



H. Cámara de Diputados de la Nación

PROYECTO DE RESOLUCIÓN

La Cámara de Diputados de la Nación,

RESUELVE

Dirigirse al Poder Ejecutivo Nacional en los términos del artículo 100, inciso 11 de la Constitución Nacional para que, por medio del Banco Central de la República Argentina (BCRA) informe a esta Honorable Cámara, de manera precisa y detallada, sobre las siguientes cuestiones relacionadas con el acceso al mercado de cambios de las personas humanas para la compra de moneda extranjera a ser aplicados simultáneamente a la compra de inmuebles en el país destinados a vivienda única, familiar y de ocupación permanente, en virtud de la Comunicación “A” 6787 del BCRA y sus modificatorias.

Habida cuenta que la Comunicación “A” 6787 del BCRA y sus modificatorias, permite *“el acceso al mercado de cambios de las personas humanas para la compra de moneda extranjera a ser aplicados simultáneamente a la compra de inmuebles en el país destinados a vivienda única, familiar y de ocupación permanente, en la medida que se trate de fondos provenientes de préstamos hipotecarios otorgados por entidades financieras locales”*, indique:

1. la cantidad de préstamos hipotecarios otorgados por entidades financieras locales que habilitaron el acceso al mercado de cambios por mes para cada uno de los años 2019, 2020, 2021, 2022 y 2023;
2. la cantidad de sujetos que, en virtud de dichas operaciones, fueron habilitados a acceder al mercado de cambios por mes para cada uno de los años 2019, 2020, 2021, 2022 y 2023;
3. el valor total que representaron durante cada mes de los años 2019, 2020, 2021, 2022 y 2023 los préstamos hipotecarios otorgados por entidades financieras locales que habilitaron el acceso al mercado de cambios;
4. cuál es el procedimiento previsto para que los tomadores de préstamos hipotecarios puedan acceder al mercado de cambios como establece la citada Comunicación, detallando los plazos de aprobación y, en su caso, los criterios aplicados por parte del BCRA para determinar la procedencia de las solicitudes;
5. las condiciones que deben reunir los préstamos hipotecarios otorgados por entidades financieras locales a los fines de poder dar lugar al acceso al mercado de cambios;
6. cada uno de los productos de préstamos hipotecarios ofrecidos por entidades financieras locales, detallando para cada uno de ellos la entidad oferente y las condiciones y requisitos.

JUAN MANUEL LÓPEZ

MAXIMILIANO FERRARO



H. Cámara de Diputados de la Nación

VICTORIA BORREGO

MARCELA CAMPAGNOLI

SANTIAGO ESPIL

MÓNICA FRADE

RUBÉN MANZI

LEONOR MARTINEZ VILLADA

PAULA OLIVETO LAGO

MARIANA STILMAN

MARIANA ZUVIC



H. Cámara de Diputados de la Nación

FUNDAMENTOS

Señora presidenta:

El presente proyecto de resolución tiene por objeto recabar información relacionada con el acceso al mercado de cambios oficial por parte de tomadores de créditos hipotecarios para la adquisición de divisas extranjeras y su aplicación en operaciones de compra-venta inmobiliaria. Al respecto, vale recordar que desde el año 2019 nuestro país mantiene restricciones el acceso al mercado de cambios, las cuales se han ido incrementando fuertemente durante los últimos años. Sin embargo, como excepción al cepo, mantiene su vigencia la Comunicación “A” 6787 del BCRA emitida el 19 de septiembre de 2019 y que permite *“el acceso al mercado de cambios de las personas humanas para la compra de moneda extranjera a ser aplicados simultáneamente a la compra de inmuebles en el país destinados a vivienda única, familiar y de ocupación permanente, en la medida que se trate de fondos provenientes de préstamos hipotecarios otorgados por entidades financieras locales.”*

La citada Comunicación del BCRA permite el acceso al mercado de cambios *“por hasta el monto del préstamo o el equivalente a 100.000 dólares estadounidenses, el monto que resulte menor”*. Asimismo, exige que *“el total de los fondos destinados a la compra, tanto en moneda local como en moneda extranjera sean depositados o transferidos simultáneamente a una cuenta en una entidad financiera a nombre del vendedor de la propiedad.”*

Vale destacar que a pesar de que los tomadores de préstamos hipotecarios hoy pueden acceder al mercado de cambios y adquirir hasta 100.000 dólares al tipo de cambio oficial, el crédito hipotecario en Argentina se encuentra en el peor momento desde que se tenga registros. Tal es así que, durante el 2022 el crédito hipotecario para la vivienda representó solo el 0,2% del PBI posicionándonos como el país de la región con menos crédito hipotecario. A modo de ejemplo, en Chile el crédito hipotecario representa el 27,3% en relación a su PBI, mientras que en México asciende al 11,6%, en Colombia al 7,2%, en Perú al 6,7% y en Paraguay al 4,7%.

