



CÁMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE
17 MAY 2018
1515
34697

## PROYECTO DE COMUNICACIÓN

La Cámara de Diputados de la Provincia de Santa Fe, vería con agrado que el Poder Ejecutivo, a través de los organismos que correspondan, arbitre las medidas necesarias para solicitar al Poder Ejecutivo Nacional tome urgentes medidas a los fines de readecuar el programa ProCreAr Solución Casa Propia, agilizando los trámites para acceder al crédito hipotecario y protegiendo a los beneficiarios de la volatilidad de los vaivenes económicos, vinculadas principalmente a la inflación y el aumento de la cotización del dólar.

  
MARÍA CECILIA DEL HUERTO AYALA  
Diputada Provincial

### Fundamentos

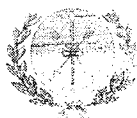
#### Sr. Presidente:

El Plan ProCreAr, constituye una importante alternativa para acceder a la casa propia para muchos santafesinos, a través de un crédito hipotecario.

En este sentido, el inmenso déficit habitacional, el deseo de la casa propia, el alza de los alquileres y, fundamentalmente, la posibilidad de acceder al crédito hipotecario con un ingreso registrado y cuotas iniciales más bajas en relación a un crédito a tasa y cuotas fijas, ha generado que esta sea una opción alentadora para muchos santafesinos y argentinos. La mecánica del programa combina un crédito hipotecario, ahorro de las familias y una bonificación del Estado nacional, permitiendo la compra de una vivienda nueva o usada, con plazos de pago hasta 20 años.

"2018 – AÑO DEL CENTENARIO DE LA REFORMA UNIVERSITARIA"

General López 3055 – (S3000DCO) – Santa Fe – República Argentina



Si bien el mencionado programa ha servido para que muchas personas puedan acceder a su primer vivienda, las condiciones y características de su línea denominada ProCreAr Solución Casa Propia, genera innumerables inconvenientes y un potencial riesgo para sus beneficiarios.

Una de las principales desventajas de este plan para los beneficiarios, es que el capital y la cuota que constituyen el préstamo hipotecario se ajusta con UVA (Unidad de Valor Adquisitivo), un artilugio financiero diseñado para ajustar diariamente mediante el CER (Coeficiente de Estabilización de Referencia), la cuota y el capital del crédito con el índice de precios al consumidor. En este sentido en marzo de 2016 se definió cuánto valía el m<sup>2</sup> de una construcción típica y a partir de ahí un porcentaje de ese valor es el UVA. Este sistema es muy riesgoso para los tomadores de créditos en economías con inflación tan alta como la nuestra, lo que queda evidenciado en la cotización de esta Unidad de Valor que en Abril de 2016 valía \$14,05 y en Mayo de 2018 alcanza los \$23,38, lo que significa un aumento de más del 66 % en 24 meses.

Este hecho resulta un aspecto que el Estado Nacional debe atender, porque el crecimiento de los salarios ha ido por detrás de estos niveles, lo que constituye un riesgo para los beneficiarios del plan. Además en Argentina culturalmente los tomadores de préstamo, están acostumbrados a que la cuota que no pasa del 25%, 30% del salario, en general con tasa fija, y al haber paritarias y el salario va creciendo eso hace que esa proporción inicial cada vez sea menor. Estamos acostumbrados a ver que la incidencia de la cuota del préstamo en nuestro salario va perdiendo importancia. Pero esto no va a pasar con la UVA, que se actualiza todos los días y el interés que se cobra es sobre el capital actualizado. Si una persona sacó un préstamo UVA en marzo de 2016, hoy debe un capital del 66% más. Se cobra la tasa de interés real sobre UVA. Por ejemplo si en un principio se pagaba la cuota sobre \$1.000.000, ahora debería pagarla sobre \$1.660.000. A esto se le suma otro problema financiero, porque los salarios aumentan una vez o dos veces al año, pero el préstamo UVA crece todos los días.



