



Periodo 134
13a. Reunión – 12a. Sesión
SESIÓN ORDINARIA (Especial)
1 de Septiembre de 2016

Presidencia de los señores diputados Emilio Monzó, Patricia Viviana Giménez y José Luis Gioja

Secretarios: don Eugenio Inchausti, ingeniera Florencia Romano y licenciada María Luz Alonso

Prosecretaria: doña Marta Alicia Luchetta y doctor Marcio Barbosa Moreira

Presentes:

ABDALA DE MATARAZZO, NORMA AMANDA

ABRAHAM, ALEJANDRO

ACERENZA, SAMANTA MARIA CELESTE

ALBORNOZ, GABRIELA ROMINA

ALEGRE, GILBERTO OSCAR

ALFONSIN, RICARDO LUIS

ALONSO, HORACIO FERNANDO

ALVAREZ RODRIGUEZ, MARIA CRISTINA

AMADEO, EDUARDO PABLO

ARENAS, BERTA HORTENSIA

ARGUMEDO, ALCIRA SUSANA

ARRIETA, GUSTAVO HECTOR

AUSTIN, BRENDA LIS

BALBO, ELVA SUSANA

BALDASSI, HECTOR

BANFI, KARINA

BARDEGGIA, LUIS MARIA

BARLETTA, MARIO DOMINGO

BASTERRA, LUIS EUGENIO

BAZZE, MIGUEL ANGEL

BERMEJO, SIXTO OSVALDO

BERNABEY, RAMON ERNESTO

BESADA, ALICIA IRMA

BEVILACQUA, GUSTAVO

BINNER, HERMES JUAN

BORSANI, LUIS GUSTAVO

BOSSIO, DIEGO LUIS

BREGMAN, MYRIAM

BRITEZ, MARIA CRISTINA

BRIZUELA DEL MORAL, EDUARDO SEGUNDO

Dirección de Información Parlamentaria

BRÜGGE, JUAN FERNANDO

BUIL, SERGIO OMAR

BURGOS, MARIA GABRIELA

CABANDIE, JUAN

CACERES, EDUARDO AUGUSTO

CAMAÑO, GRACIELA

CARLOTTO, REMO GERARDO

CARMONA, GUILLERMO RAMON

CARRIO, ELISA MARIA AVELINA

CARRIZO, ANA CARLA

CARRIZO, MARIA SOLEDAD

CARRIZO, NILDA MABEL

CASAÑAS, JUAN FRANCISCO

CASELLES, GRACIELA MARIA

CASTAGNETO, CARLOS DANIEL

CAVIGLIA, FRANCO AGUSTIN

CIAMPINI, JOSE ALBERTO

CICILIANI, ALICIA MABEL

CIGOGNA, LUIS FRANCISCO JORGE

CLOSS, MAURICE FABIAN

CONESA, EDUARDO RAUL

CONTI, DIANA BEATRIZ

COPESE, ANA ISABEL

COSTA, EDUARDO RAUL

COUSINET, GRACIELA

DAER, HECTOR RICARDO

D'AGOSTINO, JORGE MARCELO

DAVID, NESTOR JAVIER

DE PEDRO, EDUARDO ENRIQUE

DE PONTI, LUCILA MARIA

DE VIDO, JULIO

DI STEFANO, DANIEL

DI TULLIO, JULIANA

DINDART, JULIAN

DONDA PEREZ, VICTORIA ANALIA

DURE, LUCILA BEATRIZ

ECHEGARAY, ALEJANDRO CARLOS
AUGUSTO

EHCOSOR, MARIA AZUCENA

ESTEVEZ, GABRIELA BEATRIZ

FABIANI, EDUARDO ALBERTO

FERNANDEZ MENDIA, GUSTAVO RODOLFO

FERREYRA, ARACELI

FRANCO, JORGE DANIEL

FURLAN, FRANCISCO ABEL

GAILLARD, ANA CAROLINA

GALLARDO, MIRIAM GRACIELA

GARCIA, MARIA TERESA

GARRE, NILDA CELIA

GARRETON, FACUNDO

GAYOL, YANINA CELESTE

GERVASONI, LAUTARO

GIMENEZ, PATRICIA VIVIANA



Dirección de Información Parlamentaria

GIOJA, JOSE LUIS

GIUSTOZZI, RUBEN DARIO

GOICOECHEA, HORACIO

GONZALEZ, ALVARO GUSTAVO

GONZALEZ, GLADYS ESTHER

GONZALEZ, JOSEFINA VICTORIA

GRANA, ADRIAN EDUARDO

GRANDINETTI, ALEJANDRO ARIEL

GROSSO, LEONARDO

GUERIN, MARIA ISABEL

GUTIERREZ, HECTOR MARIA

GUZMAN, ANDRES ERNESTO

GUZMAN, SANDRO ADRIAN

HERNANDEZ, MARTIN OSVALDO

HERRERA, JOSE ALBERTO

HERS CABRAL, ANABELLA RUTH

HORNE, SILVIA RENEE

HUCZAK, STELLA MARIS

HUSS, JUAN MANUEL

IGON, SANTIAGO NICOLAS

INCICCO, LUCAS CIRIACO

ISA, EVITA NELIDA

JUAREZ, MANUEL HUMBERTO

KICILLOF, AXEL

KRONEBERGER, DANIEL RICARDO

KUNKEL, CARLOS MIGUEL

LAGORIA, ELIA NELLY

LARROQUE, ANDRES

LASPINA, LUCIANO ANDRES

LAVAGNA, MARCO

LIPOVETZKY, DANIEL ANDRES

LITZA, MONICA EDITH

LLANOS, ANA

LOPARDO, MARIA PAULA

LOPEZ KOENIG, LEANDRO GASTON

LOPEZ, PABLO SEBASTIAN

LOSPENNATO, SILVIA GABRIELA

LOTTO, INES BEATRIZ

LUSQUIÑOS, LUIS BERNARDO

MACIAS, OSCAR ALBERTO

MADERA, TERESITA

MAQUIEYRA, MARTIN

MARCUCCI, HUGO MARIA

MARTINEZ CAMPOS, GUSTAVO JOSE

MARTINEZ VILLADA, LEONOR MARIA

MARTINEZ, ANA LAURA

MARTINEZ, NORMAN DARIO

MARTINEZ, OSCAR ANSELMO

MARTINEZ, SILVIA ALEJANDRA

MARTINEZ, SOLEDAD

MASIN, MARIA LUCILA

MASSA, SERGIO TOMAS



Honorable
Cámara de Diputados
de la Nación
REPÚBLICA ARGENTINA

Dirección de Información Parlamentaria

MASETANI, VANESA LAURA

MASSO, FEDERICO AUGUSTO

MASSOT, NICOLAS MARIA

MAZURE, LILIANA AMALIA

MENDOZA, MAYRA SOLEDAD

MENDOZA, SANDRA MARCELA

MERCADO, VERONICA

MESTRE, DIEGO MATIAS

MIRANDA, PEDRO RUBEN

MOLINA, KARINA ALEJANDRA

MONFORT, MARCELO ALEJANDRO

MONZO, EMILIO

MORALES, MARIANA ELIZABET

MOYANO, JUAN FACUNDO

NANNI, MIGUEL

NAVARRO, GRACIELA

NAZARIO, ADRIANA MONICA

NEGRI, MARIO RAUL

NUÑEZ, JOSE CARLOS

OLIVA, CRISTIAN RODOLFO

OLIVARES, HECTOR ENRIQUE

OLMEDO, ALFREDO HORACIO

ORELLANA, JOSE FERNANDO

PASSO, MARCELA FABIANA

PASTORI, LUIS MARIO

PASTORIZA, MIRTA AMELIANA

PATÍÑO, JOSE LUIS

PEDRINI, JUAN MANUEL

PEÑALOZA MARIANETTI, MARIA FLORENCIA

PEREZ, MARTIN ALEJANDRO

PEREZ, RAUL JOAQUIN

PETRI, LUIS ALFONSO

PITIOT, CARLA BETINA

PITROLA, NESTOR ANTONIO

PLAINI, FRANCISCO OMAR

PRETTO, PEDRO JAVIER

RACH QUIROGA, ANALIA

RAFFO, JULIO

RAMOS, ALEJANDRO

RAVERTA, MARIA FERNANDA

RECALDE, HECTOR PEDRO

RICCARDO, JOSE LUIS

RISTA, OLGA MARIA

ROBERTI, ALBERTO OSCAR

ROMA, CARLOS GASTON

ROMERO, OSCAR ALBERTO

ROQUEL, HECTOR ALBERTO

ROSSI, BLANCA ARACELI

RUBIN, CARLOS GUSTAVO

RUCCI, CLAUDIA MONICA

RUIZ ARAGON, JOSE ARNALDO

SAN MARTIN, ADRIAN

Dirección de Información Parlamentaria

SANCHEZ, FERNANDO

SCAGLIA, GISELA

SCHMIDT LIERMANN, CORNELIA

SCHWINDT, MARIA LILIANA

SELVA, CARLOS AMERICO

SEMHAN, MARIA DE LAS MERCEDES

SEMINARA, EDUARDO JORGE

SNOPEK, ALEJANDRO FRANCISCO

SOLA, FELIPE CARLOS

SOLANAS, JULIO RODOLFO

SORAIRE, MIRTA ALICIA

SORGENTE, MARCELO ADOLFO

SOSA, SOLEDAD

SPINOZZI, RICARDO ADRIAN

STOLBIZER, MARGARITA ROSA

TABOADA, JORGE

TAILHADE, LUIS RODOLFO

TERADA, ALICIA

TOLEDO, SUSANA MARIA

TOMAS, HECTOR DANIEL

TONELLI, PABLO GABRIEL

TORELLO, PABLO

TORROBA, FRANCISCO JAVIER

TROIANO, GABRIELA ALEJANDRA

TUNDIS, MIRTA

URROZ, PAULA MARCELA

VALDES, GUSTAVO ADOLFO

VEGA, MARIA CLARA DEL VALLE

VILLALONGA, JUAN CARLOS

VILLAR MOLINA, MARIA INES

VILLAVICENCIO, MARIA TERESITA

VOLNOVICH, LUANA

WECHSLER, MARCELO GERMAN

WISKY, SERGIO JAVIER

WOLFF, WALDO EZEQUIEL

ZIEGLER, ALEX ROBERTO

ZILIOOTTO, SERGIO RAUL

Ausentes con aviso:

BARRETO, JORGE RUBEN

CAROL, ANALUZ AILEN

CLERI, MARCOS

DE MENDIGUREN, JOSE IGNACIO

DEPETRI, EDGARDO FERNANDO

DIAZ ROIG, JUAN CARLOS

DOÑATE, CLAUDIO MARTIN

DURAND CORNEJO, GUILLERMO MARIO

GOMEZ BULL, MAURICIO RICARDO

KIRCHNER, MAXIMO CARLOS

MOREAU, CECILIA

MORENO, CARLOS JULIO

PEREYRA, JUAN MANUEL

RODRIGUEZ, MATIAS DAVID

Dirección de Información Parlamentaria

RODRIGUEZ, RODRIGO MARTIN

SANTILLAN, WALTER MARCELO

SNOPEK, GUILLERMO

SORIA, MARIA EMILIA

TENTOR, HECTOR OLINDO

TOMASSI, NESTOR NICOLAS

Con licencia:

BIANCHI, IVANA MARIA

BREZZO, MARIA EUGENIA

CALLERI, AGUSTIN SANTIAGO

CASTRO, SANDRA DANIELA

CREMER DE BUSTI, MARIA CRISTINA

FRANA, SILVINA PATRICIA

GRANADOS, DULCE (SIN GOCE DE DIETA
POR RAZONES DE SALUD (B.A.E 22))

HELLER, CARLOS SALOMON

HERRERA, LUIS BEDER

POGGI, CLAUDIO JAVIER (SIN GOCE DE
DIETA POR RAZONES PARTICULARES (B.A.E
24))

QUINTAR, AMADO

RISKO, SILVIA LUCRECIA

En misión oficial:

JUAREZ, MYRIAN DEL VALLE

KOSINER, PABLO FRANCISCO JUAN

SUMARIO

1 - IZAMIENTO DE LA BANDERA NACIONAL.

