en 2015 y la asunción de Mauricio Macri, la nueva gestión se propuso relanzar el crédito hipotecario. El 7 de abril de 2016 el BCRA instauró la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA), que se actualizaba por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), como unidad de ahorro y crédito. A su vez, se implementó un nuevo esquema crediticio que funcionaba bajo el sistema francés¹¹ y otorgaba un importe en pesos expresado en UVA con tasa de interés fija, distinta según cada banco pero en torno al 5%¹². La cantidad de años que otorgaba el préstamo variaba según la entidad bancaria que lo entregara e iba entre 15 y 30 años. En este apartado nos proponemos dar cuenta del alcance de esta política.

Alcance de los crédito UVA a nivel nacional

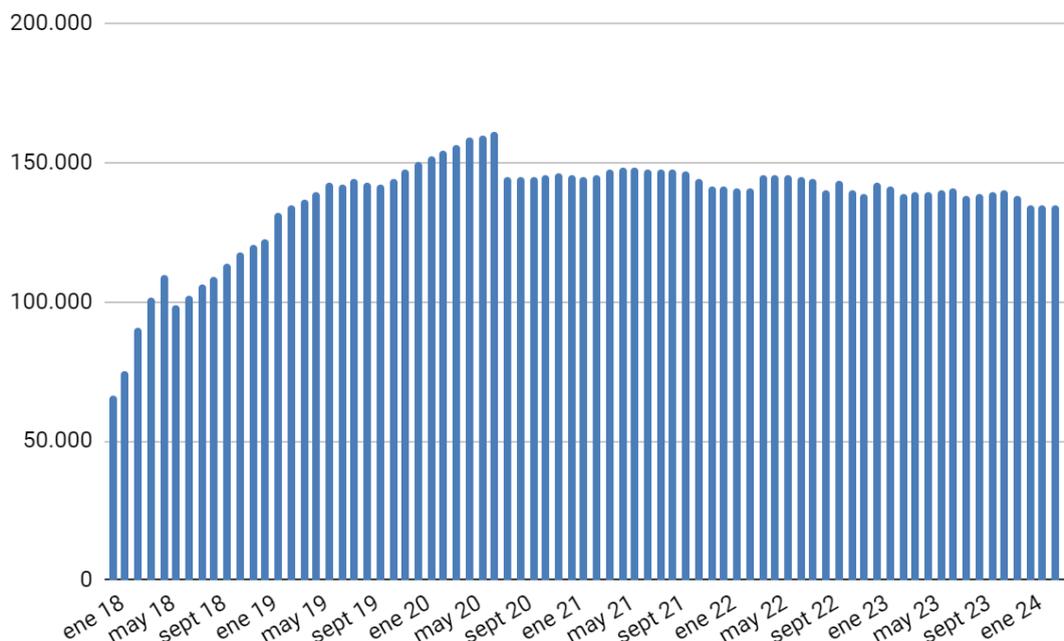
Desde su implementación, los créditos UVA movilizaron el mercado de créditos. Sin embargo, encontramos diversas cifras de su alcance en el país, por lo que no resulta sencillo identificar con precisión su impacto.

El Banco Central, en base a la información provista por la Central de Deudores del Sistema Financiero (CENDEU) tiene sistematizada la información de créditos hipotecarios UVA a partir de enero de 2018. En respuesta a un pedido de información pública, el BCRA nos comunicó que en ese mes ya había 66.594 créditos activos. El pico de créditos vigentes fue en julio de 2020: 161.337. El último dato disponible, correspondiente a abril 2024, da cuenta de 134.164 créditos hipotecarios de sistema UVA vigentes.

¹¹ El sistema francés es una forma de calcular la devolución de préstamos hipotecarios. Se caracteriza por cuotas mensuales fijas durante todo el período de amortización. Cada cuota incluye una parte de capital y un porcentaje de interés. Al principio, se pagan más intereses y menos capital, pero con el tiempo, la proporción cambia y se amortiza más capital.

¹² BCRA, 07/04/2016.

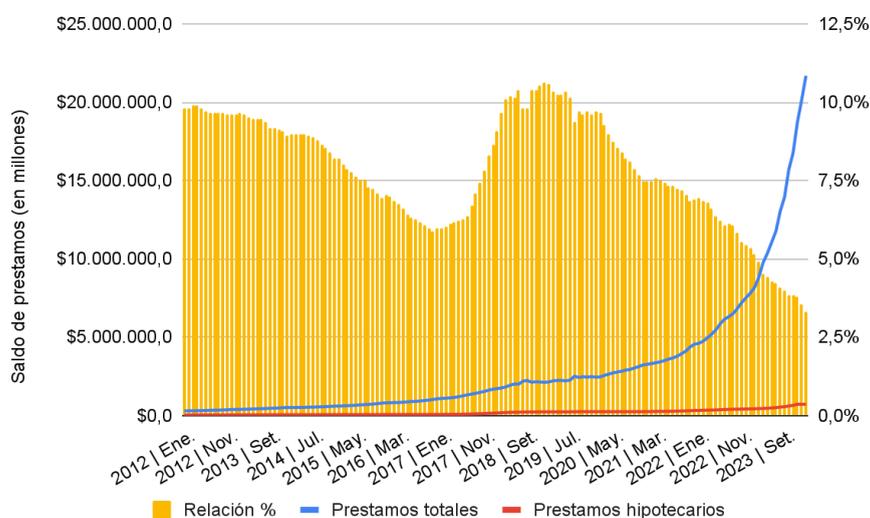
Gráfico 1. Cantidad de créditos hipotecarios UVA vigentes por mes. Total país. (2018-2024)



Fuente: CEDESU en base a BCRA

El alcance de los créditos UVA hizo que la relación entre el préstamo hipotecario y el total de los préstamos del mercado se modifique. Si en diciembre de 2015, como afirmamos anteriormente, se encontraba en un 7%, en diciembre de 2018 pasó a un 10,5%. Como veremos en el gráfico a continuación, sin embargo, esa relación caería años después a un 3,2% en febrero de 2024, anticipando de algún modo un nuevo freno a la profundidad del crédito hipotecario en nuestro país.

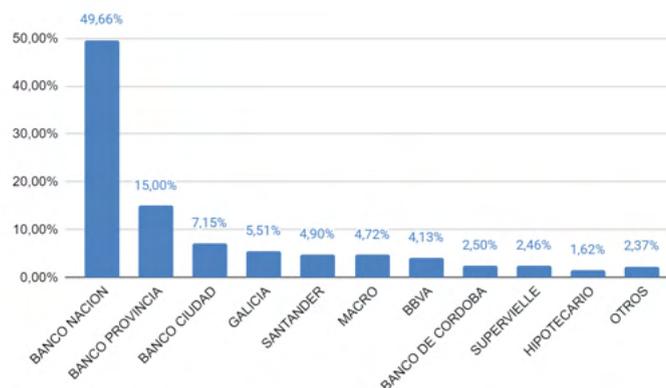
Gráfico 2. Saldo de préstamos totales, hipotecarios y relación porcentual entre ambos. En millones de pesos corrientes y porcentaje -eje derecho-. Total País. (2012-2024)



Fuente: CEDESU en base a BCRA

La mayoría de los créditos UVA fueron otorgados por bancos públicos. Considerando a los 24 bancos que se sumaron al sistema de créditos UVA, los bancos Nación, Provincia y Ciudad concentraron el 71% del total de créditos otorgados. El Banco Nación, solamente, entregó la mitad del total de los créditos UVA, dando cuenta que este sistema de crédito fue una política decidida del gobierno nacional en el período 2015-2019.

Gráfico 3: Participación de los bancos en relación al saldo activo de créditos hipotecarios UVA vigentes. Total País. (2018-2024)



Fuente: CEDESU en base a BCRA

En este punto hay que retomar lo mencionado en el apartado anterior: la modalidad UVA reemplazó a la modalidad de créditos Pro.Cre.Ar impulsada por el estado nacional desde 2012. Según fuentes periodísticas, un tercio aproximadamente de los créditos UVA fueron articulados con la modalidad Pro.Cre.Ar¹³.

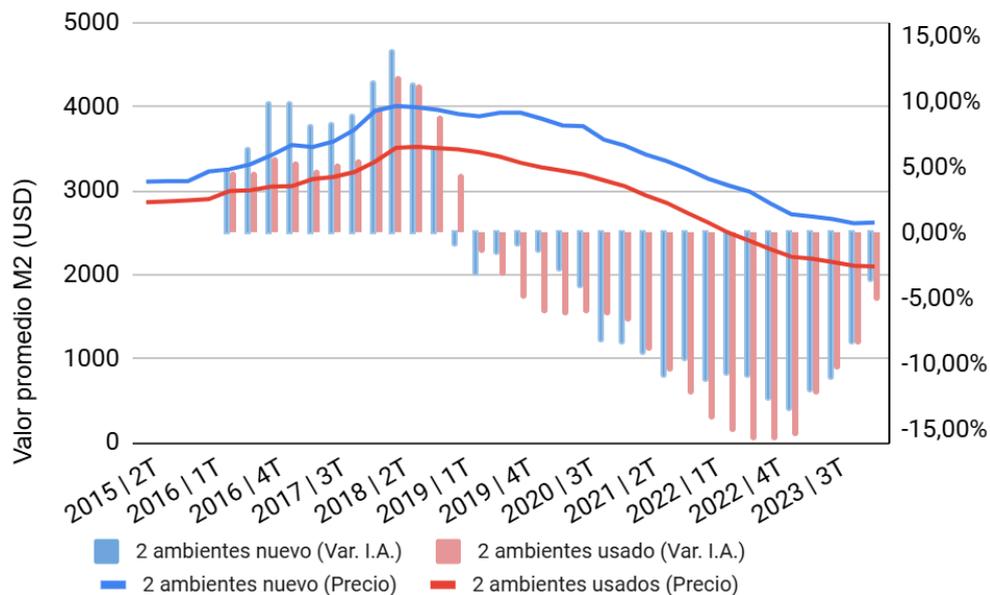
Para agosto de 2018, el salario mínimo se encontraba en USD 270, una jubilación mínima USD 218 y la Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPTE) en USD 835. Un hogar que reuniera un ingreso total familiar equivalente a dos RIPTE podría encontrarse en condiciones de acceder al crédito. Esto de alguna manera indica el perfil de los beneficiarios de los créditos: sectores medios-altos con ingresos estables.

Desempeño de los créditos UVA en la CABA

La aparición de los créditos hipotecarios UVA empujó fuertemente al alza los precios de las viviendas. El siguiente gráfico muestra la evolución de precios del metro cuadrado tanto para departamentos nuevos como a estrenar, así como su variación interanual. El impacto fue claro, siendo el pico máximo de la serie a mediados de 2018.

¹³ La Nación, 15/08/2019.

Gráfico 4: Precio promedio del m2 de departamentos en venta de 2 ambientes a estrenar y usados en la CABA. En dólares reales¹⁴ y variación interanual - eje derecho- (2015-2023)



Fuente: CEDESU en base a DGEyC

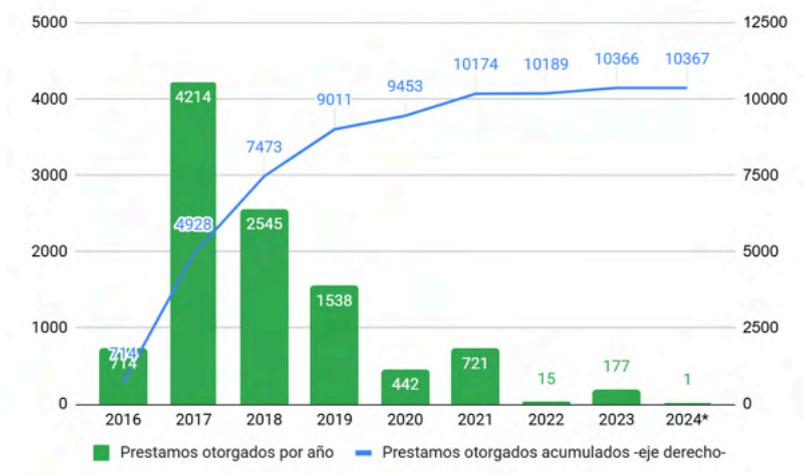
El crédito hipotecario creció rápidamente en todo el país. Sin embargo, la información pública no permite identificar los créditos otorgados a residentes de la CABA (o que adquirieron un inmueble en la Ciudad, en su defecto)¹⁵. No obstante, hemos podido detectar los créditos otorgados por el Banco Ciudad, que es el tercer banco en volumen nacional de préstamos, aunque sin llegar a discriminar cuál fue el porcentaje de créditos otorgados en CABA y cuantos por fuera. Sin embargo, en función de la lectura de las memorias del Banco, estimamos que casi la totalidad de los créditos estuvieron destinados o bien a personas con domicilio en CABA o bien a hogares que buscaban mudarse a la Ciudad.

El Ciudad entregó, entre 2015 y 2019, 9.453 créditos UVA, mientras que entre 2020 y abril 2024 se dieron 914.

¹⁴ La serie "Precio promedio del M2" medida en dólares estadounidenses fue deflactada por el IPC de Estados Unidos. Fuente: Banco Mundial.

¹⁵ A partir de un pedido de información pública el BCRA nos comunicó que el organismo no cuenta con los saldos o cantidades de créditos UVA desagregados por jurisdicción.

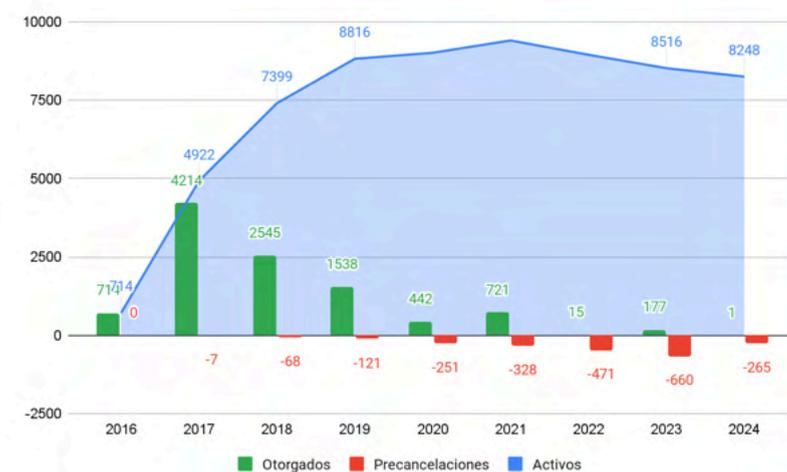
Gráfico 5: Créditos hipotecarios UVA otorgados por el Banco Ciudad y acumulado (eje derecho). Total país (2016 - 2024 -hasta mayo inclusive-)



Fuente: CEDESU en base a Banco Ciudad

Sin embargo, en mayo de 2024 los créditos vigentes se encontraban en 8.248. Esto se debe a que a lo largo de estos años hubo 2.171 precancelaciones de créditos: el pago del total de la deuda pendiente con el banco por parte del hogar solicitante. Sobre eso nos detendremos más adelante, ya que expresa un fenómeno relevante.

Gráfico 6: Créditos hipotecarios UVA otorgados, precancelados y activos-eje derecho- por año. Total país (2016-2024)



Fuente: CEDESU en base a Banco Ciudad

Dada la articulación entre los créditos UVA y el programa Pro.Cre.Ar, algunos de los 8.248 créditos UVA vigentes en el 2024 fueron destinados a pagar viviendas en los Desarrollos Urbanísticos del Pro.Cre.Ar en CABA, fue por ejemplo el caso de Amalia, cuya entrevista presentamos más arriba. Aún así no hay información disponible sobre el alcance de esa modalidad que se encontraba parcialmente subsidiada por el programa.

A su vez, en la Ciudad de Buenos Aires se observó que las transacciones de compra-venta crecieron en relación a los años anteriores y lo hacían apalancadas en créditos hipotecarios. En los años 2017 y 2018 en CABA hubieron 63.403 y 55.612 actas notariales de compra venta respectivamente, siendo los valores más altos desde el año 2011 (64.028). Entre el 23 y el 25% de las compra-ventas totales se realizaron mediante un crédito hipotecario. Hay que tener en cuenta que los actos notariales o escrituras pueden darse tiempo después de que un hogar ya está instalado en la vivienda adquirida, por lo que hay cierto desfase entre la fecha de la escritura y la de una efectiva compra.

