



**LA CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA**

**DECLARA:**

La profunda preocupación por la situación de apremio e incertidumbre que atraviesan miles de familias de la Provincia de Santa Fe a la hora de afrontar el pago de los préstamos hipotecarios, producto del exorbitante aumento de las cuotas de los créditos hipotecarios ajustados por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA).

En tal sentido, este cuerpo insta al Congreso de la Nación a avanzar en el pronto tratamiento de los proyectos de ley que tengan por objeto medidas de protección para los damnificados por los créditos hipotecarios UVA frente al desfasaje producido entre la inflación y los salarios.

Dr. LEANDRO BUSATTO  
Diputado Provincial

**FUNDAMENTOS**

Señor Presidente:

Es de público conocimiento que nuestro país mantiene un déficit habitacional crónico. Así, hay más de tres millones de familias sin acceso a la vivienda propia en condiciones dignas y en un hábitat adecuado. Para paliar este flagelo, el gobierno de Cristina Fernández de Kirchner instrumentó el programa Procrear, a partir del cual se desarrollaron más de 200.000 hogares desde cero, así como se propició la finalización de más de 120.000 viviendas. No obstante, la primera versión del Procrear no alcanzó para superar la falencia habitacional.

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 UVIIs 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.

Además hay una cuestión histórica en nuestro país en cuanto a la suscripción de créditos hipotecarios, y la que no debemos olvidar. Los argentinos se habían acostumbrados a pagar una tasa fija en un principio y ver como la cuota se iba reduciendo a medida que la inflación hacía que los vencimientos se redujeran en términos reales. Esto no sucede con los créditos UVA.

En comparación con un crédito de sistema tradicional con cuota fija, la modalidad UVA no implica las ventajas que se publicitaron inicialmente. Mientras que la cuota del UVA aumentó sustancialmente a raíz del considerable aumento de precios, en la versión de un crédito de sistema tradicional con cuota fija, la misma se habría mantenido. Si a eso le agregamos la devaluación que hubo en 2018 (el dólar pasó de \$ 19 a \$38, aproximadamente) y la inflación de 47,7% (impulsada mayoritariamente por el deterioro de la moneda local), los tomadores de los créditos tuvieron grandes complicaciones a la hora de recibir los pesos con los que pretendía igualar el costo en dólares de la vivienda, ya que este monto resultaba mucho menor para poder comprar. Este riesgo implica que, entre el momento de suscripción del crédito y el momento del desembolso del dinero, se produzca un salto en el precio del dólar, lo cual



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

hace perder los ingresos reales del crédito y provocan el problema de tener que financiar la diferencia con ahorros.

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 los primeros once meses del 2018, los salarios perdieron en promedio más de 17 puntos porcentuales frente a la inflación, al registrar una suba del 26,6%, ante un incremento de precios del 43,9 por ciento en ese mismo lapso, según datos del INDEC.

Para entender el funcionamiento del sistema es interesante ver un ejemplo: aquel que obtuvo el préstamo en enero por un monto de un millón de pesos, por ejemplo, culminó el año debiendo \$ 1.486.850 de pesos. Esto derivó en que la cuota mensual se vaya encareciendo al punto de ser cada vez más complicado estar al día con el pago.

En sus tres años, el modelo económico cambiemita ha provocado pérdida de poder adquisitivo de los salarios. En el caso de los tomadores de créditos, el empobrecimiento relativo de la gente que tomó créditos no es coyuntural, es un tema de carácter estructural, que forma parte de este modelo económico que es funcional a los que reclaman salarios más bajos para mejorar su competitividad externa. En el gobierno de Macri, el desfasaje 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.

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



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

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 grave que en los próximos meses se va agravar más. Sobre todo después de seguir convalidando aumentos tarifarios que le restan capacidad de maniobra a cualquier trabajador. Este escenario repercute social y económicamente en todos los sectores, necesariamente también en aquellos que adquirieron créditos hipotecarios en el mes de abril de 2016, cuando el actual gobierno anunció el lanzamiento de un nuevo sistema de préstamos bancarios indexados (UVA y UVI), permitiendo así ampliar el acceso a créditos a numerosas familias.

De acuerdo a un informe elaborado por el Observatorio de Políticas Públicas (OPP) de la Universidad Nacional de Avellaneda (UNdAV), el monto total por créditos hipotecarios otorgados bajo modalidad UVA desde abril de 2016 ya alcanzan el billón de pesos. Asimismo, en 2017 representaron el 42% de los créditos hipotecarios, y el 72% a marzo de 2018 ("Créditos UVA", OPP, UNdAV, 2018, <http://undav.edu.ar/general/recursos/adjuntos/20917.pdf>). Lo que nos indica que ha funcionado como una herramienta en tanto reduce las barreras de acceso al crédito. Posibilitó que cerca de 140 mil argentinos accedieran a este tipo de créditos según la Secretaría de Vivienda de Nación. Sin embargo, encierra una debilidad y un riesgo para las familias adjudicatarias. Pensar en plazos de 20 a 30 años conjugado con la evolución de la tasa de inflación que acelera de manera continua el crecimiento de los pasivos de las familias hace imprescindible pensar alternativas de protección.

Sabemos que esta posibilidad está contemplada y se puede extender los plazos en caso de que los deudores no puedan afrontar el monto de la cuota. El desfase entre inflación y salarios hará aumentar



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

tanto la cantidad de cuotas que es probable que se constituya en una deuda eterna, similar a la época de la famosa Circular 1050 de Martínez de Hoz. Según fuentes oficiales, alrededor de 32 mil créditos entregados en 2017 están en condiciones de pedir una extensión del plazo de pagos, si la diferencia entre la inflación y el salario supera el 10 por ciento desde el inicio en que se tomó.

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.

Por lo que la dificultad de acceso a la vivienda es sin dudas una demanda de toda la sociedad argentina cuya respuesta precisa políticas diferenciadas por parte del Estado.

En ese sentido, actualmente existen en el Congreso de la Nación diferentes iniciativas que impulsan programas o regímenes de protección a los deudores hipotecarios frente al desfasaje producido entre la inflación y los salarios. De los proyectos presentados en la Cámara de Diputados de la Nación, específicamente estimamos como propicio el expediente 5681-D-2018 "Régimen Especial de Refinanciación Hipotecaria y Registro de Deudores Hipotecarios. Creación." (con fecha de ingreso del 11/09/2018).

Consideramos fundamental otorgar certidumbre a miles de familias santafesinas acuciadas por el temor y la angustia que genera la



CÁMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

pérdida de su trabajo y fuente de ingresos sumada al hecho de poseer una deuda hipotecaria que pone en riesgo su única vivienda familiar.

Es por lo expuesto, que solicito a mis pares acompañen con su voto la aprobación de este proyecto.



Dr. LEANDRO BUSATTO  
Diputado Provincial