

Buenos Aires, 02 de marzo de 2020

A la Señora Ministra  
de Desarrollo Territorial y Hábitat  
Arq. Dña. María Eugenia Bielsa  
S/D

De nuestra mayor consideración:

Tenemos el agrado de dirigirnos a Ud., haciendo presente que mediante Nota de fecha 28/01/20 nuestra Cámara solicitó formalmente una audiencia con Ud., pedido que reiteráramos telefónicamente y que ratificamos por la presente.

Es por ello que consideramos oportuno hacerle saber que el motivo de nuestra solicitud era hacerle entrega de un Informe referido a los Créditos UVA que entendemos puede ser una contribución para solucionar un problema que preocupa a muchos argentinos y que impide la continuidad de un programa que, a nuestro criterio, resulta útil para facilitar el acceso a la vivienda de numerosas familias.

Efectivamente, entendemos que de la Ley 27.271 y del Plan ProCreAr basado en el uso de las UVA, pueden extraerse herramientas apropiadas para financiar la adquisición de viviendas de manera compatible con las posibilidades de los tomadores de créditos.

El Informe que adjuntamos nos advierte que el problema tiene sus raíces no en el sistema en sí mismo sino en dos circunstancias claras:

1. Las tasas de interés que se terminaron aplicando no son las originalmente previstas cuando se implementó el Plan, superando largamente las razonables para créditos actualizados.
2. No se aplicó la cláusula prevista en la ley que morigera los efectos de una disparada inflacionaria en los índices de reajustes de las cuotas.

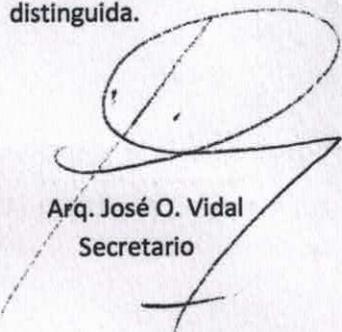


135/2020

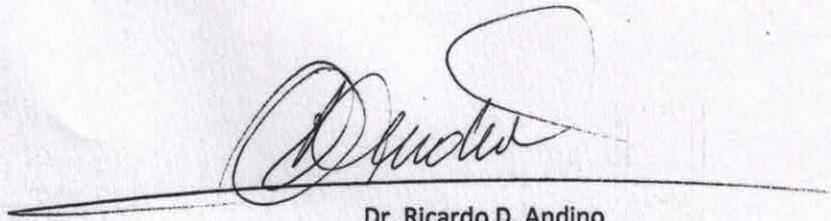


En el entendimiento de que la propuesta que elevamos a su consideración puede ser un verdadero aporte para solucionar un problema que aqueja a muchos argentinos y por ende al propio Gobierno, evitando discontinuar el único mecanismo de créditos hipotecarios vigente, es que elevamos a su consideración el Informe adjunto, al mismo tiempo que reiteramos nuestro pedido de audiencia a fin de poner a su disposición los 47 años de experiencia de nuestra Cámara dedicados a las viviendas de interés social.

Sin otro particular, y a la espera de su gentil respuesta, saludamos a la Señora Ministra con nuestra consideración más distinguida.



Arq. José O. Vidal  
Secretario



Dr. Ricardo D. Andino  
Presidente

Adjunto: Informe: "CRÉDITOS UVA – Análisis y Propuestas"

# CRÉDITOS UVA

## Análisis y propuesta

Ante las dificultades que enfrentan los tomadores de créditos hipotecarios basados en UVA y la eventualidad de que dicho sistema crediticio sea discontinuado CAVERA ha realizado un profundo análisis del problema con el fin de, por un lado, encontrar posibles soluciones al drama que viven numerosas familias, sin cargar los costos de dichas soluciones sobre el erario público y, por el otro, permitir la continuidad de un mecanismo de crédito que facilitará el futuro acceso a la vivienda a otros centenares de miles de familias argentinas. He aquí el resultado de ese estudio

### LA LEY 27.271

En septiembre de 2016 el Congreso de la Nación aprobó la ley 27.271, llamada **Sistema para el fomento de la inversión en vivienda – CASA AHORRO**. Dicha ley, que fue publicada en el Boletín Oficial el 15 de septiembre de 2016, estableció una unidad de ahorro y de crédito reajutable, denominada **UVI**, que **reajustaría por el Índice del Costo de la Construcción relevado por el INDEC**.