Tabla 5: Cantidad de actos de compra venta de inmuebles, actos hipotecarios y su relación por año en la CABA (2013-2023)

Año	Actos notariales de compra venta	Actos hipotecarios	Relación %
2013	35.915	2.883	8,03%
2014	33.692	2.690	7,98%
2015	37.378	2.846	7,61%
2016	44.989	4.822	10,72%
2017	63.403	14.874	23,46%
2018	55.612	14.048	25,26%
2019	33.431	2.859	8,55%
2020	18.770	978	5,21%
2021	28.842	1.634	5,67%
2022	33.771	1.217	3,60%
2023	40.550	1.468	3,62%

Fuente: CEDESU en base a DGEYC

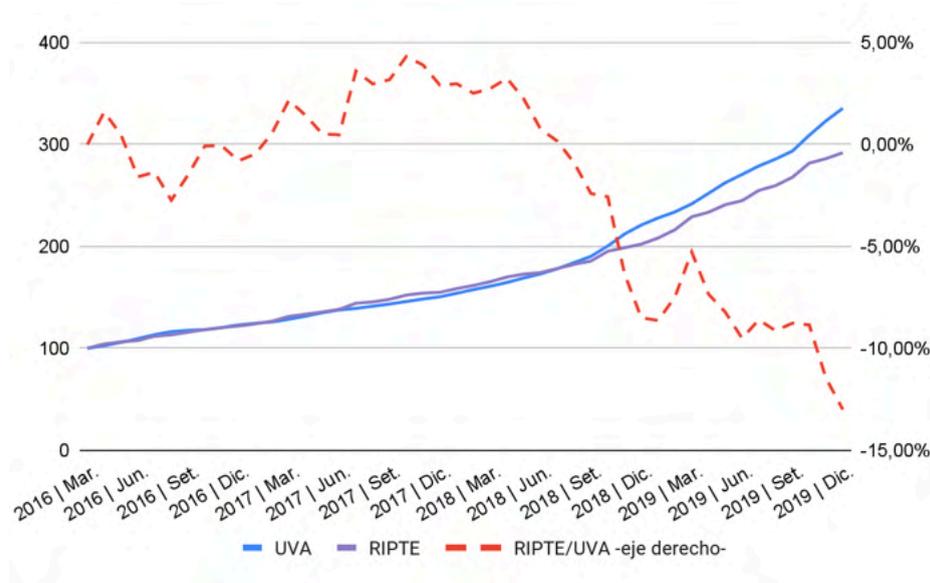
Lo anterior evidencia el impacto de los créditos UVA en los actos notariales en la CABA. Si bien son informaciones distintas, es posible comparar la relación entre actos notariales de compra-venta y actos hipotecarios (que son sistematizados por la misma fuente) y la información publicada por el BCRA que veíamos anteriormente, donde se comparan los saldos de préstamos totales con los saldos de los créditos hipotecarios. Esta comparación de “relaciones” permite aproximar una noción compartida acerca del impacto de los créditos hipotecarios UVA en CABA (a partir de información suministrada por la DGEyC, expresada en la Tabla 5) y a nivel nacional (información suministrada por el BCRA, como vimos en el Gráfico 2). Ambas relaciones se encontraban en alrededor de 7% en diciembre de 2015. Si observamos el año 2018, la primera relación que mencionamos, en referencia a CABA, se ubicó en 25%, mientras que la segunda, en relación al total país, se posicionó en 10,5%. Esta comparación nos permite interpretar que los créditos hipotecarios UVA tuvieron una penetración relativa más alta en CABA que en el resto del país.

El agotamiento de “los UVA”

La política rápidamente empezó a mostrar sus signos de agotamiento. Luego de dos años de crecimiento del crédito hipotecario, con un considerable alcance en la Ciudad, el otorgamiento de este tipo de crédito comenzó a mermar. El problema se ubicó, fundamentalmente, en la espiral inflacionaria que se empezó a desatar a partir de mediados de 2018 y que impactó directamente en la Unidad de Valor Adquisitivo, que se actualizaba a la par de la inflación minorista. Esta pasó de un 24,8% en 2017 al 53,8% en 2019.

Esta disparada en los precios tuvo un impacto inmediato en el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), que tiene un rezago de entre 60 y 80 días respecto a los fenómenos de los precios de la economía. Por lo tanto, la espiral inflacionaria comenzó a observarse en los aumentos de las cuotas mensuales, que crecieron muy por arriba de los ingresos de los hogares. Si analizamos una variable de ingresos como es el RIPE, se evidencia que salvo en el año 2017, las UVA aumentaron más que los ingresos. Podemos ver esa relación por mes en el siguiente gráfico.

Gráfico 7: Evolución de UVA, RIPE y relación porcentual entre ambos -eje derecho-. Base 100 = Marzo 2016. (2016-2019)



Fuente: CEDESU en base a BCRA y Ministerio de Capital Humano

De esta forma se dio un “descalce” entre los salarios y el coeficiente por el cual se debían actualizar las cuotas, lo cual, junto al aumento de tasas de interés que se registró desde mediados de 2018, generó dos movimientos en simultáneo. Por un lado, que los bancos comenzaron a mermar los créditos otorgados en la medida que menos hogares podían cumplir con los requisitos de ingresos mínimos o de evaluación de solvencia. Por otro lado, comenzaron a multiplicarse las historias de las familias que ya no podían sostener la cuota, o que al representar una proporción mucho mayor de sus ingresos debieron reducir otros gastos, implicando la percepción de un retroceso en la calidad de vida¹⁶. Esta combinación

¹⁶ Diario Clarín. 05/10/2019.

generaba desincentivos para que nuevos hogares ingresen al sistema, lo cual provocó que las cantidades de créditos UVA vigentes se estabilicen a la baja en el año 2019.

En ese marco aparece el colectivo conocido como “Hipotecados UVA”, donde se agruparon personas autoconvocadas que tomaron un crédito y se encontraron imposibilitados de pagar las cuotas. La agrupación se organizó en torno a la consigna “Queremos pagar sin usura #HipotecasJustas”. Su principal reclamo se centró en que las cuotas sean previsibles y sostenibles en el tiempo. Con el paso del tiempo, incluso, comenzaron a plantear que el índice UVA sea reemplazado con el índice Casa Propia -el índice de actualización de los créditos Pro.Cre.Ar.¹⁷ Su repertorio de acciones abarcó desde manifestaciones en la vía pública y en redes sociales hasta intervenciones en el Congreso de la Nación.

En vistas de esta situación el gobierno nacional tomó ciertas medidas. Aparecieron en primer lugar el Fondo Cobertura de Cuota Hipotecaria, dirigido a “proteger a tomadores de créditos hipotecarios ProCreAr en UVA, actuales y futuros, de la diferencia entre el índice de inflación y el de salarios”^{18 19}. En segundo lugar, ya en el contexto de las elecciones presidenciales del 2019, en agosto de ese año el gobierno decidió congelar las cuotas de créditos UVA hasta diciembre²⁰. El gobierno compensaba la diferencia a los bancos a través de subsidios. Esta medida se concibió como temporal pero dada la inesperada aparición de la pandemia (COVID-19) en el año 2020, el congelamiento de las cuotas se extendió hasta febrero de 2021. De todas maneras, para junio de ese año dos de los tres bancos públicos retiraron los préstamos UVA de sus carteras y para el final del 2021, la banca pública dejó de ofrecerlos de forma casi definitiva.

El fenómeno de las precancelaciones

En esta sección vamos a describir un hallazgo que encontramos analizando la información a la que pudimos acceder: el de los hogares que deciden precancelar créditos. Este fenómeno lo observamos en la información suministrada por el Banco Ciudad y también fue relatado por Anabella en la visita que realizamos al barrio Estación Buenos Aires del Pro.Cre.Ar.

Como ya vimos anteriormente, a diferencia de los préstamos hipotecarios tradicionales, que podían tener una tasa fija o variable, los Créditos UVA se encuentran nominados en Unidades de Valor Adquisitivo, que tienen una cotización variable en términos de pesos y cuya actualización se publica diariamente en el sitio web del Banco Central. A su vez, esta cotización sigue la evolución del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), y en definitiva la dinámica del Índice de Precios al Consumidor.

¹⁷ Existe un antecedente de un fallo de un Tribunal de Mendoza en el que se le exige al Banco Nación que se anule el ajuste por el índice UVA y se reemplace por el Coeficiente de Variación Salarial (CVS) que releva el INDEC. Disponible en Cronista, 25/02/2023.

¹⁸ Jefatura de Gabinete de Ministros, 03/05/2019.

¹⁹ No hay datos acerca de cuántos hogares beneficiarios hubo de este programa, ya sea en el marco del Pro.Cre.Ar como por fuera.

²⁰ La Nación, 15/08/2019.

Esto tiene dos implicancias que debemos considerar: primero, que en un contexto inflacionario, la totalidad del capital se encuentra en constante actualización en términos de pesos. Y segundo, que en un contexto de vivienda dolarizada, la evolución de los precios relativos entre el peso y el dólar resulta determinante para conocer el resultado del saldo en dólares. Un ejemplo puede servir para ilustrar este punto, realizado en base a un cuadro de marcha real de un crédito hipotecario UVA que fue otorgado en abril de 2016:

Tabla 6: Simulación de saldos de UVA's, pesos y dólares de un préstamo hipotecario UVA

Momento	Fecha	Saldo en UVAS	Variación acum.	Cotización UVA en pesos	Saldo en pesos	Variación acum.	Tipo de cambio	Saldo en dólares (USD)	Variación acum.
Inicio del préstamo	1/4/2016	29.000	-	\$14,05	\$407.450	-	\$15,00	27.163	-
12 meses después	1/4/2017	28.034	-3,3%	\$18,07	\$506.566	24,3%	\$15,72	32.224	18,6%
24 meses después	1/4/2018	27.070	-6,7%	\$22,61	\$612.047	50,2%	\$20,44	29.944	10,2%
30 meses después	1/10/2018	26.598	-8,3%	\$26,73	\$710.954	74,5%	\$40,74	17.451	-35,8%

Fuente: CEDESU en base a BCRA

El período considerado comprende dos años y medio desde el lanzamiento de los créditos UVA y contiene tres momentos de interés para nuestro argumento que es necesario resaltar: los meses 12, 24 y 30 luego de tomar el crédito. ¿Qué tienen en común estos tres momentos? Una profunda volatilidad de las condiciones y evolución del préstamo hipotecario. Puede verse cómo en cada momento la variación de UVA's adeudadas, pesos adeudados y dólares adeudados cambia según el valor del tipo de cambio. Esta volatilidad es una característica particular de los Créditos UVA y que le da un carácter de mucha mayor inestabilidad que una tasa de interés variable, dado que la totalidad del capital adeudado varía con el tiempo. Y, al mismo tiempo, cabe señalar la existencia de lo que llamamos una ventana de oportunidad para las personas tomadoras de este tipo de créditos frente a grandes devaluaciones del tipo de cambio.

Como habíamos introducido anteriormente, la UVA sigue la evolución del IPC con un rezago de aproximadamente dos meses. Por ejemplo, la devaluación del Tipo de Cambio Oficial ocurrida el 13 de diciembre de 2023 llevó la cotización del dólar a 832 pesos desde los 380 que registraba una semana antes. Sin embargo, el impacto en la UVA se produce hacia fines del mes de febrero. Allí, alcanza valores que llegan a superar el 25%, cuando la inflación registrada en el mes de diciembre había marcado un 25,5%.

Así, queda a la vista la existencia de una ventana temporal posterior a una devaluación en la que se distorsionan los precios relativos, y quienes tienen dólares tienen un poder de compra circunstancialmente superior en términos de pesos, pero también en términos de

UVAs. Es una ventana de oportunidad para poder cancelar cuotas “circunstancialmente” baratas frente a la inmediatez de un aumento de valor de las mismas. Entre los tomadores de créditos UVA se construye cierto conocimiento sobre estas variables que hace que quienes tengan las posibilidades materiales, podrán aprovechar esta ventana y cancelar la totalidad del préstamo o al menos un parte, como nos relató Anabella.

Para comprobar esta hipótesis hay que ver la evolución de las precancelaciones en los bancos. Sin embargo, sólo contamos con la información correspondiente al Banco Ciudad, y las mismas son por año, por lo que no es posible cruzar la cancelación del crédito con “la ventana de oportunidad” que relatamos antes.

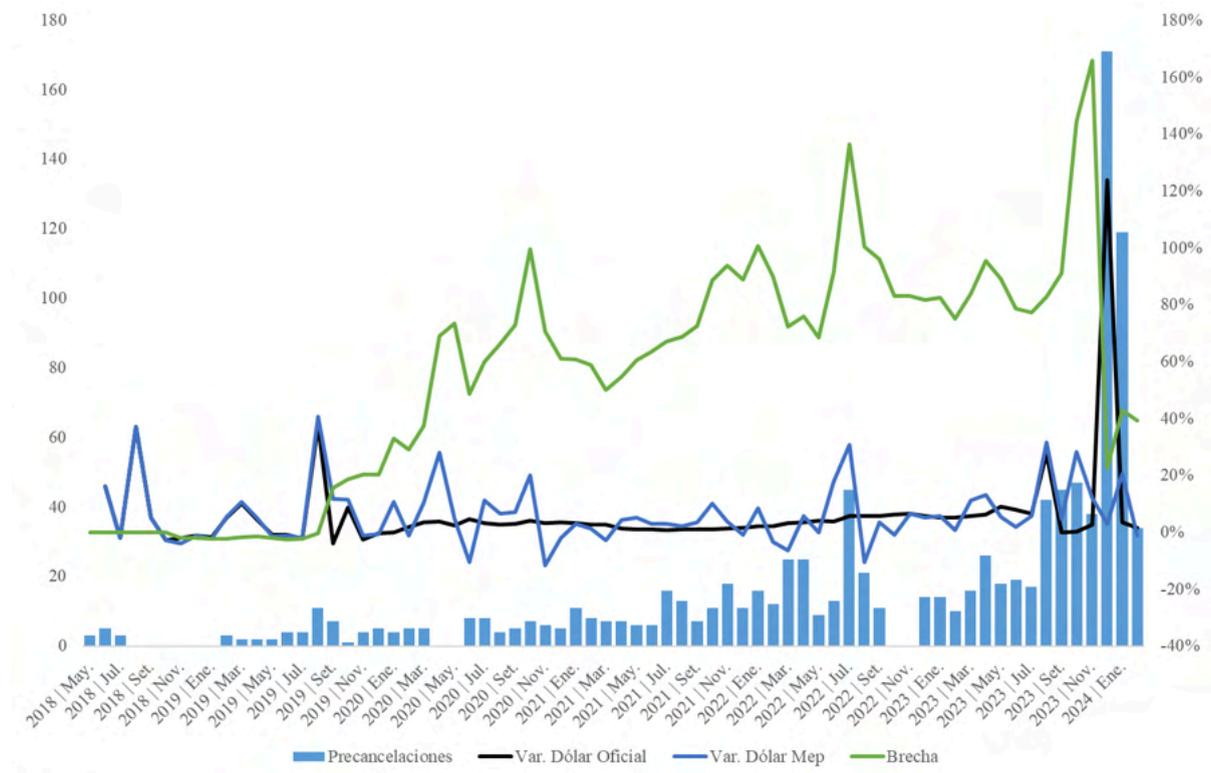
Para tal fin, haremos uso de la base de datos de la Central de Deudores (CENDEU) del BCRA con el objetivo de identificar los casos con precancelaciones superiores a \$10.000.000 de saldos compatibles con créditos hipotecarios UVA de, al menos, \$20.000.000. La Central de Deudores es una base de datos que publica mensualmente el Banco Central de la República Argentina (BCRA) con un rezago de dos meses.

Esa estimación nos da como resultado 8.372 casos, número compatible con los 8.248 créditos UVA vigentes informados por el Banco Ciudad. A su vez, se detectaron 1.041 cancelaciones de saldo por un monto superior a los 10 millones de pesos, a valores de mayo de 2024, movimientos que pueden ser considerados como precancelaciones de créditos hipotecarios UVA. Este número es inferior a las precancelaciones informadas por el Banco Ciudad: 2.171. Sin embargo, es un dato que sirve para avanzar con el análisis. Cabe destacar que en esta estimación nos circunscribimos a precancelaciones de montos superiores a un límite, pero pueden haber existido otras por montos menores que no se tuvieron en cuenta.

