

SESIONES ORDINARIAS

2007

ORDEN DEL DIA N° 2198

COMISIONES DE VIVIENDA Y ORDENAMIENTO URBANO Y DE FINANZAS

Impreso el día 28 de mayo de 2007

Término del artículo 113: 6 de junio de 2007

SUMARIO: Ley 24.464, de Sistema Federal de la Vivienda. Modificación sobre financiamiento para viviendas rurales. **Brue, Bayonzo, Oliva, Berraute y Montenegro.** (5.697-D.-2006.)

Dictamen de las comisiones

Honorable Cámara:

Las comisiones de Vivienda y Ordenamiento Urbano y de Finanzas han considerado el proyecto de ley de los señores diputados Brue, Bayonzo, Oliva, Berraute y Montenegro sobre modificaciones al Sistema Federal de la Vivienda –ley 24.464–, de financiamiento para viviendas rurales; y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante, aconsejan la sanción del siguiente

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

VIVIENDAS RURALES

Artículo 1° – Sustitúyese el artículo 7° de la ley 24.464, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 7°: Del total de los recursos que percibe, cada jurisdicción no podrá destinar más del veinte por ciento (20 %) a la construcción de obras de infraestructura, servicios y equipamientos, y hasta el diez por ciento (10 %) a la financiación de viviendas rurales que se acuerde sin garantía hipotecaria, conforme al artículo 14, segundo párrafo, excepto que dicho porcentaje exceda las necesidades de financiamiento de los pobladores rurales, en cuyo caso se podrá disponer libremente de esa partida.

Art. 2° – Incorpórase como inciso g) del artículo 12 de la ley 24.464 el siguiente:

Inciso g): Definir criterios indicativos para la sustitución de garantías hipotecarias por otras alternativas legales que garanticen el recupero de los créditos, cuando se trate de financiamiento de viviendas construidas en el ámbito rural.

Art. 3° – Incorpórase al artículo 14 de la ley 24.464 el siguiente párrafo:

Excepcionalmente, cuando las viviendas aludidas en el párrafo anterior se encuentren ubicadas o se construyan en el ámbito rural, la financiación podrá acordarse, total o parcialmente, sin garantía hipotecaria, la que podrá ser sustituida por cualquier otra que fuere considerada suficiente por la respectiva autoridad de aplicación, conforme a las particularidades de cada caso.

Art. 4° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.
Sala de las comisiones, 8 de mayo de 2007.

Liliana A. Bayonzo. – Aníbal J. Stella. – Jorge R. Giorgetti. – Rosa E. Tulio. – Federico Pinedo. – Gladys B. Soto. – Oscar E. Massei. – Carmen Román. – Daniel A. Brue. – Elda S. Agüero. – Gumersindo F. Alonso. – María C. Alvarez Rodríguez. – Lía F. Bianco. – Héctor R. Daza. – Ruperto E. Godoy. – Francisco V. Gutiérrez. – José E. Lauritto. – Mercedes Marcó del Pont. – Gustavo A. Marconatto. – Julio C. Martínez. – Marta L. Osorio. – Elsa S. Quiroz. – Juan A. Salim. – Osvaldo R. Salum. – Hugo D. Toledo. – Mariano F. West.

INFORME

Honorable Cámara:

Las comisiones de Vivienda y Ordenamiento Urbano y de Finanzas han considerado el proyecto de ley de los señores diputados Brue, Bayonzo, Oliva, Berraute y Montenegro; creen innecesario abundar en más detalles que los expuestos en los fundamentos que lo acompañan, por lo que los hacen suyos y así lo expresan.

Liliana A. Bayonzo.

FUNDAMENTOS

Señor presidente:

Elevo al señor presidente el presente proyecto de ley, a través del cual se propicia la adopción de las necesarias modificaciones a la ley 24.464, que tienden a permitir, mediante la flexibilización de las exigencias de aseguramiento de los créditos a otorgarse para la construcción y/o compra, refacción, ampliación o completamiento de viviendas económicas para familias de recursos insuficientes, a que puedan tener acceso a ellas lo pobladores rurales de la República. Al respecto es sabido, y así lo acreditan las cifras estadísticas disponibles, que los recursos correspondientes al Sistema Federal de la Vivienda se destinan casi en su totalidad hacia la financiación de viviendas del ámbito urbano, reconociéndose como causa de ello, entre otras, la imposibilidad del sector rural de satisfacer la exigencia legal de asegurar los retornos de los préstamos mediante la Constitución de una garantía hipotecaria.

