



LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY:

ARTÍCULO 1 - Suspéndase por el término de un (1) año a partir de la promulgación de la presente ley, las ejecuciones hipotecarias que tengan por objeto el remate de la vivienda única, familiar y de ocupación permanente.

ARTÍCULO 2- A los fines de la presente ley, la vivienda hipotecada debe cumplir con los siguientes requisitos:

- a) que recaiga sobre una vivienda única, familiar y de ocupación permanente.
- b) que los orígenes del crédito hipotecario obtenidos provengan de los programas financieros UVA, UVI y PROCREAR, para la adquisición, construcción, mejora y/o ampliación de vivienda.
- c) que la vivienda sea habitada por el deudor, lo que justificará mediante declaración jurada.

ARTÍCULO 3- La presente ley es de orden público y entra en vigencia a partir de su publicación en el boletín oficial.

ARTÍCULO 4- Comuníquese al Poder Ejecutivo.


PATRICIA GUADALUPE CHIALVO
Diputada Provincial


Dr. LEANDRO BUSATTO
Diputado Provincial



FUNDAMENTOS

Señor presidente:

Venimos a presentar un proyecto de ley para proteger a quienes han accedido a las operaciones de crédito para vivienda de capital actualizable, otorgados por entidades financieras en aplicación de las leyes 25.827 (UVA) y 27.271 (UVI) y Decreto 902/2012, que se vieron atraídos por una inflación en baja prometida por el Gobierno de Macri y expectativas de crecimiento que no fueron tales.

A partir de 2016, la administración de Mauricio Macri empezó a dar impulso a una nueva línea de créditos hipotecarios: los créditos a cuota variable. Los mismos, ajustan en función a una unidad de medida, llamada UVA, que sigue al nivel de inflación. Si bien los principales bancos del país vienen promoviendo fuertemente estas nuevas líneas como una solución superadora para que las familias accedan a la vivienda propia, el diseño de estos créditos no se encuentra exento de riesgos intrínsecos.

Las Unidades de Vivienda UVAs y UVIs que fueron creadas para hacer más accesibles a los créditos hipotecarios y por las cuales muchas familias pretendieron acceder a una vivienda propia, van generando que el deterioro constante de la relación entre la cuota y los salarios comience a complicar las posibilidades de los tomadores de crédito de hacer frente a los pagos. Así como mediante la indexación del capital y los intereses a la inflación o al costo de construcción, se logra reducir el peso de las cuotas iniciales para los deudores, a cambio de ello, el monto de cada cuota crece junto a la inflación, es decir que la relación cuota ingreso puede ser ascendente a lo largo del tiempo, si la inflación vence a los salarios. Así, cada cuota podría representar una proporción mayor del poder adquisitivo del deudor.

La Unidad de Valor Adquisitivo equivale a la milésima parte del costo promedio de construcción de un metro cuadrado de vivienda. El valor se actualiza diariamente en función a la variación del CER (Coeficiente de



Estabilización de Referencia), basado en el índice de precios al consumidor. Es decir, es un coeficiente que ajusta las cuotas y el capital del crédito hipotecario con la inflación, a la que se le suma una tasa nominal anual fija que varía entre el 3,5% al 11,5% para clientes, según cada tipo de banco. En cuanto al valor de UVA (Unidad de Valor Adquisitivo) inició el año 2018 con una cotización de \$ 21,15 y lo terminó en \$ 31,06, lo que significa que sufrió un incremento de 46,85%, mientras que los salarios no aumentaron en el mismo porcentaje. Con el agravante de que en el mercado laboral se consolidó una estructura con un crecimiento del trabajo informal, pérdida de empleos de calidad y caída del poder adquisitivo con un desplome del nivel de actividad. En el año 2018, los salarios perdieron en promedio más de 17 puntos porcentuales frente a la inflación, al registrar una suba del 30.4%, ante un incremento de precios del 47.6 por ciento en ese mismo lapso, según datos del INDEC.

Según informe del Observatorio de Políticas Públicas-Módulo de Políticas Económicas de la Universidad Nacional de Avellaneda estos créditos implican una notable transferencia de recursos de las familias asalariadas a los bancos. "Los tomadores de préstamos en UVA pagarán más, tan sólo por el hecho de que sus salarios no ajustan a la misma velocidad que las cuotas (mensuales)". En el gobierno de Macri, el desfase entre la inflación y los salarios produce cuotas con creciente peso sobre el nivel de los salarios y actualiza las deudas de capital expandiendo los pasivos que construyen deudores de por vida, la situación resulta aún más compleja para los y las trabajadoras que han perdido su fuente de trabajo.

