



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

CÁMARA DE DIPUTADOS
MESA DE MOVIMIENTO
04 JUL 2019
Recibido..... 14 30
Exp. Nº..... 36559

Proyecto de Comunicación

La Cámara de Diputados de la Provincia de Santa Fe solicita al Congreso Nacional que declare la emergencia para los/as tomadores/as de créditos UVA, retrotraiga el valor de la Unidad de Valor Adquisitivo UVA al que tenía al inicio de la devaluación y establezca un criterio de incremento de la UVA en función del incremento del salario mínimo vital y móvil, suspendiendo además las ejecuciones hipotecarias originadas en deudas por créditos en base al índice UVA.

Silvia Augsburgger
Diputada Provincial

RUBÉN HÉCTOR GIUSTINIANI
Diputado Provincial

Fundamentos

Sr Presidente:

A partir de setiembre de 2016, con la sanción de la ley 27.271, el gobierno nacional implementó un "Sistema de Ahorro para el Fomento de la Inversión en Vivienda". Esta ley se aplicó a través de las sucesivas reglamentaciones del Banco Central de la República Argentina. Así el 15 de setiembre de 2016 el BCRA comunicaba que:

"La ley 27.271 designa a la UVI (Unidad de Vivienda) como el instrumento para actualizar préstamos y depósitos en base al índice del costo de la construcción. Por ello, el BCRA determinó que el instrumento de actualización ya existente denominado UVI, que a diferencia del anterior se actualiza en base a la inflación (CER), pase a llamarse UVA (Unidad de Valor Adquisitivo). De esa forma, los préstamos hipotecarios y depósitos a plazo fijo actualmente en ejecución ajustables por CER, cambiarán su denominación de UVI a UVA. El cambio se limita únicamente al nombre y no modifica en ningún sentido las condiciones contractuales pactadas.

- La nueva UVI, que tendrá un valor inicial de \$14,05 (igual que la UVA), representa el costo de construcción de un milésimo de metro cuadrado de vivienda al 31/3/16, obtenido a partir del promedio simple para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las ciudades de Córdoba, Rosario, Salta y zona del Litoral (Paraná y Santa Fe). Su actualización se realizará mediante el índice del costo de la construcción para el Gran Buenos Aires (ICC) que publica el INDEC para vivienda unifamiliar modelo 6. De este modo, los bancos podrán ofrecer depósitos y préstamos hipotecarios en UVI y, a la vez, depósitos y préstamos para cualquier destino en UVA. El BCRA publicará en su



web el valor diario de la UVI y de la UVA.”¹

La evolución del índice UVA consta en la página del BCRA ² donde se consigna que el 1/09/16 era de \$ 16,36 y al 3/06/19 es de \$ 36,93, es decir un incremento del orden del 126% en el término de poco más de dos años y medio. Además, en la evolución día a día publicada por el BCRA puede observarse que la Unidad de Valor Adquisitivo tuvo desde el 1 de setiembre de 2016 al 14 de setiembre de 2017 un incremento menor a cuatro pesos, que saltaría a un incremento acumulado de seis pesos al 5 de setiembre de 2018 y que suma desde entonces hasta ahora (3 de junio de 2019) casi 11 pesos más de incremento, mostrando un aumento que lejos de detenerse se acelera cada vez más.

La mencionada Ley 27.271 otorgó beneficios a las entidades financieras a fin de supuestamente abaratar costos de los créditos hipotecarios para beneficiar a las personas que de esta manera podrían acceder al sueño de comprar o mejorar su vivienda. En el artículo 9 por ejemplo se establece que “Los fideicomisos financieros que sean creados en el marco de la presente ley se encontrarán exentos del Impuesto a los Débitos y Créditos Bancarios, y los préstamos hipotecarios que se encuentren dentro de su patrimonio fiduciario gozarán de la exención de la base imponible del Impuesto al Valor Agregado.”

