

PROYECTO DE RESOLUCIÓN

La Honorable Cámara de Diputados de la Nación:

RESUELVE

Solicitar al Poder Ejecutivo Nacional que, a través del organismo que corresponda, informe de manera precisa y detallada sobre los siguientes puntos referidos al reciente lanzamiento por parte del Banco de la Nación Argentina (BNA) de la línea de créditos hipotecarios ajustables por Unidades de Valor Adquisitivo (UVA):

1.- Tasa Interna de Retorno (TIR) esperada para un Crédito Hipotecario UVA con una tasa nominal anual (TNA) del 4,5%.

2.- TIR esperada para un Crédito Hipotecario UVA con una TNA del 4,5% con más la sobretasa del 1,5% ofrecida por el BNA como herramienta de tope sobre la cuota calculada por la evolución del UVA y del coeficiente de variación salarial (CVS).

3. – En la Nota Técnica de la Asociación de Bancos Argentinos (ADEBA), realizada por Ramiro Moya en el año 2020 se especifica en el apartado “Una propuesta para la Argentina”:

“Ante un evento de que la cuota ajustada por UVA sea superior al incremento de la cuota ajustada por CVS, la diferencia se paga por: 1. La cuenta con fondos privados. Esta es fondeada por el aporte de los bancos equivalente a un porcentaje de cada nuevo crédito otorgado. Por ejemplo, un aporte equivalente al 1,5% podría ser suficiente para la primera capa que está destinada a cubrir diferencias de magnitud moderadas. Los fondos aportados no usados podrían ser devueltos a los aportantes cuando el crédito se cancele totalmente, ajustados en UVA” (página 24):

En este contexto, para un Crédito Hipotecario UVA ofrecido por el BNA ¿cuál es el fundamento económico y financiero para que un deudor que opta por una sobre tasa del 1,5% para topear la cuota calculada en función al coeficiente de variación salarial deba devolver las diferencias UVA-CVS al final del crédito?.

FUNDAMENTOS:

Señor Presidente:

El Banco de la Nación Argentina ofrece una línea de crédito con características que resultan llamativas.

En la presentación oficial de la nueva línea de préstamos hipotecarios +Hogares con BNA; el presidente de la institución, Daniel Tillard anunció que entre las características de esta línea es que a los tomadores de crédito se les permitirá “topear la cuota el tope resultará de aplicar al préstamo un ajuste a través del coeficiente de variación salarial y sólo si ese ajuste es menor que la cuota ajustada por UVA, se producirá el tope” y agregó que “Los montos, las diferencias se trasladaran al final del préstamo, actualizada por UVA. Una vez finalizado el cronograma se reprogramará el saldo que resulte que será pagado con un préstamo personal o una extensión de la hipoteca, lo que sea más práctico. Esta opción tendrá un costo adicional, una prima del 1,5 mensual”.

En ese sentido las condiciones del crédito plantean la opción al tomador de que el crédito se ajuste por variación salarial pagando un denominado seguro. Ello no implica que si la inflación supera al salario la diferencia se cancela en ese momento con el referido seguro, al contrario: se acumula deuda al final del crédito.

Con este criterio, contratar el seguro implica elevar la tasa del crédito de 4,5% a 6%. En un crédito a 30 años la cuota a pagar cada mes se elevaría un 20%, en uno a 20 años el seguro contratado aumenta la cuota a pagar un 15%. En definitiva entre 15% y 20% más de cuota por tener el seguro.

Sugerimos al BNA que analice la propuesta aprobada por esta Cámara con relación a los créditos UVA futuros. Allí el seguro efectivamente cancela descalces entre inflación y salario -no pospone al final del crédito- a través de un fondo compensador constituido por el esfuerzo compartido del sistema financiero y el deudor hipotecario.

La diferencia es fundamental: el fondo del proyecto con media sanción aporta a los bancos la diferencia entre inflación y salarios y la cancela, el actual propuesto por el BNA no lo cancela, traslada la deuda al final y ofrece un nuevo crédito para cancelarla. Ello implica una vez más la generación de deudas que los tomadores nunca terminan de pagar.

Es por estas razones que solicito a mis pares la aprobación del presente proyecto de resolución.

Julio César Cleto Cobos.-

Diputado Nacional