



H. Cámara de Diputados de la Nación

PROYECTO DE LEY

*El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación sancionan
con fuerza de Ley...*

DERECHO A LA VIVIENDA PARA LOS HIPOTECADOS UVA BAJO TODAS SUS MODALIDADES

CAPÍTULO I

ALCANCE Y BENEFICIARIOS

Artículo 1°— ALCANCE. La presente ley abarca a todas las líneas crediticias existentes (independientemente de que continúen o no disponibles para el acceso a nuevos créditos), que se rigen por el Sistema UVA *o por los instrumentos denominados en UVI* para la adquisición, construcción y/o ampliación de viviendas, de entidades bancarias públicas o privadas, en la República Argentina: Hipoteca UVA para adquisición de Vivienda, Procrear para Adquisición, Hipotecario Social, Procrear Ahorro Joven, Procrear Construcción, Hipoteca UVA para Construcción, Desarrollos Urbanísticos.

Artículo 2°— BENEFICIARIOS. Son beneficiarios de esta ley todos los que hayan accedido a una línea crediticia comprendida en el Artículo 1°, cualquier sea ella y cualquiera sea la fecha de acceso a la misma. Quedan asimismo comprendidos todos lo que hayan obtenido aprobación bancaria para acceder al préstamo hipotecario, aunque aún no hayan concluido el trámite de acceso al mismo.

CAPÍTULO II

ANULACIÓN DEL SISTEMA UVA, FIJACIÓN DEL MONTO DE LAS CUOTA DEL CRÉDITO HIPOTECARIO Y REPARACIÓN PARA LOS HIPOTECADOS Y/O ENDEUDADOS

Artículo 3°— Queda anulado el Sistema de Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) para la indexación de los créditos hipotecarios.

Artículo 4°— El valor de las cuotas mensuales para los que ya se encuentran pagando créditos hipotecarios para vivienda no podrá ser indexado más allá del 50% del Índice de Variación Salarial, y no podrá superar el 25% del ingreso familiar, respetándose la relación valor de la cuota – ingreso familiar, tal cual fue establecido en la cuota inicial.

Artículo 5°— El valor total del saldo de la hipoteca que se adeuda quedará determinado por el valor de esta cuota mensual multiplicado por la cantidad de cuotas impagas.

Artículo 6°— Queda expresamente prohibida la extensión de las cuotas del crédito contraído, con excepción de lo establecido en el artículo siguiente (Artículo N° 7).

Artículo 7°— Se suspende la exigibilidad del pago de las cuotas a la persona que haya perdido su empleo, hasta tanto revierta esa situación y deje de estar desocupada. A partir de ese momento se retoma el pago de la hipoteca en los meses subsiguientes sin ningún tipo de multa, interés, recargo por mora o sanción económica.

Artículo 8°— Todas las entidades financieras y bancarias, públicas o privadas, que hayan sido prestadoras de las líneas crediticias establecidas en el Artículo 1° de la presente, deberán garantizar a cada beneficiario el acceso a la siguiente información:

- El desagregado mensual de las UVAS pagadas hasta el presente, discriminando cuántas UVAS se pagaron en concepto de intereses y cuántas en concepto de capital.
- Toda la información concerniente al crédito que el beneficiario requiera por el solo hecho de su solicitud.

Artículo 9°— **REPARACIÓN.** De la información resultante de lo establecido en el Artículo anterior, debe procederse a descontar del valor total del capital adeudado, el valor total de UVAS pagas hasta la fecha.

CAPÍTULO III

BENEFICIARIOS DEL PLAN PROCREAR AHORRO JOVEN

Artículo 10°— **CLÁUSULA TRANSITORIA.** Para todos los beneficiarios de este plan, que han depositado ahorros en distintas entidades bancarias o financieras, se reconvierte el valor del total de las UVAS pagas como equivalente a la cantidad de dólares que representaban al momento de ingresar al plan.

Artículo 11°— Queda eliminado el Sistema UVA para el Plan Procrear Joven y se reconvierten las cuotas adeudadas de acuerdo con el establecido en los Artículos 3, 4 y 5 de la presente.

Artículo 12°— El Estado debe ejecutar el 100% de la partida presupuestaria del subsidio que se otorga a los beneficiarios entre el comienzo del plan y la situación hasta escriturar, de modo de garantizar las condiciones de acceso pautadas en un principio.

