



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados


PROYECTO DE SOLICITUD DE INFORMES


**La Honorable Cámara de Diputados de la
Provincia de Buenos Aires**

RESUELVE


Dirigirse al Poder Ejecutivo para que, por intermedio del organismo correspondiente, en forma escrita y urgente informe sobre algunos aspectos referidos al "Plan Inquilinos", en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires, respondiendo al siguiente temario:

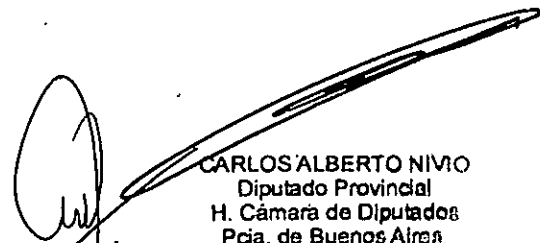
1. Detalle, por entidad bancaria y/o financiera, los créditos otorgados mediante el Plan Inquilinos a partir del momento de su implementación, detallando las condiciones en que fueron otorgados.
2. Especifique, según los casos en que corresponda a qué tasas, fijas y variables, fueron concedidos los préstamos y sobre los sistemas de amortización.
3. Detalle, en caso de haberse modificado, las actuales condiciones de acceso al crédito.
4. Referencie las medidas que ha previsto el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, a través del Banco Provincia — e incluso desde el propio Presupuesto Provincial—, para paliar esta situación.
5. Especifique el porcentaje de mora e incobrabilidad que existe por entidad bancaria y su evolución, en el caso de los créditos otorgados por el Plan Inquilinos.

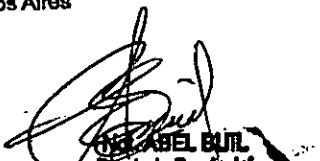

WALTER MARTELLO
Diputado Provincial
H. Cámara Diputados
Prov. de Buenos Aires

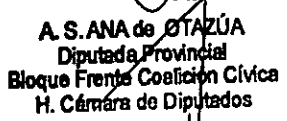

MARICEL ETCHECOIN MORO
Diputada Provincial
Bloque Frente Coalición Cívica
H. Cámara de Diputados


HORACIO PIEMONTE
Diputado Provincial
H. Cámara Diputados
Prov. de Buenos Aires


PIANI LILIANA
Diputada
Vicepresidenta Bloque Coalición Cívica,
H.C. de Diputados Pcia. de Bs. As.


CARLOS ALBERTO NIVIO
Diputado Provincial
H. Cámara de Diputados
Pcia. de Buenos Aires.


GABRIEL BUITRAGO
Diputado Provincial
H. Cámara de Diputados Prov. Ba. As.


A. S. ANA de OTAZÚA
Diputada Provincial
Bloque Frente Coalición Cívica
H. Cámara de Diputados



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

FUNDAMENTOS

La vivienda es un medio ineludible para alcanzar condiciones dignas en la calidad de vida de las personas. El derecho a la vivienda está reconocido por la Constitución Nacional en el artículo 14 bis (obligación del Estado de garantizar una vivienda digna), y en los pactos internacionales con jerarquía constitucional (art. 75, inciso 22), a saber: el Art. 25 de la Declaración Universal de Derechos Humanos, el Art. 11 del PIDESC (Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales), el Art. 27 de la Convención sobre los Derechos del Niño, el art. 11 de la Declaración Americana sobre Derechos y Deberes del Hombre, el art. 26 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, el art. 5 de la Convención para la Eliminación de Todas Formas de Discriminación Racial, y el art. 14 de la Convención para la Eliminación de Todas Formas de Discriminación contra la Mujer. Este conjunto de normas se establece como un mandato vinculante que genera obligaciones jurídicas para el Estado. El marco jurídico es claro: *la vivienda es un derecho exigible a los poderes públicos*.

La Constitución de la Provincia de Buenos Aires en su artículo 36 inciso 7º, entre otros derechos sociales, reconoce el derecho a la Vivienda y establece:

«La Provincia promoverá el acceso a la vivienda única y la constitución del asiento del hogar como bien de familia».

