

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina

SANCIONAN CON FUERZA DE LEY

Suspensión Operatoria Créditos U.V.A.

ARTÍCULO 1°.- Suspender las operatorias de créditos hipotecarios y prendarios que contengan cláusulas de ajuste por Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) en base al Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) conforme el artículo 27° Decreto 905/02, artículo 66° Ley 25.827, artículo 5° Decreto 146/2017 y/o artículo 105° Ley 27.467; o en Unidades de Vivienda (UVI), por el término de un (1) año.

ARTÍCULO 2°.- Establecer la suspensión de plazos por el término de un (1) año de los desalojos y/o ejecuciones hipotecarias y/o prendarias para los créditos hipotecarios en U.V.A., a partir de la publicación de la presente ley;

ARTÍCULO 3°.- La presente ley entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial.

ARTÍCULO 4°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.-

FUNDAMENTOS

Señor presidente:

En primer lugar, es necesario describir que son la Unidad de Valor Adquirido (en adelante, UVA) y la Unidad de Vivienda (en adelante, UVI) y cuál ha sido su variación en los últimos seis años.

La UVA es una medida de valor que fue creada el 31 de marzo del 2016, mediante la Comunicación "A" 6069 del Banco Central de la República Argentina (en adelante, BCRA) e incorporada en la Ley N° 25.827, con su modificación del año 2016. Esta inicialmente debía equivaler a la milésima parte del costo promedio de construcción de un metro cuadrado de vivienda. Esta unidad se actualiza diariamente según el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), basado en el Índice de Precios al Consumidor (IPC). Sus variaciones son publicadas periódicamente en la página web oficial del Banco Central.

En tanto que la UVI, es creada mediante la Comunicación "A" 5945 del BCRA en el año 2016 y la Ley N° 27.271 del mismo año, con la intención de generar un sistema de ahorro para la promoción de construcción de viviendas en pesos. También su valor equivale a la milésima parte del valor promedio del metro cuadrado construido con destino a vivienda en la República Argentina. Esta unidad se realiza en función al Índice del Costo de la Construcción, que publica el Instituto Nacional de Censos y Estadísticas..

En nuestro país un sistema de financiamiento a la vivienda que se encuentre anclado a la inflación, con la alta movilidad de los últimos seis años, se convirtió en una pesadilla para quienes accedieron a créditos para compra de vivienda o de automotores.

A modo de ejemplo, 1 (un) UVA tenía al 30 de junio del año 2017 un valor de diecinueve pesos con treinta y tres centavos (\$19,33) al 30 de junio del 2017,

exactamente cinco años más tarde, llegó al valor de ciento veintinueve pesos con ocho centavos (\$129,08). Esta variación implica un aumento de un 567,77%.

De la misma manera, mientras 1 (un) UVI tenía un valor de veinte pesos con treinta centavos (\$20,30), en tanto que al 30 de junio del 2022 su valor rondaba los ciento dieciocho pesos con setenta y dos centavos (\$118,72), lo que representa un incremento del 484,83%.

En la actualidad, aunque se mantiene en porcentajes bajos, la morosidad en los pagos viene incrementando y son cientos de familias las que ya no pueden afrontar los pagos de cuotas que se actualizan mes a mes por el IPC, a niveles mucho más altos que el reajuste de los salarios.

En las comisiones de Finanzas y Presupuesto y Hacienda hemos escuchado las opiniones de los expertos para alcanzar acuerdos tendientes a solucionar los reclamos de los deudores UVA, pero por sobre todo hemos escuchado los reclamos de los tenedores de tales créditos.

En las sucesivas reuniones pudimos escuchar en primera persona los testimonios, por ejemplo del representante de hipotecados UVA Necochea, quien relató que tomó el crédito mediante el Banco Provincia en marzo de 2017 por 1.500.000 pesos, a 15 años, para poder comprar su casa. Empezó "pagando una cuota de 11 mil pesos" que "hoy, en la cuota 73, deberíamos pagar 85 mil pesos, algo imposible de hacer", precisó. Además, "al día de hoy debemos más de 9.500.000 millones de pesos, los cuales se conforman de más créditos otorgados por el banco en pandemia sin haberlos solicitado", contó.

"Nosotros no tomamos un crédito para realizar un negocio inmobiliario", remarcó y aclaró: "No queremos dejar de pagar, queremos que nos ayuden y que encuentren una herramienta que nos permita poder cumplir de una manera sustentable en el tiempo nuestra obligación".

Otro representante de tomadores prendarios y personales UVA, señaló que "somos casi 450 mil deudores con esta modalidad; somos los grandes olvidados y discriminados cuando se habla de créditos UVA".

“La tasa de interés en nuestra modalidad es del 25%”, informó, y ejemplificó que por diferir una cuota en abril de 2020, que “era de 30 mil pesos por un vehículo para trabajar; si hoy queremos abonarla es de casi 100 mil pesos”. Además, “nos sumaron 33 cuotas más al final del crédito original”, con lo que “somos deudores de por vida, esclavos de los bancos hasta el final de nuestros días”, agregando que “a muchos deudores ya le remataron el vehículo” pero “como no cubrieron sus deudas siguen debiendo a los bancos”. “Los bancos fueron los grandes ganadores con este sistema y más aún en plena pandemia”, denunció y pidió “recalcular la deuda desde el principio, bajar la tasa de interés y ser incluidos en cualquier dictamen”.

Si bien las entidades crediticias pueden exhibir estadísticas, estimamos que es necesario dar una solución urgente para esta situación apremiante para tantas familias de nuestra patria.

Al mismo tiempo, al no resultar claras las condiciones actuales de todas estas operatorias en cuanto a sus consecuencias, aparece como conveniente suspender las mismas hasta que se encuentre una herramienta adecuada que, a la par de contribuya a paliar el déficit de acceso al crédito para vivienda familiar o para vehículos de trabajo, constituya una verdadera solución.

Por los motivos expuestos, solicito a mis compañeros y compañeras acompañen con su firma el presente proyecto.