



CÁMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

CÁMARA DE DIPUTADOS

MESA DE MOVIMIENTO

21 MAY 2021

Recibido..... 11:35 .....Hs.

Exp. N°..... 43511.....

**PROYECTO DE COMUNICACIÓN**

La Cámara de Diputados de la Provincia vería con agrado que el Poder Ejecutivo, por intermedio del organismo que corresponda, evalúe la posibilidad de gestionar ante el Poder Ejecutivo de la Nación, la modificación de la fórmula utilizada para el cálculo de las cuotas de los tomadores de créditos UVA vigente, por el coeficiente Hog.Ar utilizado en la nueva línea de créditos para vivienda Procrear, recientemente lanzado por el Presidente de la Nación.

Diputado Provincial  
Gonzalez, Marcelo.

Diputado Provincial  
Bastia, Fabián.

Diputado Provincial  
Pullaro, Maximiliano.

Diputado Provincial  
Di Stefano, Silvana.

Diputado Provincial  
Basile, Sergio.

Diputada Provincial  
Orciani, Georgina.

Diputado Provincial  
Candido, Juan Cruz.

Diputada Provincial  
Senn Jimena.

Diputado provincial  
Espindola, Marlen.

Diputada Provincial  
Ciancio, Silvia.

**FUNDAMENTOS**

Señor presidente:

Los "Créditos Hipotecarios UVA" originalmente fueron pensados como un medio idóneo para facilitar y/o garantizar el acceso al derecho a la vivienda propia, a aquellas personas y/o familias que, con sus



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

ingresos normales difícilmente puedan acceder a la compra de una casa propia.

En este sentido, el crédito otorgado (que puede ser para la adquisición, construcción o mejora de una vivienda), ven actualizadas sus cuotas en función de la "*Unidad de Valor Adquisitivo*" (UVA), una herramienta financiera creada por el Banco Central de la República Argentina que, al momento de su lanzamiento, estaba relacionada con el costo del metro cuadrado de una vivienda. Así, 1.000 Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs) equivalían a 1 metro cuadrado de vivienda. Ahora bien, en la actualidad, el valor de esta unidad se va actualizando periódicamente de acuerdo con el índice de inflación oficial "*IPC*" (Índice de Precios al Consumidor) que mide el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC).

Debido a esta actualización, o mejor dicho, indexación automática del valor del UVA, aquello que en su momento fue una gran idea para lograr el acceso al derecho a la vivienda propia a muchísimos argentinos y argentinas, con las altas tasas de inflación verificadas en nuestro país en los últimos años, agravadas por la devaluación de nuestra moneda y las restricciones impuestas por la pandemia del virus SARS-CoV-2, se transformó en una "trampa" para los tomadores de dichos créditos que ven como mes a mes los montos de las cuotas a abonar aumentan muy por encima de los aumentos de sus salarios privándolos, en muchas oportunidades, de poder satisfacer sus necesidades más básicas y las de su grupo familiar.

Sumado a todo esto, no podemos dejar de tener en cuenta la situación de pandemia verificada en nuestro país y gran parte del mundo desde el año 2020, en la que, a través de la declaración de emergencia sanitaria, se impusieron un conjunto de restricciones a lo largo de todo el territorio de nuestro país lo que devino necesariamente en una merma en la actividad económica y pérdidas de empleo.

La situación económica Argentina, ya golpeada por tasas de inflación altas y constantes, se vio agravada por la pandemia, lo que llevó al Gobierno Nacional a la entrega de diversos subsidios (Ingreso



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

Familiar de Emergencia y el Programa de Asistencia de Emergencia al Trabajo y la Producción, entre otros), para paliar la disminución en la actividad económica que la cuarentena implicó. Al mismo tiempo, al haber disminuido la actividad económica y productiva en general, la única forma de financiación de dichos subsidios fue aumentar la emisión monetaria, lo que, sumado a la baja del consumo, produce un fuerte impacto inflacionario. Es decir que aquellas personas que, con la idea de cumplir con el sueño de tener una vivienda propia, sacaron estos tipos de créditos atados a la inflación, se ven hoy en día ante la imposibilidad de seguir abonando las cuotas porque las mismas representan casi la totalidad de sus ingresos, ingresos que se vieron disminuidos por la pandemia (y en algunos casos directamente disueltos por las pérdidas de empleo), haciendo imposible poder pagar las cuotas y al mismo tiempo satisfacer sus necesidades básicas más elementales.