En toda relación contractual que se desarrolla en largos plazos se busca mantener la **equidad contractual** constante a fin de no afectar a ninguna de las partes y lograr el efectivo cumplimiento de las obligaciones. **Si este equilibrio se altera por alguna razón en forma visible, quedando una de ellas en un profundo perjuicio, se hace necesario volver a pactar las condiciones.**



Más allá de los perjuicios económicos que ha ocasionado el gobierno de Macri para los argentinos, en casi todo el mundo los sistemas de créditos indexados funcionan eficientemente y son un canal adecuado para motorizar la construcción pero hacen falta dos requisitos para que no se transformen en una trampa: en primer lugar, que la inflación sea discreta y, además, que los salarios no suban por debajo de la inflación.

Por ello, no negamos que los mencionados créditos sean una herramienta para acceder a la vivienda familiar en un país donde hay un enorme déficit habitacional, el problema es que se implementaron medidas monetarias, cambiarias y fiscales desconociendo la realidad económica del país.

Por lo que esta realidad, constituye un tema que se viene agravando mes a mes.

Por eso, creemos importante que desde el Estado se impulsen políticas que garanticen el goce efectivo de los derechos formalmente establecidos. Tal como lo establece nuestra Constitución Nacional cuando garantiza a nuestro pueblo que sea el Estado quien otorgue los beneficios de la seguridad social con carácter integral y el acceso a una vivienda digna de acuerdo al Art. 14 Bis.

Asimismo, en el marco internacional, el derecho a una vivienda digna no solamente hace referencia al derecho de toda persona de disponer de cuatro paredes y un techo donde encontrar refugio, sino que también implica acceder a un hogar y a una comunidad segura en las que vivir en paz, con dignidad y salud física y mental. Ejemplo paradigmático de la interdependencia entre los diferentes derechos humanos, garantizar el derecho a una vivienda adecuada es algo esencial para garantizar el derecho a la familia, a la no injerencia en la vida privada, a la seguridad personal, a la salud y, en definitiva, para asegurar el derecho a la vida.

Si bien conocemos que a nivel nacional se han presentado diferentes proyectos que abordan la problemática que nos ocupa, pensamos que la Provincia puede tomar una medida que proteja de los remates a los



CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE


ciudadanos que han tomado esta clase de créditos hipotecarios y se han visto afectados con las decisiones económicas del gobierno nacional.

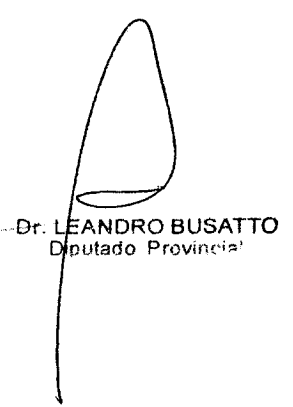
A tal efecto existen antecedentes legislativos provinciales que tratan la temática, como lo son las leyes N°12284/2004 y N°12334/2004 (prorrogadas sucesivamente por las leyes N° 12406, 12486, 12697, 12796, 12942, 13022, 13116 y 13862).

En las leyes 12284 y 12334 respectivamente se establece la suspensión de los términos procesales y de las ejecuciones de hipotecas de vivienda única, familiar y de ocupación permanente, de créditos hipotecarios con requisitos acordes a la época de su constitución, como por ejemplo el monto del préstamo. Basándonos en éstos antecedentes es que proponemos el presente proyecto que incluya a los tomadores de créditos hipotecarios UVA, UVI y PROCREAR, que a nuestro entender no se encontrarían protegidos por las normas mencionadas.

Esta iniciativa es un paliativo hasta tanto se sancione una solución de fondo a nivel nacional a la problemática que surge de las leyes 25.827 ("UVA"), 27.271("UVI") y DNU 902/2012 (PROCREAR).

Por todo lo expuesto solicitamos a nuestros pares, el acompañamiento del presente proyecto de ley.


PATRICIA GUADALUPE CHIALVO
Diputada Provincial


Dr. LEANDRO BUSATTO
Diputado Provincial