



## ***Proyecto de Ley***

*El Senado y la Cámara de Diputados sancionan con fuerza de ley*

### **APLICACIÓN DEL C.V.S. EN PRÉSTAMOS (U.V.A. o U.V.I.) OTORGADOS A PERSONAS FÍSICAS POR ENTIDADES FINANCIERAS**

Artículo 1° — Exceptúase la aplicación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (C.E.R.) y del Índice del Costo de la Construcción (I.C.C.) 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 se enumeran seguidamente:

- a) los préstamos 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).
  
- b) los préstamos personales o prendarios otorgados en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA, Ley 25.827).

Art. 2° — A partir de la entrada en vigencia de la presente ley las obligaciones de pago resultantes de los supuestos contemplados en el artículo 1° se actualizarán en función de la aplicación del coeficiente de Variación de Salarios (C.V.S.) que confecciona y publica el INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA Y CENSOS. Hasta esa fecha se mantendrán las tasas de interés vigentes, de conformidad con las normas legales y reglamentarias aplicables.

El PODER EJECUTIVO DE LA NACIÓN oportunamente determinará las tasas de interés aplicables al momento de entrada en vigencia del Coeficiente de Variación de Salarios (C.V.S.).



El valor en pesos de la cuota resultante de aplicar el Coeficiente de Variación de Salarios (C.V.S.) nunca podrá superar en más de CINCO POR CIENTO (5%) al valor en pesos de la cuota ajustada por el coeficiente o unidad de actualización original.

La Autoridad de Aplicación podrá elevar el valor determinado en el párrafo anterior a DIEZ POR CIENTO (10%), siempre y cuando se aplique a créditos cuyo destino sea una vivienda única y familiar.

Art. 3° — El PODER EJECUTIVO DE LA NACIÓN reglamentará las presentes disposiciones dentro de los TREINTA (30) días de la publicación del presente decreto en el Boletín Oficial.

Art. 4° — Las disposiciones que anteceden son de orden público y serán de aplicación a los préstamos contemplados en el artículo 1° vigentes a la fecha de entrada de la presente ley.

Art. 5° — Comuníquese al Poder Ejecutivo de la Nación.



## FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

### I. Introducción

El presente proyecto reproduce el proyecto 4008-D-2018/2037-D-2020.

Por el presente traemos una iniciativa para proteger a las personas físicas que hayan tomado créditos o préstamos bajo modalidades diferentes a la actualización por el coeficiente de variación salarial (CVS). Esas modalidades alternativas son el coeficiente de estabilización de referencia (CER) y el índice del costo de la construcción (ICC), que a su vez son aplicadas en créditos estipulados en UVA (unidades de valor adquisitivo, ley 25.827) o UVI (unidades de vivienda, ley 27.271).

A su vez, el objetivo principal de este proyecto de ley consiste en resguardar el derecho a la vivienda.

En los años 2016 a 2018 el contexto de los créditos (hipotecarios y personales) varió significativamente: aumentó la oferta de crédito y cambiaron sus modalidades. Las variaciones se apreciaron tanto en el sector privado como en el público, ya que el propio Estado Nacional adoptó la estructura de las UVA para Pro.Cre.Ar.

### II. Acerca de los “créditos UVA”

Los créditos "UVA", como se denomina a los créditos otorgados en función de las UVA, presentan una ventaja comparativa para sus otorgantes en la coyuntura inflacionista: se fijan en cantidad de unidades (UVA, luego convertibles a un valor monetario en pesos argentinos) y se actualizan a través del CER, es decir a través del índice de precios al consumidor (IPC, conf. Resolución 203/2016 del Ministerio de Economía de la Nación).

Así, quien otorga el crédito preserva su posición y su capital, puesto que queda sujeto ("atado", en sentido figurado) a los aumentos inflacionarios. Además, cobra intereses.



El riesgo lo asume la persona física que toma el crédito y lo afronta en un doble orden: 1) al tomar el crédito, ya que una devaluación concomitante puede suponer la imposibilidad de pagar un precio acordado en dólares estadounidenses; 2) durante el curso de cancelación del crédito, ya que los montos adeudados (capital e intereses) aumentan con la inflación, no por su salario.

Por otro lado, el Banco Nación describía hacia 2018 la configuración de los créditos UVA del siguiente modo:

*"El importe de capital en pesos se deberá expresar en cantidades de "UVA" convirtiendo a esos fines la suma en pesos a ser otorgada en "UVA" de acuerdo a la cotización, publicada por el Banco Central de la República Argentina, al momento de la firma del Mutuo Hipotecario.*

*El importe de capital a reembolsar en cada cuota será el equivalente en pesos de la cantidad de "UVA" adeudada al momento de cada uno de los vencimientos, calculado al valor de "UVA" de la fecha en la que se haga efectivo el pago.*

*Los intereses a pagar se computarán sobre el capital en pesos adeudado al momento del vencimiento de cada servicio financiero, calculado conforme a lo señalado en el párrafo precedente".*

(<https://www.bna.com.ar/Personas/CreditosUVAinformacion>).