En marzo de 2017 una nota del Diario Clarín ilustraba con claridad cuál fue el mensaje hacia la ciudadanía que se planteó desde la presidencia de la Nación para estimular a las familias argentinas a endeudarse:

“El Gobierno hará este miércoles un anuncio que va al corazón de las aspiraciones de la clase media y media baja: la casa propia. Se trata de un plan que involucra a los bancos Nación, Provincia de Buenos Aires y Ciudad, que en conjunto lanzarán una línea de créditos hipotecarios en pesos, a 30 años de plazo y ajustables por la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA), a una tasa de interés inferior al 5% anual. Se complementa con el relanzamiento del Procrear, un crédito que también ajusta el capital a la par de la UVA. La característica de estos créditos es que la deuda de capital se ajusta a la par de la inflación. Esto tiene un doble efecto: como la tasa es baja, la cuota inicial es sensiblemente menor a la de un crédito tradicional a tasa fija no ajustable.

El otro efecto es que la deuda, en pesos, crece a la par de la inflación. Pero con una tasa de interés baja el efecto “cuota inicial baja” compensa el incremento de la deuda. No es casual que los créditos UVA, que arrancaron en abril de 2016, empezaron a despegar en el último trimestre del año pasado, justamente cuando se hizo palpable la desaceleración de la inflación. Por cierto no es una movida solitaria de la banca oficial. Los bancos privados están siendo cada vez más agresivos en la promoción de este tipo de

1 https://www.bcra.gob.ar/Noticias/BCRA_reglamenta_la_ampliacion_de_instrumentos_para_credito_y_ahorro.asp

2 http://www.bcra.gob.ar/PublicacionesEstadisticas/Principales_variables_datos.asp



créditos. De hecho es un mercado que crece a razón de 2.000 millones de pesos al mes.”³

“Como aquí también juega eso de “si me alcanza para la cuota me meto en el crédito”, los créditos UVA tienen a favor que representan una barrera de entrada mucho más baja. Para un mismo monto prestado, la primera cuota puede resultar hasta un 60% inferior que para un crédito tradicional. Y cuanto más despacio crezca la inflación más tarda la cuota UVA en igualarse a la cuota tradicional. La idea del Gobierno es que por un préstamo de un millón de pesos se pague una cuota cercana a los \$ 5.000. El “slogan” que utilizará el Gobierno para lanzar los préstamos será que la cuota resultará “menor a un mes de alquiler”. El contexto: una sociedad que se “inquilinizó” por la imposibilidad de acceder a una vivienda propia. Se calcula que solo en la ciudad de Buenos Aires el número de inquilinos creció un 35% en la última década. Es evidente la demanda insatisfecha.”⁴

Siguiendo estos lineamientos económicos nacionales en la Provincia de Santa Fe, en el mes de setiembre del año 2017, la Legislatura provincial aprobó la Ley 13645, mediante la cual se estableció una reducción en la alícuota del impuesto sobre los Ingresos Brutos que grava los intereses y ajustes por desvalorización monetaria, correspondientes a los préstamos hipotecarios otorgados a personas humanas con destino a la compra, construcción, ampliación o refacción en la Provincia de Santa Fe, de vivienda única Familiar y de ocupación permanente otorgados por entidades financieras u otras instituciones sujetas al régimen de la Ley Nacional 21.526. La mencionada alícuota se redujo del 7,5% al 1,5% y se indicó como condición que se verifique la efectiva disminución de los montos de las cuotas de los créditos hipotecarios, en la proporción de la alícuota. Esta ley fue promovida entusiastamente por el Gobierno Provincial como parte de un acuerdo con el Gobierno Nacional, argumentando que el alto costo de los créditos hipotecarios era debido a la carga impositiva que sufrían las entidades financieras y que era trasladada a los tomadores de crédito. En la difusión oficial y durante el tratamiento del proyecto convertido en ley, se aseguraba que el valor de las cuotas que abonan los prestatarios se reduciría entre un 10 y un 20% con el consiguiente alivio a las finanzas personales de las familias endeudadas. Se brindaron ejemplos en medios de comunicación masiva y en la propia página web de la Provincia con estimaciones oficiales acerca de los beneficios de esta sanción. Así, por ejemplo se mencionaba oficialmente que para un caso promedio de un préstamo de 1 millón de pesos a 20 años, la cuota inicial sin la reducción impositiva ascendería aproximadamente a los \$ 7.700 mensuales, y con esta medida estaría disminuyendo a \$ 6.500 o \$ 6.600, generando una gran expectativa entre los posibles beneficiarios. Durante el tratamiento legislativo advertimos sobre las debilidades de este tipo de política, señalando que el