Así las cosas, en el mes de marzo de 2020, el Poder Ejecutivo Nacional sancionó el Decreto de Necesidad y Urgencia N.º 319/2020, el cual en su art. 2 estableció: "*CONGELAMIENTO DEL VALOR DE LAS CUOTAS: Establécese que, hasta el día 30 de septiembre del año en curso, la cuota mensual de los créditos hipotecarios que recaigan sobre inmuebles destinados a vivienda única y que se encuentren ocupados con el referido destino por la parte deudora o quienes la sucedan a título singular o universal, no podrá superar el importe de la cuota correspondiente, por el mismo concepto, al mes de marzo del corriente año. La misma medida de congelamiento y por el mismo plazo fijado en el párrafo anterior, se aplicará a las cuotas mensuales de los créditos prendarios actualizados por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA)*"; mientras que su artículo 3 establece: "*SUSPENSIÓN DE EJECUCIONES: Suspéndanse, en todo el territorio nacional y hasta el 30 de septiembre del año en curso, las ejecuciones hipotecarias, judiciales o extrajudiciales, en las que el derecho real de garantía recaiga sobre los inmuebles indicados en el artículo 2º y con los requisitos allí establecidos. Esta suspensión también alcanza al supuesto establecido en el artículo 2207 del Código Civil y Comercial de la Nación (hipoteca de parte indivisa), en la medida que la parte deudora que integre*



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

*el condominio, o quienes la sucedan a título singular o universal, sean ocupantes de la vivienda. Esta medida alcanzará a los lanzamientos ya ordenados que no se hubieran realizado a la fecha de entrada del presente decreto. Igual medida y por el mismo plazo se aplicará a las ejecuciones correspondientes a créditos prendarios actualizados por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA)".* Vale aclarar que los plazos de "Congelamiento del Valor de las Cuotas" y la "Suspensión de Ejecuciones" determinados por dicho decreto fueron prorrogados hasta el 31 de enero del 2021 mediante el Decreto de Necesidad y Urgencia N.º 767/2020 de fecha 25 de septiembre de 2020.

Habiendo pasado ya más de tres meses desde la pérdida de vigencia de los decretos enunciados, y ante la escalada en el aumento de las cuotas (debido al aumento de la tasa de inflación y el "recupero" de los aumentos suspendidos el año pasado), todo esto sumado a la llegada de una segunda ola de contagios que necesariamente devino en nuevas restricciones, los deudores de créditos UVA se encuentran en un verdadero estado de indefensión, comprometiendo sus ya golpeados ingresos con el aumento de las cuotas, por lo que se torna imperioso tomar medidas tendientes a que el impacto de las cuotas permita a los deudores de estos tipos de créditos cubrir sus necesidades básicas y las de sus grupos familiares.

En este sentido, y tomando como antecedente los nueva línea de créditos para vivienda Procrear, recientemente lanzado por el Presidente de la Nación, consideramos beneficioso para los tomadores de créditos UVA que la fórmula utilizada para el cálculo de las cuotas a abonar sea modificada por el "coeficiente Hog.Ar", consistente en aplicar la evolución de los salarios a través del Coeficiente de Variación Salarial (CVS), que determina el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), más el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) con un tope del 2%.

La utilización de este coeficiente en la fórmula de cálculo de las cuotas, haría posible a los tomadores de créditos UVA poder conocer con exactitud el impacto que las cuotas tendrán sobre sus ingresos, limitando sus aumentos también en base a estos últimos, pudiendo de esta



## CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SANTA FE

forma suplir sus necesidades más básicas y elementales como también las de su grupo familiar.

Sin otro particular, les pido a mis pares el acompañamiento y la aprobación de este proyecto de comunicación.

Diputado Provincial  
Gonzalez, Marcelo.

Diputado Provincial  
Bastia, Fabián.

Diputado Provincial  
Pullaro, Maximiliano.

Diputado Provincial  
Di Stefano, Silvana.

Diputado Provincial  
Basile, Sergio.

Diputada Provincial  
Orciani, Georgina.

Diputado Provincial  
Candido, Juan Cruz.

Diputada Provincial  
Senn Jimena.

Diputado provincial  
Espindola, Marlen.

Diputada Provincial  
Ciancio, Silvia.