Los desórdenes macroeconómicos de los últimos años sumados a la ausencia de condiciones de previsibilidad y seguridad jurídica, son algunas de las razones que llevaron a que el stock de créditos hipotecarios en nuestro país se contraiga un 79,1% desde el 2019. Hoy el crédito hipotecario se encuentra restringido solo para personas que demuestren tener ingresos muy altos. Según el Índice de Accesibilidad al Crédito Hipotecario (IACH) que elabora el Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires, el ingreso mínimo para poder acceder a un crédito hipotecario para la compra de un departamento de 2 ambientes en la Ciudad de Buenos Aires (43 metros cuadrados) se ubicó en \$1.333.712 durante el cuarto trimestre del 2022. De esa manera, una pareja de calificación ocupacional alta con un ingreso promedio de \$372.398 mensuales debería más que triplicar sus ingresos para poder calificar a un préstamo para la compra de un



H. Cámara de Diputados de la Nación

departamento. La cuestión es que, como explica el informe, la cuota inicial del crédito termina superando al ingreso promedio (representó el 107% para el período evaluado por el informe) y se ubica en el punto más alejado de la restricción general de la relación cuota-ingreso del 30% que impone el mercado crediticio.¹

Esta situación se da en el marco de una crisis habitacional profunda. El acceso a la vivienda propia es algo cada vez más lejano. Según el último censo del INDEC, la cantidad de vivienda propia disminuyó más de siete puntos porcentuales en tan solo 6 años, ubicándose actualmente en el 60,9%. Peor aún es si miramos la proporción de propietarios en el caso de los más jóvenes. A mediados de la década del 90', casi el 60% de las personas de entre 25 y 40 años eran propietarias, mientras que en 2020 sólo lo eran el 47%.² En esa misma línea, en el último censo se registraron incrementos en la cantidad de hogares que alquilan (de 17,7% a 20,7%) así como en la cantidad de hogares que ocupan una vivienda que no es propia (cerca del 10% del total).³

Por estos motivos, habida cuenta de la escasez de reservas y de la crisis habitacional y del mercado de préstamos hipotecarios en la que se encuentra inmersa nuestro país, es que presentamos este pedido de informe que tiene por finalidad conocer los alcances de la excepción que permite solo al universo de personas con ingresos más altos acceder al dólar al tipo de cambio oficial para su aplicación en operaciones de compra-venta inmobiliaria.

JUAN MANUEL LÓPEZ

MAXIMILIANO FERRARO

VICTORIA BORREGO

MARCELA CAMPAGNOLI

SANTIAGO ESPIL

MÓNICA FRADE

RUBÉN MANZI

LEONOR MARTINEZ VILLADA

PAULA OLIVETO LAGO

¹ Informe de resultados de Accesibilidad a la vivienda a través del crédito hipotecario elaborado por la Dirección General de Estadísticas y Censos del Gobierno de la Ciudad de Buenos Aires en junio de 2023. Disponible en: https://www.estadisticaciudad.gob.ar/eyc/wp-content/uploads/2023/06/ir_2023_1764.pdf

² Nota titulada, "Sueños lejanos" de Federico González Rouco para la Revista Seúl, de 19 de febrero de 2023. Disponible en: <https://seul.ar/jovenes-vivienda-argentina/>

³ Nota periodística titulada "Crisis habitacional: en seis años, la cantidad de vivienda propia se redujo en 6,4%", de 22 de mayo de 2023. Disponible en: <https://eleconomista.com.ar/economia/crisis-habitacional-seis-anos-cantidad-vivienda-propia-redujo-64-n62653>



H. Cámara de Diputados de la Nación

MARIANA STILMAN

MARIANA ZUVIC