2 - HIMNO NACIONAL ARGENTINO.

3 – CONVOCATORIA A SESIÓN ESPECIAL

(...)

13 – SISTEMA DE AHORRO PARA EL FOMENTO DE LA INVERSIÓN EN VIVIENDAS

(...)

- En la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, al
PRIMER DÍA DEL MES DE SEPTIEMBRE DE 2016,
A LA hora 12 y 11:



Izamiento de la bandera nacional

Sr. Presidente (Monzó).- Con la presencia de 134 señores diputados queda abierta la sesión especial convocada conforme al requerimiento efectuado por varios señores diputados en número reglamentario.

Invito a la señora diputada por el distrito electoral de Buenos Aires doña Karina Banfi y al señor diputado por el distrito electoral de San Luis don Luis Bernardo Lusquiños a izar la bandera nacional en el mástil del recinto.

- Puestos de pie los señores diputados y el público presente, la señora diputada doña Karina Banfi y el señor diputado don Luis Bernardo Lusquiños proceden a izar la bandera nacional en el mástil del recinto. (*Aplausos en las bancas y en las galerías.*)

- 2 -

HIMNO NACIONAL ARGENTINO

Sr. Presidente (Monzó).- Invito a los señores diputados y al público presente a entonar las estrofas del Himno Nacional Argentino, que será interpretado por el Coro Toba Qom Chelaalapi Banda de Zorzales, en su lengua originaria qom. Es la primera vez que el Himno Nacional Argentino será entonado en dicha lengua en este recinto.

- Puestos de pie, los señores diputados y el público presente, el Coro Toba Qom Chelaalapi Banda de Zorzales entona las estrofas del Himno Nacional Argentino en lengua originaria qom. (*Aplausos en las bancas y en las galerías.*)

- 3 -

CONVOCATORIA A SESIÓN ESPECIAL

Sr. Presidente (Monzó).- Por Secretaría se dará lectura de la resolución dictada por la Presidencia mediante la que se convoca a sesión especial.

Sr. Secretario (Inchausti).- Dice así:



Dirección de Información Parlamentaria

AQUÍ RESOLUCIÓN dictada por LA PRESIDENCIA mediante la que se convoca a
SESIÓN ESPECIAL

(...)

- 13 -

SISTEMA DE AHORRO PARA EL FOMENTO DE LA INVERSIÓN EN VIVIENDAS

Sr. Presidente (Monzó).- En consideración en general el dictamen de mayoría de las comisiones de Finanzas y otras, recaído en el proyecto de ley venido en revisión del Honorable Senado por el cual se establece un sistema de ahorro para el fomento de la inversión en viviendas, “Casa de Ahorro”, Orden del Día N° 365.

Hay un dictamen de mayoría y dos de minoría.

aquí orden del día n° 305

Sr. Presidente (Monzó).- Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

Sr. Amadeo.- Señor presidente: venimos a tratar hoy un proyecto venido en revisión del Honorable Senado de la Nación, con notable apoyo, generado por el señor senador Cobos y que ha contado también con un importante apoyo de las comisiones encargadas de su tratamiento por razones muy comprensibles. Estamos hablando de un tema esencial para la vida social de los argentinos.

La Argentina tiene en este sentido un problema gravísimo que se expresa en que casi tres millones y medio de familias padecen algún conjunto de carencias, desde viviendas de alto grado de precariedad en áreas marginales, sin ningún servicio básico, como agua potable, gas, luz, al hacinamiento, que está siempre presente.

El problema del suelo afecta a 1,8 millones de hogares; la falta de urbanización en las villas, a 530.000, y los problemas de vivienda social, a 700.000 hogares.



Dirección de Información Parlamentaria

Hay varias maneras de ver este problema. Una es obviamente desde la pobreza, una pobreza cronicada que se ha convertido en una suerte de celda de la cual las familias no pueden salir, y una parte esencial de esa celda es la incapacidad absoluta de contar con el ahorro para iniciar el camino virtuoso de la vivienda propia. Esto se va reproduciendo entre generaciones: esos hijos tampoco tienen vivienda y a su vez se continúan unos a otros con este drama.

Otra manera de ver el problema se relaciona con el deterioro crónico de ciertas variables económicas que son críticas para el ahorro, que es uno de los aspectos centrales de la solución del problema de la vivienda en los sectores medios.

Es aquí donde el Estado tiene un rol esencial en la vivienda, y por eso hemos recibido con mucha alegría la presencia del señor secretario de Vivienda, que nos muestra cuánto está haciendo el gobierno nacional en este momento para resolver el problema, desde lo más elemental, que es el problema del suelo, hasta la cuestión que nos ocupa en el día de hoy.

Pero para quienes tienen capacidad de ahorro es vital la generación de un marco estable y predecible, tanto en lo económico como en lo jurídico. La Argentina ha destruido la capacidad de ahorro, con una crisis macroeconómica gravísima durante diez años y crisis menores pero igualmente importantes. Esto ha llevado a que en la Argentina el ahorro represente entre 12 y 15 puntos del producto bruto, mientras que allende la Cordillera, en Chile, el ahorro representa el 90 por ciento del producto bruto.

Por eso es que el crédito para la vivienda es prácticamente inexistente. El stock de créditos hipotecarios es del 1 por ciento del producto bruto, mientras que esa cifra es del 3 por ciento en Brasil, del 4 por ciento en Colombia, del 19 por ciento en Chile y del 22 por ciento en Panamá. Solo el 4 por ciento de las escrituras que se firman en la ciudad de Buenos Aires tienen un componente hipotecario.

La Argentina no ha podido superar en estas décadas el desorden macroeconómico, la inflación y el déficit fiscal. Por lo tanto, los ciudadanos tienen miedo de apostar al futuro jugándose a ahorrar en el largo plazo, y más aún a meterse en un proyecto de construcción de vivienda, dado que si se equivocan pueden perder su patrimonio.

Por eso es que damos la bienvenida a este proyecto, que además tiene que ver con la generación de empleo, como sabemos que es el rol de la construcción.

Este proyecto llega a esta Cámara en un excelente momento porque las condiciones macroeconómicas avanzan hacia una situación de creciente estabilidad, de promoción de la inversión y de seguridad jurídica, que van a dar el marco necesario para que lo que vamos a legislar nosotros tenga el éxito que los argentinos necesitamos.



Dirección de Información Parlamentaria

En ese marco el objetivo de este proyecto es captar el ahorro de las personas físicas y jurídicas y destinarlo a la financiación de largo plazo para la adquisición, construcción y ampliación de viviendas; generar más opciones al menú de alternativas para la creación de ahorro y acceso al crédito; reforzar los mecanismos que ya ha aprobado el Banco Central para proteger las unidades de la inflación; fortalecer las garantías sobre las que se sustentan los créditos hipotecarios; habilitar la inscripción registral por plazos más largos y preservar el costo durante el proceso de construcción.

Para ello, la iniciativa que hoy debatimos crea instrumentos de ahorro, préstamos e inversión centrados en una nueva herramienta: las UVI -unidades de vivienda- que se actualizan con el costo de la construcción. Estas unidades están destinadas a captar ahorro y generar préstamos bajo la siguiente lógica: los argentinos que ahorren en UVI lo estarán haciendo en metros cuadrados y, además, estarán tomando préstamos a través de hipotecas también en metros cuadrados.

Los instrumentos se podrán depositar en cajas de ahorro, plazo fijo, préstamos hipotecarios y en títulos valores con o sin oferta pública.

El valor inicial de la UVI será en pesos, donde un metro cuadrado equivale a mil UVI. De este modo será posible ahorrar desde un metro cuadrado.

Los bancos, a su vez, deben otorgar créditos hipotecarios indexados por el valor del metro cuadrado más una tasa de interés.

Este proyecto también genera beneficios impositivos para el ahorrista y exime del impuesto a los bienes personales y a los débitos y créditos bancarios a las operaciones relacionadas.

Asimismo, esta propuesta autoriza diversos mecanismos de alivio a las condiciones de los préstamos en caso de necesidad, incluyendo la extensión de los plazos de repago en aquellas situaciones en las que las personas no puedan cumplir adecuadamente con los términos oportunamente acordados.

A través del Capítulo III se regula la creación de fideicomisos financieros en los términos del artículo 1.690 del Código Civil, de modo de administrar los fondos prestados y captados de acuerdo con esta iniciativa.

También autorizamos al Poder Ejecutivo nacional a realizar un aporte para la constitución de un fideicomiso financiero, mediante la emisión de un bono de hasta 50.000 millones de pesos.

Tan importante como la creación de un nuevo instrumento financiero destinado a la financiación de las viviendas son las reformas que proponemos en el campo jurídico. En este sentido, los cambios son importantes y simples a la vez.



Dirección de Información Parlamentaria

La primera modificación obedece a la necesidad de que en el caso de las hipotecas -que de acuerdo con el Código vigente garantizan un crédito en pesos-, al actualizarse el crédito, también se pueda actualizar la garantía. De esta manera, la hipoteca que se constituya garantizará el capital y su actualización por el índice de la construcción u otros índices que se utilicen.

A través de la segunda modificación que impulsamos se extiende el plazo para el registro de las hipotecas. A este tema se va a referir en los últimos cinco minutos de los que disponemos el señor diputado Lipovetzky.

Por otra parte, quisiera hacer un comentario en relación con los diversos índices que se aplican en los distintos regímenes de hipoteca que se ofrecen en el mercado. Al respecto, debo decir que durante el tratamiento de este proyecto recibimos a los representantes de los bancos públicos, quienes nos dieron una buena noticia sobre la enorme cantidad de oferta que están generando para atraer a los ahorristas y a quienes quieran tomar estas hipotecas, ofreciéndoles diversas opciones entre las que cada uno podrá elegir.

En cuanto a esas diversas ofertas, es necesario recordar que pese a que la indexación todavía se encuentra prohibida por el artículo 7° de la Ley de Convertibilidad, en el año 2002 hubo una excepción a esa regla: de acuerdo con el artículo 27 del decreto 9.005/02, ratificado en todos sus términos por este Congreso a través de la sanción de la ley 25.827, la actualización por CER de créditos y depósitos del sistema financiero se encuentra irrestrictamente autorizada en las condiciones que reglamente el Banco Central. En este contexto, el Banco Central, por medio de la reglamentación del artículo 29 del decreto 905/02, ha creado también un sistema de unidades actualizable que tiene por objetivo promover el ahorro y fomentar el desarrollo con equidad social, tal como lo hace el sistema UVI que estamos aprobando en este momento. La razón es simple: con préstamos protegidos de la inflación, la cuota inicial puede ser entre dos tercios y un cincuenta por ciento más baja que en créditos pactados nominalmente. Puesto de otro modo, con una unidad actualizable es posible acceder a un determinado monto de crédito con ingresos menores que si el mismo crédito se tomara en cuotas no actualizables.

Las iniciativas que hoy consideramos, respecto del UVI, participan de este espíritu tal como lo hacen las demás, y la habilitación de nuevas excepciones a la prohibición de indexar genera más opciones al menú de alternativas para el desarrollo de un sistema financiero.

Para terminar, quisiera agregar que muchos señores diputados han formulado valiosas observaciones en ocasión de la reunión de comisión, que seguramente repetirán durante sus exposiciones en esta sesión. Quiero decirles que hemos tomado nota de sus sugerencias, las que serán comunicadas al Poder Ejecutivo nacional para que, en ocasión de la reglamentación de esta norma -que espero que aprobemos-, las incorpore de modo de aprovecharlas en beneficio del éxito de este proceso que hoy estamos lanzando.