Artículo 13°— **ADJUDICACIÓN DIRECTA PARA LOS BENEFICIARIOS.** Todos los beneficiarios del Plan Ahorro Joven deben tener garantizado el acceso a la vivienda y se les debe garantizar la adjudicación directa, de acuerdo con lo pactado originalmente con la entidad bancaria o financiera.

Artículo 14°— **MIGRACIÓN A OTROS PLANES.** En el caso de que el beneficiario acceda a una migración de plan, ejemplo los planes denominados Urbanísticos o Lotes con servicios, o cualquier otro que pudiera surgir en el futuro, deben garantizarse cupos para el ingreso directo, de modo de garantizar la adjudicación directa tal cual establece el Artículo 12°.

Queda expresamente prohibido la imposición de una migración compulsiva a otras líneas de crédito sin el acuerdo expreso del beneficiario. Cuando ello no ocurre, el

Estado y la entidad financiera involucrada están obligadas a arbitrar los medios para que los que se inscribieron y completaron los 12 plazos fijos accedan a la vivienda.

CAPÍTULO IV

PROTECCIÓN DEL DERECHO A LA VIVIENDA DE LOS BENEFICIARIOS

Artículo 15°— Quedan prohibidas las ejecuciones de vivienda de los beneficiarios definidos en el Artículo 2° de la presente.

Artículo 16°— Se anula la Resolución N°718 de la Comisión Nacional de Valores y queda prohibida la venta de las deudas a fondos de inversión.

CAPÍTULO V

RÉGIMEN PARA NUEVOS CRÉDITOS

Artículo 17°— Queda anulado el Sistema de Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) para el otorgamiento y para la indexación de los nuevos créditos hipotecarios.

Artículo 18°— Los nuevos créditos hipotecarios para vivienda, a partir de la promulgación de la presente ley, deberán basarse en cuotas ajustadas exclusivamente a los ingresos declarados por el grupo familiar.

CAPÍTULO VI

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 19°— CLÁUSULA TRANSITORIA. Al momento de la aprobación de esta ley el Banco Central contará con un plazo de 30 (treinta) días para informar la cantidad total de créditos otorgados bajo las distintas modalidades mencionadas en el Artículo 1°, con un informe discriminado por provincia y por entidad financiera o bancaria a la que pertenecen.

Artículo 20°— Queda anulada toda legislación previa que resulte contradictoria con las disposiciones de la presente ley.

Artículo 21°— Esta ley es de orden público y rige para todo el territorio nacional. La misma entrará en vigencia en un plazo de 10 días luego de ser promulgada y publicada en el Boletín Oficial.

Artículo 22°— De forma.

Romina Del Plá

Nicolás del Caño

Myriam Bregman

Alejandro Vilca



FUNDAMENTOS

Señor presidente: reproducimos a continuación los fundamentos de la primera vez que presentamos este proyecto en el año 2019 con la plena certeza de que a lo largo de estos tres años la situación de los hipotecados UVA se ha agravado de manera significativa.

El desmadre económico y la aceleración inflacionaria han producido que las cuotas de las hipotecas tengan un peso cada vez mayor sobre ingresos que aumentaron menos que el índice de precios y los UVA.

El gobierno no es el mismo que cuando lo presentamos originalmente y, sin embargo, los problemas no solo se han sostenido sino incluso agravado. Son miles de personas las que dependen de un tratamiento urgente y una aprobación de un proyecto de alivio como el que estamos presentando y el que solicitamos que acompañen los diputados y las diputadas.

Sr. Presidente:

Cuando se votó en el año 2016 la ley de creación de los créditos hipotecarios en UVI para viviendas (Ley 27271), desde la banca del Partido Obrero en el Frente de Izquierda nos opusimos. Denunciamos que lejos de ser una herramienta que facilite el acceso a la vivienda, se trababa de un instrumento financiero al servicio de los bancos que colocaba la amenaza de la indexación, como una espada de Damocles, sobre la cabeza de los trabajadores que los adquirieron. Nos opusimos porque había una contradicción-desfasaje, entre el precio de la UVI (que se indexaba mensualmente con la evolución del costo de la construcción) y el salario del trabajador (que con paritarias regimentadas y a la baja, ven agravarse la pérdida de su poder adquisitivo año tras año). La posterior adopción del Sistema de Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) siguió la misma lógica y reforzó su condición de mecanismo de confiscación del salario de quienes acceden a un crédito para la vivienda. Esto es así porque el UVA, que se referencia en el CER y se actualiza por el Índice de Precios al Consumidor, sigue el ritmo de la inflación –que, gracias a la acción de las patronales y la burocracia sindical, nunca llega a la actualización de los salarios.