Luego de una devaluación del tipo de cambio oficial, una persona con un stock de dólares determinado tiene una ventana de oportunidad de aproximadamente 60 días en la que esa misma cantidad de divisas podrían cancelar una porción mayor del saldo de UVAs. Por ejemplo, la devaluación del 11 de agosto de 2023 tiene un impacto en la UVA recién entre el período comprendido entre el 2 de octubre y el 8 de noviembre. En tanto, la devaluación del 12 de diciembre de 2023 tuvo como resultado una aceleración en el movimiento de la UVA entre el 30 de enero y el 5 de marzo.

Este proceso de precancelación de grandes volúmenes de saldo activo, estimado como de préstamos hipotecarios UVA de acuerdo a la metodología antes descrita, se puede observar al considerar la base de CENDEU. A continuación, detallamos las precancelaciones mensuales para el período 2018-2024, donde se puede observar que el 30% de las mismas ocurre entre diciembre de 2023 y febrero de 2024, con caídas en los saldos activos que van desde los diez millones de pesos hasta los 115 millones de pesos. Se puede notar que las precancelaciones, salvo en el período de la pandemia, responden positivamente frente a la volatilidad del tipo de cambio oficial, el paralelo y de la brecha cambiaria.

Gráfico 8: Estimación de las precancelaciones mensuales de créditos hipotecarios UVA con el Banco Ciudad y su relación con el tipo de cambio oficial, el paralelo y la brecha cambiaria.



Fuente: CEDESU en base a datos del BCRA

En ese sentido, cabe preguntarse: ¿qué tipo de hogares tienen la capacidad de realizar una precancelación de un crédito hipotecario? Y en particular, precancelaciones por montos superiores a los 10 millones de pesos (10 mil dólares o más al tipo de cambio oficial o al financiero, hacia fines de 2023). La respuesta es simple: los hogares que tienen la capacidad patrimonial para hacerlo. Es decir, aquellas familias o bien de mayores ingresos o bien con un ahorro acumulado importante. Generalmente suelen pertenecer al mismo estrato social.

De esta forma, consideramos que una parte relevante de los Créditos UVA entregados por la banca pública de la Ciudad de Buenos Aires estuvo orientada hacia sectores con elevado patrimonio. Esta afirmación quizás no resulte del todo novedosa, ya que los créditos hipotecarios generalmente implican un conjunto de requisitos (ingresos medios o altos y registrados, por ejemplo) que acotan el universo de beneficiarios posibles. No obstante, sostenemos que estamos no solo frente a actores con buen ingreso, sino que además poseen una capacidad patrimonial lo suficiente elevada como para cancelar un crédito en un movimiento, intuyendo la posibilidad de hacer un buen negocio, en este caso, como decíamos, utilizar un ahorro disponible en dólares para evitar un crecimiento de la deuda en vistas de un salto de los UVA.

Un comentario sobre el regreso de los créditos UVA en 2024

A finales de abril de 2024 algunos bancos públicos y privados confirmaron el relanzamiento de líneas de préstamos hipotecarios bajo sistema UVA. Para mediados de 2024, unos 17 bancos habían lanzado sus ofertas de créditos hipotecarios. Se encontraban ofertas de crédito para compra de primera o segunda vivienda, como refacción o construcción, así como una variedad de ofertas según el tipo de crédito, la cantidad de años, el monto ofrecido, la tasa, el porcentaje de financiación de la propiedad, entre otros factores.

Observamos que la mayoría de los bancos otorgan créditos sin límite máximo, aunque algunos Bancos otorgan hasta \$250.000.000 que son, a valores de julio 2024, unos USD 274.000. El Banco Nación, principal otorgante de UVAs desde su inicio, tiene un tope más bajo: 120.000 UVAs. El monto del crédito depende de los ingresos de los titulares y co-deudores, y del valor de la propiedad a adquirir. En su mayoría los préstamos representan hasta el 75/80% del inmueble, tal como fue la primera generación de créditos UVA. La mayoría de los bancos relevados ofrecen una tasa de interés preferencial para clientes, del orden del 5%. Este es un valor también similar a las condiciones de préstamo de los UVA en 2016. Sin embargo, para quienes no son clientes del banco la tasa se incrementa al 7% u 8%. Se destaca la política del Banco Ciudad de disminuir la tasa de interés para aquellas familias que deseen adquirir un crédito hipotecario para comprar un vivienda en el microcentro porteño, bajando la tasa a un 3,50%, que es la más baja para esta nueva modalidad de ofertas de créditos UVA.

Vemos también que el grueso de los créditos tienen un plazo de 30 años, aunque hay algunos que plantearon plazos más cortos, como 15 o 20. Recordemos que, en promedio, para 2018 el grueso de los créditos se ubicaban en 24 años, por lo que en este aspecto no hay una gran diferencia con los créditos del gobierno de Cambiemos.

Hay bancos que piden un ingreso relativamente bajo para acceder al crédito: \$850.000 (a valores de mediados de 2024) como ingreso mínimo del titular o co-titular. Algunos bancos requieren trabajo en relación de dependencia (Hipotecario) pero la mayoría acepta trabajadores autónomos o monotributistas, algunos solicitando que se acredite mayor antigüedad laboral (BBVA o Supervielle).

Durante el mes de julio entrevistamos a Vanesa R., quien solicitó un crédito UVA en el Banco Nación en el marco de su relanzamiento. En su relato, contó que tras descartar otras entidades bancarias, terminó optando por adquirir el crédito en el Banco Nación por dos razones principales: el crédito que le ofrecían era a 30 años y, además, le permitían acceder a un seguro contra la inflación pagando una tasa mayor (6% en lugar del 4,5%). Este seguro le permite a los beneficiarios elegir entre pagar la cuota ajustada por el valor de la UVA o por el Coeficiente de Variación Salarial (CVS), cuándo la UVA sufra altos incrementos, buscando

que la cuota no aumente más que el salario. El saldo de diferencia entre el valor de la UVA y el CVS será pagado al finalizar el crédito, lo cual implica una extensión de los plazos²¹.

Vanesa nos habló de la importancia que tuvo para la obtención del crédito la figura del codeudor -que en su caso fue su hermano- lo que le permitió obtener un crédito mayor al que podría haber accedido si aplicaba ella sola con sus ingresos. “Lo que sí fue clave fue tener un codeudor. Porque con mi salario solamente no llegaba. De hecho hicimos el cálculo la última vez que estuve en el banco y sin mi hermano me daban el 50%”.

Además de sumar a su hermano como codeudor para poder acceder a un crédito mayor, la entrevistada nos resaltó la importancia de contar con un capital extra, fruto de un adelanto de la herencia familiar, ya que sin eso, no era posible costear el 20% restante de la propiedad y efectivamente obtener su vivienda propia. La entrevistada comentó que las opciones actuales de crédito hipotecario sólo son posibles para sectores reducidos de ingresos medios y medios altos, que a la vez tengan ahorros o recursos familiares adicionales, pues de lo contrario, la operatoria del crédito UVA es inaccesible.

Para evaluar el potencial alcance de esta nueva versión de los Créditos Hipotecarios UVA utilizamos los simuladores del Banco Ciudad y Nación de mediados de 2024, dónde podían verse los siguientes parámetros:

Tabla 8: Parámetros para una simulación de créditos UVA. Julio de 2024.

Parámetros	Banco Ciudad	Banco Nación
Monto del préstamo	\$70.000.000	\$70.000.000
Plazo	20	20
Tasa Anual	5,50%	4,50%
Cuota inicial	483.000	442.855
Ingreso familiar mínimo	\$1.940.000	\$1.771.418

Fuente: CEDESU en base a Banco Ciudad y Nación. Consultado 31/05/2024.

Podemos agrupar el ingreso total familiar necesario en torno a los 1,8 millones de pesos para obtener un crédito de aproximadamente USD 70.000. ¿Cuántos hogares en Argentina reunían esas condiciones para el primer trimestre de 2024? De acuerdo a los datos de la Encuesta Permanente de Hogares que publica el INDEC²², solo el 10% de los hogares de mayores ingresos declara percibir un monto igual o superior cantidad, y este primer decil, a su vez, declara ser propietario de la vivienda que habita en un 75% de los casos. Es decir: del

²¹ Ámbito, 08/05/2024. “Banco Nación lanzó créditos hipotecarios UVA con seguro “anti inflación”: tasas, plazos y requisitos para acceder”. Disponible en:

<https://www.ambito.com/economia/banco-nacion-lanzo-creditos-hipotecarios-uva-seguro-anti-inflacion-tasas-plazos-y-requisitos-acceder-n5995254>

²² Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC). Encuesta Permanente de Hogares. Disponible en:

<https://www.indec.gob.ar/indec/web/Institucional-Indec-BasesDeDatos>

10% con mayores ingresos del país, solamente en 1 de cada 4 casos son hogares inquilinos que podrían acceder al “sueño de la casa propia”.

En este sentido toma relevancia la figura del co-deudor por fuera del núcleo del hogar, ya que permite reunir un conjunto de ingresos suficientes para cumplir con los parámetros del modelo hipotecario UVA.

Síntesis del capítulo

Los créditos hipotecarios UVA nacieron como una alternativa para volver a impulsar el crédito para que sea posible comprar una vivienda en un contexto de alta volatilidad inflacionaria y cambiaria. Tuvieron un crecimiento notable, impulsados fundamentalmente por los bancos públicos, que concentraron el 71% del total de créditos otorgados. Los destinatarios fueron sectores medios-altos con ingresos estables.

En la CABA esta modalidad de créditos hipotecario UVA llevaron al alza el valor promedio de las viviendas. Entre el primer trimestre de 2016 y el tercero de 2019, pico máximo del valor promedio del M2, el precio de las viviendas subió un 30% en dólares. Si bien no hay información consolidada del alcance de los créditos en la Ciudad, pudimos ver que el Banco Ciudad por sí solo entregó unos 10.367 créditos UVA, de los cuales suponemos que en su gran mayoría fueron para residentes en CABA o el GBA, que es donde el Banco concentra la gran mayoría de sus operaciones. A su vez, fueron precancelados unos 2.171 créditos, lo cual hace que en la actualidad el Banco Ciudad tenga activos 8.248 créditos UVA.

A su vez, más allá del alcance concreto que tuvo el Banco Ciudad, es posible ver el impacto de los UVA en las actas de compra venta con crédito hipotecario. Estas representaban, del total de los actos notariales de compra venta, un 7,6% para 2015. En 2017 y 2018, con 14.874 y 14.048 compraventa de inmuebles con crédito respectivamente, representaron un 23,4% y 25,2% del total. Al comparar con el peso que tuvo el total de saldos con préstamos hipotecarios sobre el total de saldos de todos los préstamos en el país, vemos que ese valor se ubicó en 10,5% para 2018. Esta comparación a modo de referencia nos da a entender que los créditos UVA tuvieron un mayor impacto en la Ciudad que en el resto del país, a contrapartida de lo analizado para el programa Pro.Cre.Ar.

Ese valor disminuyó en 2019 a 8,55%, comenzando a evidenciar el freno en el otorgamiento de estos créditos por la disparada inflacionaria y la caída del salario real. Frente a este escenario surgieron agrupaciones de familias que habían sido beneficiarias de los créditos y que exigían a las autoridades un cambio en la computación de las cuotas. Fue así que el gobierno nacional dispuso algunas medidas, como el Fondo Cobertura de Cuota Hipotecaria para los hogares beneficiarios de crédito hipotecario UVA a través del Pro.Cre.Ar, o el congelamiento de la cuota entre agosto y diciembre de 2019 y que luego fue prorrogado hasta 2021 (mientras duró el congelamiento la compensación fue absorbida por el tesoro nacional).

Si bien estas medidas contribuyeron para algunos hogares, no lograron que los créditos vuelvan a ser ofrecidos masivamente. En el 2024 fue lanzada una nueva edición de los créditos UVA por parte de 17 bancos, manteniendo prácticamente los mismos requisitos que en su versión original con excepción de la tasa, que es un poco más elevada salvo para clientes de los bancos, y algunas novedades como la posibilidad de otorgar créditos a trabajadores autónomos o monotributistas, la herramienta del seguro frente a una disparada inflacionaria o la figura del codeudor. A partir de las simulaciones de algunos bancos, observamos que solo el 10% de los hogares en el país pueden reunir los ingresos suficientes para acceder a estos créditos, sosteniendo de algún modo casi la misma población objetivo que en la primera versión original.

De todos modos, teniendo en cuenta los antecedentes estudiados aquí, consideramos que, debido a la persistencia de la crisis de ingresos que continúa vigente en la Argentina, empeorada desde el cambio de gobierno en 2023, esta nueva versión de los Créditos Hipotecarios UVA podría no tener el mismo impacto que su primera versión, o no al menos en un corto plazo. Sin embargo, será necesario seguir la evolución de la línea crediticia para conocer su verdadero impacto a partir del 2024.

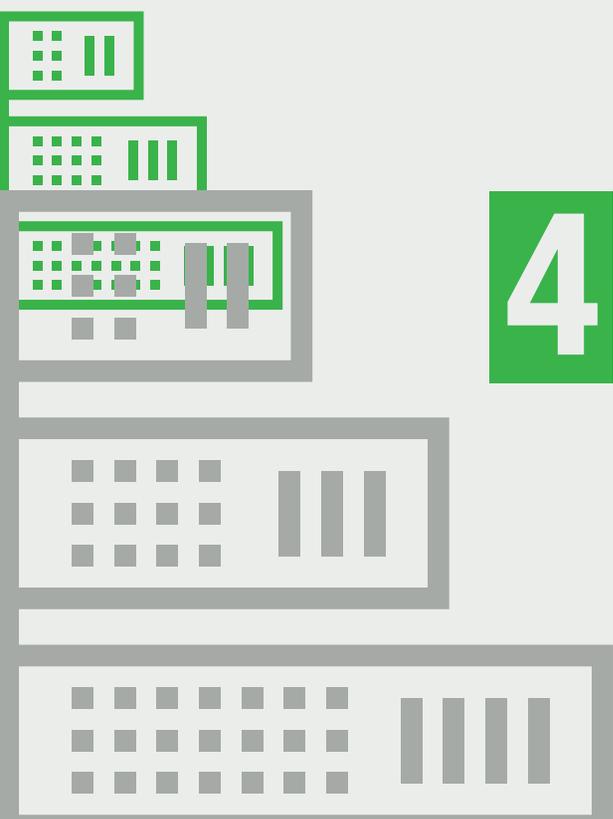
Lo que también observamos es que la evolución del dólar, los precios y los UVA ofrecen una oportunidad a los tomadores de crédito para precancelar cuotas y de esta manera dejar de ser deudores o achicar los montos adeudados. En el Banco Ciudad fueron precancelados aproximadamente el 20% de los créditos otorgados. A su vez, pudimos observar que esas precancelaciones suceden cuando se devalúa fuertemente el tipo de cambio, es decir, en las vísperas de futuros aumentos. De esta forma se generan ahorros considerables para los hogares, siempre y cuando tengan la capacidad patrimonial para hacerlo. Por el contrario, para los hogares sin capacidad de ahorro o sin ingresos suficientes, los contextos de alta inflación y depreciación cambiaria implican un aumento significativo en el monto de la deuda.

Esta situación confirma que una buena parte de quienes accedieron a los créditos hipotecarios UVA, a partir de cierta “inteligencia financiera” que es compartida y circulada entre ellos (como lo mencionamos en el caso de beneficiarios de UVA-PROCREAR en el capítulo 3) tienen la capacidad de hacer uso de un ahorro para salir en un momento oportuno del crédito. Aprovechar la “ventana de oportunidad” entre una devaluación, su impacto en los precios y su posterior impacto en la UVA es una maniobra financiera lógica y conveniente, pero solo puede ser realizada por aquellos hogares que no solo cuentan con cierto nivel de ingresos altos y estables (condición casi necesaria para acceder al crédito) sino también con una reserva de fondos para realizar la precancelación. Considerando que 7 de cada 10 UVA’s otorgados fueron por parte de Bancos Públicos nos preguntamos en qué medida los recursos de la banca pública deben orientar su crédito hacia sectores con cierto nivel de patrimonialización que les permite realizar este tipo de acciones.

La banca pública puede y debe hacer negocios para preservar su propio patrimonio, pero también debe tener un rol social orientado hacia objetivos que exceden su racionalidad económico-financiera, que es un medio indispensable para funcionar pero que debe ser un

vehículo para que el Estado (sea local o nacional) pueda apuntalar la realización de ciertos objetivos, como ser el acceso a la vivienda digna.