Dirección de Información Parlamentaria

Cedo los últimos cinco minutos de mi tiempo al señor diputado Lipovetzky, quien formulará apreciaciones desde el punto de vista jurídico. (*Aplausos en las bancas.*)

Sr. Presidente (Monzó).- Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

Sr. Lipovetzky.- Señor presidente: no me queda mucho que agregar a la excelente exposición del señor diputado Amadeo.

En primer lugar, creo importante destacar la necesidad del acceso a la vivienda digna que tienen todos los argentinos, lo que en definitiva también es una manda constitucional. Para ello, la oferta de créditos hipotecarios es muy importante, porque son de los pocos instrumentos que permiten a la gente que tiene menor capacidad adquisitiva alcanzar la vivienda propia.

Por lo tanto, en el contexto actual era necesario dotar de mejores instrumentos legales para ampliar la oferta de créditos hipotecarios.

Como bien dijo el señor diputado Amadeo, actualmente existe muy poco crédito en oferta, por lo que resulta necesario resolver algunas cuestiones jurídicas, tal como estamos intentando hacerlo mediante el proyecto de ley en consideración. Queremos generar así condiciones legales idóneas no solamente para utilizar el instrumento de las UVI previsto en esta iniciativa sino, en general, para poder crear las condiciones legales necesarias que permitan ampliar la oferta de créditos hipotecarios con otros instrumentos que ayuden a repotenciar las deudas en un contexto donde tenemos un problema de pérdida de valor de la moneda.

En este contexto, en primer lugar el proyecto dispone una excepción a la aplicación de los artículos 7° y 10 de la ley 23.928, de convertibilidad, que prohíbe la actualización de las deudas. Creo que es una necesidad hacerlo y que esta excepción incluso puede ser aplicable a otras ofertas de crédito que pueden crearse con el mismo objetivo de facilitar el acceso a la vivienda digna.

Por lo tanto, consideramos que el espíritu de esta norma no es solamente el de aplicar las excepciones a la ley de convertibilidad para el instrumento creado en esta iniciativa, sino también el de permitir que otras ofertas de créditos hipotecarios que tiendan a facilitar el acceso a la vivienda puedan ser exceptuadas de la aplicación de los mencionados artículos de la ley 23.928.

Pero para poder mejorar el cuadro normativo tendiente a ampliar los créditos hipotecarios, no nos alcanzaba solo con eso sino que también era necesario modificar el Código Civil. En ese sentido, el proyecto de ley que estamos considerando para dar sanción definitiva -que por iniciativa del senador Cobos, quien realmente trabajó



Dirección de Información Parlamentaria

muchísimo y a destajo para llegar a este momento, ya fue sancionado en el Honorable Senado- propicia en su artículo 23 la modificación del artículo 2189 del Código Civil y Comercial de la Nación. Este artículo –que fue incluido en la unificación de los códigos Civil y Comercial- establece la obligación de determinar el monto total y final de la garantía hipotecaria. Eso impide, por ejemplo, inscribir un crédito expresado en UVIs, como establece el proyecto de ley en tratamiento, pero también podría impedir la inscripción de otros proyectos que tengan que ver con la posibilidad de que se aplique algún tipo de actualización en el monto del crédito otorgado. Creo que esto es muy importante.

Insisto: hoy solamente se puede plasmar en las garantías hipotecarias el crédito total, lo cual impide que haya alguna oferta distinta a la que hoy ofrecemos. Hoy, sobre todo la oferta bancaria es muy limitada, lo que determina que tengamos muy pocos créditos hipotecarios que permitan a la gente llegar a su vivienda propia.

Al modificar el artículo 2189 del Código Civil estaremos permitiendo de alguna manera que se inscriban estos créditos en UVIs, lo que ayudará en este contexto de otorgar certeza jurídica y mejorar la posibilidad de acceso a la vivienda.

Por lo tanto, entendemos que esta modificación -insisto en que estamos modificando el Código Civil y Comercial- no es solamente aplicable para los créditos que se otorguen en el marco de este proyecto de ley sino también para otros créditos que puedan originarse en otras condiciones normativas como, por ejemplo, los que estén impulsados desde circulares del Banco Central.

Sr. Presidente (Monzó).- Pido al señor diputado que vaya redondeando su exposición.

Sr. Lipovetzky.- Señor presidente: en definitiva, creo que este es un gran proyecto que nos va a ayudar a concretar esta manda constitucional establecida en el último párrafo del artículo 14 bis, que es el acceso a la vivienda para todos los argentinos.

Me parece que es un deber de este Congreso aprobar normativas como la presente y celebramos estar haciéndolo en este momento.

Sr. Presidente (Monzó).- Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.



Dirección de Información Parlamentaria

Sr. Pitrola.- Señor presidente: en la mañana de hoy 500 policías de la Guardia de Infantería de la provincia de Buenos Aires han desalojado un asentamiento de familias sin techo. Esto se llevó a cabo con una represión violenta y tuvo un saldo de heridos y seis presos que se encuentran en la Comisaría 3ª de Esteban Echeverría.

Este es un hecho que ocurre prácticamente en forma cotidiana en la provincia de Buenos Aires y en tantos otros puntos del país. Es una foto del problema dramático de la tierra y de la vivienda que está en discusión.

Por otra parte, al comienzo de la sesión apareció otro reclamo. Hubo una negativa por parte del oficialismo a tratar un proyecto que vamos a apoyar desde el partido Obrero y del Frente de Izquierda, referido a un crédito complementario de los Procrear. Esta iniciativa debió tratarse con absoluta urgencia porque se trata de familias que no han podido terminar sus viviendas por culpa del aumento de los precios y están reclamando simplemente más deuda para poder hacerlo.

Nos han dicho “no queremos UVI”, es decir que ya antes de este debate los afectados que no pueden terminar sus casas, las familias trabajadoras sin viviendas, están olfateando qué estamos discutiendo.

En este punto, el Partido Obrero presenta un dictamen de minoría. Nuestro deber como socialistas es decirle al pueblo, y en particular a los trabajadores interesados y necesitados de una vivienda, la verdad de las cosas. No estamos ante un plan de construcción de viviendas populares sino ante un régimen de hipotecas inmobiliarias cuyo objetivo es la valorización del capital la emisión de bonos, de plazos fijos y de distintos instrumentos financieros, e incluso la formación de un fideicomiso con destino a la inversión inmobiliaria.

Como el título del trabajo lo indica, es un sistema de ahorro indexado para el fomento de la inversión en viviendas, es decir, un negocio financiero.

El gobierno de Cristina Kirchner ya había lanzado los Cedines, que fueron un instrumento financiero que dio alguna circulación a la especulación inmobiliaria. Hoy en día los bonos que se emiten a partir de esta ley vienen a reemplazar a los Cedines.

La Unidad de Vivienda –UVI- constituye un nuevo valor que se indexa de acuerdo con el índice para la construcción. Asimismo, está al servicio de la emisión de esos bonos y se calcula a partir del valor del metro cuadrado. La indexación de la UVI condiciona absolutamente todo el sistema. Hay que tener claro que ningún crédito hipotecario puede ser apalancado si no está indexado como las UVIs, a lo cual se le suma una tasa de interés.

En el debate del plenario de comisiones fui atacado impunemente al ser acusado de estar en contra de los créditos hipotecarios. Mentira total. En alguna otra etapa los créditos hipotecarios han formado parte incluso de inversiones en los fondos de cajas



Dirección de Información Parlamentaria

jubilatorias con créditos accesibles al salario de un trabajador en la República Argentina.

Pero aquí estamos hablando de otra cosa: de la creación de un instrumento financiero cuyo destino es la vivienda mediante hipotecas. En el plenario de las comisiones se dijo que no va a haber “burbujas”, pero esto no es cierto porque, para empezar, en la primera fase vamos a tener más demanda que oferta. Existe una oferta de crédito y de dinero que puede venir del sector financiero, que será aportada por el Estado, quien ya ha resuelto colocar 3.300 millones de dólares en este rubro. Esto está contenido en el proyecto de la mayoría y puede dar origen a la suba del precio de las viviendas. Mientras tanto, las cuotas son pagadas por trabajadores que tienen un salario que, desde luego, no está indexado con el costo de vida.

Esta crisis está perfectamente planteada porque, cuando se desinflan esas burbujas, no baja la cuota ni los índices de inflación, y el trabajador puede llegar a esta debiendo más que lo que vale la propiedad por la cual ya pagó un montón de cuotas. En esto ha consistido la crisis de las hipotecas en los Estados Unidos, que dio origen a la crisis mundial de 2007 y 2008, que estamos padeciendo hasta el presente.

Estos préstamos en UVI son, en un punto, más peligrosos que los préstamos en dólares. Durante toda una etapa tuvimos préstamos hipotecarios en dólares otorgados por prestamistas y tenedores de dólares y que fueron los que provocaron un montón de remates, desalojos y situaciones crisis para los deudores en dólares, porque las sucesivas devaluaciones del peso en la República Argentina dejaban directamente quebrados a los deudores de créditos hipotecarios en dólares.

Por ejemplo, los índices de precios han aumentado entre un 25 y 30 por ciento en el primer semestre de este año. Ahora hay que sumar el mes de julio y, a partir de hoy, el de agosto. Sin embargo, el dólar no ha seguido esa evolución pues tiene un 14 o 15 por ciento de incremento respecto del precio que tenía al 1° de enero. Es decir que ya tenemos una evolución del costo de vida muy diferente a la evolución del dólar.

Por otra parte, la burbuja es previa a todo este proyecto de ley. Tenemos altísimos precios en dólares de las propiedades. En buena medida esto es la consecuencia de la especulación inmobiliaria que hay en el país, siendo las propiedades utilizadas como una reserva de valor en una economía que presenta una volatilidad en cuanto al valor de su moneda y del tipo de cambio, como así también de una falta de libertad en el mercado de cambios.

Las propiedades fueron un refugio de valor y ya son víctimas de una burbuja. Eso llevó a que en el día de hoy el precio de una propiedad haya alcanzado su valor histórico absoluto más elevado respecto del salario promedio en la República Argentina. Por ejemplo, en la ciudad de Buenos Aires un departamento de 50 metros cuadrados cuesta alrededor de 80 salarios medios, lo que representa el doble de lo que hacía falta a comienzos de la década del 90 y el 60 por ciento más de lo que se necesitaba a principios de la década del 2000.

Dirección de Información Parlamentaria

Esta es la evolución real que tuvo el precio de las propiedades respecto de los salarios. Es la consecuencia de la especulación inmobiliaria y de la caída del salario real. De acuerdo con los cálculos efectuados por algunos centros universitarios, actualmente el verdadero valor de la canasta familiar es de aproximadamente 25 mil pesos, lo que ni remotamente representa el promedio salarial argentino.

Este es un nuevo instrumento que va a competir con las Lebacs, que son el bono de moda del capital financiero. Mientras los trabajadores, los jubilados, los comerciantes y la mayoría de los representantes de los sectores populares argentinos se hunden en el ajuste, estos bonos están obteniendo ganancias descomunales, con tasas siderales pagadas con la emisión del Banco Central, lo que genera el denominado déficit cuasifiscal.

Ahora, con los bonos de las UVI, tendremos un instrumento financiero en competencia con las Lebacs, pero naturalmente sometido a este régimen, que tendrá una tasa de interés del 4,5 por ciento o del 5 por ciento sobre dinero constante indexado mensualmente. Claramente esto representará este año un interés superior al 5 por ciento en dólares, al tiempo que quintuplicará las tasas internacionales en esa moneda.

De manera tal que se está aprobando un precioso negocio para el capital financiero, pero no para los pequeños ahorristas de la clase media, a los que ya no les sobra un solo mango para ahorrar. Esta es la realidad y tenemos que decirle la verdad a todo el mundo.

La cuota de ingreso sobre este sistema se presenta por debajo de las cuotas tradicionales de los créditos hipotecarios que hubo hasta el presente. Lógicamente, esto es así porque tiene la garantía de la indexación. Pero con cuotas bajas —y aquí recomiendo ver una gran película llamada “La gran apuesta”— entraron millones de norteamericanos que después fueron a la quiebra; no me refiero a la del sistema financiero, sino a la de las familias. El sistema financiero fue rescatado por el Estado, pero a las familias, que fueron desalojadas en los Estados Unidos, en España y en el resto del mundo, no las salvó nadie.