Esta preocupación demostró ser más que atinada, porque desde la creación de esta ley a la fecha, no ha hecho más que profundizarse la caída del salario. Peor aún tenemos al gobierno de Macri y la mayoría de la oposición patronal, discutiendo que el problema de nuestro país es que el costo laboral sería excesivo en la Argentina. Es decir que lo que buscan impulsar es una reducción mayor del salario, de modo que el carácter confiscatorio de esta unidad de vivienda será todavía más importante.

La ley que se aprobó en ese momento nos habla de calidad crediticia, pero la calidad crediticia para un asalariado tiene que ver con su estabilidad laboral. No obstante, tenemos que las fuerzas mayoritarias de este Congreso –y quién les dicta el libreto: el FMI- consideran que la condición laboral del asalariado argentino es demasiado rígida. Es decir, que habría que avanzar hacia una flexibilidad o una precarización laboral. Entonces, es una estafa la referencia a “la calidad crediticia”. Si planean precarizar todavía más una fuerza laboral que ya tiene el 40% de precarización, no pueden seguir sosteniendo instrumentos financieros que un trabajador indudablemente no va a poder pagar.

Por el contrario, la salida que ha esbozado el gobierno ante esta situación es una suerte de endeudamiento a perpetuidad: prolongar las cuotas. Es decir, el trabajador que no pueda cubrir este desfase entre la indexación de la unidad de vivienda y el salario va a tener que ir incrementando cada vez más una determinada cantidad de cuotas, es decir que se van a prolongar en el tiempo. Una hipoteca que en un periodo razonable de la vida de un trabajador permite el acceso a la vivienda es una cuestión, pero lo aquí tenemos es otra cosa: se trata de una carga usuraria perpetua sobre un trabajador y eventualmente la ejecución de esa hipoteca y un desalojo, que es a todas luces confiscatorio.

Lo que tenemos asimismo es que con este sistema se ha creado una burbuja financiera. Si el valor de la propiedad se deprime, como está sucediendo, no tenemos como contrapartida una caída de la cuota, que se sigue indexando de acuerdo a la inflación general, sino que lo que tenemos es que el deudor debe mucho más que la propiedad que opera como garantía de la hipoteca. De hecho, el mercado inmobiliario, devaluación mediante, ya alcanza en estos días cotas históricas: Ciudad y Provincia de Buenos Aires reportaban en enero una caída del 55% interanual en la compraventa de inmuebles (10% más que la caída interanual de diciembre). En este escenario, crece la amenaza de que se pinche la burbuja cebada por los especuladores inmobiliarios: los precios en dólares de los inmuebles dejaron de subir por primera vez en años (Clarín, 20/2), lo que podría ser el comienzo de su caída. Las implicancias de este descenso serían enormes: alimenta la recesión y la caída de la construcción, y golpea el patrimonio del sector de trabajadores que cuenta con una vivienda propia.

Por ello no extrañan los recientes datos del Banco Central que informan que el monto total en pesos de los créditos inmobiliarios UVA tomados fue en febrero de 2019 un 78% inferior al mismo mes del año pasado. El derrumbe ya lleva un año, desde el pico de \$14.000 millones en marzo de 2018 a los \$2.052 de febrero pasado. Al aumento de las cuotas, y por tanto del salario requerido para acceder a los préstamos –hoy, se requiere cobrar más de 100 mil pesos para acceder a la hipoteca de un dos ambientes-, se suma la perspectiva de una elevada inflación para este año.

Tenemos entonces una masa de hipotecados –que se calcula que llegan a 150.000 en todo el país (aunque no hay números oficiales –que esta ley obliga a brindar)- que, tras pagar decenas de cuotas, deben más pesos que al principio del préstamo. Como se ve, el peligro de no poder seguir pagando y que se ejecuten las hipotecas es palmario para una gran cantidad de los afectados.

