



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

CÁMARA DE DIPUTADOS	
MESA DE MOVIMIENTO	
18 AGO 2020	
Recibido.....	7.51.....Hs.
Exp. Nº.....	39764.....C.D.

PROYECTO DE COMUNICACIÓN

La Cámara de Diputados de la Provincia, vería con agrado que el Poder Ejecutivo, por intermedio del organismo que corresponda, gestione ante el Poder Ejecutivo de la Nación, prorrogue el decreto 319/2020 sobre el congelamiento de los créditos hipotecarios UVA; se analice una nueva fórmula de actualización de las cuotas basada en la evolución de los salarios y que, el Gobierno Nacional gestione ante el Banco Central que prorrogue su comunicación A 6949 para todos los préstamos bancarios.

Lic. Juan Argañaraz
Diputado Provincial

Walter Ghione
Diputado Provincial

FUNDAMENTOS

Señor presidente:

Motiva el presente que, a fines de septiembre vence el plazo del decreto que congeló las cuotas que pagan los deudores de los créditos hipotecarios en UVA. Si no hay una prórroga, muchos de los deudores comenzarán a pagar en octubre incrementos que se estiman en 15% con respecto a la cuota de marzo, según informaron algunos bancos.



Además, con el fin del congelamiento, los tomadores de créditos ajustables deberán comenzar a pagar las diferencias acumuladas entre abril y septiembre entre la cuota congelada y el valor que hubiese correspondido cada mes posterior. Podrán hacerlo en cuotas a partir de octubre: el mínimo es tres, pero pueden ser más de acuerdo a cada entidad.

En el caso de cuotas impagas, los deudores tienen dos opciones: abonar esa diferencia en un mínimo de tres cuotas, con interés compensatorio, a partir de octubre (según el DNU); o llevar el monto adeudado al final de vida del préstamo (según la comunicación A 6949 del BCRA).

A partir de julio, los tomadores de esos préstamos comenzaron a recibir los mensajes de los bancos donde se les comunicaban estas opciones. En el caso de no haber optado por ninguna alternativa, se les aplicará directamente el pago en cuotas a partir de octubre, lo que había sido previsto en el decreto que congeló las cuotas en abril.

La morosidad de los créditos hipotecarios en UVA continúa siendo baja, ya que el crédito hipotecario es el último que la gente deja de pagar.

Los representantes de agrupaciones que reúnen a los deudores de estos créditos hipotecarios, se reunieron a fines de julio en forma virtual con María Eugenia Bielsa, la Ministra de Desarrollo Territorial y Hábitat, y pidieron la prórroga del decreto 319/2020, que dispuso el congelamiento de las cuotas.

Según un relevamiento del Banco Central a comienzos de año, en la Argentina existen unos 105.000 deudores hipotecarios UVA, de los cuales 95.000 corresponden a préstamos para vivienda única y de hasta 120.000 UVA. Eso equivalía a cerca de \$1,7 millones 2016 (unos USD 113.000) y a \$6,8 millones en 2020 (unos USD 67.700 al "dólar solidario").

El valor de la UVA desde su nacimiento, el 31 de marzo de 2016, se incrementó un 303%. De acuerdo a los casos que registran los Hipotecados UVA, alguien que obtuvo un crédito hipotecario en enero de 2017 por \$2 millones, comenzó con una cuota de \$17.000 y actualmente paga una cuota de \$47.700 (con la cuota congelada). La cuota estimada para octubre, sin



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

congelamiento, es de \$55.800. En tanto, el capital adeudado creció a \$5,5 millones.

Los créditos hipotecarios en UVA surgieron en 2016, durante el Gobierno de Mauricio Macri, como una opción que permitió a más familias acceder a su vivienda propia porque requería de ingresos más bajos que un crédito tradicional. Pero a partir de 2018, los deudores de esos nuevos préstamos se vieron afectados por la indexación de las cuotas al ritmo de la inflación. Los préstamos hipotecarios en UVA son en pesos a tasa fija, ajustable por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) que refleja la inflación del Índice de Precios al Consumidor y que está expresado en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA).

En marzo de 2016, las UVA comenzaron con un valor de \$14,05, que equivalía al costo promedio de construcción de un metro cuadrado dividido por 1.000. Actualmente su valor es de \$56,64. Semejante incremento no solo se trasladó a las cuotas del crédito, sino también al monto nominal del capital adeudado.

Por todo lo dicho solicitamos a los pares acompañamiento al Presente acerca de una problemática que afecta a muchísimas familias y preocupa sobremanera.

Lic. Juan Argañaraz

Diputado Provincial

Walter Ghione

Diputado Provincial.



CÁMARA DE DIPUTADOS
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE