EXPTE. D- 2322 /20 - 21

Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

H.C. DE DIPUTADOS FOLIO 1 PCIA. BS. AS.

PROYECTO DE DECLARACIÓN

LA HONORABLE CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

DECLARA

Se vería con agrado que el BANCO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES atienda la situación por la que están atravesando quienes resultan tomadores, con esa entidad bancaria, de los denominados CRÉDITOS UVA; sea que los mismos tengan como garantía hipotecaria la vivienda única, familiar y de ocupación permanente, otorgados en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA, Ley 25.827) o en Unidades de Vivienda (UVI, Ley 27.271), así como también los préstamos personales o prendarios otorgados en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA, Ley 25.827).

La presente declaración se realiza en el entendimiento que la Provincia de Buenos Aires ha sancionado Leyes de Emergencia económica, buscando con ello atenuar la situación de los bonaerenses ante los efectos de la Pandemia del COVID 19; considerando de estricta justicia se proceda a abrir un canal de diálogo con los deudores de estas operatorias, con el objeto de iniciar renegociaciones sobre la base compartir esfuerzos, permitiendo a los mismos afrontar sus deudas y al Banco recuperar sus activos.

Firma y aclaración

Natalia Sanchez Jauregui

Diputada Provincial
Presidente Bloque Partido Fe

H.C. DE DIPUTADOS FOLIO 2 Pcia. BS. AS.

FUNDAMENTOS

La Carta Orgánica del Banco de la Provincia de Buenos Aires, en su Artículo 1°, establece que es una institución autárquica de derecho público, en su carácter de Banco de Estado, con el origen, garantías y privilegios declarados en el preámbulo y en los artículos 31 y 104 de la Constitución Nacional, en la Ley Nacional de origen contractual número 1029 y en las Leyes de la Provincia.

La misma norma referenciada en el párrafo precedente, en su artículo 8°, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 1°, dispone que la Provincia acuerda al Banco completa autonomía, quedando el gobierno de éste a cargo exclusivo del Directorio.
Por otro lado, el primer banco de nuestro país, se ha erigido, desde su fundación en las primeras décadas del siglo XIX, en garante y promotor del progreso y la producción bonaerense, representando por ello, un orgullo ante propios y extraños.
En este orden de ideas y con esta arraigada convicción, abordaremos en el presente la situación de los deudores de los denominados CRÉDITOS UVA.
Las Unidades de Vivienda UVAs y UVIs que fueron creadas en 2016 para hacer más accesibles a los créditos hipotecarios y por las cuales muchas familias pretendieron acceder a una vivienda propia, van generando que el deterioro constante de la relación entre la cuota y los salarios comience a complicar las posibilidades de los tomadores de crédito de hacer frente a los pagos. Así como mediante la indexación del capital y los intereses a la inflación o al costo de construcción, se logra reducir el peso de las cuotas iniciales para los deudores, a cambio de ello, el monto de cada cuota crece junto a la inflación, es decir que la relación cuota ingre-so puede ser ascendente a lo largo del tiempo, si la inflación vence a los salarios. Así, cada cuota podría representar una proporción mayor del poder adquisitivo del deudor.

H.C. DE DIPUTADOS FOLIO 3 Pcia. BS. AS.

Es claro que el mecanismo de los créditos UVAs tiene un rasgo perverso, por cuanto el monto de capital aumenta indefinidamente conforme el ritmo inflacionario va haciendo aumentar –en directa relación- el valor de dichas unidades (UVAs).
Si bien es cierto que el art. 7° de la Ley establece un tope para la cuota del crédito del 30% de los ingresos computables, no es menos cierto que la actualización permanente del valor de las UVAs hace que la deuda se prorrogue en el tiempo, con un doble perjuicio para el deudor: ve incrementar su pasivo a pesar de los constantes desembolsos y pagos de cuotas y, además, su situación de deudor crece hasta volverse prácticamente crónica.
Por ende, con las Unidades de Vivienda UVAs y UVIs estamos ante un tipo de crédito que traslada riesgos desde el acreedor al deudor, que será de aquí en más el perjudicado ante incrementos de precios. A su vez, la posibilidad de extender la duración del préstamo tiene un límite en el 25% en el plazo originariamente previsto para el crédito, lo que también reduce la capacidad de acción del deudor en situaciones críticas.

