

DECLARACIÓN Nº 63/2022

VISTO:

La situación de crisis política, social y económica que estamos atravesando todos los argentinos, y;

CONSIDERANDO:

Que, el Poder Ejecutivo Nacional y el Banco Central de la República Argentina diseñaron el programa de créditos hipotecarios UVA (Unidad de Valor Adquisitivo);

Que el capital prestado, y las cuotas a pagar, se miden en UVAs, un coeficiente que ajusta los montos con la inflación, además de una tasa nominal anual fija que depende del banco, pero varía. Conforme fue diseñado el programa, los plazos de la hipoteca podrían ser de hasta treinta años;


Que para el lanzamiento de estos créditos y en un escenario de inflación descendente o controlada, el Poder Ejecutivo Nacional señalaba que la cuota sería similar o, incluso, menor al pago de un alquiler convencional;

Que es sencillo percibir que el plan *anti inflacionario* de los Gobiernos Nacionales han fracasado y los créditos hipotecarios, tomados bajo esta modalidad, han tenido un incremento desmedido en su valor, generando graves inconvenientes a las familias tomadoras;

Que la inflación en estos últimos cinco años fue superior al aumento de los salarios, razón por la cual se produjo un deterioro en el nivel económico de toda la sociedad argentina;




CONCEJO MUNICIPAL de FIRMAT
Franco Vitterbo
Secretario Legislativo


CONCEJO MUNICIPAL de FIRMAT
Lic. Griselda Valdecasa
Presidenta

Que Los UVAs prevén una actualización diaria, variando día a día los importes en el pago de las hipotecas, asimismo dicho crédito toma el valor del INDICE UVA al momento de la firma del contrato y el mismo se comienza a cobrar un año después, es decir que la primera cuota trae para cálculo 12 meses de actualización diaria, produciendo esto una situación muy conflictiva en la posibilidad de cumplimiento de los contratos hipotecarios suscriptos por los tomadores de crédito;

Que entendemos los Créditos UVA y UVI son medidas, que en países con variables macroeconómicas estables, resultan de gran valor, a resultar un impulso productivo, inyectando divisas en la industria automotriz y movilizandando todos los sectores productivos de la construcción;


Que estos créditos alcanzan a miles de personas en todo el país, pero también en nuestra ciudad, las cuales se ven inmersas en cuotas de considerable peso para sus salarios, coartando su poder de ahorro, o incluso teniendo que empeñar y perder sus bienes para resarcir el empréstito tomado;

Que la principal causa de esto es que hay una economía con todas las variables rotas, por lo que ahora en los créditos UVA, como en otros aspectos, se da la tormenta perfecta. **Las cuotas están descongeladas y hoy la gente paga un valor real que le cuesta mucho, porque el salario ajusta debajo de la inflación mientras que la cuota ajusta a la par del IPC. Y esa caída del salario real no es de un año solo, sino de varios;**

Que resulta interesante poder ejemplificar esta situación para tomar dimensión de lo que significa el reclamo, para ello se consultó a




CONCEJO MUNICIPAL de FIRMAT
Franco Vitterbo
Secretario Legislativo


CONCEJO MUNICIPAL de FIRMAT
Lic. Griselda Valdecasa
Presidenta

deudores quienes cuentan que al comienzo de la cuestión se apuntó a una solución política del tema, pero luego eso no se concretó y lo único que hubo, con la irrupción de la pandemia, fueron medidas como congelamiento de cuotas y la posibilidad de diferir el pago. “Pero ahora esas medidas se terminaron y nunca se cumplieron las promesas de campaña”, afirman, algunos deudores solicitaron \$3.200.000 en 2018 y ahora adeuda \$13.000.000;


Que la situación de la mayoría es desesperante porque, con matices, todos afirman que jamás van a terminar de pagar lo que adeudan. No todos los deudores van a la Justicia, por lo que el universo de casos es heterogéneo. En la Argentina Hay 105.000 créditos hipotecarios UVA otorgados. El 90% es para vivienda única y permanente; es decir que, según argumentan los deudores, no lo sacaron para especular. Quienes compraron un inmueble en 2018, hoy su precio cayó un 30% en dólares;