El artículo 1° de la ley creó el instrumento de ahorro, préstamo e inversión denominado en Unidades de Viviendas (UVI) en tanto que en el artículo 6° definió las características de dicho instrumento:

- El valor inicial en peso del UVI será determinado por el Banco Central, utilizando como referencia la milésima parte del valor promedio del metro cuadrado construido con destino a vivienda en la República Argentina, de forma tal que 1.000 UVIs serán equivalentes a un metro cuadrado (1.000 UVIs = 1 m<sup>2</sup>)
- El valor del UVI será actualizado mensualmente a través del índice del costo de la construcción para el Gran Buenos Aires que publica el INDEC para vivienda unifamiliar modelo 6, en tanto el Banco Central publicará diariamente el valor en pesos de la UVI.
- El artículo 10° dice: *“Las líneas de préstamos hipotecarios que se ofrezcan a través del o los fideicomisos que se pongan en funcionamiento deberán contemplar beneficios especiales [...] para la adquisición, construcción y/o ampliación de viviendas familiares. Los beneficios podrán consistir en subsidios de una porción del capital, de tasa o de gastos relacionados con la operatoria.”*

- El apartado d) del artículo 13° de la Ley dice: “*d) Captar fondos de ahorro privado y/o público para la suscripción de títulos valores emitidos por los fideicomisos financieros y denominados en UVIs.*”
- El artículo 21° advierte: “*Las disposiciones de la presente ley se encuentran exceptuadas de lo dispuesto en los artículos 7° y 10° de la ley 23.928 (de Convertibilidad) y sus modificatorias...*”.

## **EI PRO.CRE.AR se renueva**

Paralelamente, el Banco Central emitió el 8 de abril de 2016 la Circular “A” 5945 que disponía la utilización de una nueva modalidad de ahorro y de préstamos a fin de facilitar el acceso a la vivienda a las familias argentinas, en especial para las de medianos y bajos ingresos. Anticipándose a la ley mencionada en el apartado anterior, que estaba en análisis en el Congreso Nacional, llamó **UVI** al nuevo instrumento crediticio el que, según la Circular mencionada, **reajustaría por el CER, es decir por el Índice de Precios al Consumidor relevado por el INDEC.**

Basándose en dicha Circular la Secretaría de Vivienda de la Nación lanzó el 10 de julio de 2016 una nueva operatoria **ProCreAr SOLUCIÓN CASA PROPIA** por medio de la que se asistiría a las familias para la compra de viviendas nuevas o usadas, casa o departamento, bajo las siguientes condiciones:

- Ingresos: entre 2 a 4 Salario Mínimo Vital y Móvil (SMVM)
- Valor de la vivienda: máximo \$ 1.500.000.
- Los créditos serían denominados en UVI, con tasa de interés promedio del 5% anual.
- Ahorro: 10% para vivienda hasta \$ 1.000.000 y 15% para vivienda superior a ese valor.
- Subsidio no reembolsable de:
  - \$ 100.000 para vivienda de \$ 1.500.000 y familia sin menores;
  - \$ 200.000 para vivienda de \$ 1.000.000 o vivienda de \$ 1.500.000 con menores en la familia;
  - \$ 300.000 para vivienda de \$ 1.000.000 con menores en la familia.
- Relación Cuota/Ingreso: 25%
- Concedía los meses de agosto y septiembre para la inscripción de los interesados.

Una diferencia importante del nuevo ProCreAr era que ya no se fondearía en las reservas destinadas a los jubilados (Fondo de Garantía de Sustentabilidad de la ANSES) con tasas deficitarias para el Fondo, sino a través de inversores privados.

