



H. Cámara de Diputados de la Nación

PROYECTO DE RESOLUCION

La Honorable Cámara de Diputados de la Nación

RESUELVE

Que vería con agrado que el Poder Ejecutivo Nacional, a través de la autoridad que corresponda, aplique el coeficiente de Variación de Salarios (C.V.S.) que confecciona y publica el INDEC, a todos aquellos préstamos otorgados a personas físicas por entidades financieras comprendidas en la Ley N° 21.526, sociedades cooperativas, asociaciones, mutuales o por personas físicas o jurídicas de cualquier naturaleza; que tengan como garantía hipotecaria la vivienda única, familiar y de ocupación permanente otorgados en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA, Ley 25.827) o en Unidades de Vivienda (UVI, Ley 27.271). Todo ello, teniendo en cuenta que se vieron gravemente afectados por el impacto de la inflación y de la inestabilidad cambiaria que atraviesa nuestro país.



H. Cámara de Diputados de la Nación

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

Cabe poner de manifiesto que el impacto de la inflación y de la inestabilidad cambiaria tiene su correlato en los créditos UVA. Entre abril y agosto de este año, dichos préstamos registraron un aumento del 10,8% en la cuota y prevén un aumento del 12,7% para los últimos cuatro meses del año. Entre abril de 2016 y el presente, el incremento en el valor del pago mensual fue del 78,41%.

El análisis realizado por el Centro de Economía y Política Argentina (CEPA) corresponde a un préstamo acordado en abril de 2016 con el Banco Nación por u\$s100.000, a 30 años y con una tasa del 3,5%. En ese sentido, el informe señala que el valor de la cuota entre abril y agosto de este año tuvo un incremento de \$930 y pasó de \$8.613 a \$9.543



Asimismo, destacan que si se toma como referencia el valor de la primera cuota de abril de 2016, cuando se ubicaba en \$5.353, el aumento asciende a \$4.191 en 28 meses. Esto representa un incremento del 78,41%.

Por otro lado, respecto al capital adeudado, desde CEPA añaden que el impacto fue sustancial: tomando como ejemplo un tomador de crédito que cumple con todos los pagos mensuales, entre el cuarto y el octavo mes de 2018 saltó de \$1.843.293 a \$2.027.806 (una suba del 10%, es decir \$184.121). En tanto que desde el inicio del crédito, el incremento fue de \$835.806.

• UVA vs Tradicionales

En comparación con los créditos tradicionales, la brecha en cuotas disminuyó por el aumento en el UVA mientras que en base a los capitales adeudados continúa agigantándose: por un lado, el pago mensual de un crédito tradicional no tuvo incremento y se mantuvo en \$14.123. En abril representaba una diferencia de 164%, que para agosto se redujo a 68% con respecto a los UVA



H. Cámara de Diputados de la Nación

Cuadro 1. Evolución de las cuotas de los créditos UVA y tradicional

Crédito	UVA	Tradicional	Diferencia %
Cuota al 1-4-2016	\$5.349	\$14.123	164%
Cuota al 1-8-2018	\$9.542	\$14.123	68%
Incremento %	78,4%	0%	

Fuente: elaboración CEPA.