El crédito UVA traslada todo el riesgo al comprador, al deudor, al más débil. Y le asegura al banco una rentabilidad incluso mayor que otra in-versión especulativa. Lo que uno pide prestado se ajusta por inflación y el que debe, debe cada vez más dinero, aunque esté pagando una cuota cada vez más alta".
Según informe del Observatorio de Políticas Públicas-Módulo de Políticas Económicas de la Universidad Nacional de Avellaneda estos créditos implican una notable transferencia de recursos de las familias asalariadas a los bancos. "Los tomadores de préstamos en UVA pagarán más, tan sólo por el hecho de que sus salarios no ajustan a la misma velocidad que las cuotas (mensuales)".
A diferencia de lo que preveía el presupuesto 2018 aprobado por Ley N° 27.431, la inflación muestra una tendencia alcista en los primeros tres meses del año, y existe un alto grado de incertidumbre respecto su evo-lución en los próximos meses debido a la devaluación ocurrida en los primeros días de mayo de 2018. Al mismo tiempo, en el último tiempo ha existido una fuerte presión de modo de reducir el crecimiento de los

H.C. DE DIPUTADOS FOLIO 7 Pcia. BS. AS.

salarios, todo lo cual indica que los deudores de los créditos indexados deberán destinar una proporción mayor de su ingreso a pagar las cuotas.

A fin de mejorar las condiciones de estos préstamos, de modo que no resulten un ahogo para los deudores en un contexto inflacionario y de mayor volatilidad macroeconómica, se propone modificar los determinantes de la evolución de las UVAs y UVIs, las que no podrán aumentar por encima del Coeficiente de Variación Salarial, indicador publicado por el IN-DEC.

No caben dudas de que el acceso al crédito es una de las herramientas fundamentales para acceder a una vivienda, junto a otras políticas públicas de fomento al acceso a la vivienda, en ese sentido, generar créditos supuestamente accesibles que luego implican un ahogamiento a los deudores y un beneficio a los acreedores no puede ser admitido por los legisladores y legisladoras que representan al pueblo.

Debemos insistir, como se hiciera en el recinto en el momento de aprobarse la Ley 27.271, con una línea de crédito de vivienda accesible y sostenible en el tiempo para todos y todas y que permita el acceso a una vivienda digna conforme lo prevé expresamente el artículo14 bis de nuestra Constitución Nacional.

En los últimos dos años el contexto de los créditos (hipotecarios y personales) ha variado significativamente: aumentó la oferta de crédito y cambiaron sus modalidades. Las variaciones se apreciaron tanto en el sector privado como en el público, ya que el propio Estado Nacional adoptó la estructura de las UVA para Pro.Cre.Ar.

Los créditos "UVA", como se denomina a los créditos otorgados en función de las UVA, presentan una ventaja comparativa para sus otorgantes en la coyuntura inflacionista: se fijan en cantidad de unidades (UVA, luego convertibles a un valor monetario en pesos argentinos) y se actualizan a través del CER, es decir a través del índice de precios al consumidor (IPC, conf. Resolución 203/2016 del Ministerio de Economía de la Nación). Así, quien otorga el crédito preserva su posición y su capital, puesto que queda sujeto ("atado", en sentido figurado) a los aumentos inflacionarios. Además, cobra intereses.

H. C. DE DIPUTADOS
FOLIO
5
Pcia. BS. AS.

El riesgo lo asume la persona física que toma el crédito y lo afronta en un doble orden: 1) al tomar el crédito, ya que una devaluación concomitante puede suponer la imposibilidad de pagar un precio acordado en dólares estadounidenses; 2) durante el curso de cancelación del crédito, ya que los montos adeudados (capital e intereses) aumentan con la inflación, no por su salario.