Por su parte, el Banco Santander Río anunciaba a potenciales tomadores de préstamos que:

*"Los efectos de la inflación o evolución de los precios tendrán correlación en el monto del capital adeudado y también en el monto de los intereses a pagar ya que se calcularán sobre un importe que se ajusta en su valor.*

*Los procesos inflacionarios de la Argentina a lo largo del tiempo muestran que es posible que la inflación alcance niveles elevados.*

*Tené en cuenta que el valor de la cuota aumentará al mismo ritmo de la inflación y que tu salario o ingresos podrían no incrementarse en la misma proporción".*

(<https://www.santanderrio.com.ar/banco/online/personas/creditos/super-prestamo-hipotecario-uvas/como-se-ajusta>)

En ese sentido, cabe destacar que la UVA en marzo de 2016 equivalía a \$14,05 y en junio de 2018 alcanzaba los \$23,77. En enero de 2022 superó los \$100, es decir aumentó más de 650% en poco más de cinco años.



Además, se había establecido que si la cuota mensual superase en 10% el valor de la cuota que resultaría de haber aplicado al préstamo un ajuste al capital por el Coeficiente de Variación de Salarios (CVS), se podría extender la cantidad de cuotas. Es decir que existía la posibilidad de refinanciar el préstamo en caso que la cuota ajustada por CER aumentara en un 10% más que por CVS; y con un límite: el nuevo plazo no podría superar en más de un 25% al plazo original.

### III. La expansión de los créditos UVA y sus razones

En paralelo, este refuerzo de la posición de los prestamistas derivó en mayor accesibilidad al crédito. Las entidades financieras disminuyeron los requisitos para acceder a un préstamo y redujeron el monto proporcional (sobre el salario) de las cuotas (en relación a un préstamo tradicional, o "cuota fija"). De esta manera, muchas personas decidieron acordar créditos UVA con entidades financieras desde marzo de 2016 en adelante. A punto tal que, en la actualidad, los créditos UVA representan casi la totalidad de la oferta de créditos hipotecarios y han desplazado a los créditos tradicionales.

De acuerdo a un informe elaborado por el Observatorio de Políticas Públicas (OPP) de la Universidad Nacional de Avellaneda (UNdAV), el monto total por créditos hipotecarios otorgados bajo modalidad UVA desde abril de 2016 ya alcanzan el billón de pesos. Asimismo, en 2017 representaron el 42% del total de créditos hipotecarios, y el 72% a marzo de 2018 ("Créditos UVA", OPP, UNdAV, 2018, <http://undav.edu.ar/general/recursos/adjuntos/20917.pdf>).

### IV. La realidad y los peligros de los créditos UVA

En marzo de 2018 el diario La Nación publicó que *"el sostenido ritmo que mantuvo la inflación en los últimos dos años, pese a los intentos del Gobierno por reducirla, provocó que desde abril los deudores hipotecarios que accedieron a una vivienda tras tomar en marzo de 2016 un crédito UVA pasen a pagar una cuota prácticamente igual a la que afrontan quienes tomaron en la misma fecha un crédito tradicional. Eso no es todo: mientras los que se jugaron por el crédito tradicional achicaron -aunque solo marginalmente- su deuda, los expuestos a la indexación la incrementaron en un 50%, dado que el mecanismo contempla el progresivo ajuste del capital prestado también por*



*el índice UVA.* (“La cuota del crédito UVA ya iguala la de los préstamos tradicionales”, La Nación, 26/3/2018).

En dicho artículo periodístico se ofrece el siguiente ejemplo: quien tomó un crédito por un millón de pesos en abril de 2016 debía afrontar una cuota mensual de \$7915 (crédito UVA, contra \$12435 por crédito tasa fija de idéntico monto), pero en marzo de 2018 debería pagar una cuota de \$12428 (en otras palabras, ya casi igualó a la cuota de tasa fija).

Por otra parte, según se informaba, a diciembre de 2018 el aumento acumulado por UVA era de 50,5% y la de CVS de 58,5%.

No obstante, el OPP de la UNdAV, a junio de 2018, anunciaba que dicha relación ya se había invertido: los ingresos promedios de los trabajadores privados registrados subieron 55,67% mientras que la cotización de la UVA aumentó 57,31%.

Aquel desfasaje (aumento UVA, depreciación salario), además, trajo aparejado que crezca el peso de la cuota variable a pagar respecto al salario. Y se calculaba que aumentase en al menos un 2,8% para fin de 2018. Ello en tanto se atravesaba un contexto económico de un fuerte retroceso en el poder adquisitivo del salario, *“un escenario que podría variar muy poco a pesar de las futuras subas salariales si la devaluación reciente acelera su traslación a precios”* (conf. Informe citado).

Ya hacia 2018 la coyuntura económica y laboral de nuestro país demostraba que la progresión de los aumentos de cuotas de créditos ajustados por IPC superaría la de los aumentos salariales. De esta forma, no solo muchas personas debieron refinanciar sus créditos, sino también tuvieron que afectar porciones cada vez mayores de sus salarios (que en los mejores casos aumentan solo el 15%). Todo ello mientras las cuotas que pagaban no disminuían el capital adeudado (que se seguía y sigue actualizando), y las deudas totales se apreciaban más que los inmuebles y aumentaban los precios de alimentos y tarifas.