Una situación particularmente gravosa se presenta para quienes han ingresado en Plan Procrear Joven –a quienes destinamos un capítulo especial en este proyecto de ley. Se trata de trabajadores que han depositado sus ahorros a lo largo de todo un año en un

banco, que se expresaban en UVAS, sin haber accedido aún a la vivienda que se les prometió. Pero como el valor en pesos de las propiedades a las que debían acceder se disparó con la devaluación, el dinero que han ahorrado y depositado simplemente no alcanza para acceder a ninguna vivienda. En una carta pública que han difundido desde el colectivo de los afectados, expresan de modo categórico la dramática situación que están viviendo: “Hemos hecho un esfuerzo enorme para sostener mes a mes el ahorro y conformación de cada plazo fijo con el fin de permanecer en el programa y poder acceder a la compra de nuestra vivienda. Muchos pagamos un alquiler, el ahorro y mantenemos a nuestras familias, realmente el esfuerzo que hicimos durante este año fue inmenso. Nuestro pedido colectivo es que el Plan ProCrear Joven consume su objetivo: que el beneficiario que cumplió todas las normas y percibe ingresos de entre 2 y 4 Salarios Mínimos formales, informales o mixtos, pueda obtener una vivienda digna”. Con este Proyecto hacemos una propuesta para dar solución al derecho a la vivienda que les han prometido y ahora les quieren confiscar en beneficio de los bancos.

A la luz de todo lo expuesto, se hace evidente como primera conclusión que la política del gobierno en esta materia no ha hecho más que reproducir su orientación económica más general: el endeudamiento. En este caso el endeudamiento de las familias a perpetuidad, igual que ocurre en el país. La “salida” oficial de alargar las cuotas, es muy parecida a las cláusulas que abarcan a la deuda pública argentina, donde se crea el síndrome de la deuda eterna, la refinanciación usuraria y permanente y la esclavización del país al capital financiero. En este caso es la esclavización de las familias al capital financiero.

El gran drama que enfrenta la población trabajadora para acceder a la vivienda familiar es, en primer lugar, el resultado de la especulación inmobiliaria, del aumento en el valor del suelo y de las propiedades que surge de un proceso económico, que no solo toleraron, sino que alentaron los que han gobernado el país en al menos los últimos 20 años. Se trata de un fenómeno vinculado a los extraordinarios beneficios del capital agrario, minero y de otros sectores, que se localizaron en la compra del suelo y en la especulación inmobiliaria. El Estado ha sido un factor activo en este encarecimiento, bajo todos los gobiernos. En materia de desarrollo del negociado de la especulación inmobiliaria, contra los intereses de los trabajadores, no hay grieta entre macristas y kirchneristas.

La conclusión es que el drama de fondo de la vivienda popular sólo puede ser encarado positivamente con una transformación social profunda, que reorganice por completo las prioridades nacionales, mediante una reorganización económica y social que tenga por eje los intereses de los trabajadores. Sería necesario un shock de inversión real a cargo del Estado, con trabajadores bajo convenio, la expropiación de las grandes constructoras y su capacidad ociosa, y centralizar el crédito bancario mediante la nacionalización de la banca y el comercio exterior. Esta será una tarea de primer orden de un gobierno de los trabajadores.

Ante la situación desesperante que viven hoy los hipotecados UVA y UVI en sus distintas modalidades, ponemos a disposición el presente proyecto de ley, que busca dar una salida de emergencia para las decenas de miles de familias trabajadoras que deben hacer frente a una hipoteca impagable, que amenaza con llevarlos a la ruina y privarlos del sueño de la vivienda propia. Esta ley tiene como propósito defender su derecho a la vivienda y preservarlos de la confiscación salarial que ya están sufriendo con creces. El principio rector de la presente ley es la defensa del derecho a la vivienda de los trabajadores en contraposición al beneficio de los bancos –algo que se opone por el vértice a la ley y el sistema vigentes.

Por estos motivos, solicitamos a los diputados y diputadas el acompañamiento del presente Proyecto de Ley.

Romina Del Plá

Nicolás del Caño

Myriam Bregman

Alejandro Vilca