En el próximo capítulo vamos a poner la lupa en este tipo de políticas desarrolladas por la institucionalidad local, es decir por organismos que dependen del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires (además de los ya mencionados en los capítulos 3 y 4).



4 Las políticas de crédito en la Ciudad de Buenos Aires



4. Las políticas de crédito de la Ciudad de Buenos Aires

En paralelo a la definición de políticas nacionales de acceso al crédito hipotecario, la Ciudad de Buenos Aires llevó adelante algunas herramientas propias para procurar el otorgamiento de créditos para la compra de vivienda. En este capítulo presentaremos los principales resultados de los programas de créditos hipotecarios operados directamente por el Gobierno de la Ciudad a partir del año 2000.

Podemos organizar las políticas de crédito impulsadas por el GCABA de la siguiente forma. En primer lugar, aquellas impulsadas por el Banco Ciudad, que en los últimos años ha desplegado líneas de distinto alcance, apareciendo en primer lugar los Créditos Hipotecarios UVA como reseñamos en el capítulo anterior, pero también otras de menor envergadura. En segundo lugar, los créditos otorgados por el Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC) y amparados en el marco de la Ley 341 de vivienda para población en situación de vulnerabilidad habitacional, legislación obtenida en el marco de un proceso de movilización a comienzos de siglo que posibilitó algunas experiencias crediticias más que relevantes. En tercer lugar, mencionaremos los créditos en el marco de los procesos de integración sociourbana, desplegados tanto por el IVC como por la Jefatura de Gabinete, fundamentalmente entre los años 2015 y 2021.

Como se observará, algunas de las políticas que aquí se mencionan están estrechamente relacionadas con las luchas por el derecho al hábitat digno de los sectores populares de la ciudad, cuyas demandas se han traducido en algunas ocasiones en legislaciones orientadas a contrarrestar los efectos adversos de la lógica de la ganancia que impera en el mercado inmobiliario. Sin embargo, como se verá, han tenido resultados de corto alcance en relación a la demanda existente en la Ciudad.

Líneas de crédito hipotecario del Banco Ciudad

Vamos a identificar las siguientes líneas de crédito hipotecario desarrollado por el Banco Ciudad en las últimas dos décadas:

1. Préstamos Hipotecarios Ciudad Vivienda
2. Préstamo Hipotecario Zona Sur
3. Plan Primera Casa
4. Créditos hipotecarios UVA
 - a. General
 - b. Estación Buenos Aires II
 - c. Villa Olímpica en Villa Soldati
5. Mudate al microcentro

1. Préstamos hipotecarios Ciudad Vivienda

La particularidad de esta operatoria es que tiene como destinatarios a empleados en relación de dependencia o funcionarios de la Administración Pública Nacional, del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires y del Poder Judicial. Plantea créditos para la compra y/o refacción, ampliación y mejora de vivienda única y permanente en la Ciudad Autónoma de

Buenos Aires o en aquellas localidades del país dónde el Banco Ciudad tiene presencia. El plazo de pago oscila entre 10, 15 y 20 años. Los préstamos son de tasa fija durante los primeros 12 meses, a partir del segundo año la tasa de interés es variable y su valor se calcula mensualmente aplicando la tasa variable badlar + spread²³. Finalmente, la cuota mensual puede alcanzar entre el 35% y hasta el 40% de los ingresos netos del solicitante y/o de su grupo familiar²⁴.

Según la información proporcionada por el Banco Ciudad, entre 2012 y 2023²⁵ se entregaron 8.745 créditos para esta línea. Un 92% fueron entregados entre 2012 y 2015. En el año 2024 no se entregaron créditos por esta línea, al menos hasta el mes julio. Esta línea representa el 43% del total de créditos otorgados por el Banco en este período. En este informe no pudimos establecer si la línea se encuentra descontinuada o sigue vigente.

2. Préstamo Hipotecario Zona Sur de CABA

Esta línea está destinada al mismo público que la anterior, funcionarias/os de la administración pública local, provincial y nacional, pero tiene aplicación en la zona sur de la ciudad de Buenos Aires. Concretamente, en los barrios de Mataderos, Villa Lugano, Villa Riachuelo, Villa Soldati, Pompeya, Parque Patricios, Barracas y La Boca.

Según la información proporcionada por el Banco Ciudad, entre 2012 y 2022 se entregaron 1.029 créditos para esta línea. Un 80% fueron entregados entre 2012 y 2015. En los años 2023 y 2024 (hasta julio incluido) no se entregaron créditos por esta línea. Préstamo Hipotecario Zona Sur representa el 5,11% del total de créditos otorgados por el Banco en este período. En este informe no pudimos establecer si la línea se encuentra descontinuada o sigue vigente.

3. Plan Primera Casa

Impulsado a partir del año 2012, el Plan Primera Casa BA consistía en la entrega de créditos por el Banco Ciudad y el IVC a hogares de menores recursos, priorizando familias con hijos o con un miembro con alguna discapacidad. La articulación entre ambas instituciones consistía “en otorgar créditos hipotecarios con una contribución por parte del IVC (Instituto de la Vivienda de la Ciudad) parcial y decreciente a lo largo del plazo de financiación, de la tasa de interés, para la adquisición de vivienda única, familiar y de ocupación permanente”²⁶. El programa creó un sistema de “scoring” tal como mencionó Juan Maquieyra en la entrevista que realizamos, para dar prioridad a hogares con condiciones particulares, como tener hijas/os menores de edad, tener jefatura femenina, que algún integrante presentara una discapacidad, entre otras.

²³ Según el Diccionario del Banco Central de la República, la tasa de interés badlar es la “tasa de interés pagada por depósitos a plazo fijo de más de un millón de pesos, por el promedio de entidades financieras (Buenos Aires Deposits of Large Amount Rate)” y Spread es la “Diferencia entre la tasa activa y la tasa pasiva. Indica la rentabilidad bruta sobre los recursos intermediados.”

²⁴ Banco Ciudad (2023). Préstamo Hipotecario Ciudad Vivienda.

²⁵ Hasta julio de 2024 inclusive.

²⁶ Gobierno de la ciudad de Buenos Aires. Sin fecha.

No hemos podido obtener información acerca del alcance de esta línea. La única documentación relevante al respecto es una gacetilla de prensa del año 2014 del Gobierno de la Ciudad, que afirmaba: “El trámite llegó a una instancia de pre acuerdo de crédito firmado en 3.696 casos y ya son más de 1.000 las familias que completaron el proceso y tienen sus casas escrituradas”²⁷. Por lo que se interpreta que entre 2012 y 2014 se otorgaron alrededor de 1000 créditos.

4. Créditos hipotecarios UVA

En el Capítulo 4 hicimos un recorrido minucioso sobre los créditos UVA, lanzados en el año 2016, y su impacto en la CABA. Allí hablamos de dos modalidades: una general, y una orientada en específico a los desarrollos de Pro.Cre.Ar en la Ciudad, particularmente Estación Buenos Aires. En este punto vamos a hacer una subdivisión en tres: además de las dos mencionadas, vamos a realizar unos comentarios sobre la experiencia de Villa Olímpica.

4.1. En general

Como ya dijimos en el capítulo anterior, el Banco Ciudad otorgó en total 10.367 créditos UVA. Esta cifra representa el 49% del total de créditos otorgados por el Banco en los últimos 12 años. Dentro de esos créditos, según hemos podido reconstruir, 8.247 fueron sin articulación con otros programas, los restantes se articularon con programas como el Pro.Cre.Ar del Gobierno Nacional y el IVC en Estación Buenos Aires, o la Villa Olímpica desarrollada solo por el IVC. El 96% de estos créditos se otorgaron entre 2016 y 2019.

4.2. Estación Buenos Aires

En la CABA se impulsaron cuatro Desarrollos Urbanísticos: Estación Buenos Aires I, Estación Saenz, Estación Buenos Aires II y Parque Patricios (SIPREBA). Los primeros dos fueron finalizados, con un promedio de 98% de las viviendas construidas y entregadas, mientras que los últimos no fueron aún llevados adelante.

Estación Buenos Aires I, iniciada en 2015, implicó la construcción y entrega de 2.476 viviendas. De esas 2.476 viviendas, el Banco Ciudad fue partícipe de la entrega de 1.176 créditos para este complejo, es decir, un 47,50% del total. Un 70% de esos créditos fueron adjudicados entre el 2020 y el 2023.

4.3. Villa Olímpica

Esta línea fue diseñada para el otorgamiento de las viviendas que fueron construidas en el marco de los Juegos Olímpicos de la Juventud realizados en Buenos Aires en el 2018. Como ya es costumbre en ese tipo de eventos deportivos, para alojar a los deportistas durante las semanas de competición, el GCABA construyó un complejo habitacional que luego fue puesto a la venta por medio de créditos hipotecarios UVA. Entre 2019 y el 2024 se adjudicaron 944 créditos.

²⁷ Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 21/02/2014.

5. Mudate al microcentro

Esta línea de crédito es parte del Plan de Transformación y Reconversión del Microcentro Porteño anunciado por el Gobierno de la Ciudad luego de la Pandemia de Covid-19. Este área tuvo históricamente un fuerte perfil administrativo y comercial; sin embargo se vio fuertemente afectado por el cierre de oficinas y actividades comerciales, lo que se sumó a un periodo de más larga data de abandono y deterioro de sus servicios habitacionales. Mediante la Ley 6.508 de 2021 se dispuso la puesta en marcha del Plan, que consiste en beneficios impositivos a empresas que instalen sus servicios en la zona²⁸ y el otorgamiento de créditos hipotecarios UVA con algunas características especiales. Según lo dispuesto en la normativa estos créditos se rigen bajo la modalidad de UVA pero con una tarifa diferencial, teniendo una tasa de interés del 3,5% + UVAs, frente a la línea general que tiene una tasa del 5,5% + UVAs. La información provista por el Banco Ciudad es que solamente se otorgaron dos créditos de este tipo: uno en diciembre de 2022 y otro en marzo de 2023.

Resumen de los créditos identificados otorgados por el Banco Ciudad

Identificamos entonces cinco tipos de líneas de crédito desplegadas por el Banco Ciudad en los últimos 12 años, cada uno con sus particularidades y condiciones que hemos podido reconstruir en líneas generales. En total, reconstruimos que el Banco Ciudad adjudicó en estos años unos 21.143 créditos.

Tabla 9: Líneas de créditos hipotecarios y cantidad de créditos otorgados por el Banco Ciudad (2012-2024)

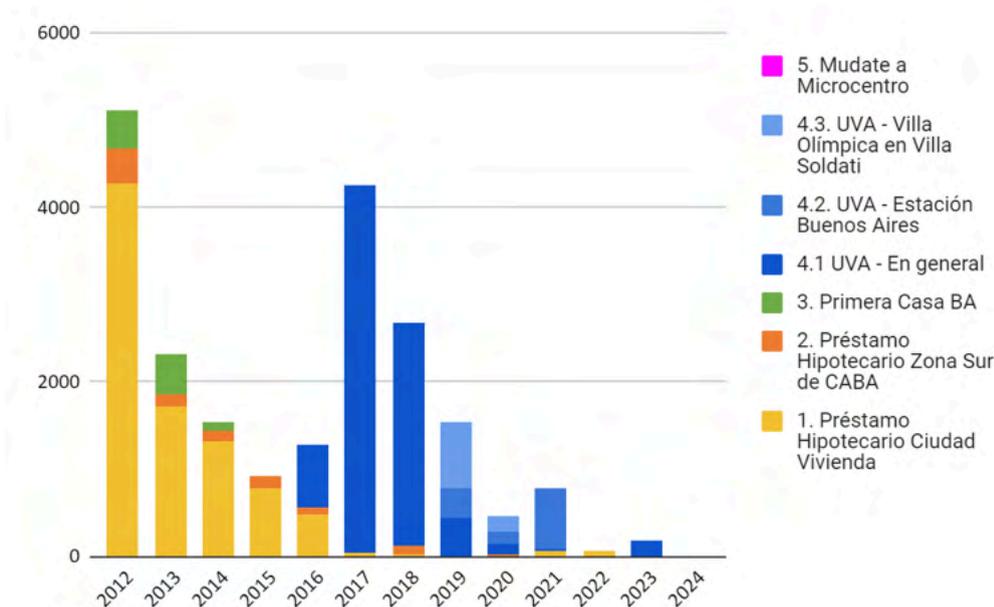
Línea	Total	%
1. Préstamo Hipotecario Ciudad Vivienda	8.745	41,36%
2. Préstamo Hipotecario Zona Sur de CABA	1.029	4,87%
3. Primera Casa BA	1.000	4,73%
4.1 UVA - En general	8.247	39,01%
4.2. UVA - Estación Buenos Aires	1.176	5,56%
4.3. UVA - Villa Olímpica en Villa Soldati	944	4,46%
5. Mudate a Microcentro	2	0,01%
TOTAL	21.143	100,00%

Fuente: CEDESU en base a Banco Ciudad

Podemos ver en el gráfico 9 la evolución a lo largo del tiempo, destacando como entre los años 2012 y 2015 la principal apuesta del Banco era la línea "Ciudad Vivienda" aunque luego fue cediendo terreno ante la aparición de los créditos UVA. La curva de créditos es coherente con lo que observamos en el capítulo anterior acerca de la relación entre los actos notariales de compra-venta de inmuebles y las compras con hipoteca.

²⁸ Consiste en el polígono ubicado entre las calles 9 de julio, Corrientes, Leandro N. Alem y Santa Fe

Gráfico 9: Líneas de créditos hipotecarios otorgados por el Banco Ciudad según línea, año y cantidad de créditos otorgados (2012-2024)



Fuente: CEDESU en base a Banco Ciudad

La experiencia de la Ley 341

La Ley 341²⁹, sancionada en el año 2000, se propone garantizar “políticas de acceso a vivienda para uso exclusivo y permanente de hogares de escasos recursos en situación crítica habitacional” (Ley 341, 2000)³⁰. Su aprobación fue fruto de la lucha de sectores populares organizados por el acceso al hábitat en un contexto de crisis económica y social.

La Ley 341 establece un sistema de crédito hipotecario público, destinado a hogares de bajos recursos en situación crítica habitacional, bajo dos modalidades: 1: Para la refacción, construcción o compra de vivienda individual; 2: Para la refacción, construcción o compra de vivienda para familias incluidas en procesos de organización colectiva a través de cooperativas, mutuales y asociaciones civiles sin fines de lucro.

Un aspecto relevante de la Ley es que habilita la compra, refacción o construcción de viviendas en cualquier barrio de la ciudad, promoviendo un aprovechamiento de los servicios urbanos disponibles. No obstante, se observa una mayor concentración en barrios como La Boca y Barracas (Zapata, 2010).

La tasa de interés es fija del 0% al 4% mensual, los plazos van de 10 a 30 años, se financia entre el 80% y el 100% de la propiedad con un monto máximo de cuota equivalente al 20% de los ingresos del grupo familiar. Cabe agregar que ambas modalidades de crédito habilitan la

²⁹ La Ley 341 fue modificada en dos ocasiones, por la 964 de 2002 y la 4042 de 2011, sin embargo, la nominación usualmente usada para referirse a ella es Ley 341, por ello mantendremos dicha nominación a lo largo del texto.

³⁰ Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires - Ley 341. 16/03/2000.

posibilidad de comprar de inmuebles dentro de CABA y hasta 70 kilómetros alrededor de la capital federal.

Si bien la normativa se propone alcanzar objetivos de gran valor en la actual crisis habitacional, ha tenido diversos momentos de implementación y en los últimos años ha sido desfinanciada, tanto para el acceso al crédito individual en el que hace varios años no se otorgan nuevos créditos, como en lo referente a créditos colectivos. Mientras que en el año 2017 el presupuesto del IVC destinado a esta política rondaba el 7% de sus recursos, para el año 2024 era del 2%.

La modalidad individual de los créditos hipotecarios Ley 341

Al revisar específicamente la operatoria de créditos individuales podemos observar que funcionó a demanda mediante una ventanilla de atención permanente en la que los grupos familiares presentaban una solicitud de acceso al crédito. En esta debían comprobar la existencia de una condición de “vulnerabilidad socio habitacional”³¹. Además, esta operatoria ha sido una herramienta usada por el IVC para abordar situaciones complejas, como desalojos de inmuebles públicos, desastres naturales o sentencias judiciales (Defensoría del Pueblo, 2022). En esos casos, la ley ha funcionado por oferta del Instituto a las familias involucradas.