- Ocupa la Presidencia la vicepresidente 2° de la Honorable Cámara, profesora Patricia Viviana Giménez.

Sr. Pitrola.- Aquí estamos habilitando un instrumento financiero para otorgar créditos que llevarán a esa situación.

Por otra parte, esto se encuentra en línea con la política general, ya que aquí se dice que esto contribuirá a la libertad del mercado financiero. En este sentido quiero



Dirección de Información Parlamentaria

señalar que acá no hay ninguna libertad de dicho mercado. Por el contrario, el peso de la deuda pública lo condiciona, razón por la cual tenemos las tasas que tenemos.

Esto se encuentra en esa línea, pero no enchufándole el endeudamiento al Estado, sino a las familias. En caso de crisis, esto no se pagaría con emisión, sino con la quiebra de las familias que tomaron el crédito.

Algunos juristas que fueron invitados por los banqueros a concurrir al plenario dijeron que este proyecto de ley es muy eficiente en materia de desalojos por mora. La única garantía que esta iniciativa tiene para el que toma el crédito -es decir, para la familia que está necesitada de una vivienda- es que se exhorta a que se tome un seguro por seis meses si perdió el trabajo; después, te vas.

Otro tema clave, que se habilita cuando hay una pérdida hasta del 10 por ciento del salario respecto del índice del costo de la construcción, es la extensión de las cuotas, es decir, una ampliación del endeudamiento de las familias. Así en Chile hay familias esclavizadas que toda su vida pagan una propiedad. Este es el modelo chileno.

Hay diputados que dicen que está mal derogar solo el artículo 7° de la ley 25.561, de emergencia económica, para este proyecto, y que habría que derogar la prohibición de la indexación para toda la economía, salvo para el salario y la jubilación. Este es el modelo impuesto por Pinochet a sangre y fuego, que está provocando movilizaciones masivas contra la privatización educacional y la de las jubilaciones. ¡Por favor, no vengán a hablarnos del modelo chileno! Es el modelo que ha quebrado al pueblo chileno y colocado a la clase obrera en una de las peores situaciones.

Nosotros presentamos una propuesta diferente para que esto no se parezca a la 1.050. En este sentido, sugerimos la creación de un plan nacional de viviendas populares con fondos especiales, sobre la base de un aporte del Estado de 50.000 millones de pesos. Asimismo, proponemos sancionar leyes que graven con impuestos progresivos al gran capital, para destinar esos fondos al plan nacional de viviendas populares; redireccionar los fondos de intereses de la deuda externa hacia ese plan de viviendas; nacionalizar la banca, bajo el control de los trabajadores, para centralizar el crédito destinado a la obra pública; constituir un Banco Nacional de Tierras; nacionalizar las grandes constructoras para terminar con los robos de los Lázaro Báez, los Skanska, los Calcaterra y compañía. En síntesis, se trata de un plan de viviendas universal, cuya cuota no podría superar el 20 por ciento de los ingresos de la familia que toma el crédito. *(Aplausos en las bancas.)*

Sra. Presidenta (Giménez).- Tiene la palabra el señor diputado por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.



Dirección de Información Parlamentaria

Sr. Conesa.- Señora presidenta: vengo a presentar una iniciativa distinta de la que se plantea en relación con las Unidades de Vivienda o UVI.

El dictamen de mayoría indexa los depósitos y los créditos hipotecarios solo para estas actividades de préstamos para la vivienda. En mi propuesta, se termina con la prohibición de la indexación; incluso, se permite la indexación de los salarios en los convenios colectivos de trabajo, en los alquileres y en las hipotecas. Esto permitiría superar una gran dificultad que tiene nuestra economía: los contratos a largo plazo hay que hacerlos en dólares. Como el dólar cambia permanentemente de valor, se crea una gran inseguridad en las transacciones. Tomemos el ejemplo de un contratista de una obra para construir una casa de departamentos que insumirá de tres a cuatro años. Si no puede indexar el precio con el índice del costo de vida o de la construcción, tiene que pactar en dólares. Pero a veces el dólar se mueve erráticamente, y esto genera inconvenientes para la economía. La alternativa a la prohibición de indexar es pactar en dólares, lo que a mi juicio constituye un grave error.

Creo que en nuestro país hay un prejuicio contra la indexación. Muchos piensan que la indexación retroalimenta la inflación; cosa que es absolutamente falsa, siempre y cuando se permita –como lo propongo en mi dictamen- la indexación de los depósitos a plazo fijo a más de tres meses en pesos. Esto significa que si existe inflación, el público no tiene necesidad de comprar un segundo auto o lavarropas, o acudir a la demanda de bienes para protegerse contra la inflación. Simplemente, puede colocar su dinero en un plazo fijo indexado y, de esa manera, ahorrar. El ahorro en estas condiciones es el antídoto perfecto contra la inflación. Por eso es falsa la tesis de que la indexación conduce a la hiperinflación.

En realidad, este tema ha sido analizado por muchísimos economistas. Particularmente, voy a mencionar a algunos. Por ejemplo, el famoso economista inglés Alfred Marshall ya en 1887 recomendaba la indexación con el índice del costo de vida en contraposición a la indexación con el oro. El ganador del Premio Nobel Milton Friedman proponía que en caso de inflación, el mal menor siempre era la indexación e, incluso, admitía la indexación de los salarios en los convenios colectivos de trabajo.

En la actualidad Chile tiene una inflación del 1,5 por ciento anual y en este país existe la indexación; es decir que es falso que la indexación conduzca a la hiperinflación.

En nuestro país tuvimos una pésima experiencia con la llamada circular 1.050 del 1° de abril de 1980, pero esta circular no establecía la indexación con el índice del costo de vida, sino que establecía un método de reajuste de los créditos sobre la base de la tasa de interés, que es un sistema completamente distinto. Es un sistema infernal que no se puede aplicar en un país con alta inflación, pero esto no tiene absolutamente nada que ver con la indexación. En la indexación se reajustan los créditos con el índice del costo de vida y no con la tasa de interés.



Dirección de Información Parlamentaria

A mi juicio, la UVI representa una mejora marginal para la construcción y la financiación de la vivienda, pero tiene un grave problema en nuestro país, ya que hay dos alternativas de inversión mucho mejores que la UVI. La primera es la de siempre: comprar dólares. Cuando el dólar está barato, como sin duda lo está en este momento, el mejor negocio es comprar dólares y esperar, tanto más si hay recesión, porque en esta situación es muy difícil encontrar un buen negocio para invertir, de manera que hay que desensillar hasta que aclare y, mientras tanto, comprar dólares.

La otra alternativa que se ha mencionado acá es convertir dólares a pesos, comprar LEBAC y obtener un 2 por ciento mensual en pesos que luego convertidos a dólares, con un tipo de cambio que no se devalúa, da un 30 por ciento de interés anual en dólares, el más alto del mundo.

Mientras existan estas alternativas es muy difícil que la UVI tenga el éxito que se dice que podrá obtener.

También quiero hacer un comentario respecto de la política macroeconómica. En estos momentos la base de la política macroeconómica y la lucha contra la inflación es restringir la oferta monetaria sobre la base de la emisión de LEBAC. Esto hace subir la tasa de interés, pero a medida que sube la tasa de interés, baja el dólar y crea la gran oportunidad, precisamente, de comprar dólares.

Es muy difícil que una política así tenga éxito porque si se consigue frenar la inflación, será a costa de la sobrevaluación cambiaria y la recesión. Con el tiempo deberá hacerse un ajuste a todo esto, de manera que no es el método correcto.

En todo caso, el método correcto de la lucha contra la inflación es reducir gradualmente el déficit fiscal, pero con un tipo de cambio fijo e indexado. Esto es lo que hizo el presidente Illia en los años 1964 y 1965. En aquellos tiempos su gran asesor económico era el doctor Raúl Prebisch, quien recomendó la indexación del tipo de cambio. Esto se llamó *crawling peg*. Cuando está indexado el tipo de cambio, no conviene comprar dólares. En aquellos tiempos, entre 1964 y 1965, el crecimiento del PBI en la Argentina fue del 9 por ciento anual. De manera que ese sistema de *crawling peg* fue un verdadero éxito.

Si se indexan el tipo de cambio y los depósitos a plazo fijo a más de tres meses en pesos, no conviene comprar dólares. A aquellos argentinos que tienen sus dólares en el exterior -donde hay entre 200.000 millones y 400.000 millones de dólares- les conviene traer una buena parte al país y convertirlos a pesos, porque con el tipo de cambio indexado su valor en depósitos a plazo fijo indexados en pesos no corre peligro; por el contrario, podrán acceder a una tasa de interés que seguramente será un poco más alta que la del 1 por ciento de Estados Unidos.

Con el sistema que propongo se produciría una enorme afluencia de fondos a los bancos: en primer lugar, porque la gente no compraría dólares, dado que el peso estaría



Dirección de Información Parlamentaria

indexado; y en segundo lugar, porque vendrían los dólares de afuera en una gran medida y los bancos se abarrotarían de fondos. Esto obligaría a los bancos a bajar las tasas de interés activas, lo cual permitiría multiplicar el crédito para la vivienda. Esto podría ser un éxito rotundo, porque en ese caso el crédito no solamente sería para la vivienda, sino también para la actividad económica y la inversión.

Mi proyecto también propone la desaparición de la economía en negro. ¿Cómo? Sencillamente propicia la derogación del impuesto al cheque. De esta manera ya no existiría el incentivo de pagar en efectivo con el fin de evitar el pago de ese impuesto, como ocurre actualmente.

Además, mi iniciativa establece que todos los pagos menores a 10.000 pesos deberían hacerse por medios bancarios; incluso, las empresas no podrían deducir sus gastos –excepto los menores de 10.000 pesos- si el pago no se hace por la vía bancaria. Si no se hicieran de esta forma, esos gastos serían considerados como ganancia y sujetos al pago del impuesto a las ganancias.

De esa manera se acabaría con la economía en negro. Al terminar con la economía en negro, inmediatamente se crearía la posibilidad de poner en blanco a más de 4 millones de trabajadores que hoy están en negro. Esto permitiría fortalecer enormemente el sistema jubilatorio de reparto, porque uno de los problemas que tiene nuestro sistema jubilatorio es que hay pocos activos en relación con los pasivos. Este sería un beneficio adicional del sistema que propongo.

En el proyecto de la UVI se propone -al revés que en el mío- que el gobierno ponga 50.000 millones de pesos en fideicomisos. ¿De dónde saldrán esos 50.000 millones de pesos? Eso es déficit fiscal, realimenta la inflación y no es bueno para el país.

En ese sentido, nuestro proyecto tiene una forma de financiación mucho más fácil: el mismo abarrotamiento de depósitos a plazo fijo que habría en los bancos permitiría financiar ampliamente la construcción de viviendas, y para aquellos deudores de escasos ingresos, el Estado podría emitir un *voucher*, con el cual el deudor se presentaría al banco, obtendría el crédito hipotecario, el Estado se haría cargo de los intereses y el deudor de menores ingresos solamente pagaría la amortización. Esto permitiría un ataque efectivo al problema de la vivienda.

En Chile prácticamente no hay problema de viviendas. ¿Por qué? Porque los bancos prestan abundantemente porque cuentan con una cantidad de depósitos bancarios en relación con el PBI que llega al 109 por ciento.

En la República Argentina tenemos un sistema bancario altamente rentable, pero raquítico, porque los préstamos y depósitos bancarios en relación con el PBI apenas llegan al 14 por ciento.



Dirección de Información Parlamentaria

El sistema bancario argentino tiene el mismo tamaño que el sexto banco del Brasil. Esto ocurre, precisamente, porque no se permite un sistema de indexación y porque existe un sistema de prohibiciones que lleva a que la gente ahorre en dólares en el exterior.