## APARECE LA UVA

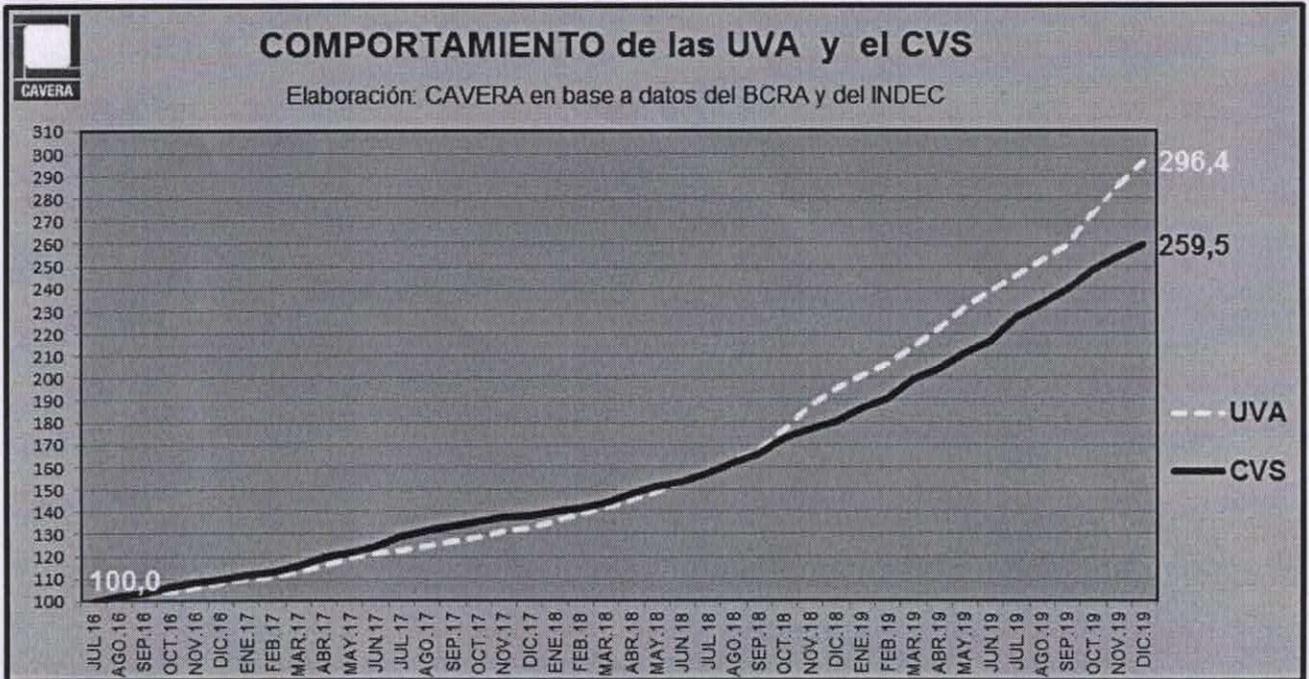
Pero subsistía una gran duda referida a la dualidad de actualización: ¿las UVI, reajustarían por CER o por ICC? Para remediarlo el BCRA emitió la Comunicación "A" 6069 del 16.09.2016 llamando **UVA, a las Unidades de Valor Adquisitivo ajustables por "CER"**, basados en la ley 25.827 (UVA) -aunque esa Ley fue la de Presupuesto General de la Administración Nacional del año 2004- y **UVI a las Unidades de Vivienda Actualizables por "ICC"** según la Ley 27.271. A partir de esta Circular el Banco Central pasó a usar el UVA en todos los planes del Programa ProCreAr al igual que en los depósitos a plazo fijo que ofrecían los bancos como en los mutuos de los créditos hipotecarios.

Posteriormente, el Decreto 146/2017 del 6 de marzo de 2017, a través de su artículo 5°, eximió de la prohibición de actualización establecida por los artículos 7° y 10° de la Ley 23.928 (de Convertibilidad) a los préstamos con Garantía Hipotecaria ajustables por medio del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER). Los alcances del Decreto 146/2017 fueron ratificados mediante la Ley 27.431.