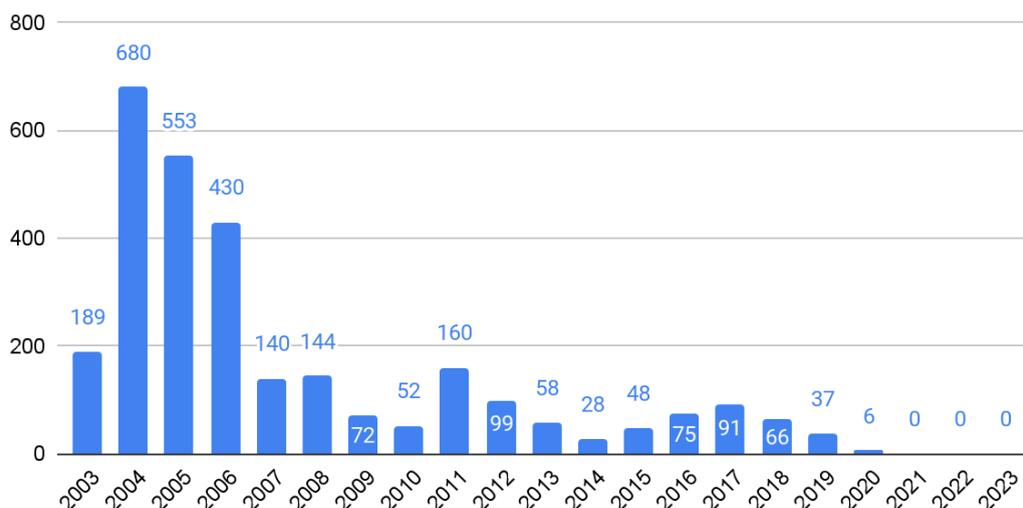
Desde el año 2013, el IVC definió un sistema de puntajes para la asignación de los créditos³² que otorga prioridades de acuerdo a las situaciones de vulnerabilidad socio habitacional declaradas por las familias, que además deben presentar documentación probatoria para cada situación. La Defensoría del Pueblo (2022) ha señalado que el sistema carece de criterios objetivos, dejando aspectos relevantes a la discrecionalidad de los trabajadores del organismo e imponiendo trabas a las familias solicitantes al exigir documentación probatoria sobre su trayectoria de vida.

En 20 años del programa fueron adjudicados 2.928 créditos individuales. En el Gráfico 10 observamos la cantidad efectivamente otorgada por la Ley 341 en el periodo 2003-2023:

³¹ Según la Ley 341 esta condición agrupaba situaciones como pérdida de vivienda a causa de siniestro; desalojo con sentencia judicial debidamente documentada o estado de salud de uno de los integrantes del grupo familiar, entre otros.

³² El Acta de Directorio IF-2013-05982321-IVC, definió que todas las políticas de créditos habitacionales del Gobierno de la Ciudad debían dar prioridad a grupos familiares con niños, niñas y/o adolescentes. A la vez, en la adjudicación de los créditos individuales de la ley 341 se debe asignar un puntaje a los grupos familiares solicitantes según criterios como: el número de integrantes menores de edad, la monoparentalidad, las situaciones de violencia de género, las enfermedades de algún/os integrante/s del grupo familiar, la situación edilicia de la vivienda existente, entre otros, que conformaban un puntaje total y un orden de prioridad en las solicitudes recibidas por el IVC.

Gráfico 10: Créditos de la Ley 341 individuales escriturados por año (2003-2023)



Fuente: CEDESU en base a datos de la Defensoría del Pueblo (2022) y Baldivieso y Koutsovitis (2024).

Como se observa, desde su entrada en vigencia hasta el 2007 esta modalidad de créditos tuvo 1.992 hogares beneficiarios, un promedio de casi 400 por año. Los siguientes años, ya bajo la jefatura de gobierno de Mauricio Macri, los otorgamientos bajaron considerablemente, con 500 créditos entregados en los siguientes cinco años. Una vez implementado el sistema de puntajes, en 2013, vemos cómo en promedio se dieron 50 créditos por año hasta el 2020, último año en que se entregó un crédito de estas características.

A la fecha de elaborar este informe constatamos que no es posible inscribirse a estos créditos por el sitio web del IVC.

La modalidad colectiva de los créditos hipotecarios Ley 341

Los créditos bajo la modalidad colectiva de la Ley 341 se gestionan a través del llamado Programa de Autogestión para la Vivienda (PAV). Se trata de un novedoso modelo debido al reconocimiento que hace de las organizaciones colectivas (cooperativas, mutuales o asociaciones civiles sin fines de lucro) como sujetas de créditos con garantía hipotecaria para la compra de vivienda. En su primera década de implementación, el PAV presentó algunos avances relevantes. Sin embargo, después de 2010 ha sido relegada como herramienta, al ver disminuido su presupuesto y enfrentar trabas administrativas.

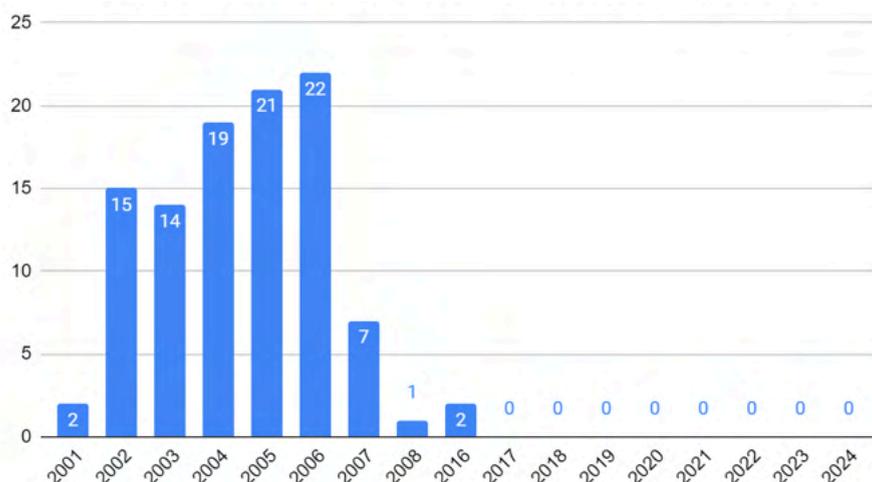
En conversaciones con las organizaciones vinculadas a la Ley 341³³ pudimos establecer que el proceso de solicitud y gestión del crédito es enmarañado, cuenta con poco apoyo del Instituto y requiere grandes esfuerzos organizativos. A su vez, las organizaciones dan cuenta

³³ En este apartado incluimos percepciones de algunas organizaciones vinculadas a la ley 341 que fueron recopiladas por una de las integrantes del equipo de investigación durante su trabajo en la legislatura de la Ciudad de Buenos Aires entre 2021 y 2023, espacio en el que las cooperativas de autogestión de la vivienda realizan constantes actividades de incidencia y demanda al cuerpo de legisladores.

que el proceso puede trabarse durante cualquiera de las etapas, especialmente en lo relativo al hallazgo de terrenos que puedan comprarse en pesos y en el otorgamiento de los recursos para la construcción por parte del Instituto.

En cuanto a los resultados de la política, el IVC informó que entre 2001 y 2024 compró 111 predios, de los cuales 104 fueron comprados a privados. Entre 2001 y 2008 adquirió 106 terrenos, y desde 2008 en adelante solamente cinco (cuatro de los cuales eran propiedad del IVC). A su vez, dos de esos predios se compraron en cumplimiento de sentencias judiciales (Baldiviezo y Kutsoviti, 2024).

Gráfico 11: Cantidad de inmuebles adquiridos por el IVC para el PAV 2001-2024.



Fuente: CEDESU en base en información pública proporcionada del IVC, referenciada por Baldiviezo y Kutsoviti (2024)

La proyección de viviendas totales, contemplando la finalización de los proyectos, asciende a 2.608. No obstante, para mediados de 2024 solamente se han finalizado obras en el 35,1% de los predios, lo cual supone la construcción y entrega del 41,8% del total de las viviendas proyectadas.

Tabla 10: Estado de las obras según predio y viviendas proyectadas para cada predio (2001-2024)

Estado	Predios		Viviendas	
	Cantidad	%	Cantidad	%
Sin iniciar	42	37,84%	826	31,67%
Paralizada	8	7,21%	143	5,48%
En Ejecución	22	19,82%	548	21,01%
Finalizada	39	35,14%	1.091	41,83%
Total	111	100,00%	2.608	100,00%

Fuente: CEDESU en base a IVC

Esta situación se ha convertido en un motivo de constante disputa entre el Instituto y las cooperativas. El IVC argumenta que mientras existan terrenos comprados sin construcción no realizará la compra de nuevos inmuebles. Por su parte, las cooperativas sostienen que la imposibilidad de construir en dichos terrenos se debe en buena medida a fallas del IVC, ya sea porque no dispuso de los recursos económicos para la construcción, o bien porque no acompañó suficientemente a las organizaciones adjudicatarias para sostener la organización colectiva y llevar adelante la construcción.

El desacople entre las necesidades de la población destinataria de la ley 341 y la respuesta del Gobierno de la Ciudad queda expresado en el número de cooperativas inscriptas en el PAV que hasta la fecha no han tenido una respuesta favorable del Instituto para la compra y/o construcción de viviendas. Según informó el IVC en respuesta a un pedido de información del año 2021, entre el 2002 y el 2021 315 cooperativas, mutuales o asociaciones civiles sin fines de lucro solicitaron recursos del programa pero aún no recibieron una respuesta favorable del IVC.

En la entrevista que realizamos a Juan Maqueyra, presidente del IVC entre 2017 y 2021, el funcionario reconoció la importancia de los créditos hipotecarios como política de acceso a la vivienda digna y destacó el enfoque colectivo de la Ley 341. Sin embargo, consideró que dicha política necesita un “rediseño”, especialmente en lo que se refiere a las tasas de retorno de los créditos otorgados, teniendo en cuenta que con el modelo actual de tasa fija, las cuotas que pagan las familias que logran acceder al crédito se devalúan rápidamente y pierden valor en el presupuesto del Instituto. Muchas de las organizaciones solicitantes de créditos en el PAV coinciden con ese diagnóstico y piden desde hace años a la Legislatura y el Gobierno de la Ciudad tomar medidas para abordar la situación.

Lo cierto es que en el escenario actual la ley 341 es de las escasas herramientas con las que cuenta el Gobierno de la Ciudad para atender de manera general la situación habitacional de los sectores de ingresos bajos de la ciudad. Las dos operatorias de dicha ley han tenido magros presupuestos en la última década, por lo que hoy no existen políticas de acceso al crédito hipotecario para el universo general de hogares en situación de vulnerabilidad socio habitacional de la ciudad. Algunas excepciones a esa situación las representan los proyectos de integración socio urbana desplegados en algunos barrios populares de la ciudad entre el 2016 y el 2023 que abordaremos a continuación.

La urbanización de los Barrios Populares

Durante los dos periodos de gobierno de Horacio Rodríguez Larreta en la Ciudad de Buenos Aires (2016-2019 / 2020-2023) se desarrolló un proceso novedoso de intervención en algunos barrios populares. Recordemos que la CABA posee según el Registro Nacional de Barrios Populares (RENABAP) unos 49 barrios. La mayoría se ubican en la zona sur de la ciudad, siendo las comunas 1, 4, 8 y 7 las que concentran la mayor población residiendo en ese tipo de hábitat.

A pesar del gran número de barrios populares y de las luchas por el hábitat que han protagonizado sus habitantes, el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires definió realizar intervenciones integrales en sólo 4 de los 49 barrios. Nos referimos a los barrios 20, Rodrigo Bueno, Playón de Chacarita y Padre Carlos Mugica (ex villa 31). En estos barrios el GCABA propuso intervenir mediante un modelo denominado de integración socio urbana, definido a través de 5 leyes específicas³⁴. Cada proyecto contempla diversas intervenciones urbanas, destinadas a garantizar el acceso a servicios básicos como agua, electricidad, cloaca y transporte. Y a la vez, requieren de la construcción de viviendas nuevas para la relocalización de poblaciones específicas. Esas viviendas fueron otorgadas a la población mediante créditos hipotecarios entregados directamente por el Gobierno de la Ciudad (sin la intermediación de bancos públicos o privados). A estos 4 procesos se suman también las relocalizaciones realizadas por el IVC en el marco de la causa judicial Matanza-Riachuelo (o Causa Mendoza) , que mandó a los gobiernos con influencia sobre la cuenca o “camino de sirga” del Río Matanza Riachuelo, a relocalizar un número significativo de población que se considera afectada por el riesgo ambiental que implica la contaminación de tal cuenca.

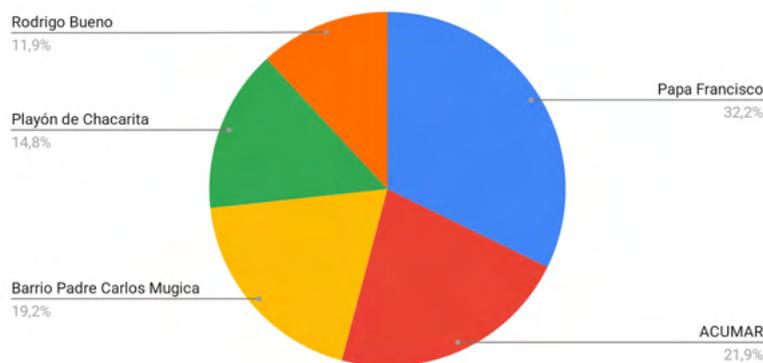
Los proyectos de integración socio urbana y las relocalizaciones producto de la Causa Mendoza constituyen un objeto de investigación en sí mismos y van más allá de las relocalizaciones con créditos hipotecarios. No obstante, en esta investigación vamos a detenernos brevemente en ese aspecto en particular, dado su peso dentro de la escasa política de créditos hipotecarios del Gobierno de la Ciudad en las últimas décadas.

Las condiciones de los créditos hipotecarios otorgados en estos proyectos fueron diseñadas por las autoridades de aplicación luego de realizar procesos participativos en las mesas de gestión vecinal de cada proyecto. En términos generales, los créditos buscaron garantizar condiciones iguales o mejores que las de la Ley 341 mencionada anteriormente, con la particularidad de estar dirigidos a las personas que habitan en los barrios en cuestión. En todos los casos, las viviendas nuevas se ubican en conjuntos habitacionales conformados por varios edificios y espacios de uso común y/o público. De acuerdo con la información disponible en total se entregaron 4.500 créditos con hipoteca a las familias de estos barrios populares³⁵.

³⁴ Las leyes que enmarcan los proyectos de reurbanización son: la 5.705 del barrio 20, la 5.798 del barrio Rodrigo Bueno, la 5.799 del barrio Playón de Chacarita y la 3.343 y 6.129 del barrio Padre Carlos Mugica.

³⁵ Debemos mencionar que el número total de viviendas construidas y entregadas por el GCABA en los procesos en mención es levemente superior a las reseñadas aquí, ya que en algunos casos el instrumento legal implementado no fue la escritura con hipoteca sino la tenencia precaria con mecanismos como el boleto de compraventa, aunque se trata de un fenómeno muy minoritario para la mayoría de los barrios y con mayor incidencia en el caso del barrio Padre Mugica. Aquí mencionamos sólo las viviendas efectivamente entregadas con créditos hipotecarios porque es este el interés de la investigación.

Gráfico 12: Créditos hipotecarios otorgados según barrio popular de residencia de la familia beneficiada (2016-2024)



Fuente: CEDESU en base a GCABA.

Considerando que son 49 los barrios populares de la Ciudad los procesos de integración sociourbana abarcan solamente un 10% del total de barrios. Además, el RENABAP plantea³⁶ que para diciembre de 2023 son 80.517 las familias que habitan estos 49 barrios, por lo tanto los créditos alcanzan un 5,59% de las familias potencialmente destinatarias de créditos en el marco de procesos de integración. El GCABA, por su parte, afirma a través de la DGEyC que son 52.020 las "Viviendas ubicadas en villas de emergencia"³⁷, por lo tanto la relación en este caso sería de 8,65%. En cualquier caso, una porción reducida de la población residente en barrios populares.

