



“2021 – Año de homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein”

PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados,...

Artículo 1: Suspéndase hasta el 31 de diciembre del 2021 las ejecuciones Hipotecarias y Prendarias derivadas de créditos bajo el sistema de Unidad de Valor Adquisitivo (UVA y UVIS) regulados por la Leyes 27.271 y 25.827.

Artículo 2: Congélese hasta el 31 de diciembre del 2021 las cuotas de los créditos Hipotecarios y Prendarios que su base de actualización sean el sistema de Unidad de Valor Adquisitivo (UVA y UVIS) regulados por la Leyes 27.271 y 25.827.

Artículo 3: Los tomadores de créditos Hipotecarios y Prendarios que su base de actualización sean el sistema de Unidad de Valor Adquisitivo (UVA y UVIS) regulados por la Leyes 27.271 y 25.827, podrán optar por transformar el monto adeudado en dichos créditos, en un nuevo crédito hipotecario o Prendario con amortización en Sistema Alemán o Francés.

Artículo 4: Créase el Registro Nacional de Deudores de créditos Hipotecarios y Prendarios con sistema de Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) en el ámbito del Poder Ejecutivo Nacional, cuya función principal es evaluar la situación social, económica y financiera del sistema referido y la situación de cada deudor frente al contrato de adhesión existente a la fecha de sanción de la presente Ley.

Artículo 5: Facultase al Poder Ejecutivo Nacional a prorrogar por el plazo de 180 días la presente norma.

Artículo 6: Comuníquese al Poder Ejecutivo Nacional.

Autor: Diputado Nacional Miguel Andrés Costas Zottos

Cofirmantes: Diputado Nacional Bucca, Eduardo; Diputado Nacional Contigiani, Luis Gustavo; Diputado Nacional Estévez, Enrique; Diputado Nacional Ramón, José Luis; Diputado Nacional Rodríguez, Alejandro "Topo".



“2021 – Año de homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein”

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El presente proyecto tiene por intención, encontrar una solución para aquellos que tomaron créditos, tanto hipotecarios como prendarios con los sistemas de indexación mediante unidades de valor.

Los tomadores de créditos con garantías hipotecarias y prendarias bajo el régimen del sistema UVA y UVIS, con la escalada inflacionaria de los últimos años, han visto quebrada la ecuación económica en el pago de las cuotas, y si bien el estado nacional tomo medidas a fin de intervenir y paliar la situación, lo que se requiere es la urgente intervención del Estado para recomponer la situación de equilibrio y equidad en la forma en que están diagramados dichos créditos.

La variación de la unidad UVA desde su creación ha sido siempre en ascenso y se utilizó el sistema de amortización francés, en el cual cada cuota incluye, no solo los intereses, sino la amortización del capital; por lo que el capital adeudado disminuye con cada cuota abonada, pero en proporción menor en los primeros tramos de tiempo del préstamo. Esta variación de la unidad U.V.A. afecta, por lo tanto, al capital adeudado, incrementándolo en el tiempo. Por lo que la deuda original, dado que esta denominada en UVAs, se incrementa en pesos a la par de la variación mensual de la unidad UVA.

El peso argentino se ha devaluado desde la creación de la unidad UVA y los créditos aunque están denominados en unidades U.V.A., son conformados en pesos argentinos; esto representa una dificultad adicional al tomador de crédito. Tomando el mismo crédito en pesos, ya no compra la misma propiedad que al inicio del sistema. La moneda nacional se ha devaluado significativamente. Si ha de gastar la misma cantidad de moneda extranjera en la compra de su inmueble, debe tanto pedir una cantidad de dinero prestado mayor, así como tener un nivel de capital propio mayor, que si hubiese realizado su transacción al inicio.

Las condiciones crediticias, han empeorado. Las propiedades en pesos han aumentado su valor, dada la devaluación del peso argentino. Esto genera la necesidad simultánea de mayor ahorro previo, y mayor valor en moneda nacional a solicitar en préstamo. A su vez, aumenta el valor final de los préstamos, dado el aumento de la tasa de interés. Todo ello, con las fuertes pérdidas



“2021 – Año de homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein”

salariales de los últimos años, termina generando expulsión del mercado crediticio a los potenciales tomadores de crédito con respecto a la situación inicial. Pero, lo más importante es que, el creciente desfase entre inflación y variaciones salariales de estos últimos años; genera dificultades serias sobre los ciudadanos que ya han tomado un préstamo de estas características.

Dado lo anterior, es imperante modificar la forma de actualización de las cuotas de dichos créditos. La pérdida del salario real de los trabajadores, frente al proceso inflacionario en un contexto de estancamiento y devaluación de la moneda nacional; implica la necesidad de generar formulas alternativas que alivien la presión sobre los ingresos.

Lo que se propone mediante el presente proyecto es que se suspendan las ejecuciones y congelar las cuotas hasta el 31 de diciembre de este año; y crear un registro de deudores, y que los deudores puedan optar por transformar su crédito otorgado bajo la actualización en UVA y UVIS en créditos con sistema de amortización alemán; esto último atendiendo al criterio del esfuerzo compartido entre acreedor y deudor, con la idea de transformar los montos adeudados en una clase de crédito más amigable y no indexable.

En los últimos años, en la mayoría de los préstamos hipotecarios otorgados por el sistema financiero en Argentina se utilizó el Sistema Francés con tasa variable, siendo el Sistema Alemán de uso bastante menos frecuente.