- Ocupa la Presidencia el señor presidente de la Honorable Cámara, doctor Emilio Monzó.

Sr. Conesa.- Señor presidente: Argentina es el único país del mundo que prohíbe la indexación. Esto es contraproducente. Mi proyecto significa eliminar esta prohibición. Tendremos otra Argentina y una gran expansión de la industria de la construcción y del empleo.

El éxito de nuestro proyecto llevará al éxito de la Argentina y también al actual gobierno del presidente Mauricio Macri. En definitiva, esta es mi propuesta.

Sr. Presidente (Monzó).- Tiene la palabra el señor diputado por Mendoza, que comparte su tiempo con la señora diputada Patricia Giménez.

Sr. Petri.- Señor presidente: hoy vamos a tratar en este Congreso de la Nación un proyecto que viene a solucionar uno de los graves problemas por los que atraviesa la República Argentina en las últimas décadas. Estamos hablando del problema del déficit de viviendas que tiene nuestro país en relación con la construcción y con el crecimiento vegetativo de nuestra población.

Fíjense que tal es nuestra preocupación que cuando se reformó la Constitución Nacional se estableció en el artículo 14 bis que uno de los derechos inalienables que tiene la persona humana es la posibilidad de contar con una vivienda digna. Muchos convenios y tratados internacionales, como por ejemplo el Pacto de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, establecen que la población debe tener derecho a acceder a una vivienda adecuada.

La Argentina desde hace décadas está en falta a la hora de proporcionar una vivienda digna a la totalidad de su población. Pensemos que en nuestro país hay 1.300.000 familias sin una vivienda digna, en condiciones de habitabilidad. Sin embargo, el problema no termina en ese número, ya que existen 2.200.000 hogares que reclaman refacciones y ampliaciones porque sus condiciones de habitabilidad no son las adecuadas. En este sentido, este proyecto viene a paliar la difícil situación por la que atraviesa la República Argentina. Además, no solo solucionamos el déficit habitacional,

Dirección de Información Parlamentaria

sino que tenemos el objetivo de incentivar el ahorro, promover el crecimiento económico y el empleo.

En este proyecto se combina la necesidad de construir viviendas, de generar fuentes de trabajo y de promover la cultura del ahorro. Sin crédito no hay viviendas en el país. Por eso creamos un sistema de crédito, porque sin ahorro a largo plazo no hay crédito posible. No alcanzan los recursos del Estado. Tenemos que ser conscientes de que son limitados para financiar la construcción de viviendas en el país. Por ello necesitamos generar –como ocurrió en este país con el esfuerzo de miles de argentinos y de inmigrantes que hicieron sus ahorros- este sistema de las UVI, que son las unidades de vivienda.

¿Qué nos pasa a los argentinos que muchas veces no ahorramos en pesos y lo hacemos en otra moneda? No es correcto ni conveniente, porque descreemos de nuestro peso y de nuestro sistema monetario.

Esto no es casual. El sistema monetario muchísimas veces defraudó a los argentinos; los afectó con devaluaciones y pérdidas de poder adquisitivo de los pocos pesos que lograban ahorrar o que dejaban en el colchón de su casa, y por eso se fueron al dólar.

En el mes de octubre de 2015 la venta de dólar ahorro fue de 700 millones de dólares, que los argentinos compraron para atesorar, no solo para capitalizarse, sino también para evitar la pérdida del poder adquisitivo. Y del 2010 al 2015, los argentinos destinaron a atesorar 51.000 millones de dólares.

Con este proyecto buscamos que en lugar de que esos ahorros se transformen en dólares y vayan a los colchones o a las cajas de seguridad, sirvan para financiar la construcción de viviendas para esos 1,2 millones de hogares que las necesitan.

Esto se lograría mediante el ahorro en ladrillos o en metros cuadrados. Desde 2013, que tuve la posibilidad de acompañar como cofirmante al entonces diputado y actual senador Cobos, vine militando la idea de ahorrar en ladrillos, como hacían los chilenos con las unidades de fomento, en algo que sea tangible, que tenga estabilidad y confianza y que brinde transparencia. Por eso proponemos esta unidad de medida, que no se va a desvalorizar porque se va a actualizar conforme al índice de precios de la construcción.

Esos son los cinturones de seguridad que tiene este proyecto para hacerlo atractivo, porque quien compre hoy un metro cuadrado para dejárselo a sus nietos, cuando lo transfiera o canjee en dos, tres o veinte años, va a recibir el mismo metro cuadrado.

Señor presidente: estamos dando una herramienta válida, que va a permitir que miles y millones de argentinos accedan a su vivienda propia, así como generar y



Dirección de Información Parlamentaria

fomentar la cultura del ahorro, que hace mucho tiempo perdimos en la Argentina.
(Aplausos.)

Sr. Presidente (Monzó).- Tiene la palabra la señora diputada por Mendoza.

Sra. Giménez.- Señor presidente: cuando todos los aquí presentes caminamos nuestros barrios y ciudades nos encontramos con personas que nos hablan sobre sus problemas habitacionales. Esta no es una sensación, porque como ya se han expresado con números, de los 12 millones de hogares que hay en la Argentina, el 16 por ciento son alquilados, es decir, cerca de 2 millones de viviendas, y si agregamos lo que decía el señor diputado Petri, que hay 1,5 millones de personas que ocupan viviendas deficitarias, estamos hablando de una necesidad de alrededor de 3,5 millones de viviendas.

Por lo tanto, no podemos tener una única alternativa, ya que todos estos hogares tienen necesidades distintas. El Estado debe trabajar para favorecer a todos. En general, hay líneas de crédito especiales para los que menos tienen, aunque esas líneas suelen llegar tarde; hay un grupo de personas que por sus propios medios puede intentar conseguir su vivienda, pero en el medio queda un grupo que teniendo posibilidades, siente que el Estado nunca lo acompaña. Si bien este proyecto apunta a favorecer a todos, una de las sensaciones que viene a cubrir es la de este grupo que siente que el Estado siempre lo abandona.

Otra finalidad importante de este proyecto es incentivar el ahorro a largo plazo, sin el cual no hay viviendas. Este es otro de los valores que tiene el proyecto.

Además de fomentar la cultura del ahorro en todos, en particular el Ejecutivo ha puesto un esfuerzo importante para que sean los jóvenes quienes estén incentivados a ahorrar. Por eso en el proyecto se involucra fuertemente el Ministerio de Educación. Los jóvenes, que son los pilares de la sociedad, tienen que poner en valor que sin esfuerzo no hay posibilidades de crecer. Así comenzaron nuestros abuelos.

Este proyecto plasma en todas estas líneas el sueño de un futuro mejor. Como decía el señor diputado Petri, este fue un proyecto de campaña que compartimos con él, con la señora diputada Cousinet y con el actual senador Julio Cobos en el 2013; hoy logró no solo la aprobación en el Senado, sino una importante mejora con todos los otros bloques.

Por eso para mí es un doble orgullo estar aquí: por hablar del proyecto y porque todos ustedes nos acompañen. (Aplausos en las bancas.)



Dirección de Información Parlamentaria

Sr. Presidente (Monzó).- Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

Sr. Recalde.- Señor presidente: voy a compartir mi tiempo con el señor diputado Kicillof, y quiero adelantar las razones que nos llevan a no apoyar este proyecto.

Creemos que el tema habitacional es uno de los más serios que tiene la Argentina. Por eso, cuando vino a esta Cámara por primera vez el jefe de Gabinete de Ministros, una de las preguntas que le hice era por qué estaba subejecutado el presupuesto que tenía que ver con los asentamientos. Él me contestó que no estaba subejecutado, pero cuando fui a constatar observé que sí lo seguía estando.

No voy a ser reiterativo, porque ya lo dijeron los señores diputados Carmona y Solanas, cuando se planteó la cuestión de privilegio: para nosotros es fundamental el Plan Procrear. El Plan Procrear es presente, y este proyecto es una promesa de futuro. Nosotros estamos de acuerdo con el objetivo de la iniciativa, pero creemos que no lo cumple y que es de cumplimiento casi imposible.

Por eso vamos a insistir en la necesidad de que este Parlamento trate el proyecto de ley que complementa el Plan Procrear, porque sí es presente y no promesas de futuro.

Estas son las razones por las cuales nosotros vamos a votar en contra del proyecto, y dejo al señor diputado Kicillof para que termine con nuestra fundamentación.

Sr. Presidente (Monzó).- Tiene la palabra el señor diputado por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires.

Sr. Kicillof.- Señor presidente: para no ponernos demasiados técnicos con este tema y para agregar elementos a la argumentación que recién hizo el señor diputado Recalde, quiero decir lo siguiente. Cuando nosotros tuvimos que enfrentar la cuestión de la vivienda trabajamos por dos andariveles. Uno fue el Plan Federal, que al cabo de doce años de gobierno tuvo más de un millón de soluciones habitacionales. Por lo tanto, fue un presupuesto cuantioso, dedicado justamente a las viviendas de los que menos tienen y ejecutado mayormente por las provincias y sus institutos de vivienda.

Pero también se identificó otra dificultad, un déficit particular en lo que serían sectores medios, que no accedían al Plan Federal de Vivienda; para eso se diseñó el Plan Procrear. Este programa se lanzó poco antes de que terminara nuestro gobierno y, sin



Dirección de Información Parlamentaria

embargo, tuvo un éxito muy importante. Gran parte de la opinión pública, incluso de la oposición en ese momento, pensaban que sería inalcanzable.

El éxito se sintetiza en las 200 mil soluciones habitacionales, en 4 puntos porcentuales del PBI, en 550 mil puestos de trabajo y en créditos que -como corresponde- tuvieron un nivel de devolución, es decir de cobro, que dejó solamente un 0,05 por ciento de incobrabilidad. Es decir que eran créditos accesibles para la gente, que se convirtieron en viviendas reales.

A mí me da mucha pena que el gobierno de Macri haya hecho como una especie de Rey Midas al revés, porque dijo que iba a continuar con el Procrear y, sin embargo, lo liquidó en todos sus aspectos posibles. Digo esto porque el gobierno lo modificó hacia adelante, al cambiar completamente las condiciones del crédito; es cierto que conservó el nombre, pero se lo desvirtuó.

Ahora a la gente no le conviene las condiciones de este crédito; algunos quizás sientan que sí les conviene, teniendo en cuenta lo que se dice sobre la UVI, que ya se está aplicando y a la cual luego me voy a referir por la confusión que está creando. Pero lo más triste es lo que ocurrió hacia atrás, es decir, con las decenas de miles de familias a las que dejaron con la casa a medio hacer. Me refiero a aquellos casos en los que el crédito fue otorgado y en los que, incluso, se llegaron a hacer algunos desembolsos.

Cabe aclarar que eso no fue producto de lo que ya ha demostrado con creces el gobierno de Macri, que es una generosidad enorme, pero con los ricos. Esa generosidad está intacta desde el primer día de gobierno, que no dejó de perdonar impuestos a los ricos. Sin embargo, cuando se trata de una familia que está haciendo su vivienda, son todas trabas y problemas.

Personalmente no creo que ello sea producto de la intención de arruinar un plan implementado por el gobierno anterior. Sinceramente creo que es consecuencia de la falta de capacidad para solucionar los problemas reales de las familias argentinas. Esto es algo que podemos observar a lo largo y ancho del país, donde nos encontramos con muchas personas que tienen su casa a medio hacer.

Ese problema también es producto de la enorme inflación que generaron en tan solo ocho o nueve meses de gobierno. En este período el costo de la construcción aumentó terriblemente, lo cual viene a refutar también la conveniencia de la UVI. Digo esto porque si tomamos como punto de partida el comienzo del gobierno de Macri –la verdad es que no sé cómo va a seguir esto, aunque aparentemente no tenemos nada bueno por delante-, veremos que el costo de la vivienda creció tremendamente por encima de lo que aumentó el salario. Nadie se atreve a decir que ese porcentaje es menor a un 15 por ciento.