Síntesis del capítulo

En este capítulo abordamos aquellas líneas de crédito hipotecario que se encuentran enteramente bajo la órbita de la Ciudad. Este abordaje implicó analizar la institucionalidad porteña de crédito para distinguir las distintas herramientas vigentes, lo cual a grandes rasgos supuso indagar tres esquemas distintos: el Banco Ciudad y sus líneas de crédito hipotecario; la experiencia del crédito para sectores populares bajo la Ley 341; y las líneas de crédito en el marco de los procesos de integración sociourbana que implicó cuatro barrios, además de las relocalizaciones en el marco de la Causa Mendoza.

En cuanto al Banco Ciudad identificamos cinco líneas en particular que tuvieron vigencia en los últimos años: Ciudad Vivienda, Zona Sur, Primera Casa BA, Créditos UVA y Mudate al Microcentro. El perfil de la mayoría de estas líneas era familias de sectores medios con ingresos medios-altos, con la excepción del Primera Casa BA. La línea de créditos UVA fue la de mayor volumen, incluyendo las articulaciones con Pro.Cre.Ar e IVC, seguido de Ciudad Vivienda y Zona Sur. La línea de Mudate al Microcentro no tuvo prácticamente aplicación.

Acerca de la Ley 341, observamos que el IVC otorgó 1.992 créditos en la modalidad

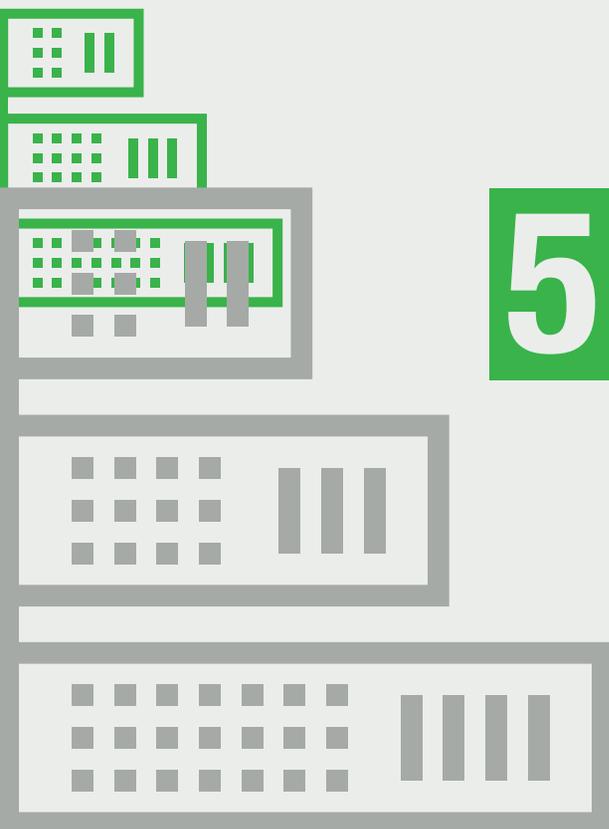
³⁶Registro Nacional de Barrios Populares. Observatorio de Barrios Populares. Disponible en: <https://lookerstudio.google.com/u/0/reporting/0a127285-4dd0-43b2-b7b2-98390bfd567f/page/kiATC>

³⁷ Dirección General de Estadísticas y Censos (DGEyC) del GCABA. Encuesta Anual de Hogares 2023. Disponible en: <https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/?p=154741>

individual del crédito. En la modalidad colectiva o PAV identificamos que fueron dispuestos 111 terrenos con los que se proyectó la construcción de 2.608 viviendas; sin embargo, solo se han finalizado las obras en 39 predios, lo cual implica que hasta ahora se ha finalizado la construcción de 1.090 viviendas. Esta situación implica un motivo de disputa permanente entre las organizaciones sociales y el Gobierno de la Ciudad. Actualmente los créditos de la Ley 341 se encuentran inactivos, y según el organismo local para reactivarla serían necesarios ajustes de política financiera desde el orden nacional. Además, del análisis presupuestario realizado se desprende la necesidad de que el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires defina un presupuesto suficiente y con un mecanismo de actualización adecuado al contexto y la relevancia de la herramienta normativa.

En cuanto a los procesos de integración sociourbana, destacamos que se trató de procesos más complejos que la entrega de créditos hipotecarios para vivienda. Sin embargo, pudimos destacar la entrega de 4.500 créditos para 4 procesos de integración sociourbana y la causa judicial Matanza-Riachuelo, en su mayoría entregados por el IVC. Estos esfuerzos institucionales se han concentrado en algunos barrios populares en particular, relegando al resto de la población que padece el déficit habitacional, que según la información publicada por la Encuesta Anual de Hogares se encuentra en 52.020 hogares y 215.356 personas, un 7% del total. Además, por su baja dimensión y especificidad, estos créditos no tienen la capacidad de incidir en el mercado de créditos, ni de constituir al Estado en un agente relevante del desarrollo inmobiliario.

Así y todo, los proyectos aquí reseñados dan cuenta de distintos modelos de intervención que una misma jurisdicción puede llevar adelante, dando cuenta de la existencia de herramientas más o menos flexibles según el sujeto destinatario. Sin embargo, el derrumbe de los créditos otorgados por parte del Banco Ciudad, la paralización de los créditos de la Ley 341 y el freno a las obras de integración sociourbana evidencian la escasa vocación por parte de la actual gestión del GCABA por llevar adelante políticas de crédito hipotecario, en particular las orientadas a los sectores de menores ingresos.



5 Reflexiones finales: la necesidad de desempolvar la caja de herramientas



5. Reflexiones finales: la necesidad de desempolvar la caja de herramientas

Nos propusimos en esta investigación describir la situación del mercado de crédito hipotecario en la Ciudad de Buenos Aires y ver cómo inciden en dicho mercado las políticas públicas de esa materia. Este objetivo implicó desarrollar una metodología que cruce un análisis del mercado en general con el estudio de las políticas impulsadas por la estatalidad que opera en el territorio. Estas políticas refieren tanto a instituciones públicas del orden nacional (Gobierno Nacional, Banco Central de la República Argentina) como del orden local (Banco Ciudad, Instituto de Vivienda de la Ciudad).

Llevar adelante este abordaje, que integró un análisis de las distintas iniciativas que operan conjuntamente en el territorio, implicó una novedad en la investigación sobre esta temática. Pudimos ver a la hora de realizar un estado de la cuestión en los inicios de la investigación que existen análisis integrales sobre las distintas políticas de crédito hipotecario pero en una escala nacional (Tramontin, 2019; Brunstein, 2023; Wilkis, 2024), algunos sobre iniciativas particulares del mercado de crédito hipotecario en el orden nacional (Cosacov y Segura, 2017; Caputo, 2017; CREEBBA, 2018; CEPA, 2018; Socoloff, 2019; D'Alessio, 2022; Berdun, 2023) y también estudios sobre el impacto de las políticas en específico en la Ciudad (Zapata, 2010; Baer y Di Giovambattista, 2018; Defensoría del Pueblo de la Ciudad de Buenos Aires, 2019; D'Alessio, 2022). Sin embargo, no encontramos un estudio que englobe en un mismo análisis el alcance e impacto de políticas nacionales y locales en el territorio de la Ciudad de Buenos Aires. Esta es una particularidad de este informe que merece ser subrayada.

Concluimos que si consolidamos toda la información recabada llegamos a la identificación de 38.217 créditos hipotecarios otorgados entre 2001 y 2024. Podemos ver el detalle de la identificación final de los créditos en la CABA en la Tabla 11.

Tabla 11: Créditos hipotecarios otorgados según programa, modalidad o línea. Total CABA.

Organismo / Instrumento	Modalidad	Periodo	Cantidad	%
Pro.Cre.Ar	Líneas Individuales en CABA*	2019-2023	2.405	7,07%
	Estación Buenos Aires II	2015-2023	2.429	7,14%
	Estación Saenz	2015-2023	692	2,03%
Líneas de crédito ofrecidas por el Banco Ciudad	Préstamos Hipotecario Ciudad Vivienda	2012-2024	8.745	25,71%
	Préstamo Hipotecario Zona Sur	2012-2024	1.029	3,03%
	Primera Casa BA	2012-2014	1.000	2,94%
	Créditos hipotecarios UVA sin Pro.Cre.Ar**	2016-2024	8.247	24,25%
	Créditos hipotecarios UVA Villa Olímpica	2016-2024	944	2,78%
	Mudate al microcentro	2016-2024	2	0,01%
IVC - Ley 341	Modalidad Individual	2001-2024	2.928	8,61%
	Modalidad Colectiva	2001-2024	1.091	3,21%
IVC / JGM - Integración Sociourbana	Créditos para los cinco barrios de integración	2016-2024	4.500	13,23%
TOTAL			34.012	100,00%

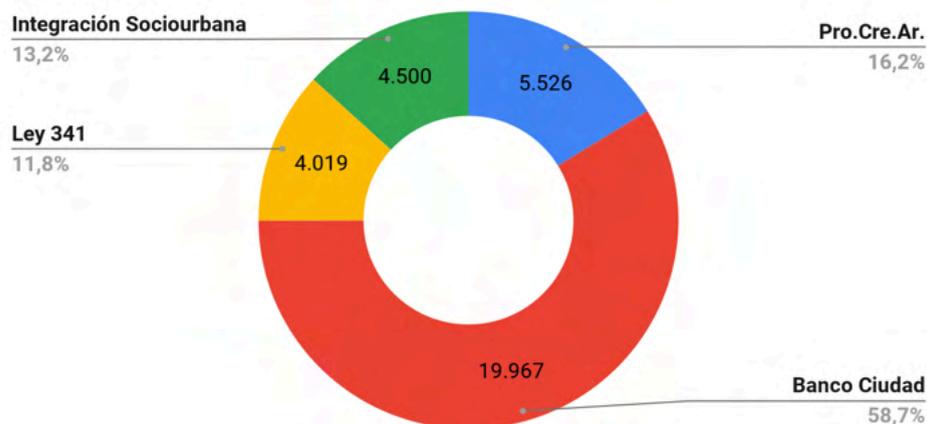
Fuente: CEDESU en base a ProCreAr, GCABA, IVC, Banco Ciudad

*Si bien el grueso de los créditos que se incluyen para esta línea son del periodo 2019-2023, se están incorporando 15 créditos para la construcción otorgados en el período 2016-2019.

**De este total se excluyen los créditos hipotecarios UVA otorgados por el Banco Ciudad que tuvieron como destino los Desarrollos Urbanísticos del Pro.Cre.Ar, que figuran en el primer bloque de líneas.

De forma agregada, podemos observar esta distribución también en el Gráfico 27, donde queda claro el rol del Banco Ciudad como principal entidad prestamista de la CABA.

Gráfico 27: Créditos hipotecarios otorgados según programa, modalidad o línea. Total CABA.



Fuente: CEDESU en base a ProCreAr, GCABA, IVC, Banco Ciudad

Esta reconstrucción, por supuesto, requiere de varias consideraciones:

- Se incluyen tanto líneas de refacción/ampliación/modificación como de vivienda

completa, sean en unidades particulares, Desarrollos Urbanísticos o complejos cooperativos.

- No se incluyen líneas de microcréditos destinados a la vivienda. Tampoco están contempladas las líneas de crédito individuales del Pro.Cre.Ar entre 2012 y 2015 (por falta de datos) y las de 2016-2019 (por orientarse a representar solamente el 10% del valor de la vivienda a adquirir en esos años).
- Tampoco se consideran, por falta de información, los créditos hipotecarios UVA otorgados por otros bancos públicos y privados.
- Implican distintos volúmenes de crédito otorgado.
- Implica distintos períodos, por ejemplo, las líneas de la Ley 341 se inician en el 2001, pero para el 2008 ya habían otorgado el 80% del total de créditos del periodo estudiado.
- Y si bien es un número aproximado, es presumible que los créditos hipotecarios UVA otorgados por el Banco Ciudad hayan sido el complemento para el aporte de los créditos Pro.Cre.Ar del 2016-2019, ya que conjuntamente financiaban el 80% de los montos totales.

De todas formas, y aún destacando estos elementos, si consideramos únicamente los créditos para compra o construcción de vivienda desde cero (es decir, descartando del total el renglón de créditos individuales del Pro.Cre.Ar que en su mayoría son de refacción/ampliación/mejora o construcción), y considerando únicamente los créditos otorgados a partir del 2012 (o sea, descartando el grueso de los créditos hipotecarios de la Ley 341, que son previos) obtenemos una cifra de 28.096 créditos hipotecarios otorgados. Esta representa un 50% del total de los actos notariales de compra-venta de inmuebles con hipoteca en la CABA, según el Colegio de Escribanos, entre 2012 y 2023.

En este punto, nos interesa concluir el informe con tres interrogantes:

1. ¿Alcanza esta política de créditos para satisfacer el derecho a una vivienda digna?
2. ¿Están orientados los créditos hipotecarios a resolver el acceso a la vivienda para los sectores de mayor vulnerabilidad socioeconómica de la Ciudad?
3. ¿Qué rol puede tener el estado local para fortalecer el crédito hipotecario?

La primera pregunta difícilmente tenga una respuesta unívoca. No hay un número "ideal" que nos diga cuál debe ser la profundidad del crédito hipotecario en un país o una ciudad. Naturalmente es deseable que sea un número lo suficientemente elevado para incidir sobre el déficit habitacional, aunque siempre debe ser puesto en consideración con otros factores: la cantidad de operaciones (ya que un ratio alto de créditos hipotecarios/total de operaciones, siendo pocas estas últimas, no tendría demasiada relevancia), las características de los préstamos, las condiciones para acceder, quienes acceden y su capacidad de endeudamiento, etc.

El interrogante entonces es formulado para echar luz sobre las necesidades de la población porteña. Lo que observamos es que las condiciones de acceso a la vivienda han empeorado en estos años. Solo para citar algunos indicadores:

- Según la Encuesta Anual de Hogares del GCABA, la proporción de hogares propietarios de su vivienda se redujo en la Ciudad de un 56,8% en 2013 a un 50,5% en 2023.
- En contraparte, creció la población de hogares inquilinos de 32,1% a un 35,7%, así como los hogares con tenencia irregular³⁸, de un 8,5% a un 11,5%³⁹. Los hogares inquilinos y con tenencia precaria suman aproximadamente 670.000.
- Se observa un aumento de las personas en situación de calle. Desde el 2021 el GCABA realiza el Relevamiento de Población en Situación de Calle (REPSIC), si bien objetado por distintas organizaciones ya que informa un menor número de casos al que estiman las propias organizaciones (RENACALLE), sí mantiene una misma metodología con el paso del tiempo. Entre el primer relevamiento, en abril de 2021, y el último, en abril de 2024⁴⁰, la población en situación de calle creció un 38,36%.
- La población en villas y asentamientos se mantuvo estable entre 2013 y 2023, ubicándose en alrededor del 7% de la población total de la Ciudad a lo largo de esos años⁴¹. Considerando que la población de la Ciudad aumentó levemente en el período, las personas viviendo en barrios populares están aumentando.
- No contamos con datos actualizados para determinar el déficit habitacional cuantitativo y cualitativo⁴². El último dato disponible corresponde al Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas de 2010, cuando se registró que un 6,3% presentaba un déficit cuantitativo, así como un 5,3% de los hogares se encontraban en situación de déficit cualitativo.

De esta forma observamos que el problema del acceso a la vivienda es de orden estructural en la Ciudad, y que las políticas de promoción del crédito hipotecario no lograron morigerar estas tendencias.

Esto contrasta con el impulso a la construcción que mencionamos en la introducción. Mientras las dificultades para acceder a una vivienda se multiplican, la construcción de viviendas no se detiene". Entre 2010 y 2022 se construyeron en la CABA 189.460 viviendas. El stock de viviendas creció un 13,29%, mientras que la población en ese mismo período creció un 8,01%. La construcción por sí sola no parecería resolver el déficit habitacional. En otro informe (CEDESU, 2023) hablamos de otra problemática conexas: las viviendas vacías. Entre 2017-2018 y 2022-2023 determinamos que las mismas pasaron de 138.000 a 228.000, es decir un crecimiento del 65,2% en 6 años.

³⁸ Se define tenencia irregular como el régimen de tenencia que incluye propietario de la vivienda solamente, ocupante por préstamo, cesión o permiso, ocupante de hecho de la vivienda y otras situaciones.

³⁹ Dirección General de Estadísticas y Censos (DGEyC) del GCABA.

⁴⁰ Dirección General de Estadísticas y Censos (DGEyC) del GCABA.

⁴¹ Dirección General de Estadísticas y Censos (DGEyC) del GCABA.