En este sentido, no es ocioso recordar que en virtud del principio de especialidad estatuido en el artículo 3.109 del Código Civil, para que pueda materializarse el derecho real hipotecario, resulta necesario tener expuestamente determinado el inmueble sobre el que aquél habrá de recaer, lo que obviamente presupone que debe hallarse debidamente mensurado y titularizado.

Frente a ello, y a la luz de la realidad, resulta impensable que los pobladores rurales efectúen una determinación y mensura sobre la específica parte del predio o lote que decidan atribuir sólo a la vivienda, por lo que debería verse siempre afectada la totalidad de la extensión del campo.

De ser así, o bien los productores ya han comprometido la totalidad del predio con un crédito hipotecario destinado a la explotación, relegando la que por definición dejaría de satisfacer la motivación de seguridad que se tuvo en mira al imponerla, o bien si el poblador compromete la totalidad del campo por el préstamo de la vivienda, ciega su posibilidad de obtener, por los mismos motivos, una línea crediticia común dirigida a la actividad productiva.

Por otro lado, las particulares características de la vivienda rural, es la de satisfacer una necesidad habitacional directa y esencialmente motivada por la presencia del poblador en el predio que explota, precaria y alejada de otras, determina que, aun en el supuesto de que debiera ejecutarse y realizarse la unidad habitacional, no lograría obtenerse un precio que dé cobertura al crédito impago, lo que relativiza la justificación de exigir a ultranza una garantía real.

Finalmente la modificación que se propicia incorpora en el texto de la ley las precisiones necesarias para que, en un marco de ponderado equilibrio, encuentre aplicación la solución alternativa propuesta.

Apuntan a ello la inclusión de la necesidad de una definición explícita de los criterios indicativos para la sustitución explícita de los criterios indicativos para la sustitución de tales garantías hipotecarias, facultad que se confiere al Consejo Nacional de la Vivienda, a un porcentaje que permita mantener incólume la sustancialidad de la cartera hipotecaria susceptible de servir para la obtención de financiamiento.

Por las razones expuestas, solicito la aprobación del presente proyecto de ley.

Daniel A. Brue. – Liliana A. Bayonzo. – Ana Berraute. – Olinda Montenegro. – Cristian R. Oliva.

ANTECEDENTE

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

Artículo 1° – Sustitúyese el artículo 7° de la ley 24.464, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 7°: Del total de los recursos que percibe, cada jurisdicción no podrá destinar más del veinte por ciento (20 %) a la construcción de obras de infraestructura, servicios y equipamientos, ni menos del diez por ciento (10 %) a la financiación de viviendas rurales que se acuerde sin garantía hipotecaria, conforme al artículo 14, segundo párrafo, excepto que dicho porcentaje exceda las necesidades de financiamiento de los pobladores rurales, en cuyo caso se podrá disponer libremente de esa partida.

Art. 2° – Incorpórase como inciso g) del artículo 12 de la ley 24.464 el siguiente:

Inciso g): Definir criterios indicativos para la sustitución de garantías hipotecarias por otras alternativas legales que garanticen el recuperador de los créditos, cuando se trate de fi-

nanciamiento de viviendas construidas en el ámbito rural.

Art. 3° – Incorporase al artículo 14 de la ley 24.464 el siguiente párrafo:

Excepcionalmente, cuando las viviendas aludidas en el párrafo anterior se encuentren ubicadas o se construyan en el ámbito rural, la financiación podrá acordarse, total o parcialmente, sin garantía hipotecaria, la que podrá ser

sustituida por cualquier otra que fuere considerada suficiente por la perspectiva autoridad de aplicación, conforme a las particularidades de cada caso.

Art. 4° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

*Daniel A. Brue. – Liliana A. Bayonzo. –
Ana Berraute. – Olinda Montenegro. –
Cristian R. Oliva.*