Evidentemente, hemos sufrido un empobrecimiento generalizado –me refiero a los 40 millones de argentinos-, salvo las pequeñas minorías exportadoras de granos y



Dirección de Información Parlamentaria

minerales, que en su mayoría no son de argentinos. Estos sí que han tenido su “revolución de la alegría”.

Por lo tanto, a la gente que tenía otorgado un crédito Procrear la dejaron de “garpe”; es gente que quedó en Pampa y la vía.

Justamente, ése es uno de los problemas que hoy enfrentamos, porque se habían comprometido a dar una solución rápida. Lo cierto es que esa gente está deambulando por todo el país porque perdieron el trabajo o se le encareció la construcción de la casa y, sin embargo, no le ajustan el crédito. Así no pueden terminar su vivienda y se ven obligados a seguir pagando un alquiler. En verdad, es inhumano lo que han hecho, porque no le han solucionado el problema a la gente y la prensa está dispuesta a ayudarlos tapando ese verdadero escándalo.

Por lo tanto, lo que venimos a pedir es que cumplan el compromiso que habían asumido. Si el programa funcionaba, no entiendo por qué no lo mantuvieron. Durante la campaña dijeron que iban a mantener lo que estuviera bien y que iban a cambiar lo que estuviese mal. Esa fue una definición hermosa, pero el problema es que lo que estaba mal lo empeoraron y lo que estaba bien lo destruyeron.

El programa Procrear es un claro ejemplo de lo que acabo de señalar. Lo mismo ocurrió con el programa Precios Cuidados, que en realidad pareciera ser “precios escondidos por los supermercados”, a los que les han dado rienda suelta para aumentar.

Entonces, reitero que el primer problema que observamos es que se incumplió con el compromiso de buscar una solución en este Congreso mediante la sanción de una ley complementaria a la del plan Procrear. Es necesario honrar los compromisos, pero no para conseguir un rédito político; hay que hacerlo por la gente. La verdad es que tendrían que haber traído ese proyecto para que hoy fuera aprobado por esta Cámara y así solucionarle el problema a esa gente que, como alguien señaló en este recinto, está viviendo en carpas al lado de sus casas a medio terminar porque no pueden pagar un alquiler.

Por otro lado, quisiera hacer algunos comentarios en relación con la UVI. Esto es algo que hemos discutido con el presidente de la comisión.

En primer lugar, hay un elemento que claramente constituye una mentira. Nos “venden” el proyecto diciendo que con esto se va a solucionar el problema de vivienda en la Argentina. ¡No lo van a conseguir ni remotamente! Si estos créditos realmente llegaran a funcionar, estarán dirigidos a un segmento de la población que no es precisamente el que más problemas de vivienda tiene.

De todas maneras, el proyecto del senador Cobos no se hizo para otorgar créditos hipotecarios; lo presentó con la intención de generar un instrumento para el ahorro. Por lo tanto, el fin es muy distinto.



Dirección de Información Parlamentaria

En un crédito –esto lo saben incluso quienes no son economistas- o en una operación de compra-venta –esto ocurre en las relaciones económicas en general- surgen contradicciones entre los actores: el comprador quiere pagar barato y el vendedor quiere cobrar caro. Esta es la naturaleza de la relación económica. En los créditos ocurre lo mismo entre el acreedor y el deudor. Es muy importante que esto lo tengamos en cuenta, porque, como acabo de señalar, el proyecto fue elaborado con la intención de que la gente ahorre; no lo hicieron para otorgar créditos con la UVI como tasa de ajuste. Está pensado entiendo que así lo razonó el senador Cobos- para generar una especie de ahorro en ladrillos, suplementario y bancario, para que la gente, en vez de irse al dólar o a los depósitos a plazo fijo en pesos, se vaya a la construcción y ahorre en ladrillos virtuales. Esa era la idea, y no la de indexar los créditos mediante este índice; ni siquiera lo fue en su idea original.

Entendemos que este proyecto está pensado desde la perspectiva de los bancos, para salvarlos de la desvalorización proveniente de la inflación y de las devaluaciones; no está pensado para la gente. De lo contrario, en todo caso, cuando se trata del deudor, se le indexaría la cuota en forma similar a su salario. Eso es lo que ocurre en el caso del Procrear, e incluso hace pocos días el Banco de la Nación Argentina ha lanzado una línea de créditos hipotecarios que a mi juicio tiene mejores condiciones.

En la propuesta en consideración, y como otro punto central, no solo se indexa la cuota, sino también la deuda de capital; aumenta el índice de la construcción y el deudor pasa a deber cada vez más, lo que genera una situación que efectivamente no es saludable. Así se genera un problema para todos los deudores hipotecarios, aunque se crea como salvaguardia que, si se desfasa el sueldo, las cuotas se extienden de por vida.

Esta no es una situación hipotética, pues acaba de pasar con el gobierno de Macri.

Entonces, considero que aquí deberíamos legislar para el deudor, en este caso hipotecario, que es quien va a construir la casa. En realidad, tampoco este crédito está diseñado para hacer casas nuevas, ya que puede ser utilizado para adquirir inmuebles usados, con lo cual ni siquiera incentiva la construcción.

Me parece que existía un buen instrumento, que se llamaba Procrear, el que ahora ha sido desvirtuado mediante una maniobra publicitaria similar a la que se utilizó con la denominada ley de reparación de las jubilaciones. A propósito, todavía no sabemos a cuántos jubilados le llegó este beneficio, ya que este es un dato que no se suministró en la Cámara, cuando el proyecto se votó a ciegas, y que todavía ahora lo esconden. Seguramente son números cercanos a los que los especialistas sostenían. Algo mínimo, que no reparó y que tiende a destruir, al igual que en este caso.

Por eso creo que habría que modificar los artículos 6º y 7º, para que estos montos se indexen en todo caso por el índice de variación salarial, y entonces tendríamos un crédito que al menos no empobrecería a la gente. Este crédito que se propone no da esa salvaguardia; sé que no van a aceptar nuestras sugerencias y que la



Dirección de Información Parlamentaria

iniciativa va a quedar como ha sido propuesta. Por lo tanto, nosotros no vamos a acompañar el proyecto en consideración. (*Aplausos en las bancas.*)

Sr. Presidente (Monzó).- Tiene la palabra el señor diputado Solá.

- No se encuentra presente.

Sr. Presidente (Monzó).- Tiene la palabra la señora diputada por Buenos Aires.

Sra. Passo.- Señor presidente: comparto la idea de que la Argentina tiene un importante déficit habitacional. En efecto, millones de familias argentinas hoy no pueden acceder a su vivienda propia.

Desde nuestro espacio siempre sostenemos que frente a cada problema y necesidad debemos brindar una solución, para proteger el derecho que nace de esa necesidad.

Consideramos que el sistema de Casa de Ahorro es una nueva herramienta que viene a sumar, y por eso la acompañamos. Es una forma de captar ahorros y de generar préstamos para la construcción y adquisición de viviendas, ajustados mediante el índice del costo de la construcción. En este sentido, compartimos la preocupación que al respecto han puesto de manifiesto los representantes de otros bloques.

Considero que el sistema propuesto no es malo; lo que sí es malo es el contexto inflacionario en el que estamos viviendo. En ese sentido, el efecto que podría tener la inflación sobre la operatoria para los posibles usuarios de estos préstamos es algo sobre lo cual tenemos que alertar. Apelamos también para que esa situación pueda ser morigerada mediante la reglamentación correspondiente.

Voy a hacer propias las palabras de mi compañero, el diputado Alejandro Snopce, quien sostuvo que cuando la economía padece la grave dolencia de la inflación, lo atesorado o ahorrado se va derritiendo como una barra de hielo en un día caluroso.

Tampoco podemos dejar de lado que esta herramienta está enfocada al conjunto de la población que posee mayores ingresos; altos y medios-altos, diría yo.

Nosotros somos legisladores, representamos al pueblo. Si bien es cierto que he acompañado este proyecto con mi firma, también quiero alzar la voz en nombre de los más necesitados: no solo aquellos que van a quedar afuera de la posibilidad de



Dirección de Información Parlamentaria

incorporarse a este sistema crediticio de ahorro, sino además –y muy especialmente- en nombre de todos aquellos que han visto frustrados sus sueños frente a programas sociales de vivienda nacionales anteriores a este gobierno y que aún se encuentran inconclusos.

Es triste, duele ver cómo esas paredes y esos techos en lugar de ver crecer las esperanzas de sus futuros beneficiarios, hoy lo único que ven crecer es el pasto a su alrededor, producto de la desidia y posiblemente también de la corrupción. Pero, como ya lo señalé anteriormente, somos el Poder Legislativo y no el Poder Judicial para juzgar. Tenemos aquí otra función.

Por otra parte es verdad que el Poder Ejecutivo también tiene un rol importante. Hoy es responsabilidad del nuevo Poder Ejecutivo brindar la solución a todos estos problemas; corregir el rumbo de las cosas que estaban mal, pero no utilizarlo como excusa para no avanzar a costa de las necesidades de los más humildes.

Por eso pido urgentemente que el Poder Ejecutivo nacional lleve adelante nuevos programas de viviendas sociales y brinde urgente solución a todos aquellos sueños que quedaron truncos.

Señor presidente: vamos a poder construir una sociedad mejor en la medida en que llevemos a cabo acciones que reúnan a las familias argentinas con la tranquilidad que significa que un papá o una mamá sepan que sus hijos tienen un techo propio. Si adoptan esas medidas, también nos van a ver acompañando al oficialismo en cada iniciativa que tenga esa intención: la de mejorar la calidad de vida de la gente. Ojalá que así sea. *(Aplausos en las bancas.)*

Sr. Presidente (Monzó).- Tiene la palabra la señora diputada por Córdoba.

Sra. Rossi.- Señor presidente: sabemos que hacen falta muchas viviendas, pero también se necesita seguridad para ese gran colectivo que hoy no tiene el dinero suficiente para acceder al techo propio ni lo va a poder tener aun con la norma que se pretende votar hoy.

De todas maneras, siempre suma agregar algún plan de vivienda. Quienes tenemos algunos años y hemos caminado bastante la calle sabemos que el Fonavi, que tenía su plan de vivienda social, así como también el Banco Hipotecario Nacional, que otorgaba créditos hipotecarios, siempre tuvieron problemas que tenían que ver con la incobrabilidad. La economía de la Argentina, no ahora sino desde que tengo uso de razón, ha tenido dificultades; ha sido cíclica y siempre la gente ha tenido el inconveniente de la falta de vivienda.



Dirección de Información Parlamentaria

¿Qué sucede con el proyecto que estamos considerando? Va dirigido a un grupo que tiene un poder adquisitivo relativamente alto, no a esa gente que en la calle nos pide a los legisladores y funcionarios que sea acorde a lo que están ganando. Eso nunca va a poder ser. Muchas de las provincias –incluida la mía, Córdoba– han lanzado créditos a través de los bancos provinciales, pero no han tenido éxito porque a la gente no le alcanzaba para pagarlos. Fue así que se han ido creando otros planes para poder solucionar esta problemática de la vivienda.

En la Argentina hay 12.200.000 hogares, de los cuales un 16 por ciento corresponde a viviendas alquiladas. Esto significa que estarían faltando tres millones y medio de viviendas para satisfacer las necesidades habitacionales de la población. Y lo grave de esto es que el déficit habitacional se incrementó a un ritmo de treinta y seis mil viviendas por año. El problema no es nuevo sino que ya tiene algunos años. Lamentablemente, existe una gran ausencia de políticas integrales en torno al hábitat, al desarrollo territorial, al suelo y a la vivienda. Tenemos que comprender que el acceso a la vivienda no significa la construcción de cuatro paredes y un techo sino que tenemos que pensar en una vivienda digna, y esto lleva implícito la necesidad de contar con condiciones de infraestructura, habitabilidad, acceso a los servicios básicos, educación, salud y desarrollo humano.