⁴² El déficit habitacional cuantitativo "comprende a los hogares que carecen de vivienda, la comparten o que habitan en casas de carácter muy precario en términos de sus materiales" que vuelve a la vivienda irrecuperable, forzado al hogar a acceder a una nueva vivienda. Por otro lado, el déficit habitacional cualitativo corresponde a los hogares que habitan viviendas precarias pero que pueden ser intervenidas para subsanar el problema sin necesidad de mudarse a otra vivienda (CEDESU, 2023).

El derecho a la vivienda digna supone la existencia de múltiples opciones habitacionales, con diversos modelos de acceso regulados, y si es necesario promovidos desde el Estado por cuenta propia o en articulación con el sector privado, para esto deben considerarse tanto alternativas de compra accesible para hogares de todos los rangos económicos, como modalidades de alquiler asequible y seguro, de acuerdo a los deseos de cada hogar en la medida que resulte financieramente sostenible para sus ingresos. Implica además la existencia de servicios urbanos adecuados en todo el trazado urbano, especialmente infraestructura de servicios básicos, para esto es necesario orientar la construcción y definir prioridades de desarrollo urbano.

En este punto nos situamos en la segunda pregunta: ¿están orientados los créditos hipotecarios de acuerdo a resolver el acceso a la vivienda para los sectores en mayor situación de vulnerabilidad? Cuando planteamos “situación de vulnerabilidad socioeconómica” nos referimos a los sectores que en la Ciudad no completan ingresos correspondientes a una Canasta Total (CT) del Sistema de Canastas de Consumo⁴³. Es en estos sectores donde menos incidencia de hogares propietarios hay: solo un 32% de los hogares “en situación de vulnerabilidad de ingresos” son propietarios, mientras que un 45% alquilan y un 22% poseen una tenencia irregular. Es en ese segmento donde más necesario es desarrollar políticas de acceso a la vivienda y donde el crédito hipotecario puede jugar un papel relevante.

Sin embargo, las iniciativas orientadas a estos sectores son limitadas. Los créditos UVA, principal iniciativa del crédito hipotecario en términos de volumen, tienen una orientación marcada hacia los sectores medios y altos. El fenómeno de las precancelaciones de los créditos dan cuenta de ello: hogares con una elevada patrimonialización que cuentan con la espalda económica suficiente para cancelar los créditos en el momento justo y generar así un ahorro.

Las iniciativas de crédito hipotecario que estaban deliberadamente dirigidas a sectores de bajos ingresos fueron el Primera Casa BA, los créditos individuales y del Programa Autogestivo de Vivienda de la Ley 341, un 20% del total de créditos UVA para Villa Olímpica y los créditos para los cinco barrios que atravesaron procesos de integración sociourbana, donde un conjunto (no la totalidad) de hogares fueron beneficiarios. En total, son unos 6.197 créditos. Considerando los poco más de 34.000 identificados, sólo un 18% de los créditos hipotecarios se orientan a los sectores de ingresos medios bajos y bajos.

Por lo tanto, observamos que hay un creciente déficit en el acceso a la vivienda digna; que ese déficit se profundiza en los sectores de menores ingresos; y concluimos que las iniciativas de crédito hipotecario no cumplen un rol relevante para abordar esta situación.

⁴³Fuente: Glosario DGEyC. Disponible en: https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/?page_id=120212

En este punto, bien podría argüirse: el crédito hipotecario no cumple un rol en el acceso a la vivienda para los sectores de menores ingresos porque no se lo propone. Esto es una verdad a medias. Por un lado, porque hemos identificado políticas que sí lo hacen: Ley 341 o integración de barrios populares son prueba de ello. Y además, porque la utilización de instrumentos que orienten el crédito hipotecario a sectores de bajos ingresos dependen en buena medida de dos cuestiones: estabilidad macroeconómica y voluntad política.

Y aquí entramos en la tercera pregunta: ¿qué rol puede tener el estado local para fortalecer el crédito hipotecario, aun cuando la estabilidad macroeconómica depende de factores que se encuentran por fuera de su alcance? Si vemos el estado actual de los instrumentos reseñados en el informe, observamos que, a la fecha de elaboración del informe:

- El Pro.Cre.Ar dejó de ofrecer la línea de Créditos Individuales.
- El freno a la obra pública dejó en situación de parálisis los dos Desarrollos Urbanísticos del Pro.Cre.Ar en CABA.
- Desde septiembre de 2023 a la fecha, según la información consignada, el Banco Ciudad no otorgó ningún crédito hipotecario de las Líneas que no son de modalidad UVA.
- El IVC ya no ofrece la inscripción en sus programas: Primera Casa BA, modalidad individual o colectiva de la Ley 341.
- No hay en el horizonte de la agenda parlamentaria porteña la posibilidad de sancionar una nueva ley de integración sociourbana.

Muchos de estos casos estamos hablando de políticas o instrumentos que no dependen de la Ciudad, pero parecería que todos tienen en común que para mediados de 2024 se encuentran frenados o con poco alcance. Es en este punto donde juega la inestabilidad económica. Hemos dado cuenta de que hay variables que no dependen de la jurisdicción del GCABA: la tasa de interés, el nivel de salarios, el tipo de cambio o el nivel y variación de precios, solo para mencionar los centrales. Son elementos del régimen macroeconómico sobre el cual el gobierno de la Ciudad no tiene condiciones para incidir. Pero sí nos interesa señalar, en este punto, algunas vías en los márgenes, retomando las experiencias aquí revisitadas, para pensar formas posibles de orientar el crédito público hacia los sectores medios y populares de la Ciudad.

En este informe hemos presentado el fenómeno de las precancelaciones de créditos hipotecarios, justamente porque da cuenta de la orientación actual de los recursos de la banca pública. Es decir: ¿por qué el Banco Ciudad otorga créditos a hogares que cuentan con la espalda suficiente para, de un día para otro, cancelar la totalidad de un crédito de alto valor? El Banco, por supuesto, puede y debe hacer un negocio que sea sustentable, ya que de lo contrario perdería capital y podría poner en riesgo sus potenciales intervenciones. ¿Cómo podría esta entidad financiera orientar una parte de sus recursos a prestar a hogares de sectores medios con baja capacidad de ahorro y de ingresos?

¿Por qué la Ciudad no financia la Ley 341? La respuesta la obtuvimos de un una ex-autoridad del Instituto de la Vivienda: el propio diseño de la Ley no es compatible con este régimen macroeconómico. Se comprende que el instrumento, anclado en tasas fijas, dejó de ser útil

en el actual contexto. ¿Sería posible, en ese caso, modificar el instrumento? El Gobierno de la Ciudad puede cambiar la reglamentación de la Ley 341, o bien impulsar una modificación de la misma con miras a presentar una indexación de las cuotas a través de índices de evolución salarial, de tal manera que se evite una descapitalización del Instituto en este marco de alta inflación pero que le permitiera volver a otorgar créditos.

El Gobierno de la Ciudad también podría retomar una política de suelo para ofrecer tierra para la autoconstrucción, modalidad propia del Programa de Autogestión para la Vivienda (PAV). ¿Qué impide a la Ciudad adquirir lotes para volver a vender a cooperativas para que realicen sus construcciones? ¿No puede la Ciudad incluso hacer uso de su propio suelo público? ¿Por que subastar la tierra que la Nación le cede para emprendimientos orientados a los sectores de mayores ingresos, como Catalinas Norte o el llamado “Parque de la Innovación”⁴⁴, en lugar de promover el PAV?

Casos como el Pro.Cre.Ar o la Villa Olímpica ofrecieron posibilidades para aplicar una variedad de instrumentos: créditos de distintas modalidades, orientadas a distintos actores en pos de generar “mixtura social” a partir de la cesión de tierra pública. Se trata de intervenciones de alto impacto en su entorno urbano, que pueden permitir generar suelo urbano para que hogares de distintas procedencias e ingresos puedan acceder a una vivienda propia. Incluso, convenios de pequeña escala como el que reseñamos entre el Pro.Cre.Ar y el SIPREBA pueden ser casos a replicar, pensando en otro tipo de intervenciones “quirúrgicas” en el tejido ya consolidado de la Ciudad, de menor costo fiscal para el Estado ya que el inmueble es adquirido por la organización o cooperativa.

Los casos de integración sociourbana también lo permiten, aun cuando se trate, como vimos, de procesos limitados. El Gobierno de la Ciudad promovió estos procesos entre 2016 y 2023 pero no los amplió desde entonces. ¿No podrían acaso generarse convenios urbanísticos entre el GCABA y las empresas desarrolladoras que se ven beneficiadas de excepciones al Código Urbanístico, para que puedan desarrollar los conjuntos que la Ciudad promueve para abaratar los costos fiscales que estas políticas conllevan?

Lo aquí reseñado nos permite concluir que el mercado del crédito hipotecario, con sus particularidades, diversidad y propósitos, no logra ser un vehículo para el objetivo consagrado en el capítulo 31 de la Constitución Nacional: “La Ciudad reconoce el derecho a una vivienda digna y a un hábitat adecuado”. Sin embargo, consideramos que hay una caja de herramientas que el Gobierno de la Ciudad tiene el deber de desempolvar o redescubrir en su defecto, para que la política pública se adapte a las condiciones macroeconómicas vigentes, y de esta forma dar continuidad o renovar las políticas de promoción del crédito hipotecario, apuntando a cumplir con un derecho consagrado en nuestra constitución.

⁴⁴ Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo (2019). “Subastas de los bienes del estado en CABA, una política de venta de tierra pública”. Disponible en: <https://repositorio.cpau.org/items/show/1632>

Referencias

Entrevistas realizadas

- Juan Maquieyra, ex presidente del Instituto de Vivienda de la Ciudad - 27/05/2024
- Amalia M., beneficiaria de crédito UVA / Pro.Cre.Ar en 2019 - 16/07/2024
- Vanesa R., solicitante de crédito UVA en 2024 - 16/07/2024
- Mali Vazquez, directora de la Cámara Empresaria de Desarrolladores Urbanos - 24/07/2024

Normativa y documentación pública

Banco Central de la República Argentina

- (2024). Diccionario Financiero. Disponible en:
https://www.bcra.gov.ar/BCRAyVos/diccionario_financiero_tabla_S.asp

Banco Ciudad

- (2011). Préstamo Hipotecario Ciudad Vivienda. Disponible en:
https://www.bancociudad.com.ar/cms/recursos/institucional/carpetarecurso/PestamosHipotecarios/Hipotecario_Ciudad_Vivienda.pdf
- (2023). Préstamo Hipotecario Ciudad Vivienda. Disponible en:
https://www.bancociudad.com.ar/cms/recursos/institucional/carpetarecurso/PestamosHipotecarios/Hipotecario_Ciudad_Vivienda.pdf

Boletín Oficial de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires

- LEY 341 2000 - 16/03/2000. Disponible en:
<https://boletinoficial.buenosaires.gov.ar/normativaba/norma/6654>
- B.O. Nro 5338 - 20/03/2018. ACTA DE DIRECTORIO N.º 4604/IVC/18. Disponible en:
<https://boletinoficial.buenosaires.gov.ar/normativaba/norma/404617>
- B.O. Nro 6896 - 18/06/2024. Resolución Conjunta N.º 1078/MHFGC/24:
https://documentosboletinoficial.buenosaires.gov.ar/publico/ck_PE-RES-MHFGC-MDECGC-MHFGC-1078-24-6896.pdf

Constitución de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (1996). Disponible en:
<https://www.argentina.gov.ar/sites/default/files/constitucion-caba.pdf>

Dirección General de Estadísticas y Censos (DGEyC) del GCABA. Glosario. Disponible en:
https://www.estadisticaciudad.gov.ar/eyc/?page_id=120212

Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (2019). Operatoria de plan de pago – valorización. Resolución N° 204/SECISYU/2019.

Instituto de Vivienda de la Ciudad

- (2013). Créditos Ley 341 Nueva operatoria. Acta de Directorio 05982321, Ciudad Autónoma de Buenos Aires.
- (2018). ACTA 4604. "APRUEBA PROGRAMA BARRIO OLÍMPICO". Disponible en:
<https://boletinoficial.buenosaires.gov.ar/normativaba/norma/404617>

Jefatura de Gabinete de Ministros (2016). "Memoria detallada del estado de la Nación 2015". 01 de marzo de 2016. Disponible en:

https://www.argentina.gov.ar/sites/default/files/memoria_detallada_del_estado_de_la_nacion_2015.pdf

Poder Ejecutivo Nacional.

- 13/06/2012. "Decreto 902/2012. Créase el Fondo Fiduciario Público denominado Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar". Disponible en:
<https://www.argentina.gov.ar/normativa/nacional/decreto-902-2012-198531/actualizacion>

- 13/08/2012. “Decreto DNU 1382/2012. AGENCIA DE ADMINISTRACION DE BIENES DEL ESTADO - CREACION”. Disponible en: <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/decreto-1382-2012-200638>

Políticas de Acceso a la Vivienda para hogares de escasos recursos en situación crítica habitacional. Ley 341 de 2000. Boletín Oficial, 16 de marzo de 2000. Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Secretaría de Vivienda de la Nación. “Informe de gestión 2015-2019”. Disponible en <https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/informedegestion2015-19.pdf>

Partes de prensa

Banco Central de la República Argentina (BCRA), 07/04/2016. “El Banco Central habilita instrumento para promover el ahorro y el crédito a largo plazo y multiplicar el acceso a la vivienda”. Disponible en: https://www.bcra.gob.ar/Pdfs/Prensa_comunicacion/Nota_Prensa_7416.pdf

Cámara Empresaria de Desarrolladores Urbanos, 15/07/2024. “Después de los créditos hipotecarios: un banco lanza préstamos para desarrollos inmobiliarios por el 100% de la inversión”. Disponible en: <https://cedu.com.ar/2024/07/15/creditos-hipotecarios-banco-nacion-lanza-prestamos-para-desarrollos-inmobiliarios-100-inversion/>

Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

- 21/02/2014. “Plan Primera Casa BA”. Disponible en: <https://buenosaires.gob.ar/noticias/cada-vez-mas-personas-acceden-su-primera-casa#:~:text=El%20programa%20fue%20lanzado%20el,registrados%20y%20recibi%C3%B3%20356.615%20solicitudes>
- 30/04/2024. “Jorge Macri anunció los nuevos créditos hipotecarios del Banco Ciudad, que benefician a la clase media y al desarrollo del Microcentro”. Disponible en: <https://buenosaires.gob.ar/noticias/jorge-macri-anuncio-los-nuevos-creditos-hipotecarios-del-banco-ciudad-que-benefician-la>
- 24/05/2024. “El Gobierno porteño entregó el primer crédito hipotecario a una vecina que tendrá su casa propia en Villa Devoto”, Disponible en: <https://buenosaires.gob.ar/noticias/el-gobierno-porteno-entrego-el-primer-credito-hipotecario-una-vecina-que-tendra-su-casa>
- sin fecha. Disponible en: <https://buenosaires.gob.ar/primera-casa-ba>

Jefatura de Gabinete de Ministros, 03/05/2019. “Nuevas medidas para que miles de argentinos tengan más tranquilidad a la hora de comprar o alquilar una vivienda”. Disponible en: <https://www.argentina.gob.ar/noticias/nuevas-medidas-para-que-miles-de-argentinos-tengan-mas-tranquilidad-la-hora-de-comprar-o#02>

Referencias académicas

Arbia, C. (2017). Créditos Hipotecarios UVA: ¿Cuánto dinero otorga cada banco según el nivel de ingresos?. Disponible en: <https://www.infobae.com/economia/2017/03/30/creditos-hipotecarios-uva-cuanto-dinero-otorga-cada-banco-segun-el-nivel-de-ingresos/>

Baer, L. y Di Giovambattista, A. P. (2018) Nuevas condiciones de acceso residencial en la ciudad de Buenos Aires: el impacto del crédito y la macroeconomía en el mercado de compraventa y alquiler de vivienda formal; Universidad de Buenos Aires. Facultad de Ciencias Económicas. Plan Fénix; Voces en el Fénix; 71; 9-2018; 1-8

Barreto, M. A. (2017). Retorno de la mercantilización de la vivienda social en Argentina. Mirada comparada con períodos recientes. PENSUM, 3(3). Disponible en: <https://doi.org/10.59047/2469.0724.v3.n3.19019>

