



H. Cámara de Diputados de la Nación

"2019 - Año de la exportación"

PROYECTO DE DECLARACION

La Honorable Cámara de Diputados de la Nación Argentina

DECLARA

Que vería con agrado que el Poder Ejecutivo Nacional, a través de los organismos competentes,

a) Promueva la amplia difusión y conocimiento por parte de los adherentes a contratos de *Préstamos de cartera de consumo o vivienda y préstamos comerciales asimilables a cartera de consumo o vivienda, nominados en Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por "CER" - Ley 25.827 ("UVA")*, y de *Préstamos Hipotecarios nominados en Unidades de Vivienda actualizables por el "ICC" - Ley 27.271 ("UVI")*, de lo dispuesto por la circular del BCRA "A" 6069 (16/09/2016) que permite *la extensión de cuotas previstas cuando el importe de la cuota a pagar supere en 10% el valor de la cuota que resultaría de haber aplicado a ese préstamo un ajuste de capital por el Coeficiente de Variación de Salarios ("CVS") desde su desembolso, en el caso de contratos nominados en UVAs y/o cuando la cuota a pagar supere el 30% de los ingresos computables, en el caso de UVIs.*

b) Disponga la implementación de sistemas de alertas tempranas y automatizadas dirigida a cada uno de los adherentes a dichos contratos ante el acaecimiento de las condiciones que permitan la aplicación de dicha disposición, informando sobre su régimen y alcance.

c) Impulse, para los contratos nominados en UVAs, la disminución del porcentual de diferencial entre la evolución de la cuota a pagar y la del CVS establecido por la circular BCRA "A" 6069 (16/09/2016), facilitando una mayor aplicación de la opción de extensión de cuotas previstas; y amplíe el porcentaje de extensión del plazo del préstamo, actualmente previsto en 25%.



H. Cámara de Diputados de la Nación

"2019 - Año de la exportación"

d) Impulse, para los contratos nominados en UVIs, la disminución del porcentual de diferencial entre la evolución de la cuota a pagar y la del CVS establecido por la circular BCRA "A" 6069 (16/09/2016), facilitando una mayor aplicación de la opción de extensión de cuotas previstas y el porcentaje de los ingresos computables máximo que puede comprender el valor de la cuota al extenderse el plazo de repago del mismo.



H. Cámara de Diputados de la Nación

"2019 - Año de la exportación"

FUNDAMENTOS

Con el objetivo de facilitar el acceso al crédito para la compra de inmuebles, y con ello promover el desarrollo de los sectores económicos vinculados, el gobierno nacional diseñó a partir de 2016 nuevas modalidades de créditos hipotecarios.

En este contexto, el Banco Central de la República Argentina creó las Unidades de Valor Adquisitivo como mecanismo de valuación de operaciones de compra/venta de inmuebles financiadas con créditos con garantía hipotecaria; permitiendo que los valores de los inmuebles guarden estrecha relación con el costo del mismo y su evolución a lo largo del tiempo. Esto es, que la deuda asumida siempre resulte por debajo de la inflación que afecta y la desvalorización de los salarios.

En estos términos, la Unidad de Valor Adquisitivo equivale a la milésima parte del costo promedio de construcción de un metro cuadrado de vivienda, actualizándose su valor diariamente en función a la variación del CER (Coeficiente de Estabilización de Referencia), basado en el índice de precios al consumidor.

Sin embargo, desde el segundo trimestre de 2018, se verifica un cambio sustancial en el comportamiento de distintas variables económicas, en especial las relacionadas con el valor de la inflación, la tasa de interés y el tipo de cambio, que han impulsado al índice de precios al consumidor por encima de la evolución de los ingresos de los asalariados, provocando con ello dificultades para solventar el pago mensual de las cuotas por sus tomadores.

Esto mismo sucede en el mercado inmobiliario aludido ut supra. La tasa de variación de las UVAs se ha incrementado en el período comprendido entre enero de 2018 y marzo de 2019 por encima de la correspondiente a los salarios.

Mes	Salarios	UVA	Salarios	UVAS
ene-18	132,5	21,64	100	100
feb-18	133,6	22,15	100,830189	102,356747
mar-18	136,1	22,61	102,716981	104,48244
abr-18	139,8	23,13	105,509434	106,885397
may-18	141,9	23,75	107,09434	109,750462
jun-18	143,1	24,31	108	112,338262
jul-18	146,9	25,02	110,867925	115,619224
ago-18	151,1	25,87	114,037736	119,547135
sep-18	155,4	26,73	117,283019	123,521257
oct-18	161,1	28,16	121,584906	130,12939
nov-18	165,8	29,81	125,132075	137,754159
dic-18	169,9	31,06	128,226415	143,530499
ene-19	175,2	32,03	132,226415	148,012939
feb-19	179,8	32,86	135,698113	151,848429
mar-19	186,9	33,97	141,056604	156,977819