Cuadro 2. Evolución del saldo de los créditos UVA y tradicional

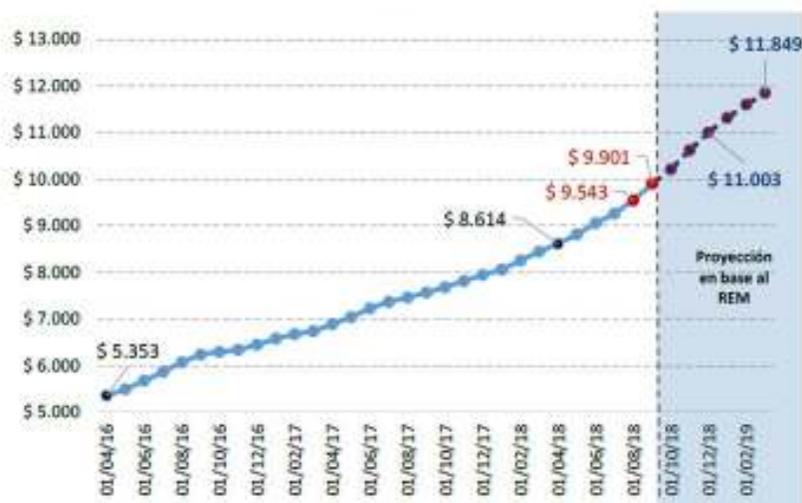
Saldo	UVA	Tradicional	Diferencia %
Inicial (1-4-2016)	\$1.192.000	\$1.192.000	0%
Al 1-4-2018	\$1.840.056	\$1.186.192	55,1%
Al 1-8-2018	\$2.024.177	\$1.185.706	70,7%

Fuente: elaboración CEPA.

En cuanto al capital adeudado, un crédito tradicional que en abril era de \$1.192.000, en agosto fue de \$1.185.706, mientras que el valor del UVA pasó de \$1.192.000 a \$2.024.177. Es decir, la distancia de uno a otro pasó de ser el 55,1% a representar el 70,7%.

Según señala el informe y de acuerdo a las expectativas reflejadas en el REM por el BCRA, la cuota de agosto tendrá un aumento del 12,7% para los últimos cuatro meses del año, por lo cual pasará de \$9.543 a \$11.003. El monto adeudado será de \$2.321.235 para diciembre.

Gráfico 3. Proyección de las cuotas UVA en base a expectativas de inflación, desde abril 2016 a marzo 2019



Fuente: elaboración CEPA en base a BCRA, BNA e INDEC.

Cambios en las condiciones

Otro de los aspectos remarcados por el CEPA son los cambios en las condiciones para acceder a los créditos UVA: hubo un aumento en la tasa de 3 puntos porcentuales (pasó de 3,5% a 6,5%) y el ingreso mínimo creció 165% por lo cual para un monto de u\$s80.000 se debe contar con \$47.147 (30% de cuota de ingreso)



H. Cámara de Diputados de la Nación

- Desaceleración de otorgamientos

El estudio destaca que a partir de abril, "la evolución de nuevos créditos UVA otorgados en 2018, experimentan un cambio de tendencia, con una significativa desaceleración". En ese sentido, señalan que la caída se agudiza al inicio de la corrida cambiaria, pasando de \$13.179 millones en dicho mes, equivalentes a u\$s649 millones (según dólar a \$20,23), a \$4.900 millones en julio, equivalentes a U\$S177 millones (a un tipo de cambio de \$ 27,63). Esto representó una reducción de 73% en el otorgamiento de estos créditos.

- UVA en relación al alquiler

Por otro lado, si se analiza en relación al alquiler, el informe observa un aumento sustancial del 20% al 67%. "En el ejemplo que supone la compra de un inmueble de u\$s100.000, por el que se accedió a la financiación del 70% del valor, con un 5% de interés y a 20 años, el gasto mensual para el tomador del crédito representaba en un inicio un 20% más que seguir alquilando, mientras que para agosto de este año tiene que desembolsar un 67% más que lo que hubiera desembolsado en caso de seguir alquilando y manteniendo su ahorro invertido en una opción relativamente conservadora como son las LETES en dólares"

Es de vital importancia que el Poder Ejecutivo Nacional tome medidas urgentes a fin de frenar el impacto de la inflación sobre los créditos hipotecarios debido a que los sueldos de quienes lo contrajeron no tuvieron un aumento en sus salarios en sintonía con lo sucedido.

Debemos proteger no solo el derecho al acceso al crédito para la compra de la 1° vivienda sino también a quienes la tienen no la pierdan.

Por tal razón, invito a mis pares que me acompañen en la aprobación del presente proyecto.