Para paliar el fuerte incremento que los alquileres venían experimentando, ante una retracción de la oferta y por la actualización de los contratos que, durante la crisis, habían incluido cláusulas de congelamiento para evitar desalojos masivos, en septiembre de 2006 el “Plan inquilinos” fue anunciado por el Secretario de Comercio Interior, Guillermo Moreno, durante el gobierno del entonces presidente Néstor Kirchner.

«La única limitación que puso el Presidente al funcionario fue que la iniciativa no tuviera costo para las arcas públicas, lo que desechó la posibilidad de un subsidio oficial a la tasa de interés que sirviera para achicar la brecha entre el valor de las viviendas (ajustados con el dólar) y los ingresos, como demandaban los bancos y los agentes inmobiliarios»¹.

El Secretario Moreno logró que 13 bancos participaran el 14 de septiembre de un acto en la Casa de Gobierno y allí se hiciera el anuncio. Las entidades se limitaron a aproximar el monto de las cuotas a los de los alquileres, «aunque apelando a diversas fórmulas de ingeniería financiera: alargaron plazos y aplicaron el sistemas de amortización novedosos (como el

¹ Blanco, J. «Fuerte aumento en los créditos hipotecarios del plan inquilinos». *La Nación, Economía*, Buenos Aires, 23 de enero de 2009, publicado en http://www.lanacion.com.ar/nota.asp?nota_id=1092627.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

americano, por el cual del deudor no repaga capital en los primeros años, sólo intereses y seguros) con tal de hacer las cuotas iniciales más amigables»².

A pesar de contar con la ley nacional n° 26.158, Ley de Incentivos para la Adquisición, Construcción de Vivienda Única, Familiar y Permanente, fueron pocos los bancos que otorgaron los créditos respetando las condiciones acordadas y fueron pocas las familias que lograron cumplir con los requisitos. La problemática de los alquileres se mantiene y agrava, y muchos de los inquilinos que lograron ser propietarios con este mecanismo, hoy se enfrentan a alzas de la tasa de interés en sus créditos.

Sin embargo, las condiciones bajo las que las entidades financieras trabajaron comienzan a mostrar su costado más agravante hacia los sectores más desprotegidos de la población: la amenaza de un brusco ajuste alcista pende sobre 6000 familias (una tercera parte del total que accedió a este tipo de préstamos), que obtuvieron créditos bajo estas condiciones.

Para Javier Blanco, periodista económico de La Nación, «pese a que en las simulaciones realizadas al momento de firmarse los contratos rondarían el 30%, en realidad promedian el 130% por el brusco ajuste alcista que las tasas de interés locales registraron en la última parte del año»³.

«La tasa Badlar, de referencia para todas las tasas de interés del mercado, sufrió una fuerte escalada desde octubre último, sólo morigerada por un leve retroceso en los últimos días. Sin embargo, luego de varias licitaciones de fondos de la ANSeS otorgadas al que ofreciera los créditos más baratos, la última publicación del BCRA ubica ese índice en casi 18 por ciento. Y las tasas de los que están comprando sus casas a crédito tienen un piso de 19% y un techo de casi 25% de interés. A ese ritmo, hay cuotas que aumentaron un 100% y ponen seriamente en duda la capacidad de pago de sus titulares»⁴.

Una importante funcionaria de un banco de primera línea declaró al matutino Perfil: «Es claro que sí, que el salto ha sido importante, pero no prevemos problemas financieros importantes en caso de ejecuciones porque el mercado hipotecario es muy pequeño en la Argentina, *el impacto, claro, sería social*»⁵, agregó.

El mismo diario relata el caso particular de un damnificado: «[...] tomó un crédito hipotecario en el Banco Francés por \$ 234.700. Lo hizo en enero de 2008, y empezó a pagar con una tasa fija de 8,7% y cuotas de \$ 2.285 mensuales. Hoy, pasado el año de tasa fija, esta

² Idem.

³ Idem.

