



**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE SANTA FE**

**SANCIONA CON FUERZA DE**

**LEY:**

**LIMITACIÓN DEL USO DE LA CARTERA HIPOTECARIA**

**ARTÍCULO 1 - Definición.** Se define como Cartera Hipotecaria a todos los saldos a favor de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo que surgen de los préstamos o créditos otorgados con el fin de dar solución al acceso a la vivienda y que se manifiesta en los montos adeudados por los beneficiarios de las viviendas sociales y se plasman en las Escrituras traslativas de Dominio y las hipotecas establecidas en ellas.

**ARTÍCULO 2 - Limitación.** Establézcase limitar la utilización de la Cartera Hipotecaria por parte de la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo sólo como garantía de financiamiento ante entidades bancarias públicas.

**ARTÍCULO 3 - Prohibición.** Prohíbese la venta de la Cartera Hipotecaria a cualquier entidad bancaria nacional o internacional.

**ARTÍCULO 4 -** Comuníquese al Poder Ejecutivo.

**Nicolás AIMAR**

**Claudia E. BALAGUÉ**

**Rosana L. BELLATTI**

**Lionella CATTALINI**

**Maria Laura CORGNIALI**

**Erica R. HYNES**

**Esteban J. LENCI**

**Pablo A. PINOTTI**

**Lorena T. ULLIEDIN**



## FUNDAMENTOS

Señor presidente:

Este proyecto de ley fue originariamente ingresado en esta Cámara de Diputadas y Diputados el 16 de noviembre de 2020, con asignación a las comisiones de Vivienda y Urbanismo, Presupuesto y Hacienda, y Asuntos Constitucionales y cuenta con dictamen de mayoría de la primera. Ante la pérdida de su estado legislativo, volvemos a presentarlo insistiendo con la cuestión, porque la problemática de fondo que dio nacimiento a esta iniciativa persiste en el tiempo, así como nuestra intención y esfuerzo para hallarle la solución adecuada.

Consideramos de suma importancia establecer esta prohibición en resguardo de miles de centenares de familias beneficiarias de viviendas sociales de la provincia de Santa Fe.

Si bien el prohibir no es la forma habitual de llevar adelante el compromiso político, el correr este fondo del ámbito del Estado Provincial con el objetivo de la comercialización con la banca representa lisa y llanamente los techos de las familias santafesinas.

Distinta sería la situación si la provincia contara con una entidad bancaria propia como tienen todas las provincias que nos rodean y que le permite llevar adelante políticas de financiamientos para viviendas con esta cartera como garantía, pero la realidad provincial nos plantea un límite concreto.

En las últimas administraciones, el estado de Santa Fe ha realizado un esfuerzo enorme en cumplir con la deuda de titularización que tenía con su población. Desde la concepción de la Ley 12453 donde se busca dar un marco legal que facilite el exigente trabajo que iba a llevar esta lucha, hasta el esfuerzo puesto desde la Unidad Ejecutora de Escrituración de unidades FoNaVi. Fueron más de 17000 escrituras realizadas en el marco de la ley y aproximadamente en el 60 por ciento de estas se establecieron hipotecas.



## CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Si tenemos en consideración que el tiempo que transcurría entre recibir la vivienda y la escritura en muchos casos y localidades era de treinta años, podemos observar la magnitud del esfuerzo realizado.

La proyección de planes y programas habitacionales desde el Estado permite acompañar a las familias con menos recursos adaptando planes de pago e incluso permitiendo refinanciaciones y agotando las instancias con el objetivo de asegurar la vivienda. Resulta impensado que esto ocurra en entidades crediticias privadas.

Debemos tener en cuenta que los beneficiarios de estos planes no pueden cumplir con los requisitos para acceder a las fuentes de financiamiento privado. Muchos grupos familiares, producto de los avatares económicos de nuestro país, no pueden mantener el pago de la vivienda de manera estable y sostenida. Si bien los planes habitacionales generados en la última década han aumentado la tasa de cobrabilidad, la crisis de los últimos 3 años ha vuelto a poner en jaque la tasa de recupero.

En los últimos planes habitacionales, las cuotas tienen un reajuste anual acompañando el ritmo de la economía. Por lo tanto, la venta del paquete hipotecario a entidades de la banca privada implica un doble riesgo. Por un lado, la aplicación de interés bancario en los procesos de refinanciación y el eventual riesgo de ejecución de las hipotecas. Por otro lado, el riesgo que implica generar una burbuja hipotecaria.

En este sentido, debemos evaluar el impacto económico financiero de una burbuja hipotecaria. Al respecto, es claro el antecedente de la crisis del año 2008 en Estados Unidos; proceso que inició en el 2002 cuando el Gobierno solicitó ayuda al sector privado con miras a que el mercado de capitales facilite el financiamiento a personas de ingresos más bajos, produciéndose una agresiva expansión del crédito hipotecario que alcanzó a familias que no podían cumplir con el pago de las cuotas. De esta manera aparecieron activos tóxicos, ficticios, ya que era alta la probabilidad de no pago.

Finalmente, la burbuja hipotecaria estalló y, con ella, los precios de los activos se desplomaron. Al ver esto, las familias que estaban



## CÁMARA DE DIPUTADAS Y DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

endeudadas optaron por devolver la casa al banco, pues les resultaba menos perjudicial hacer eso que seguir pagando un préstamo muy superior al valor real del inmueble. Al mismo tiempo, la declaración de default de estas familias tuvo efecto directo en las entidades financieras.

En todo este proceso, los bancos que habían concedido las hipotecas comenzaron a vender los títulos hipotecarios a los mercados financieros dando lugar a la crisis que se extendió a todo el sistema financiero, generando falta de liquidez y una reducción importante en la oferta de créditos a los consumidores y empresas. Esta situación resultó en una menor inversión y reducción de la actividad productiva no sólo en Estados Unidos sino también en otros países.

Entendemos que para fortalecer el origen y destino de los planes habitacionales, así como defender el acceso a la vivienda, debemos limitar la utilización del paquete hipotecario cuyo acreedor es la Provincia de Santa Fe a través de la Dirección Provincial de Vivienda. Y es por este motivo que necesitamos preservar ese esfuerzo realizado por toda la sociedad.

Por todo lo expuesto, solicitamos a nuestros pares la aprobación del presente proyecto de ley.

**Nicolás AIMAR**

**Claudia E. BALAGUÉ**

**Rosana L. BELLATTI**

**Lionella CATTALINI**

**Maria Laura CORGNIALI**

**Erica R. HYNES**

**Esteban J. LENCI**

**Pablo A. PINOTTI**

**Lorena T. ULLIEDIN**