



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

FUNDAMENTOS

En el periodo comprendido entre 2016 y 2018 los créditos Hipotecarios y Personales para la adquisición de bienes inmuebles, específicamente del tipo vivienda única unifamiliar sufrió una fuerte crecida producto del crecimiento de la oferta de créditos tentando a todos aquellos potenciales tenedores de créditos que no accedían en otras categorías o no calificaban para el Programa ProCreAr, máxime cuando fue el mismo Estado Nacional que había adoptado la estructura de las UVA para Pro.Cre.Ar, así surgieron los créditos UVA que se otorgaron con ventajas comparativas para los otorgantes en un contexto inflacionario, básicamente se trata de créditos que se fijan cantidades de Unidades UVA que luego son convertibles a un valor monetario en pesos que es actualizado a través del CER, es decir a través del Índice de Precios al Consumidor IPC, así quien otorga el crédito preserva su posición y su capital, puesto que queda sujeto a los aumentos inflacionarios y cobra intereses. De esta forma el riesgo lo asume la persona física que toma el crédito y lo afronta en un doble orden, primero tomar el crédito, ya que una devaluación concomitante puede suponer la imposibilidad de pagar un precio acordado en dólares estadounidenses y en segunda instancia durante el curso de cancelación del crédito ya que los montos adeudados por capital e intereses aumentan con la inflación y no por su salario.

El incremento de oferta de créditos sumado a la disminución de 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 coloquialmente llamado de cuota fija era significativa lo que llevó a que muchos argentinos tomaran estos créditos como única solución para acceder a su casa propia hipotecada, pero era una solución al problema habitacional.

Con el incremento inflacionario y teniendo en cuenta que este sistema está destinado a favorecer a los otorgantes del crédito, alrededor de ciento seis mil tenedores de créditos se ven damnificados al no poder pagar la cuotas que se han incrementado por ejemplo de pagar una cuota de \$19.400 en el año 2018 a pagar \$ 150.000 pesos en 2023 para el mes de mayo, el comparativo nos da un incremento exponencial, que no todos los tenedores y sus familias pueden pagar porque lo que ha derivado en embargos, pérdida de viviendas, incremento de divorcios, problemas psicológicos y psiquiátricos por el estrés de perder la vivienda familiar.

Finalmente, el 05 de Julio de 2023 la honorable cámara de diputados de la Nación dio media sanción al denominado Sistema Integral de Cobertura y Promoción de



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Créditos Hipotecarios que modifica el sistema de actualización de los créditos UVA vigentes, definidos durante el gobierno de la Alianza Cambiemos, encabezado por Mauricio Macri, y suspende por un año los juicios por desalojos, lanzamientos o embargos sobre viviendas únicas unifamiliar adquiridas. El presente sistema establece que la cuota a pagar se debe determinar por el coeficiente Ripte (Remuneración Imponible promedio a trabajadores estatales) asimismo en los meses que el Ripte sea mayor al IPC la cuota se calculará sobre el más bajo y se establece que la cuota no puede ser mayor al 30 % de los ingresos acreditados por deudores, para créditos ya otorgados el computo será retroactivo al 01 de Enero de 2023.

Esta iniciativa trae alivio financiero a muchos argentinos y argentinas en la protección de su derecho a tener una casa propia.

No significa la voluntad de no pago sino la modificación del sistema para no cercenar los ingresos de los tenedores de créditos.

Por ello

Autores: Gabriela Abraham, Alejandra Mas, Daniel Belloso, Ramón Chioconni, Luis Noale.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO

COMUNICA

Artículo 1°.- A la Honorable Cámara de Senadores de la Nación que vería con agrado y satisfacción la aprobación de la ley que crea el Sistema Integral de Cobertura y Promoción de Créditos Hipotecarios, recientemente aprobado en Cámara de Diputados.

Artículo 2°.- De forma.