Como sociedad tenemos una dificultad para pensar con sentido estratégico a mediano y largo plazo y construir consensos intersectoriales en torno al desarrollo de nuestra gente para afrontar problemáticas que, dada la escala del desafío, es claro que nos llevará varios años, y en el mejor de los casos tal vez dos mandatos. Todo depende de nuestra capacidad como conjunto social para construir estos consensos en cuanto a las metas y a algunas pocas grandes líneas de trabajo.

Señor presidente: tal como señalé hace instantes, no estoy en contra del proyecto, pero sí debo expresar mi preocupación sobre algunas cuestiones. Por ejemplo, considero que el primer interrogante serio para el universo reducido de familias que podrán acceder a los créditos UVI lo constituyen los sueldos, que no necesariamente crecen a la par de la inflación. Además, cada vez podemos comprar menos con lo que ganamos, aun con las paritarias.

Sabemos que debemos dar tiempo al gobierno, pero a veces la necesidad de la gente de contar con una vivienda no espera.

Más allá de toda expresión de deseo, tenemos que ver la realidad, y quiero creer en el ahorro en ladrillos –con el que estoy absolutamente de acuerdo– porque de lo contrario habrá muchas familias preocupadas.

Por lo tanto, deseo que este proyecto prospere con el correr del tiempo y dé los resultados esperados, porque la población está entusiasmada con esta iniciativa que seguramente hoy se va a sancionar. La gente no es un número, no es el 36 por ciento que hoy tiene que alquilar, sino que son personas que sufren y necesitan viviendas.
(Aplausos en las bancas.)



Sr. Presidente (Monzó).- Tiene la palabra el señor diputado por Salta.

Sr. David.- Señor presidente: creo que hay un común denominador en muchas de las cosas que se han dicho y tiene que ver con un sistema que no va a solucionar la problemática de las viviendas en un corto plazo. Sí es una herramienta válida, como se ha demostrado en muchos lugares del mundo, pero es muy difícil que su aplicación tenga éxito en el contexto que hoy vive la Argentina. No lo digo porque el sistema en sí mismo sea malo sino porque requiere de dos cuestiones principales: en primer lugar, confianza. En la Argentina este bienpreciado no es moneda corriente: se ha devaluado un 50 por ciento a principios de año y recién estamos empezando a recuperar valores e indicadores a través del INDEC que pueden parecer más o menos razonables. Hace pocos días se publicó el índice de desempleo, y pese a que se están utilizando nuevas formas de medición, se observan valores que habría que auditar porque hay provincias que registran un desempleo menor a cuatro puntos y, cuando uno las visita, la realidad no se condice con ese valor.

El sector empresario argentino, tanto de la obra pública como del sistema financiero y bancario, tampoco ha dado muestra de una responsabilidad social importante como para decir que son aquellos que pueden ser actores de un sistema como este. Además, la inflación –sobre todo- y la economía de la Argentina atraviesan momentos complicados.

Entonces, no se puede pretender decirle a un argentino que invierta en estas UVI, cuando hoy por hoy existe un mercado especulativo paralelo que ofrece una elevada rentabilidad a aquél que no invierte en las cosas reales, sino que lo hace por poco tiempo y para ganar, ya sea a través del dólar, de las Lebacs o de otros instrumentos. Consecuentemente, es difícil que tengamos una gran cantidad de inversores en relación con estas UVI.

También está el tema del ahorro. Aquí se dijo que esto va a incentivarlo, pero para que una persona ahorre le tiene que sobrar dinero, y hoy resulta difícil que eso ocurra. Además es complicado hacerlo masivamente. Yo no digo que no haya un sector de la población que pueda invertir, que es aquél que más información tiene, que puede especular de otra manera y que diversifica sus inversiones. Por el contrario, me estoy refiriendo al argentino medio, del que muchas veces se habla en este proyecto de ley y para el que hoy resulta difícil ahorrar.

Por lo tanto, no creo que este instrumento vaya a resolver la situación de la vivienda y del ahorro en el corto plazo. Obviamente, esta es una herramienta más y me parece bien que legislativamente podamos tener un marco para que en el futuro se empiece a trabajar sobre eso.



Dirección de Información Parlamentaria

Creo que el Estado va a desempeñar un rol fundamental en esta materia, ya que más allá de este marco normativo debe hacerse cargo –y en esto comparto los objetivos– del ofrecimiento de un mínimo de acceso a la vivienda, que deberá ir desde aquél que realmente no pueda pagarla hasta aquél que tenga la posibilidad de tomar un crédito hipotecario o de recurrir a un sistema intermedio.

En relación con este tema, considero que el proyecto está más pendiente de aquella persona que va a invertir que de la que va a recibir un crédito. Esta última no aparece tan protegida en la iniciativa en consideración. En consecuencia, creo que el Poder Ejecutivo tendrá una responsabilidad muy grande en cuanto a la forma de establecer estos créditos en su relación con el sistema financiero, para que en definitiva ese riesgo que aparece en este proyecto de ley no se traslade a aquél que toma el crédito y se contemple un sistema mucho más equilibrado que el que establece esta iniciativa.

Estamos convencidos de que en la Argentina el tema de la vivienda no se va a solucionar sin la intervención del Estado, en distintos niveles y de diferentes formas. Respecto de estas últimas, la más fácil, que muchas veces se presenta como la más criteriosa, consiste en prestar una ayuda al esquema de tasas, es decir, subsidiar de alguna manera la suma de dinero que la gente deba pagar por acceder a un crédito hipotecario. Pero no negamos otras realidades como las que estamos planteando.

De todos modos, creo que hay que cambiar un sistema donde el Estado le dice a la gente de qué forma, con qué tasas y bajo qué condiciones debe tomar un crédito para la vivienda. Hay que tratar de empoderar a la gente. En este sentido, quiero señalar que no hay nadie que defienda más sus propios intereses –es decir, el mejor crédito con la tasa más conveniente– que la propia gente que va a pagar.

Por lo tanto, hay que buscar sistemas que le brinden a la gente un paquete completo, pero que no permita que el sistema financiero se quede con una ganancia adicional, sino que sean las propias personas las que en mercados competitivos puedan valorar el mejor crédito que les permita acceder a una vivienda de acuerdo con sus propias condiciones.

Aquí se ha dicho mucho respecto del tema del Plan Procrear y del Plan Procrear Complementario. Comparto la idea –la semana pasada hemos emitido un dictamen al respecto– de que esto debe ser tratado con urgencia en esta Honorable Cámara. La gente que venía construyendo ha quedado absolutamente desfasada. Se ha dicho que estamos obligando a que las personas no solo paguen el alquiler sino también el crédito, y tengan su casa a medio hacer. Creo que se trata de una necesidad, y por eso el Estado debe intervenir rápidamente. En este sentido, presentamos una iniciativa que espero sea considerada a la brevedad.

También debemos lograr la buena voluntad del Poder Ejecutivo para que este tema avance. El Plan Procrear ha demostrado ser un sistema válido de intervención del Estado para favorecer el acceso a la vivienda. Podemos discutir acerca del sistema de *scoring*, de sorteo o de muchos otros aspectos, que seguramente podrían mejorarse, pero



Dirección de Información Parlamentaria

no decir a la gente que de 5.000 personas por mes que solicitan un crédito para la construcción de una vivienda por el Plan Procrear solo acceden 600 o 700 personas, según el último informe brindado por el jefe de Gabinete.

Hay que trabajar fuertemente para revitalizar y actualizar el sistema denominado Procrear, sobre todo el Procrear Complementario, y la situación de aquellos adjudicatarios que desde 2015 no han logrado acceder a dicho plan aunque resultaron beneficiados en el sorteo.

Esta norma establece para el inversor un beneficio impositivo que tal vez no alcance para llamar la atención de aquel que quiere depositar su dinero en las UVI. En ese caso, intervendrá el Estado. Aquí debemos tener mucho cuidado de que los esfuerzos de los argentinos que no pueden acceder a una vivienda, a través del Estado, para financiar mejores condiciones, no caigan en manos de los intermediarios. No quisiera ver que el día de mañana el Poder Ejecutivo, a través de fideicomisos, coloque fondos para que lleguen a aquellos que necesitan una vivienda, y la parte de la torta se la termine llevando el banco, el intermediario o ese inversor especulativo.

Comparto la visión de que los sectores que no pueden acceder a una vivienda por falta absoluta de condiciones puedan hacerlo a través de la ley FONAVI. Existe un gran segmento en el medio: los trabajadores que no tienen un ingreso familiar acorde y necesitan la ayuda del Estado para alcanzar su vivienda. Ojalá podamos ofrecer, en el mediano plazo, una alternativa que permita el acceso a la vivienda a través de un crédito a largo plazo y con baja tasa. Mientras tanto, debemos tener absoluto cuidado con la intermediación que mencionaba.

Lo mismo ocurre con la capacidad de pago. Aquel que tome el crédito está en una situación desventajosa. Mañana pueden aparecer quienes ofrezcan estos créditos de UVI porque son fabulosos y se actualicen según el costo de la construcción por metro cuadrado. Lo que va a ocurrir es que la gente solicite el crédito, como ya ha pasado en la Argentina, pero lo que no debe suceder es que si la gente no puede pagar, porque está mal efectuada la relación, el Estado termine estatizando la deuda de los bancos o haciéndose cargo de lo que en algún momento se hizo mal.

Todas estas cuestiones son responsabilidad del Poder Ejecutivo, tanto en materia de implementación como de las diversas condiciones, incluso de defensa del consumidor. Cuando se empiecen a ofrecer los créditos habrá que estar al lado de la gente para explicar cuáles son las condiciones requeridas para solicitarlo.

En la Argentina los fideicomisos inmobiliarios han florecido muchísimo; sin embargo, conozco casos en los que no se ha podido acceder a los servicios ni a las viviendas por las enormes indexaciones, impidiendo que los esfuerzos por ahorrar se destinen finalmente a una vivienda como corresponde. Creo que debemos tener en cuenta todas estas cuestiones.



Dirección de Información Parlamentaria

Finalmente, considero que debemos dar una clara visión federal a la reglamentación y a la forma de ejecución de este plan. No es lo mismo la realidad de los ingresos, los servicios, las viviendas o las condiciones sociales en cada lugar del país. Por eso, debemos considerar esta herramienta desde un claro sentido federal, no en cuanto al tipo de crédito sino a la condición en la que vive cada individuo en los distintos lugares de la Argentina. (*Aplausos en las bancas.*)

Sr. Presidente (Monzó).- Tiene la palabra la señora diputada por Buenos Aires.

Sra. Troiano.- Señor presidente: el proyecto de ley que viene del Honorable Senado intenta solucionar el problema de la vivienda a un sector de la clase media que tiene capacidad de ahorro. Analizando las estadísticas con datos provenientes del censo 2010, notamos que un 16 por ciento de la población que no accede a la vivienda propia tiene la posibilidad de alquilar, pero hay otros 3.300.000 argentinos que habitan en viviendas precarias o en estado de hacinamiento.

Este proyecto tiene su origen en una propuesta que ya cuenta con muchos años de funcionamiento positivo en Chile. Es cierto que ese país implementó este sistema en una época de inflación, pero también es cierto que hace veinticinco años que tiene una probada estabilidad que nuestro país no ha alcanzado.

Entendemos que este es un intento de solución para aquellas familias que tienen capacidad de ahorro, pero también sabemos que en los últimos cuatro años nuestro país destinó mayor cantidad de dinero del presupuesto a este tema y, sin embargo, el de la vivienda sigue siendo un problema estructural que determina que el 40 por ciento de las familias no tenga vivienda propia, a pesar de que es un derecho constitucional que debe garantizarse.

En este sentido y en vísperas de debatir en este Congreso el presupuesto para el año próximo, pedimos a los diputados el compromiso de destinar fondos para los planes de vivienda para los sectores vulnerables. Debemos tratar de eliminar la discrecionalidad en su otorgamiento, no haciéndolo por sorteo sino por índice de vulnerabilidad. Creemos que esta es una deuda pendiente y que este Congreso de la Nación tiene la posibilidad de hacer un aporte y subsanar esta situación.