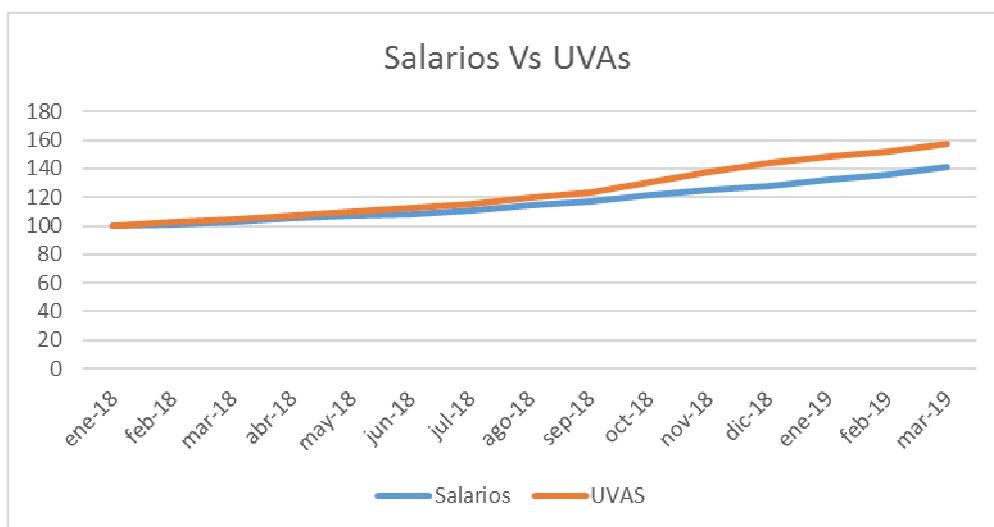
Fuente: INDEC y BCRA



H. Cámara de Diputados de la Nación

"2019 - Año de la exportación"

Como puede apreciarse en la tabla anterior, en el lapso precitado el valor de las UVAs varió un 56,98%, mientras que el Índice de Salarios general aumentó un 41,06%.



La brecha entre ambas variables se ha venido incrementando en forma constante, alcanzando en marzo de 2019 casi un 16% comparado con enero de 2018.

Esta situación, junto al aumento generalizado de la mayoría de los precios que condicionan la economía familiar, genera una presión extrema sobre la misma, verificándose numerosos casos donde los valores de las cuotas se han tornado atentatorias contra la posibilidad de pago de los deudores.

Como un mecanismo de resguardo ante posibles eventualidades, el Banco Central de la República Argentina, a través de la COMUNICACIÓN "A" 6069 (16/09/2016), dispuso un mecanismo de "reputación" o "ampliación" del plazo del crédito de hasta un 25% sobre el plazo original, permitiendo de esta manera que el capital y los intereses puedan distribuirse por una mayor cantidad de años y disminuir así su valor; permitiendo mayor facilidad en el pago.

Esta posibilidad, está actualmente sujeta a una condición, que el importe de la cuota a pagar supere en 10% el valor de la cuota que resultaría de haber aplicado a ese préstamo un ajuste de capital por el Coeficiente de Variación de Salarios ("CVS"). En resumidas cuentas, que entre la actualización por inflación y la indexación por el índice de variación salarial haya una diferencia del 10 por ciento.

Ante esta situación, el tomador del crédito tiene la posibilidad de exigir la ampliación de los plazos y beneficiarse así con una reducción del valor de la cuota, posibilitando la continuación de su pago.

Frente a ello, este proyecto persigue un triple objetivo:



H. Cámara de Diputados de la Nación

"2019 - Año de la exportación"

a) Que todos los tomadores y adherentes de estos sistemas crediticios cuenten con información veraz y fundada para la toma de decisiones que puedan afectar su proyección económica doméstica.

b) impulsar la reducción de dicho diferencial entre la evolución de la cuota y el índice de salarios que permita habilitar la extensión del préstamo, facilitando que un universo mayor de deudores puedan beneficiarse con ello sin llegar a un caso de extrema necesidad y agobiante.

c) Promover el incremento o ampliación del porcentaje máximo de extensión del plazo del préstamo, actualmente previsto en el 25%, facilitando con ello, una menor cuota mensual.

Así, las cosas, este proyecto pretende una readecuación reglamentaria compatible con el espíritu y objetivos de este sistema de créditos, esto es, facilitar el acceso al crédito a y con ello a la vivienda y generar un movimiento económico que involucre a diferentes actores vinculados al sistema; buscando la flexibilización de los requisitos que permitan acceder a esta opción de extensión de plazo de pago.

Consideramos finalmente que dicha modificación forma parte del espectro competencial del PEN, resulta necesario que sea este mismo órgano como autoridad reglamentaria quien lleve adelante la readecuación necesaria.

Confiando así que la implementación de una política en el sentido precitado contribuirá a aliviar la situación de numerosos ciudadanos que hoy se ven compelidos a destinar gran parte de sus ingresos a cumplir con sus obligaciones en pos de la vivienda propia, solicitamos la aprobación del presente proyecto y la consecuente intervención del PEN para su cumplimiento.