## ¿QUÉ PASÖ?

La demanda de los créditos del nuevo ProCreAR aumentaron de tal forma que la Secretaría de Vivienda de la Nación debió abrir nuevas inscripciones e igual éxito tuvo la demanda privada, a tal punto que el Banco de la Nación Argentina, advirtiendo los incrementos en los precios de venta de las viviendas que tal demanda estaba produciendo, salió a ofrecer créditos intermedios en UVA a los emprendedores a fin de incrementar la construcción de viviendas y aumentar así la oferta de viviendas. Pero como los depósitos en UVA no crecían en igual proporción, para evitar el descalce que provocaba la demanda de créditos de los constructores y compradores de viviendas, el BNA aumentó las tasas de interés de los créditos, que al inicio del Plan los había ofrecido al 3,5% y 5%, pasando luego al 5% y 7% y terminando en 10%.

Y como si fuera poco, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) por medio del que se actualiza el CER y, consecuentemente las UVA, creció por encima del Coeficiente de Variación Salarial, lo que en la práctica no sólo afectó el ingreso y el poder adquisitivo de los tomadores de los créditos, sino que incidió sensiblemente en el valor de las cuotas de los créditos. Ver el siguiente gráfico.



Para la elaboración de este gráfico se ha tomado el Índice de Salarios del Sector Registrado del INDEC habida cuenta que los bancos exigían esa condición laboral para los tomadores del crédito, y se han reducido a 100 al mes de julio de 2016 los Índices UVA y de Variación Salarial, para permitir apreciar la distorsión entre ambos. De haber adoptado el Índice de Variación Salarial Total que incluye al Sector Privado no Registrado, la distorsión con el UVA sería mayor.

Como puede observarse en el gráfico, el índice del CVS quedó poco más del **14%** por debajo del UVA. Este desfase entre la UVA y el CVS es el que ha provocado que la totalidad de los tomadores de créditos UVA se viera con serias dificultades para enfrentar el pago de las cuotas. Por tal motivo los deudores iniciaron fuertes reclamos al gobierno requiriendo ayuda y solución al problema.-

Ante esos reclamos, el gobierno del Presidente Macri apeló a un recurso simplista: el 15 de agosto de 2019, es decir 4 días después de las elecciones PASO, anunció que se congelaban las cuotas hasta el 31 de diciembre para aquellos compradores de viviendas valuadas hasta 140.000 UVAS, anuncio que fue ratificado por el Comité Ejecutivo del Fondo Fiduciario Público Procrear y asentado en el Acta 189 del 20 de agosto de 2019. Esto tranquilizó momentáneamente a unos 30.000 deudores de los créditos ProCreAr y otros 60.000 de créditos estándares con propiedades por debajo de las 140.000 UVAs. Como era de imaginar, apenas asumió el nuevo gobierno el problema estaba sobre el escritorio del presidente Fernández, por lo que el 30 de diciembre de 2019 la nueva Ministra de Desarrollo Territorial y Hábitat dictó la Resolución 1/2019, publicada en el Boletín Oficial el 02.01 2020, por medio de la que se prorrogó el congelamiento de las cuotas por el mes de enero de 2020.

Próximo a vencer dicho beneficio, arreciaron las quejas y reclamos de los deudores, por lo que el Gobierno comunicó que a partir de febrero de 2020 se aplicaría un mecanismo para que las cuotas, en vez de saltar un 26%, converjan gradualmente hasta fin de año a su nivel, más la inflación que se produzca a partir del 1° de febrero.

## LA SOLUCIÓN

Teniendo en cuenta la preocupación que el gobierno del Presidente Fernández ha manifestado por la situación de la gente, en particular de los más necesitados, y con el objetivo de aliviar la situación de todas las partes involucradas, hemos analizado diferentes soluciones por medio de las que hemos arribado a dos posibles alternativas para solucionar el problema de los créditos UVA, que exponemos a continuación:

1. La primera alternativa consiste en **calcular las cuotas reduciendo la tasa de interés de los préstamos**. Sabemos que los bancos en general y el Banco Nación en particular han acordado con los compradores intereses que en muchos casos llegaron al 10% y 11% anual, tasas de interés que resultan muy altas para créditos con capital indexado. Las tasas de interés en otros países de América Latina con unidades indexadas varían alrededor del 4,31 en Colombia, el 4,53% en Chile, el 5,25% en Uruguay y el 6% en México. Debe tenerse en cuenta, además, que **los bancos argentinos están otorgando depósitos a plazo fijo en UVA con tasa del 1% anual (en el caso del Banco Nación es del 1,5% anual)**, depósitos que irán creciendo ya que desde la instauración del cepo a la compra de dólares los plazos fijos en UVA son la única manera que los argentinos tienen para ahorrar y preservar el valor de sus ahorros.