Por otro lado, al día de hoy el Banco Nación describe la configuración de los créditos UVA del siguiente modo:

"El importe de capital en pesos se deberá expresar en cantidades de "UVA" convirtiendo a esos fines la suma en pesos a ser otorgada en "UVA" de acuerdo a la cotización, publicada por el Banco Central de la República Argentina, al momento de la firma del Mutuo Hipotecario.

El importe de capital a reembolsar en cada cuota será el equivalente en pesos de la cantidad de "UVA" adeudada al momento de cada uno de los vencimientos, calculado al valor de "UVA" de la fecha en la que se haga efectivo el pago.

Los intereses a pagar se computarán sobre el capital en pesos adeudado al momento del vencimiento de cada servicio financiero, calculado con-forme a lo señalado en el párrafo precedente".

(https://www.bna.com.ar/Personas/CreditosUVAinformacion).

"Los efectos de la inflación o evolución de los precios tendrán correlación en el monto del capital adeudado y también en el monto de los intereses a pagar ya que se calcularán sobre un importe que se ajusta en su valor.

Los procesos inflacionarios de la Argentina a lo largo del tiempo muestran que es posible que la inflación alcance niveles elevados.

La cuota aumentará al mismo ritmo de la inflación y que tu salario o ingresos podrían no incrementarse en la misma proporción".

En ese sentido, cabe destacar que la UVA en marzo de 2016 equivalía a $14,05 y en junio de 2018 alcanza los $23,77, y en la actualidad esto se ha acrecentado exponencialmente.

H.C. DE DIPUTADOS
FOLIO
6
Pcia. BS. AS.

Además, se ha establecido que si la cuota mensual superase en 10% el valor de la cuota que resultaría de haber aplicado al préstamo un ajuste al capital por el Coeficiente de Variación de Salarios (CVS), se podrá ex-tender la cantidad de cuotas. Es decir que existe la posibilidad de refinanciar el préstamo en caso que la cuota ajustada por CER aumentara en un 10% más que por CVS; y con un límite: el nuevo plazo no puede superar en más de un 25% al plazo original.
En paralelo, este refuerzo de la posición de los prestamistas derivó en mayor accesibilidad al crédito. Las entidades financieras disminuyeron los requisitos para acceder a un préstamo y redujeron el monto proporcional (sobre el salario) de las cuotas (en relación a un préstamo tradicional, o "cuota fija"). De esta manera, muchas personas decidieron acordar créditos UVA con entidades financieras desde marzo de 2016 en adelante. A punto tal que, en la actualidad, los créditos UVA representan casi la totalidad de la oferta de créditos hipotecarios y han desplazado a los créditos tradicionales.

De acuerdo a un informe elaborado por el Observatorio de Políticas Públicas (OPP) de la Universidad Nacional de Avellaneda (UNdAV), el monto total por créditos hipotecarios otorgados bajo modalidad UVA desde abril de 2016 ya alcanzan el billón de pesos. Asimismo, en 2017 representaron el 42% del total de créditos hipotecarios, y el 72% a marzo de 2018

En marzo de 2018 el diario La Nación publicó que "el sostenido ritmo que mantuvo la inflación en los últimos dos años, pese a los intentos del Gobierno por reducirla, provocó que desde abril los deudores hipotecarios que accedieron a una vivienda tras tomar en marzo de 2016 un crédito UVA pasen a pagar una cuota prácticamente igual a la que afrontan quienes tomaron en la misma fecha un crédito tradicional. Eso no es todo: mientras los que se jugaron por el crédito tradicional achicaron -aunque solo marginalmente- su deuda, los expuestos a la indexación la incrementaron en un 50%, dado que el mecanismo contempla el progresivo ajuste del capital prestado también por el

H. C. DE DIPUTADOS FOLIO 7 Pcia. BS. AS.

índice UVA.". ("La cuota del crédito UVA ya iguala la de los préstamos tradicionales", La Nación, 26/3/2018).