3 https://www.clarin.com/economia/arranca-campana-gobierno-lanza-creditos-captar-voto-uva_0_SJBR31sje.html

4 Idem cita 3



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

instrumento diseñado no resulta el más adecuado y apropiado para la consecución del objetivo buscado de disminuir el costo de los créditos hipotecarios.

Sobre la efectiva reducción de costos sobre las cuotas abonadas por las y los santafesinos que pidieron créditos hipotecarios UVA presentamos pedidos de informes (exp 34186 aprobado en marzo 2018) que no fueron contestados, desconocemos, por lo tanto, en qué medida los subsidios del Estado fueron efectivamente trasladados en beneficio de las personas tomadoras de créditos, si sabemos que las entidades financieras fueron subsidiadas.

La realidad a menos de dos años de esos debates es que las personas que se endeudaron para comprar o refaccionar su vivienda a través de este tipo de créditos están en una situación desesperada, donde la cuota del crédito aumento sin parar, cada día que pasa su deuda es mayor y ya ha habido fallos judiciales que limitan al 30% de los ingresos el monto posible de ser debitado a las familias como forma de proteger el sustento básico de las mismas.

En Rosario, en Santa Fe y en todo el país los tomadores de créditos UVA hacen oír sus reclamos pidiendo respuestas desde el mismo Estado que promovió este endeudamiento que hoy se ha vuelto impagable, poniendo en riesgo no sólo la vivienda familiar sino endeudando más allá del valor de la propiedad adquirida a miles de personas en todo el país.

Tanto en la Provincia de Buenos Aires como en el Congreso Nacional los Autoconvocados por Créditos UVA o los Hipotecados UVA presionan para que se aprueben leyes en el sentido que proponemos.

Un relevamiento realizado sobre los y las deudoras en Provincia de Buenos Aires arrojó que :

- El promedio de afectación de cuota sobre ingreso al inicio del crédito era del 25%
- El promedio de afectación de cuota sobre ingreso al cierre de este relevamiento asciende a 30,5%
- La hipoteca tuvo un incremento promedio del 53%, la cuota un aumento promedio de 49,5%
- El promedio de crédito tomado por las familias asciende a \$1.368.627
- El 75% de los tomadores son personas de entre 30 a 44 años y el 75% tiene hijos
- El 97% lo hizo para la compra de vivienda unifamiliar
- En el 72% de los casos se tomó el crédito con el Banco Provincia de Bs. As.
- Las tasas aplicadas oscilan entre el 4,07% y el 12,8%
- Los plazos oscilan entre los 140 y los 360 meses. En el 68% de los casos se tomaron plazos iguales o superiores a los 20 años.



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

En una sesión especial realizada en Mayo en el Concejo Municipal de Rosario uno de los afectados, Diego González, sostuvo que están trabajando grupos en todo el país, y específicamente en la provincia de Santa Fe, marcó que hay uno en Rosario y otro en la ciudad de Santa Fe. Afirmó González que "todos hemos invertido ahorros" y pidió, entre otras cuestiones, que "el Concejo de Rosario, llame a los otros concejos de la provincia" para coordinar los reclamos y precisó que "en Rosario hay entre 8.500 y 10.000" personas que tomaron los créditos y "en la provincia entre 16.500 y 20.000".

Este plan de créditos hipotecarios en base al índice UVA se ha tornado usurario y es de estricta justicia que sea el propio estado en todos sus niveles quien acuda en auxilio de las familias endeudadas, protegiendo su vivienda y asegurando su futuro.

Es por lo expuesto que solicitamos el acompañamiento del presente proyecto de comunicación.

ARMANDO
RUBIO

Silvia Augsburguer
Diputada Provincial

RUBÉN HÉCTOR GIUSTINIANI
Diputado Provincial