



H. Cámara de Diputados de la Nación

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, reunidos en Congreso,
sancionan con fuerza de ley

**ADECUACIÓN DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y PRENDARIOS TOMADOS
EN UVAs**

Artículo 1°: Quedan alcanzados en la presente ley aquellos deudores que hayan contraído créditos hipotecarios y prendarios con índice de actualización U.V.A (Unidades de Valor Adquisitivo), quienes hasta el 31 de diciembre de 2023 podrán solicitar a las instituciones financieras acreedoras la readecuación y/o compensación de las condiciones crediticias de acuerdo con el sistema de cálculo establecido en la presente ley.

Artículo 2°: Modifíquese el sistema de cálculo U.V.A (Unidades de Valor Adquisitivo) para el cálculo de los montos de las cuotas derivadas de los créditos hipotecarios y prendarios del sistema de crédito local por el criterio de C.V.S (Coeficiente de Variación Salarial) para la actualización de tasa pactada en cada operación.

Artículo 3°: Los efectos dispuestos en el artículo 2° serán retroactivos a la fecha de otorgamiento de los créditos celebrados bajo el sistema U.V.A, compensando por la diferencia económica que surgiese de la aplicación del sistema C.V.S (Coeficiente de Variación Salarial) al tomador del crédito, según corresponda, por los sobrecargos derivados de la aplicación del sistema U.V.A (Unidades de Valor Adquisitivo). Las compensaciones podrán imputarse a pagos adelantados de capital con la correspondiente liquidación de intereses y cargos que correspondan.



H. Cámara de Diputados de la Nación

Artículo 4°: El valor de la cuota para los créditos hipotecarios que resultare de la aplicación del criterio de cálculo bajo la actualización por C.V.S (Coeficiente de Variación Salarial) en ningún caso podrá superar el 25% de los ingresos familiares declarados al momento de confeccionar la solicitud de crédito cuando se trate de vivienda única familiar y de utilización permanente y del 35% de los ingresos familiares cuando el destino del crédito sea otro distinto al de vivienda única familiar y de utilización permanente.

Artículo 5°: Las instituciones financieras deberán informar a los deudores de créditos contraídos bajo el sistema U.V.A (Unidades de Valor Adquisitivo) que pertenezcan a su cartera de clientes las modificaciones de las condiciones de cálculo de los parámetros de los créditos, especificando cuotas, tasa de interés resultante y saldo pendiente de pago dentro de los 60 días posteriores a la entrada en vigor de la presente ley.

Las nuevas condiciones crediticias resultantes de la modificación de los criterios de cálculo deberán ser aceptadas y suscriptas por los deudores a través de un nuevo contrato de crédito que las instituciones financieras tendrán la responsabilidad de confeccionar y comunicar en el plazo previsto precedentemente.

Artículo 6°: El Poder Ejecutivo Nacional y el Banco Central de la República Argentina determinarán las compensaciones pertinentes que debieran efectuarse a las instituciones financieras de acuerdo con el criterio de igualdad de esfuerzos y en beneficio de los deudores de créditos U.V.A (Unidades de Valor Adquisitivo). El sistema de compensaciones podrá extenderse hasta un plazo máximo de 10 años desde el momento en que la presente ley entre en vigor.

Artículo 7°: Se establece la suspensión de plazos por el término de un (1) año de los desalojos y/o ejecuciones hipotecarias para los créditos hipotecarios en U.V.A. tomados sobre vivienda única familiar de ocupación permanente, a partir de la publicación de la presente ley;



H. Cámara de Diputados de la Nación

Artículo 8: De forma.

Artículo 9: Comuníquese al Poder Ejecutivo.



H. Cámara de Diputados de la Nación

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

En junio de 2012 la ex presidenta de la Nación, Cristina Fernández de Kirchner, lanzó el *Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar, Procrear*, con el objetivo de participar activamente en políticas urbanas, reafirmando el rol del Estado en materia de planificación y uso del suelo y como dinamizador de la economía

Entre junio de 2012 y diciembre de 2015 se invirtieron U\$S 2.922 millones en la línea Desarrollos Urbanísticos de Procrear, con el objetivo de construir un total de 30.010 viviendas en 79 predios distribuidos en distintos puntos del país.

En contraste, en el período que va de fines de 2015 a fines de 2019, durante el gobierno de Mauricio Macri, sólo se invirtieron U\$S 32 millones (\$646 millones a valores actuales) en esta línea, iniciando la construcción de tan sólo 130 viviendas en un nuevo predio. Simultáneamente, esa gestión decidió dar de baja 6.354 viviendas de las 30.010 proyectadas originalmente por el programa.