Que el problema de estos créditos es de larga data, y tenemos el primer antecedente a través del Decreto 58/2019 del PODER EJECUTIVO NACIONAL (P.E.N.) con fecha al 23 diciembre del 2019, fue promulgada la **Ley N° 27.541**, DE SOLIDARIDAD SOCIAL Y REACTIVACIÓN PRODUCTIVA EN EL MARCO DE LA EMERGENCIA PÚBLICA, hasta el 31 de diciembre de 2020;

Que la ley y sus modificatorias a rezan en su TÍTULO VIII, sobre los créditos UVA, más precisamente en el **Artículo 60**, establece que, “El Banco Central de la República Argentina realizará una evaluación sobre el desempeño y las consecuencias del sistema de préstamos UVA para la adquisición de viviendas y los sistemas de planes de ahorro para la




CONCEJO MUNICIPAL de FIRMAT
Franco Vitterbo
Secretario Legislativo


CONCEJO MUNICIPAL de FIRMAT
Lic. Griselda Valdecasa
Presidenta

adquisición de vehículos automotor, sus consecuencias sociales y económicas, y estudiará mecanismos para mitigar sus efectos negativos atendiendo al criterio del esfuerzo compartido entre acreedor y deudor.”;

Que entendemos necesario que se establezcan reglas claras para el debido cumplimiento, siendo imperioso el establecimiento de una nueva forma de cálculo para los tomadores de crédito UVA y UVI, con medidas específicas que ayudarán a paliar la situación;

Que el establecimiento de un límite en el aumento de las cuotas de los créditos hipotecarios sería una medida posible, y la actualización de los créditos hipotecarios mediante UVA o UVI podría realizarse mediante el Coeficiente de Variación de Salarios (C.V.S.) que confecciona y publica el INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA Y CENSOS y no a través de un mecanismo de indexación indefinido;


Que además se advierte la necesidad de suspender las ejecuciones hipotecarias que tengan por objeto la vivienda única, familiar y de ocupación permanente, adquirida bajo las modalidades de préstamos hipotecarios, en aplicación de las Leyes 25.827 (U.V.A.) y 27.271 (U.V.I.);

Que el Estado Nacional debe considerar evaluar soluciones en defensa de los tomadores de créditos quienes advirtieron como las cuotas aumentan considerablemente conforme lo hace la inflación, y de forma inversa, ven devaluados sus salarios, sus bienes hipotecados y sus sueños en peligro.

Por todo ello, el **CONCEJO MUNICIPAL DE FIRMAT**, en uso de sus facultades y atribuciones, ha sancionado la siguiente:




CONCEJO MUNICIPAL de FIRMAT
Franco Vitterbo
Secretario Legislativo


CONCEJO MUNICIPAL de FIRMAT
Lic. Griselda Valdecasa
Presidenta

DECLARA

ARTÍCULO 1º: Manifiesta la preocupación por la falta de respuesta por parte del Poder Ejecutivo Nacional ante soluciones definitivas a aquellas personas físicas que hayan tomados créditos hipotecarios y de vehículos de los programas financieros UVA o UVI con entidades financieras, teniendo como objetivo principal la defensa de los tomadores de créditos.

ARTÍCULO 2º: Bréguese por soluciones definitivas y evalúese la creación de una partida presupuestaria específica, destinada a retribuir a las Entidades Financieras la diferencia que existiera.

El Banco Central de la República Argentina, entidad reguladora de las Entidades Financieras comprendidas bajo esta normativa, debería reglamentar los mecanismos necesarios, protegiendo los intereses de los tomadores de créditos. –

ARTICULO 3º: En tal aguardo, sirva la presente de formal y atenta nota de remisión.-

DADA EN LA SALA DE SESIONES DEL CONCEJO MUNICIPAL DE FIRMAT A VEINTIDOS DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTIDOS.-


CONCEJO MUNICIPAL de FIRMAT
Franco Vitterbo
Secretario Legislativo




CONCEJO MUNICIPAL de FIRMAT
Lic. Griselda Valdecasa
Presidenta