En otras palabras, en contextos de inflación la situación de las personas físicas que tomaron créditos que no se ajustan por CVS empeora día a día y los empuja hacia el incumplimiento de sus obligaciones financieras, el cual derivaría consiguientemente en la pérdida de sus hogares.

A inicios de 2022 la situación no ha mejorado. Todo lo contrario. Recientes relevamientos indican que la morosidad es baja (para créditos Banco Nación menos del 1%, 1,2% en general), pero la incidencia en salarios supera largamente el 25%, llegando en algunos supuestos a casi el 50% (“Pesadilla hipotecaria: la cuota de deudores de créditos UVA subió más del doble en un año”, Diario La Nación, 7/2/2022).



## V. Sobre el CVS y antecedentes normativos

Actualmente, el coeficiente de variación salarial (CVS) es calculado por el INDEC. El organismo define así al CVS:

*“El Índice de salarios estima, a partir de la comparación de meses sucesivos, las variaciones de los salarios tanto del sector público como del privado en cada mes. Para la obtención de los salarios se efectúa una encuesta de periodicidad mensual a las empresas del sector privado y se recaba información en los circuitos administrativos correspondientes del sector público. Respecto del sector privado no registrado se ha realizado una estimación de la evolución de sus salarios sobre la base de la información obtenida mediante la Encuesta Permanente de Hogares (EPH). Para más información se puede consultar la metodología de elaboración .*

*La evolución de los salarios pagados en los sectores público y privado registrados se difunde con datos a partir de noviembre 2015. A partir de junio de 2017, se agrega el cuadro de la serie del Índice de Salarios del sector privado no registrado, con datos desde octubre de 2016”.*

([https://www.indec.gob.ar/nivel4\\_default.asp?id\\_tema\\_1=4&id\\_tema\\_2=31&id\\_tema\\_3=61](https://www.indec.gob.ar/nivel4_default.asp?id_tema_1=4&id_tema_2=31&id_tema_3=61))

Téngase presente que el CVS fue incorporado a nuestra normativa vigente a través del decreto 762/2002 de "Reordenamiento del Sistema Financiero". Dicho decreto, a su vez, tomó como antecedente el proyecto de ley 2021/2001 de mi autoría, sancionado por el Senado de la Nación 14/3/2002. El proyecto versaba sobre la exclusión del CER a todos los créditos otorgados a personas físicas por entidades financieras que tengan como garantía hipotecaria la vivienda única, familiar y de ocupación permanente.

Es menester recordar que el decreto 762/2002 expresaba en sus considerandos "que la aplicación de un índice de actualización basado en variables que no se ajustan al ingreso familiar generan incertidumbre y afecta la capacidad de cobro de los créditos por parte de las entidades financieras".

## VI. Congelamiento y más aumentos



En el marco de la pandemia, se dictó en fecha 29/3/2020 el decreto 319/2020 que dispuso el congelamiento del valor de la cuotas hasta el 30/9/2020 para créditos destinados a vivienda única.

En fecha 24/9/2020 se dictó el decreto 767/2020 que prorrogó el congelamiento y determinó un esquema de convergencia desde febrero 2021 hasta julio 2022. También fijó una instancia de revisión para los casos en los que el importe de la cuota superase el 35% de ingresos.

El descongelamiento provocó que en enero de 2022 las cuotas aumentaran más de un 100%, asestando así un nuevo y fuerte golpe a los deudores.

#### VII. La pertinencia del CVS – La necesidad de sancionar este proyecto

De acuerdo a lo expuesto, el CVS resulta un coeficiente que refleja los ingresos de los trabajadores. Luego, ese coeficiente también respeta los salarios y asegura la efectiva capacidad de cumplimiento de las obligaciones financieras.

A su vez, al determinar la aplicación del CVS se estaría protegiendo la vivienda única, familiar y de ocupación permanente contra los créditos otorgados en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA, Ley 25.827) o en Unidades de Vivienda (UVI, Ley 27.271).

El contexto en el cual crecieron y se multiplicaron los créditos referidos ya varió. Las metas de inflación aumentan, los parámetros de aumentos salariales bajan. El país no tiene expectativas de crecimiento. Todo lo contrario: ha fallado el modelo económico que dio lugar a estos créditos. Ahora será rescatado por acreedores extranjeros que usarán como garantía al pueblo argentino. Este proyecto debe servir para proteger a los argentinos y a su derecho a la vivienda del fracaso político y de la avaricia del capitalismo financiero.

Por ello, deben ser las entidades financieras quienes soporten el costo de la aplicación del CVS a los créditos que fijaron bajo otras variables.

Asimismo, por las consideraciones expuestas, solicitamos a nuestros pares que nos acompañen con la sanción del presente proyecto.

José Luis Gioja

Diputado Nacional