Resulta necesario que el Estado nacional arbitre alguna medida para proteger a los beneficiarios del programa, ya que por ejemplo un estudio realizado por el Observatorio de Políticas Públicas de la Undav, a partir de un "ejercicio de proyección simple", concluye que, ante escenarios de separación anual entre el salario y la inflación del orden de 2,5 puntos, el peso de la cuota sobre el ingreso podría ser de 41,5 puntos porcentuales (partiendo de una base de 25 puntos en un crédito a 20 años). Y que "yendo a escenarios más agresivos de separación entre aumento salarial e inflación del 7 por ciento, el peso de la cuota podría llegar a representar casi el 94 por ciento del presupuesto familiar".

De esta manera mientras en un préstamo tradicional el riesgo de devaluación y de inflación estaba del lado del banco, en los préstamos UVA es el deudor quien toma dicho riesgo y asegura al banco cobrar una rentabilidad real positiva (inflación más tasa de interés) por un préstamo a muy largo plazo, lo que constituye un riesgo demasiado alto para quienes acceden al programa, colocándolos en una situación de vulnerabilidad ante el sistema financiero.

Otro de los inconvenientes que surge de la aplicación del programa y se vio agudizado en el último tiempo, tiene que ver con el aumento sostenido del dólar y la demora en los trámites administrativos intrínsecas en el Plan ProCreAr Solución Casa Propia. Este hecho produce importantes diferencias entre los montos del crédito pre aprobado y efectivamente el valor de la vivienda cuando se llega a estar en condiciones reales de finalizar la operación, que generalmente es varios meses después. Ante esta situación, el Estado nacional debe diseñar alguna alternativa que proteja al beneficiario y le permita concretar el sueño de la casa propia, desde una perspectiva de política social, garantizando derechos y no dejando su suerte atada a los vaivenes del mercado financiero.

Las entidades financieras radicadas en la provincia presentan una demora importante para culminar todos los pasos administrativos desde que solicitan el crédito hasta que obtienen el desembolso de dinero, esta demora que en



muchos caso supera los 6 meses, genera un gran inconveniente, no solo de complicaciones personales para sortear todos los requerimientos administrativos de los beneficiarios (a los trámites de pedido de papeles en regla, de escritura, catastrales y demás, en ProCreAr se agrega un paso más que es el que regula Ansés para la aprobación del subsidio), sino también la preocupación por sostener la intención de venta del vendedor y los precios de las viviendas en estos momentos de tantos desajustes en la economía, donde queda en evidencia que este circuito administrativo no camina a los tiempos del mercado inmobiliario.

Es común en la argentina que los precios de los inmuebles estén dolarizados, por lo que los beneficiarios del programa están muy expuestos al valor del dólar, que puede frustrar la concreción de sus sueños. Por ejemplo una persona que cotizó un inmueble para adquirirlo en \$ 1.260.000 en Diciembre del año pasado, equivalente a 70.000 dólares a la cotización de ese mes que era de \$18,00, hoy con el dólar con una cotización de alrededor de \$25, el valor de esa casa de 70.000 dólares es de \$ 1.750.000 lo que representa un aumento en pesos de \$490.000. Este hecho genera inconvenientes entre vendedores que fijaron un precio al momento de la reserva, pero al momento de concretarse la operación el contexto económico es distinto, por lo que a los beneficiarios solo les queda apelar a la buena voluntad de las partes y renegociar la operación, pudiendo frustrarse la compra o teniendo que conseguir más dinero, porque también quien vende muchas veces lo hace para comprar otra cosa y necesitará que el nuevo valor le siga sirviendo.


Los costos que deben afrontar los beneficiarios son altos, dado que deben tener un porcentaje del valor de inmueble de ahorro, pagar los gastos administrativos, y cuando surge algún imprevisto como este cambio de precios muchas veces se ven imposibilitados de poder superarlo, ya que son montos muy significativos, sobre todo teniendo en cuenta que los beneficiarios cobran entre dos y cuatro salarios mínimo vital y móvil.



CÁMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Complica aún más la situación que muchas veces estos inconvenientes surgen en una instancia donde los beneficiarios ya han incurrido en importantes gastos con reservas, escribanos e inmobiliarias que son irrecuperables.

Por todo lo expuesto, solicito a mis pares el acompañamiento en la aprobación del presente proyecto de comunicación.

  
MARIA CECILIA DEL HUERTO ATALA  
Diputada Provincial