Entendemos que la tasa de interés a aplicar para los créditos en UVA no deben superar el 5% mensual, y para aquellos deudores que originalmente pactaron una tasa del 5% anual, reducirla al 3,5%, ya que estas tasas no serán deficitarias para los bancos; a lo sumo rendirán una menor rentabilidad.

A fin de aclarar nuestra propuesta, cabe destacar que si el crédito fuera de 180 meses de plazo **el monto de las cuotas bajaría más del 5% por cada punto de reducción de tasa** y esa reducción del monto de las cuotas sería mayor en la medida que aumente el plazo del crédito.

Por ejemplo, si para un crédito a 180 meses de plazo la tasa se redujera del 10% al 5% la cuota bajaría un 26%, es decir el equivalente a la reducción por el congelamiento.

En apoyo a esta propuesta nos permitimos recordar que el BCRA, a través de la Circular "A" 6911 del 19.02.2020, por reclamo del Presidente Fernández, redujo las tasas de interés que cobran los bancos para la financiación con tarjetas de crédito.

2. La segunda alternativa está basada en el artículo 7° de la ley 27.271 que dice:

Artículo 7°: *“Las entidades financieras deberán dar a los tomadores de préstamos para la vivienda UVIs la opción de extender el número de cuotas originalmente previstas cuando el importe de la cuota a pagar supere en un diez por ciento (10%) el valor de la cuota que hubiere resultado de haberse aplicado a ese préstamo un ajuste de capital por el Coeficiente de Variación Salarial (CVS). Ante la solicitud expresa de la opción, la entidad financiera deberá extender el plazo originalmente previsto para el préstamo, observando que [...] la cuota no supere el treinta por ciento (30%) de los ingresos computables.”*

Teniendo en cuenta que el aumento de las UVAs ha incrementado las cuotas en más del 10% si éstas hubieran sido actualizadas con el CVS, se debería aplicar el artículo 7° de la ley ajustando las cuotas con el CVS. Además, para el caso de los deudores del Plan ProCreAr que clasificaron con la relación cuota/ingreso del 25%, respetar dicha relación.

## **CONTINUIDAD DEL PLAN**

Los planes propuestos por la ley 27.271 y el ProCreAr pueden y deben continuar, son una excelente herramienta *“para facilitar el acceso a la vivienda a los sectores socioeconómicos bajos y medios de la población”*, como muy bien reza el artículo 5° del Decreto 902/2012, con el que se creó el Procrear.

Para ello será necesario respetar muy pocas premisas:

- Los créditos deben ser otorgados en UVI ó UVA.
- Las tasas de interés deben respetar el promedio del 5%
- Se debe vigilar la relación entre el CVS y el IPC o el ICC, a pesar de que los ingresos de los trabajadores deberían mejorar con respecto al IPC, ya que ésta ha sido siempre una premisa de los gobiernos interesados en mejorar el nivel de vida de los trabajadores.
- Promover el ahorro privado o público, como lo propone el Artículo 13 d) de la ley 27.271, en especial de la ANSES, ya que ello permitirá preservar el valor actualizado de los fondos de lo jubilados.
- Otorgar subsidios explícitos a los compradores de menores recursos, para lo cual se debe aplicar anualmente las prescripciones del Artículo 11 b) de esa ley que dice: *“Todos los años a través de la ley de presupuesto se establecerán los montos de las asignaciones presupuestarias, de requerir nuevos aportes (o por ley específica, aportes extraordinarios) el o los fideicomisos financieros, a efectos de garantizar la continuidad de la operatorias.”*