Queda claro que en un proceso inflacionario como el que vivimos y con un sistema bancario que nunca asume su responsabilidad, queda en duda la garantía que van a obtener quienes elijan este sistema de compra de UVI. También es cierto que quien opte por este sistema podrá ahorrar, razón por la cual nos parece una alternativa positiva.



Dirección de Información Parlamentaria

También queremos traer a este recinto la experiencia que nuestros compañeros de la provincia de Santa Fe llevaron adelante con el Programa Rosario Hábitat. Todos sabemos que, cuando hablamos de familia, no se trata de que una vivienda esté representada por cuatro paredes y un techo sino que implica crear un hábitat donde esa familia pueda desenvolverse.

- Ocupa la Presidencia el presidente de la Honorable Cámara, doctor Emilio Monzó.

Sra. Troiano.- Por eso, el Programa Rosario Hábitat que traigo a colación en este momento tuvo el gran mérito de generar para esas familias más vulnerables un espacio donde los chicos tienen su escuela, las familias cuentan con un hospital público, y se desarrolla de esa forma un barrio nuevo.

Como lo plantearon varios colegas que me antecedieron en el uso de la palabra, sabemos que el acceso a la tierra sigue siendo una deuda pendiente, a pesar de lo que significó el Procrear, que fue positivo. Pero consideramos esencial que subsidiemos solamente a aquellas personas que no tienen capacidad de ahorro, mientras que a los sectores de clase media y media alta que tienen capacidad de ahorro hay que facilitarles créditos cuyas cuotas puedan pagar.

Por lo expuesto, señor presidente, apoyaremos el proyecto en consideración.

Sr. Presidente (Monzó).- Tiene la palabra la señora diputada por Río Negro.

Sra. Horne.- Señor presidente: desde nuestro bloque entendemos que la vivienda es un derecho, que está enmarcado en el derecho al hábitat, a la ciudad. En este contexto siempre hemos denunciado los desalojos forzosos por priorizar ese derecho de las familias, ese derecho humano fundamental.

También creemos que es muy valioso el esfuerzo autogestionario por resolver el problema de la vivienda y el hábitat. Además, nuestro país ha suscripto –y tiene rango constitucional- el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, que en su artículo 11 establece que la vivienda es un derecho humano fundamental y determina pautas mínimas a ser cumplidas por los países firmantes.

Pero acá no estamos hablando -trataré de demostrarlo- de una política social de vivienda que responde a este derecho humano universal sino más bien de una línea de financiamiento, de una política de ahorro y de crédito. ¿Por qué? Porque creemos que esta línea deja afuera a un grupo muy importante de familias que demandan vivienda,



Dirección de Información Parlamentaria

ello por los ingresos que exige, por la cuota que hay que erogar y por el ahorro previo que supone poder ingresar a este programa.

Estábamos calculando que en una familia hacen falta dos salarios mínimo, vital y móvil, que ahora son 13.620 pesos y a partir de enero serán 16.200 pesos. Pero además se trata de un programa indexado y con tasas de interés. Por lo tanto, diría que es un programa planteado para países con estabilidad, y nosotros vivimos en un país que en nueve meses ha superado el 40 por ciento de inflación.

Creemos que los ingresos de una familia constituyen una limitación muy concreta, porque a una familia con dos salarios mínimo, vital y móvil se le exige una cuota de 4.200 pesos –que realmente es difícil pagar con un ingreso tan pequeño- para obtener un subsidio de 200.000 pesos y un crédito por 520.000 pesos y llegar así a una modestísima vivienda de 800.000 pesos. Habría que ver cuántas familias estarían en condiciones de poder afrontar esa cuota y cuántas estarían en condiciones de poder ahorrar 80.000 pesos. Realmente es muy improbable que esto ocurra.

Asimismo, esta línea de crédito del Banco Central establece la posibilidad de prestar hasta un 70 por ciento del valor de la vivienda. Por un lado, pone un valor máximo de 1.500.000 pesos, pero por el otro, también pone un tope máximo del crédito equivalente a 1.000.000 de pesos. Por lo tanto, existe una brecha que muy pocas familias podrán cubrir.

Hablamos de una línea de crédito que subsidia el capital inicial hasta un 30 por ciento, pero no subsidia la tasa de interés. Es un crédito indexado y con tasas de interés. Pensamos que justamente por este carácter de ser indexado debería tener una tasa de interés muy baja.

Nos preocupa también que esta línea de financiamiento que se plantea con el fin de resolver el problema de la vivienda se haya abierto esencialmente a la banca privada. Acá no hay ningún banco con participación del Estado que pueda tener alguna intervención para poner un límite a los rápidos intereses de ganancia que tienen las entidades privadas. Además, la institución bancaria no va a dudar en ejecutar hipotecariamente al beneficiario.

También queremos aclarar que estos créditos no incluyen la refacción ni la construcción ni la ampliación de viviendas, que es la problemática que tenemos. Por lo tanto, entiendo que deberíamos modificar el artículo 1°.

Creemos que lo más grave que se plantea es la aplicación del índice para la construcción de Buenos Aires, que es un guarismo que está absolutamente desvinculado del aumento de salarios. Se trata de un índice muy volátil que va a disparar las tasas de interés a situaciones que ya hemos vivido en nuestro país. Muchas veces, lejos de significar una solución, han sido un drama en el Alto Valle de Río Negro con los



Dirección de Información Parlamentaria

chacareros que tomaron créditos hipotecarios y luego resultaron impagables porque el valor de las cuotas superaba ampliamente el valor del capital inicialmente pedido.

Creemos que se trata de un crédito de alto riesgo, porque el que lo tome y viva de un sueldo mínimo vital y móvil sabe que por la inflación va a tener que destinar mes a mes una mayor parte de su propio ingreso debido al aumento de la cuota.

También nos preocupa que pueda quedar libremente pactada la tasa...

Sr. Presidente (Monzó).- Señora diputada: por favor, vaya redondeando porque se ha cumplido su tiempo.

Sra. Horne.- Ya concluyo, señor presidente.

Entendemos que la tasa debe ser pactada libremente con el banco. Debe existir un tope.

Voy a dejar de lado algunas preocupaciones que tengo para aclarar algo que me parece muy importante: a estos créditos solamente van a acceder las familias que estén en la formalidad del trabajo. Todo el trabajo informal queda fuera, incluyendo gran parte de las familias que tiene uno de los déficits cuantitativos más grandes de vivienda, tal como lo planteó el señor secretario de Vivienda.

También nos preocupa que a lo largo del proyecto no se mencione una sola vez la condición en la que se encuentran los trabajadores y sus puestos de trabajo. Por eso quisiéramos que el proyecto contemplara a las cooperativas de trabajo que construyen viviendas como una posibilidad concreta de distribuir lo que genere este programa.

Sr. Presidente (Monzó).- Tiene la palabra la señora diputada por San Luis, última oradora.

Sra. Arenas.- Señor presidente: hoy estamos tratando un tema que debiera formar parte de una política pública integral del Estado: el de la vivienda.

Entendemos que cuando se ejecute este plan debería estar representado institucionalmente a nivel nacional por un Ministerio de la Vivienda. Debe ser un



Dirección de Información Parlamentaria

ministerio que tenga un presupuesto propio y que por lo tanto pueda ejecutar sus políticas, y que tenga en cuenta las necesidades actuales.

Esas necesidades han sido mencionadas por mis colegas, que son las que corresponden a la situación de los más humildes, los que no tienen techo, y también las de la clase media que no puede acceder a la construcción de vivienda.

No caben dudas entonces de que el Estado debe ser protagonista de las iniciativas vinculadas a la vivienda, debe poner énfasis en el manejo y la reducción del déficit habitacional, pero por encima de todo, vinculándolo al desarrollo humano y social de cada habitante.

Las políticas públicas de los distintos gobiernos nacionales han dejado en la historia mucho que desear y las huellas que han quedado han sido malas. Pensemos en la época de la dictadura, que a los que no tenían techo directamente los obligaban a vivir hacinados en complejos de departamentos con el fin de estigmatizarlos. En otros casos el tema de la vivienda ha sido utilizado nada más que para las campañas políticas, y también ha sido objeto de hechos de corrupción o de especulación en el mercado inmobiliario, como ya se ha mencionado.

Indudablemente el tema de la vivienda es un desafío. Un plan de viviendas exige que exista una participación comunitaria pública y también del sector privado. Se deben utilizar todas las herramientas teóricas y los recursos profesionales de que se disponga. Y los planes se deben diseñar, formular y analizar para cada población. Obviamente, un plan de viviendas en la Capital Federal no será igual al que se desarrolle en provincias del sur o del norte de nuestro país. Esto es importante tenerlo en cuenta.

En San Luis, nuestra política de vivienda comenzó en 1983, con el regreso de la democracia, y es conocido por todos que ha sido una política sumamente exitosa. Ha tenido la característica de ir adaptándose a cada grupo humano y a cada época, y ha accedido a la vivienda aproximadamente el 50 por ciento de la población. Una familia que accedió hace veinte años a una vivienda digna está pagando hoy una cuota de 90 pesos.

No solamente se han desarrollado viviendas en cada complejo barrial sino que también se han construido allí un hospital, escuela primaria y secundaria y espacios recreativos, y en los complejos habitacionales más grandes se han desarrollado otro tipo de actividades vinculadas al turismo y a la recreación.

Por supuesto, vamos a acompañar este proyecto de ley, porque a pesar de que no creo que existan muchas familias que puedan acceder al ahorro puede ser que a algunas les resuelva el problema.



Dirección de Información Parlamentaria

El presidente Macri prometió en su campaña la construcción de viviendas como parte de su combate contra la pobreza, así que esperamos que pronto nos envíen un plan para los sectores más necesitados.

Sr. Presidente (Monzó).- Corresponde pasar a la votación.

Sr. Negri.- Pido la palabra, señor presidente.

Sr. Presidente (Monzó).- Tiene la palabra el señor diputado por Córdoba.

Sr. Negri.- Señor presidente: propongo que se vote en general y en particular en forma conjunta, salvo que respecto de alguna disposición en particular algún señor diputado pretenda proponer modificaciones.

Sr. Presidente (Monzó).- Tiene la palabra el señor diputado por Buenos Aires.

Sr. Recalde.- Señor presidente: apoyo la propuesta del señor diputado Negri. (*Aplausos en las bancas.*)

Sr. Presidente (Monzó).- Si hay asentimiento, se procederá en la forma indicada por el señor diputado Negri.

- Asentimiento.

Sr. Presidente (Monzó).- Se va a votar nominalmente en general y en particular el dictamen de mayoría de las comisiones de Finanzas y otras recaído en el proyecto de ley

Dirección de Información Parlamentaria

en revisión por el cual se establece el Sistema de Ahorro para el Fomento de la Inversión en Viviendas “Casa de Ahorro” (Orden del Día N° 365).

- [Se practica la votación nominal.](#)

- Conforme al tablero electrónico, sobre 163 señores diputados presentes, 123 han votado por la afirmativa y 38 por la negativa. No se ha computado el voto de un señor diputado.

Sr. Secretario (Inchausti).- Han votado por la afirmativa 123 señoras y señores diputados, 38 por la negativa, y no ha habido abstenciones.

aquí votación nominal

Sr. Presidente (Monzó).- La votación ha resultado afirmativa.

Se deja constancia de que la señora diputada Sandra Mendoza ha votado por la negativa y el señor diputado Wisky ha votado por la afirmativa.

Queda definitivamente sancionado el proyecto de ley.

Se comunicará al Poder Ejecutivo y se dará aviso al Honorable Senado.

La Presidencia solicita el asentimiento de la Honorable Cámara para autorizar las inserciones solicitadas por los señores diputados.

- Asentimiento.

Sr. Presidente (Monzó).- Se harán las inserciones solicitadas.

Habiéndose cumplimentado el objeto de esta convocatoria, queda levantada la sesión.

- Es la hora 18 y 5.