Durante el gobierno de Juntos por el cambio se decidió fomentar el acceso a la vivienda por un sistema de créditos otorgados por las entidades financieras. Así fue que en abril del año 2016, el Banco Central de la República Argentina mediante la Comunicación "A" 5945, creó la UVI, como modalidad para el ahorro y el préstamo, uno meses después por iniciativa del entonces Senador Nacional Julio Cobos, se sancionó la Ley 27.271 que crea un Sistema para el Fomento de la Inversión en Vivienda. Esta Ley permite al sector financiero tener una Unidad de Valor (UVI) para otorgar créditos hipotecarios. Las actualizaciones permitidas por el BCRA pueden ser a través del CER (coeficiente de estabilización de referencia) o través del ICC (índice de costo de la construcción). El Banco Central de la República Argentina (BCRA) reglamentó la ampliación de los instrumentos de crédito y ahorro de largo plazo y determinó que el instrumento de actualización ya existente denominado UVI, que a diferencia del anterior se actualiza en base a la inflación (CER), cambiándole la denominación a UVA (Unidad de Valor Adquisitivo).



H. Cámara de Diputados de la Nación

De esa forma, los préstamos hipotecarios y depósitos a plazo fijo actualmente en ejecución ajustables por CER, cambiaron su denominación de UVI a UVA.

Las UVA tuvieron un valor inicial de \$14,05 al 31/3/16, al día 29 de abril de 2022 el valor es de \$ 114,69.

Las UVA fueron una herramienta creada para darle garantías a las entidades financieras, disminuyendo el riesgo de pérdida de inversión ante las variaciones inflacionarias. Para garantizar la rentabilidad, sobre la actualización de la UVA se cobra una tasa de interés (UVA + tasa de interés sobre el capital adeudado).

A partir de marzo del 2017, también se habilitaron los créditos UVAs prendarios, con el fin de financiar no solo la adquisición de automóviles 0 kilómetro, sino también de usados.

Para los ciudadanos y ciudadanas que no encontraban propuestas alternativas por parte del Estado entre los años 2015- y 2019, no existieron garantías ni seguridades, sino un único camino posible para el acceso a la vivienda.

Conforme el Índice de Salarios elaborado por el INDEC, los salarios nominales subieron 323% entre marzo de 2016 y febrero de 2021, los precios generales registraron una suba del 385% (IPCBA), y la unidad UVA aumentó un 391%. Es decir que los salarios nominales promedio crecieron considerablemente menos que el nivel general de precios (62 p.p. de diferencia) y la UVA (68 p.p.). Lo que evidencia la pérdida del poder adquisitivo del salario respecto de las cuotas del crédito.

En nuestro país hay aproximadamente ciento cinco mil familias que entre 2016 y 2019 tomaron créditos UVA para comprar, refaccionar o ampliar su vivienda, créditos a plazo, entre diez y treinta años.

Un trabajador que en julio de 2017 tomó 1.900.000 pesos para el año 2021 debía 8.100.000 pesos, a pesar de haber pagado cuotas por un total de 1 millón de pesos. En este sentido podemos ver que el pasivo inicial se disparó 379%.

Actualmente cientos de familias se encuentran en procesos de mora y otras tantas de ejecución. Y han comenzado a emitirse fallos jurisprudenciales que citan los principios de equidad y esfuerzo compartido.



H. Cámara de Diputados de la Nación

Los miembros del colectivo Hipotecados UVA, vienen acompañando reclamos y propuestas que den una solución justa, pidiendo por la posibilidad de pagar las cuotas para que el acceso a la vivienda sea un derecho efectivo.

Por estas razones este proyecto propone incorporar criterios de equidad y justicia distributiva al sistema de acceso a créditos hipotecarios y prendarios saldando la excesiva carga que recae sobre los sectores medios y populares que pugnan por mejores condiciones y que desde el año 2016 vienen siendo perjudicados por un sistema que solo contribuyó a garantizar la rentabilidad financiera por sobre el libre acceso a la vivienda y el consumo de bienes durables, lo que acentuó la retracción en la actividad económica y agudizó las condiciones de desigualdad social y económica en nuestro país. Con este proyecto buscamos normalizar y humanizar el sistema de crédito nacional en virtud de un horizonte de desarrollo económico sostenible con inclusión social.

Es por lo expuesto que solicito a los y las legisladoras, acompañen con su voto el presente proyecto de ley.

Diputada Marisa L. Uceda