



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

CÁMARA DE DIPUTADOS	
MESA DE MOVIMIENTO	
01 SEP 2017	
Recibido.....	Hs.
Exp. N°.....	33530 C.D.

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY

**PROGRAMA DE SUBSIDIO A LA TASA DE INTERÉS PARA LOS PRÉSTAMOS
HIPOTECARIOS**

ARTÍCULO 1.- Crease el Programa de Subsidio a la Tasa de Interés para 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, concedidos por entidades financieras u otras instituciones sujetas al régimen de la Ley Nacional

ARTÍCULO 2.- El objetivo del Programa será el otorgamiento de un subsidio monetario directo a los hogares radicados en la provincia de Santa Fe que resulten tomadores de préstamos hipotecarios con las características detalladas en el artículo primero y que permita una reducción efectiva de la cuota de amortización del crédito que le corresponde abonar.

ARTÍCULO 3.- Podrán ser beneficiarios del programa los hogares radicados en la provincia de Santa Fe y que cumplan con las siguientes condiciones:

- a) El ingreso familiar total sea inferior a la suma de cinco veces el salario mínimo vital y móvil.
- b) Cuenten con un préstamo hipotecario aprobado otorgado por entidades financieras u otras instituciones sujetas al régimen de la Ley Nacional N°21.526.

ARTÍCULO 4.- El subsidio a la tasa de interés podrá ser de hasta 5 puntos porcentuales de la tasa pactada en el crédito acordado.

ARTÍCULO 5.- Crease el Fondo para el Subsidio a la Tasa de Interés de Créditos Hipotecarios en la provincia de Santa Fe, cuyo objetivo será el financiamiento del Programa creado en el artículo primero.

ARTÍCULO 6.- El Fondo para el Subsidio a la Tasa de Interés de Créditos Hipotecarios estará constituido con los siguientes recursos:

- a) La recaudación del Impuesto a los Ingresos Brutos a la alícuota vigente sobre los préstamos de dinero, descuento de documentos de terceros y demás operaciones efectuadas por los bancos y otras instituciones financieras comprendidas en la Ley Nacional N° 21.526.
- b) Demás recursos que anualmente se le asignen por Ley de Presupuesto





CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Anual de Gastos y Recursos de la Provincia de Santa Fe.

ARTICULO 7.- Encomiéndose a la Secretaría de Hábitat de la Provincia la reglamentación e implementación del programa aprobado en la presente norma.

ARTICULO 8.- De forma

RUBÉN HÉCTOR GIUSTINIANI
Diputado Provincial

SILVIA AUGSBURGER
Directora Provincial

FUNDAMENTOS

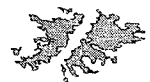
Señor Presidente:

El pasado 1 de agosto de 2017 el Poder Ejecutivo envió para su tratamiento a la Legislatura Provincial el mensaje 4603 por el cual se establece 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.

El objetivo del proyecto es reducir el costo financiero de los créditos hipotecarios y permitir que un mayor número de hogares puedan acceder a la financiación bancaria a largo plazo para la compra o refacción de las viviendas.

Más allá de compartir el objetivo, se observa que el instrumento diseñado para alcanzar el mismo no resulta el más adecuado y apropiado para su consecución. En primer lugar porque se cae en el falso diagnóstico de considerar que las gravosas tasas de interés y el escaso desarrollo de los créditos hipotecarios es como consecuencia de la presión impositiva que ejercen los distintos niveles del estado sobre el sistema financiero. Asimismo el proyecto descansa en que la rebaja de los costos impositivos se trasladará en un beneficio al tomador del crédito, reduciendo su costo de financiamiento y que no redundará en un mayor margen de rentabilidad para los bancos y demás agentes del sistema financiero.

La realidad nos indica por el contrario que el sistema financiero en nuestro país se encuentra fuertemente concentrado, situación que le otorga a los bancos y demás agentes financieros un gran poder de mercado con posibilidad de fijar tasas de intereses exorbitantes y arbitrarias. Es un mercado con escasa





CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

competencia y cuyos actores se concentran principalmente en explotar los segmentos que le resultan más redituables como son los préstamos personales a corto plazo y tasas usurarias. Mientras el mercado no cambie estas características estructurales, seguirá optando por estas estrategias rentísticas.

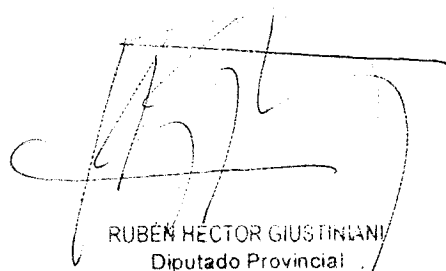
Las políticas como las propuestas en el mensaje del Poder Ejecutivo, descansan en lo que se denominan incentivos por el lado de la oferta. Gran parte de estas estrategias pretenden estimular la oferta a través de medidas como la presentada en el proyecto de reducción de la carga impositiva. En este caso, este tipo de acciones tienen un camino asegurado al fracaso porque no resulta de interés para los bancos ampliar su oferta y mucho menos abaratarla en dicho segmento del mercado. Como ha sucedido con otras experiencias, difícilmente la rebaja impositiva que significará un importante costo fiscal para la provincia, se traduzca en una reducción sostenible en el tiempo de la tasa de interés y por lo tanto en un beneficio para los tomadores de créditos. Por otra parte, el monitoreo de la medida tampoco resultará efectivo en el mediano plazo por la propia dinámica de fijación de la tasa de los créditos.

Más allá de los cambios estructurales en el mercado financiero que corresponden a la política económica a nivel nacional, para la Provincia de Santa Fe resulta más apropiado en este ámbito el desarrollo de una política social que garantice que los fondos públicos asignados sean aplicados a una reducción directa del costo que soportan los tomadores de créditos.

En tal sentido, en el proyecto de ley que se adjunta, se propone la creación de un **Programa de Subsidio de Tasa para Créditos Hipotecarios** cuyos beneficiarios directos sean los hogares que tengan aprobado la concesión de un crédito hipotecario por parte de una entidad financiera.

En lugar de resignar fondos a través de una reducción impositiva que a mediano plazo solo aumentará los márgenes de ganancias de los bancos comerciales; la propuesta contempla la creación de un Fondo con los recursos provenientes del gravamen a los Ingresos Brutos actualmente vigente a la actividad financiera. Dicho fondo permitirá financiar el programa de subsidio directo a los beneficiarios, garantizando así el cumplimiento pleno del objetivo de contribuir a la reducción efectiva del costo de financiamiento para la adquisición de viviendas para las familias santafesinas.

Por los motivos expuestos solicitamos al Sr. Presidente el tratamiento y aprobación del proyecto de ley que se adjunta.



RUBÉN HECTOR GIUSTINIANI
Diputado Provincial



SILVIA AUGSBURGER
Diputada Provincial