En dicho artículo periodístico se ofrece el siguiente ejemplo: quien tomó un crédito por un millón de pesos en abril de 2016 debía afrontar una cuota mensual de $7915 (crédito UVA, contra $12435 por crédito tasa fija de idéntico monto), pero en marzo de 2018 debería pagar una cuota de $12428 (en otras palabras, ya casi igualó a la cuota de tasa fija).
Por otra parte, según se informaba, a diciembre de 2018 el aumento acumulado por UVA era de 50,5% y la de CVS de 58,5%.

No obstante, el OPP de la UNdAV, a junio de 2018, anuncia que dicha relación ya se invirtió: los ingresos promedios de los trabajadores priva-dos registrados subieron 55,67% mientras que la cotización de la UVA aumentó 57,31%.
Aquel desfasaje (aumento UVA, depreciación salario), además, trae aparejado que crezca el peso de la cuota variable a pagar respecto al salario. Y se calcula que aumentará en al menos un 2,8% para fin de 2018. Ello en tanto se atraviesa un contexto económico de un fuerte retroceso en el poder adquisitivo del salario, "un escenario que podría variar muy poco a pesar de las futuras subas salariales si la devaluación reciente acelera su traslación a precios" (conf. Informe citado). Inflación que, según las consultoras más optimistas, será del 27% para 2018.
En suma, la coyuntura económica y laboral de nuestro país demuestra que la progresión de los aumentos de cuotas de créditos ajustados por IPC superará la de los aumentos salariales. De esta forma, no solo mu-chas personas deberán refinanciar sus créditos, sino también deberán afectar porciones cada vez mayores de sus salarios (que en los mejores casos aumentan solo el 15%). Todo ello mientras las cuotas que pagan no disminuyen el capital adeudado (que se sigue actualizando), las deudas totales se aprecian más que los inmuebles y aumentan los precios de alimentos y tarifas.

H. C. DE DIPUTADOS FOLIO 8 Pcia. BS. AS.

En otras palabras, en este contexto de ajuste e inflación, la situación de las personas físicas que tomaron créditos que no se ajustan por CVS empeora día a día y los empuja hacia el incumplimiento de sus obligaciones financieras, el cual derivaría consiguientemente en la pérdida de sus hogares.

Actualmente, el coeficiente de variación salarial (CVS) es calculado por el INDEC. El organismo define así al CVS:
"El Índice de salarios estima, a partir de la comparación de meses sucesivos, las variaciones de los salarios tanto del sector público como del privado en cada mes. Para la obtención de los salarios se efectúa una encuesta de periodicidad mensual a las empresas del sector privado y se recaba información en los circuitos administrativos correspondientes del sector público. Respecto del sector privado no registrado se ha realizado una estimación de la evolución de sus salarios sobre la base de la información obtenida mediante la Encuesta Permanente de Hogares (EPH). Para más información se puede consultar la metodología de elaboración.

La evolución de los salarios pagados en los sectores público y privado registrados se difunde con datos a partir de noviembre 2015. A partir de junio de 2017, se agrega el cuadro de la serie del Índice de Salarios del sector privado no registrado, con datos desde octubre de 2016".

H.C. DE DIPUTADOS
FOLIO 9
Pcia. BS. AS.

Honorable Cámara de Diputados
Provincia de Buenos Aires

No podemos desconocer, además de la evidente desproporción que los créditos indicados en la fundamentación, trajeron aparejada a miles de tomadores de esas líneas crediticias, sino que además se deberá tener en cuenta el daño que ha causado, y seguirá causando la pandemia por el COVID-19, que amerito que las autoridades nacionales y provinciales tuvieran que sancionar normas para morigerar los efectos económicos que tal contingencia provoco en los argentinos y en el mundo

Firma y aclaración
Natalia Sanchez Jauregui
Diputada Provincial
Presidente Bloque Partido Fe