Tanto en el Sistema Alemán como en el Francés la cuota que periódicamente abona el deudor a su acreedor tiene dos componentes: una parte destinada a amortización de capital y otra en concepto de interés, por el uso del capital prestado.

En ambos sistemas el cálculo del monto a erogar en concepto de interés es el mismo, ya que se calcula sobre saldos. La principal característica del Sistema Alemán es que en todas las cuotas la parte destinada a amortizar capital es igual, mientras que los intereses son decrecientes. Esto determina que la cuota total sea a su vez decreciente y en el Sistema Alemán la amortización del capital es relativamente más acelerada que el Sistema Francés.

En el Sistema Francés, en cambio, lo que se mantiene constante es la cuota total, variando la proporción de capital e intereses de cada



“2021 – Año de homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein”

cuota. En las primeras cuotas se amortiza proporcionalmente menos capital que en las últimas, o dicho de otra manera, en general, en las primeras cuotas se paga más intereses que capital. Esto depende del nivel de la tasa de interés pactada: cuanto mayor es la tasa menor será la proporción de capital cancelado en las primeras cuotas.

Pero, desde el punto de vista comercial el Sistema Francés presenta algunas ventajas: dado que en las primeras cuotas se paga proporcionalmente más intereses que capital, para el acreedor resulta más atractivo desde el punto de vista de la presentación contable de los beneficios. Además, dado que las cuotas son iguales resulta intuitivamente atractivo para el deudor. Por otra parte, a iguales tasas y plazos las primeras cuotas del Sistema Francés son inferiores a las del Sistema Alemán favoreciendo el acceso al crédito, mediante una relación cuota/ingreso más baja.

Desde el punto de vista financiero ambos sistemas son equivalentes. Si bien los flujos de fondos son diferentes tienen iguales tasas internas de retorno, aunque en el Sistema Francés el deudor paga una suma total de intereses superior que en el Sistema Alemán.

Con las leyes sancionadas, se inicio una extensa campaña de propaganda de los créditos hipotecarios y el fácil acceso a las líneas de crédito, fueron miles las familias argentinas que eligieron tomar estos préstamos e iniciar el proyecto de la vivienda propia. A partir del año 2017, se evidencia un crecimiento en las personas que comenzaron a solicitar créditos hipotecarios y esto debido a dos elementos principales. Por un lado, se incorporó el Banco Hipotecario, el Banco Provincia y el Banco Nación, por otro lado, se reformó el programa PROCREAR, permitiendo comprar casas nuevas o usadas de hasta tres ambientes por un valor de hasta dos millones de pesos y los créditos se actualizan por el índice de la Unidad de Vivienda Actualizada. En este periodo la tasa de interés que se previa era del 4.5% en el Banco Nación y el plazo era de hasta 30 años.

Con el boom de los créditos actualizados en UVA, los bancos ofrecían para la compra automotores esta clase de créditos mediante el cual el capital adeudado bajo el crédito UVA aumenta a valores corrientes.

Hay que aclarar también, que un crédito prendario es aquel que se otorga a cambio de la prenda de un bien mueble registrable, en donde el



“2021 – Año de homenaje al Premio Nobel de Medicina Dr. César Milstein”

deudor, por lo general, suele dar en garantía para la prenda el bien que está adquiriendo en ese momento, por ejemplo, un automóvil.

La UVA (Unidad de Valor Adquisitivo) es una unidad que se indexa en función del valor del CER o coeficiente de estabilización de referencia, cuyo valor a su vez depende del índice de precios al consumidor. Y los UVI (Unidad de Vivienda) se actualizan en base al índice del costo de la construcción

Así, al contraer una deuda que actualiza mediante UVA, la misma pasa a ser la unidad de medida del crédito, y no los pesos corrientes, con lo cual deberemos en lugar de X\$, “X” UVAs. Una cantidad fija de UVA vence con cada cuota, y lo que se tiene que abonar, es el valor de esa cantidad de UVAs, a la cotización del día de la liquidación de la cuota.

Ante ello, el gobierno nacional congeló en el marco de la pandemia las cuotas de los créditos hipotecarios uvas y el remanente tendrá que ser pagado posteriormente.

En este tiempo estamos visualizando un problema, que viene de la mano de los desfasajes económicos ocurridos en nuestro país, que están llevando a muchas familias a destinar cada vez más dinero de su ingreso familiar para lograr cumplir con las cuotas de créditos, en muchos casos poniendo a la venta la vivienda adquirida porque ya no pueden afrontar las cuotas de los créditos. Eso no es el caso de quienes compraron autos bajo esta modalidad, créditos que tenía también como fin fomentar la industria automotriz y que hoy lo adeudado es casi mayor al valor del vehículo.

Los vaivenes económicos que atraviesa nuestro país no deben afectar a aquellas familias que soñaron con acceder a su primera casa o adquirir un auto a fin iniciar un emprendimiento; es por ello que una solución sería encontrar la forma de otorgar certeza en montos de cuotas y plazos de cancelación, a fin evitar que si todo sigue así, haya una catarata de ejecuciones por la imposibilidad de pagar las cuotas adeudadas.

Por todo lo expuesto solicito a mis pares me acompañen en el presente proyecto.

Autor: Diputado Nacional Miguel Andrés Costas Zottos

Cofirmantes: Diputado Nacional Bucca, Eduardo; Diputado Nacional Contigiani, Luis Gustavo; Diputado Nacional Estévez, Enrique; Diputado Nacional Ramón, José Luis; Diputado Nacional Rodríguez, Alejandro "Topo".