Berdun, G.W. (2023). Los créditos hipotecarios UVA : la protección que debe brindar el Estado. Trabajo final de grado. Universidad Nacional de Río Negro. Disponible en: <https://rid.unrn.edu.ar/bitstream/20.500.12049/9719/1/Berdun%2c%20Gustavo%20Walter-2023.pdf>

Brunstein, J. (2023) "El crédito hipotecario en la Argentina". [Tesis de maestría. Universidad Torcuato Di Tella]. Repositorio Digital Universidad Torcuato Di Tella. <https://repositorio.utdt.edu/handle/20.500.13098/12055>

Caputo Blasón, P. E. (2017). Un análisis sobre créditos hipotecarios en UVA : período 2016-2017. [Trabajo Final de Práctica Profesional, Universidad Nacional de San Martín]. Repositorio Institucional UNSAM. <https://ri.unsam.edu.ar/handle/123456789/2329>

Centro de Estudios para el Desarrollo Económico, Social y Urbano (2023). "La vivienda ociosa y el impacto de la Ley de Alquileres en la Ciudad de Buenos Aires". Disponible en: <https://www.cedesu.com/single-post/informe-vivienda-en-la-ciudad-de-buenos-aires>

Centro Regional de Estudios Económicos de Bahía Blanca Argentina (2018). "Indicadores de Actividad Económica Edición 152". Disponible en: <https://www.creebba.org.ar/iae/iae152.pdf>

CEPA (2018). Créditos UVA: balance a dos años de su lanzamiento. Disponible en: <https://centrocepa.com.ar/informes/28-creditos-uva-balance-a-dos-anos-de-su-lanzamiento>

Cicolella, P. y Mignaqui, I. (2008). "Metrópolis latinoamericanas: fragilidad del Estado, proyecto hegemónico y demandas ciudadanas. Algunas reflexiones a partir del caso de Buenos Aires". Publicado en Cuadernos del CENDES, vol. 25, núm. 69, septiembre-diciembre, 2008, pp. 47-68. Universidad Central de Venezuela

Consejo Profesional de Arquitectura y Urbanismo (2019). "Subastas de los bienes del estado en CABA, una política de venta de tierra pública". Disponible en: <https://repositorio.cpau.org/items/show/1632>

Cosacov, N. y Segura, R. (2017). Pro.Cre.Ar Bicentenario: azar, temporalidades, sentidos. Bordes. Revista de Política, Derecho y Sociedad; Jose C. Paz; 2017; p. 147-156. Disponible en: https://ri.conicet.gov.ar/bitstream/handle/11336/76123/CONICET_Digital_Nro.e4651839-bc86-447c-9471-766a43cafb2a_A.pdf?sequence=2&isAllowed=y

Cosacov, N. y Segura, R. (2019); Políticas públicas de vivienda: impactos y limitaciones del Programa ProCreAr; Universidad Nacional de La Plata. Cátedra Libre Ciencia, Política y Sociedad; Ciencia, Tecnología y Política; 1-12. Disponible en: https://sedici.unlp.edu.ar/bitstream/handle/10915/75335/Documento_completo.pdf-PDFA.pdf?sequence=1&isAllowed=y

D'Alessio, F. (2022). Las políticas públicas de movilización y apropiación de suelo público vacante : un análisis de la Agencia de Administración de Bienes del Estado entre 2012 y 2019 [Tesis de Maestría, Universidad Nacional de San Martín]. Repositorio Institucional UNSAM. Disponible en: <https://ri.unsam.edu.ar/handle/123456789/1982>

Defensoría del Pueblo (2019). Políticas de acceso al crédito hipotecario con ámbito de aplicación en la CABA.

García Morales, P. (1997). "Securitización en el mercado inmobiliario de los Estados Unidos: algunos aspectos jurídicos". *Revista chilena de derecho*. Vol. 24 N°3, pp.587-601.

IDEAS (2022). Crisis habitacional en CABA. Observatorio de Desarrollo Humano. Instituto IDEAS.

Pertierra Cánepa, F. y Pantanetti, M. (2011). "El fideicomiso y el boom inmobiliario argentino," CEMA Working Papers: Serie Documentos de Trabajo. 451, Universidad del CEMA.

Socoloff, I. (2018). "Grandes desarrolladores inmobiliarios hacia una tipología de sus estrategias de inversión y financiamiento entre 2002 y 2015". Presentación realizada en Jornadas Empresas, empresarios y burocracias estatales en la producción del espacio urbano a través de la historia. 25 y 26 de Junio de 2018 Instituto de Investigaciones Gino Germani.

Socoloff, I. (2019). "Financiarización de la producción urbana: el caso argentino en perspectiva". *Scripta Nova*. Vol. XXII. Núm. 616. 15 de junio de 2019. ISSN: 1138-97.

Socoloff, I. (2021). "Fondos inmobiliarios cotizados y financiarización de la vivienda en Argentina". *Revista Invi*. Volumen 36, nro.103, noviembre 2021. ISSN 0718-1299

Tramontin, J. (2019). "Factores determinantes de la demanda de crédito hipotecario en argentina: un análisis comparativo 2004-2019". Universidad Nacional de San Martín.

Uña, G. (2007). Fondos fiduciarios en la Argentina: los "todo terreno" de la política económica. Publicado por CIPPEC. Disponible en: <https://www.cippec.org/wp-content/uploads/2017/03/2271.pdf>

Wilkis, A. (2024), Una historia de cómo nos endeudamos. Créditos, cuotas, intereses y otros fantasmas de la experiencia argentina, Siglo XXI editores.

Zapata, C. (2010). La implementación del Programa de Autogestión de Vivienda (Ley N°341/964) en un estudio de caso: la cooperativa de vivienda "La Fábrica". VI Jornadas de Sociología de la UNLP. Universidad Nacional de La Plata. Facultad de Humanidades y Ciencias de la Educación. Departamento de Sociología.

Referencias periodísticas

Ámbito

- 17/10/2019. "Créditos hipotecarios UVA: Macri sólo cumplió en un 10% su promesa de campaña." Disponible en: <https://www.ambito.com/economia/creditos-uva/creditos-hipotecarios-uva-macri-solo-cumpli-o-un-10-su-promesa-campana-n5060402>
- 08/05/2024. "Banco Nación lanzó créditos hipotecarios UVA con seguro "anti inflación": tasas, plazos y requisitos para acceder". Disponible en: <https://www.ambito.com/economia/banco-nacion-lanzo-creditos-hipotecarios-uva-seguro-anti-inflacion-tasas-plazos-y-requisitos-acceder-n5995254>

Baldiviezo, J. y Koutsovitis, E. (2024). "Ajuste habitacional. La ausencia de una política de vivienda en la ciudad de Buenos Aires". Cohete a la Luna. Disponible en: <https://www.elcohetelaluna.com/ajuste-habitacional/>

Chequeado, 19/07/2018. "Radiografía de los créditos hipotecarios en la Argentina: qué pasó en los últimos años". Disponible en: <https://chequeado.com/el-explicador/radiografia-de-los-creditos-hipotecarios-en-la-argentina-que-pas-o-en-los-ultimos-anos/>

Clarín, 12/06/2012. "El Gobierno lanza un plan que busca otorgar 100 mil créditos para la construcción de viviendas". Disponible en: https://www.clarin.com/politica/gobierno-programa-credito-compra-viviendas_0_r1eLeGQ2v7g.html

El Cronista, 25/02/2023. "La justicia falló en contra de los créditos UVA: el Banco Nación deberá cambiar el ajuste de un crédito hipotecario". Disponible en: <https://www.cronista.com/economia-politica/la-justicia-fallo-en-contra-de-los-creditos-uva-el-banco-nacion-debera-cambiar-el-ajuste-de-un-credito-hipotecario/>

Infobae, 13/05/2024. "Créditos hipotecarios UVA, banco por banco: tasas, plazos y otras condiciones de las entidades que ya los ofrecen". Disponible en: <https://www.infobae.com/economia/2024/05/13/creditos-hipotecarios-uva-banco-por-banco-tasas-plazos-y-otras-condiciones-de-las-entidades-que-ya-los-ofrecen/>

La Nación

- 15/03/2018. "Villa Olímpica: colapsó el sistema para comprar las viviendas con créditos hipotecarios". Disponible en: <https://www.lanacion.com.ar/sociedad/villa-olimpica-colapso-el-sistema-para-comprar-las-viviendas-con-creditos-hipotecarios-nid2117265/>
- 15/08/2019. "El Gobierno congela las cuotas de los créditos UVA hasta diciembre". Disponible en: <https://www.lanacion.com.ar/economia/creditos-suspenderan-aumentos-cuotas-uva-fin-ano-nid2277761/>

Política Argentina, 27/05/2024. "Un poco apresurado: el Banco Provincia por ahora no larga su línea de créditos hipotecarios UVA". Disponible en: <https://www.politicargentina.com/notas/202405/58579-un-poco-apresurado-el-banco-provincia-por-ahora-no-larga-su-linea-de-creditos-hipotecarios-uva.html>

Series estadísticas

Ámbito. Cotización Dolar MEP. Serie histórica. Disponible en: <https://www.ambito.com/contenidos/dolar-mep-historico.html>

Banco Central de la República Argentina (BCRA). Créditos Hipotecarios UVA otorgados según entidad bancaria. 2018-2024. Pedido de información respondido el 10/07/2024.

Banco Central de la República Argentina (BCRA)

- Tipo de cambio minorista. Disponible en: https://www.bcra.gob.ar/PublicacionesEstadisticas/Tipo_de_cambio_minorista.asp
- Total de préstamos en moneda nacional y extranjera, desagregación por tipo de titular. Disponible en: <https://www.bcra.gob.ar/Pdfs/PublicacionesEstadisticas/BoletinEstadistico/boldat202404.pdf>
- Unidad de Valor Adquisitivo (UVA). Disponible en: [https://www.bcra.gob.ar/PublicacionesEstadisticas/Principales_variables_datos.asp?serie=7913&detalle=Unidad%20de%20Valor%20Adquisitivo%20\(UVA\)%A0\(en%20pesos%20con%20dos%20decimales-%20base%2031.3.2016=14.05\)](https://www.bcra.gob.ar/PublicacionesEstadisticas/Principales_variables_datos.asp?serie=7913&detalle=Unidad%20de%20Valor%20Adquisitivo%20(UVA)%A0(en%20pesos%20con%20dos%20decimales-%20base%2031.3.2016=14.05))

Banco Ciudad.

- Créditos hipotecarios UVA otorgados, vigentes y precancelados. 2018-2024. Pedido de información respondido el 10/06/2024.
- Créditos hipotecarios uva, Ciudad Vivienda, Mudate al Microcentro y Zona Sur. 2012-2024. Pedido de información respondido el 11/08/2024.

Banco Mundial. Índice de precios al consumidor (2010 = 100). Disponible en: <https://datos.bancomundial.org/indicador/FP.CPI.TOTL>

Dirección General de Estadísticas y Censos (DGEyC) del GCABA.

- (2022). "Accesibilidad a la vivienda a través del crédito hipotecario. Ciudad de Buenos Aires. 4to trimestre de 2021".
- (2017). "Dinámica del mercado de venta de departamentos. 2do. trimestre de 2017".
- Actos notariales de compra venta de inmuebles e hipotecas anotados en el Colegio de Escribanos. Ciudad de Buenos Aires. Disponible en: <https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/?p=156396>

- Distribución porcentual de hogares por régimen de tenencia según tipo de vivienda. Ciudad de Buenos Aires. Disponible en: <https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/?p=73616>
- Encuesta Anual de Hogares 2023. Disponible en: <https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/?p=154741>
- Porcentaje de viviendas habitadas, hogares y población en BaPIs sobre el total de la Ciudad. Ciudad de Buenos Aires. Disponible en: <https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/?p=50392>
- Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta de 2 ambientes a estrenar por barrio. Ciudad de Buenos Aires. Disponible en: <https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/?p=157921>
- Precio promedio de publicación del metro cuadrado (dólares) de departamentos en venta de 2 ambientes usados por comuna. Ciudad de Buenos Aires. Ciudad de Buenos Aires. Disponible en: <https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/?p=157941>
- Relevamiento de personas en situación de calle (REPSIC). Disponible en: https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/?page_id=121567
- Viviendas nuevas solicitadas en los permisos de construcciones nuevas y ampliaciones por destino de obra y categoría de vivienda. Ciudad de Buenos Aires. Años 1995/2018. Disponible en: <https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/?p=41855>

Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC).

- Actividad de la Construcción, Instituto Nacional de Estadísticas y Censos. Disponible en: <https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-Tema-3-3-42#:~:text=En%20noviembre%20de%202023%2C%20el,a%20igual%20per%C3%ADodo%20de%202022.>
- Encuesta Permanente de Hogares. Disponible en: <https://www.indec.gob.ar/indec/web/Institucional-Indec-BasesDeDatos>
- Índice de precios al consumidor. Disponible en: <https://www.indec.gob.ar/indec/web/Nivel4-Tema-3-5-31>

Instituto de Vivienda de la Ciudad (IVC). Detalles sobre la ejecución de la Ley 341 - Modalidad PAV. Pedidos de información respondidos el 08/07/2024 y 06/08/2024.

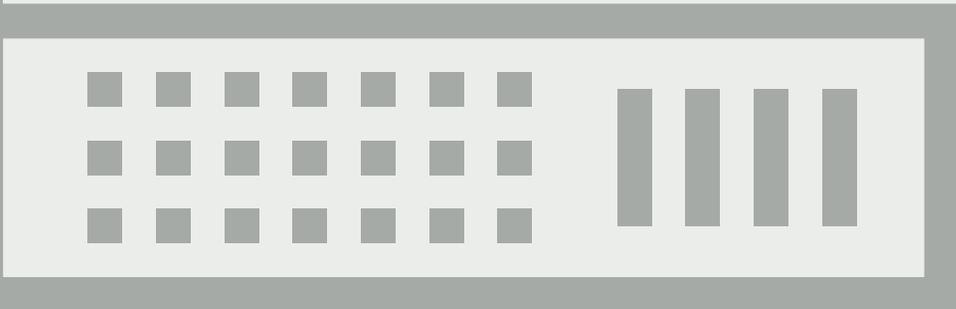
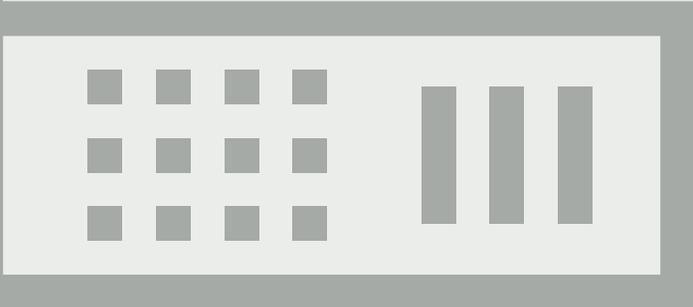
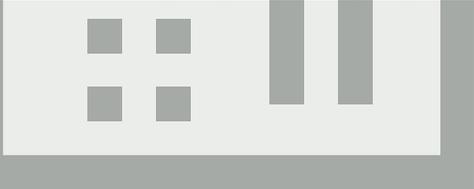
Ministerio de Capital Humano. Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPE). Disponible en: <https://www.argentina.gob.ar/trabajo/seguridadsocial/ripte>

Observatorio de Coyuntura Económica y Políticas Públicas (OCEPP). Serie histórica de precios minoristas.

Pro.Cre.Ar.

- Mapa de créditos Procrear II. Última consulta realizada el 15/07/2024. Disponible en: <https://www.argentina.gob.ar/habitat/procrear/gobierno-abierto/mapa-de-creditos-procrear-ii#135-capital-federal>
- Mapa de Desarrollos Urbanísticos. Última consulta realizada el 15/07/2024. Disponible en: <https://www.argentina.gob.ar/habitat/procrear/mapa-de-desarrollos-urbanisticos#62-estacion-buenos-aires-ii>
- Mapa de Lotes con Servicios. Última consulta realizada el 15/07/2024. Disponible en: <https://www.argentina.gob.ar/habitat/procrear/lotesconservicios>

Registro Nacional de Barrios Populares. Observatorio de Barrios Populares. Disponible en: <https://lookerstudio.google.com/u/0/reporting/0a127285-4dd0-43b2-b7b2-98390bfd567f/page/kIATC>



cedesu.com

 @cedesuarg



Defensoría del Pueblo
Ciudad Autónoma de Buenos Aires



cedesu

Centro de Estudios para el desarrollo
económico y social urbano