⁴ Barbería, M. «Créditos a tasa variable comienzan a ahogar a deudores hipotecarios». Matutino Perfil, Buenos Aires, enero de 2009, publicado en:

<http://www.diarioperfil.com.ar/edimp/0329/articulo.php?art=12099&ed=0329>.

⁵ Idem.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

saltó al 24,22% y la cuota a 4.911 pesos. “Si a eso le sumamos el aumento, el 95% de mis ingresos se me van para pagar el crédito” denunció este hombre al matutino»⁶.

La dinámica del mercado ha incrementado los precios del suelo, propagando la exclusión y reforzando las soluciones a través del mercado informal. Dicha problemática recorre transversalmente la estructura de toda la sociedad argentina y, particularmente, la Provincia de Buenos Aires. La encontramos en aquellos sectores que se enfrentan a la vulneración total de sus derechos, los excluidos del acceso al hábitat urbano, que deben habitar en viviendas precarias sin servicios ni infraestructura básica, que resisten los desalojos mientras el Estado mira hacia otro lado o, incluso, se conforma como parte querellante de los mismos. También encontramos, en otros sectores, a los nuevos excluidos del mercado formal, aquellos que ven imposibilitada la manutención de su hogar frente al aumento de los alquileres y sus requisitos para el ingreso. O lo observamos en quienes no pueden acceder a su primera vivienda por la falta de créditos hipotecarios, o los que enfrentan el remate o desalojo por imposibilidad de pago frente a deudas contraídas en otra situación económica.

Pero en la defensa del fundamental derecho a la vivienda debe también quedar en claro que el mandato constitucional implica no sólo que el Estado diseñe e implemente políticas públicas para facilitar el acceso a la vivienda, sino también que garantice la vigencia del mismo. En este sentido, nos preocupan los reclamos que comenzaron a sumarse en los últimos meses por el aumento de las tasas que ajustan los créditos hipotecarios. Un aumento de la tasa se traduce en un aumento de la cuota, así numerosas familias que accedieron a su vivienda mediante estos créditos ven acrecentadas las dificultades para afrontar sus obligaciones.

A este hecho debemos añadir que quienes lograron suscribir al crédito hipotecario en estas condiciones hoy se ven perjudicados por el significativo cambio del contexto internacional que trajo la crisis financiera mundial. Las turbulencias que han afectado últimamente a los mercados financieros impactan en las tasas de interés crediticias y, así, se aumentan las obligaciones por sobre la relación salario/cuota pactada originariamente. El alza de las cuotas repercute fuertemente en la economía familiar aumentando el riesgo de morosidad.

El problema no es nuevo para la sociedad argentina. Luego de la devaluación del año 2001, miles de familias sufrieron desalojos y remates. En muchos casos, la intervención del Estado resultó tardía: ya se enfrentaban a remates ejecutados o sentencias firmes. O en otros casos resultó ineficiente, el Sistema de Refinanciación Hipotecaria establecido por la ley 25.798 fue declarado inconstitucional por numerosos jueces. En concreto, sólo logró resolver un escaso porcentaje de procesos.

⁶ Idem.



Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados



El objetivo de este proyecto es recopilar los datos necesarios para comprender la envergadura de la situación provocada por el alza de las tasas crediticias en nuestra provincia. Es fundamental contar con la información precisa sobre la cantidad de tomadores de créditos hipotecarios afectados, los montos y los bancos que los aglutinan; así como identificar el número de familias en riesgo de morosidad por imposibilidad de pago frente a deudas contraídas en otra situación económica. Así podremos realizar un diagnóstico más aproximado y generar propuestas concretas para aquellos tomadores de créditos hipotecarios que se encuentren afectados por la fuerte suba de las cuotas producidas en los últimos meses.

Por estos argumentos, y en uso del derecho a "solicitar y recibir adecuada información" que en su artículo 28 la Constitución Provincial reconoce, solicitamos se nos responda a las consultas realizadas.

De allí que esperamos el acompañamiento de esta Cámara para el presente proyecto.

MARICEL ETCHECOIN MORO
Diputada Provincial
Bloque Frente Coalición Cívica
H. Cámara de Diputados