

El Estado debe ayudar a los tomadores de créditos hipotecarios



Por [Julio Cobos](#) 23 de abril de 2019

El déficit habitacional en Argentina es un problema endémico de décadas, agravado por las constantes dificultades para acceder al crédito. La ley 27271, conocida como ley UVI (unidad de vivienda), se creó para recuperar el crédito y el ahorro a largo plazo en forma sustentable. A partir de esta iniciativa y por intervención del Banco Central (BCRA) se implementó una unidad de cuenta llamada "UVA" (unidad de valor adquisitivo) que, por no tener fuerza de ley, obligó al Poder Ejecutivo a la sanción de decretos complementarios.

Así surgieron nuevas líneas de créditos en materia hipotecaria, a través de dos alternativas: UVA y UVI, cuyas diferencias radican en la forma de actualizarse: la UVA se actualiza por el CER (Coeficiente de Estabilización de Referencia, es decir, inflación), en tanto que la UVI lo hace con la variación del costo de la construcción para vivienda. De estas alternativas los bancos optaron, con el apoyo del Banco Central, por ofertar créditos indexados por la inflación (UVA).

En estas ofertas se bajaban sensiblemente el interés (entre 5% y 12%) en virtud de que el capital se actualizaba por la inflación en forma mensual, lo que permitió otorgar créditos con sueldos significativamente menores. Se dinamizó el mercado inmobiliario y ello permitió a muchas familias acceder a créditos con cuotas iniciales muy inferiores a los tradicionales.

Ahora bien, **si bien estábamos con una tendencia a disminuir la inflación, recorrimos el camino contrario y esta se aceleró, producto de una fuerte y tempestiva devaluación de nuestra moneda.** Es así que, a lo largo de 15 meses, las cuotas se indexaron en un 60% sobre su capital, algo que no fue acompañado por la evolución de salario.

En toda relación contractual que se desarrolla en largos plazos se busca mantener la equidad contractual constante a fin de no afectar a ninguna de las partes y lograr el efectivo cumplimiento de las obligaciones. Si este equilibrio se altera por alguna razón en forma visible, quedando una de ellas en un profundo perjuicio, se hace necesario volver a pactar las condiciones.

En los créditos UVA y debido a la importante inflación, se ve muy claro la ruptura del equilibrio contractual de las condiciones iniciales y la desventaja perjudicial para una de las partes; numerosas familias se encuentran sumergidas. El Estado tiene sin dudas una gran responsabilidad en esta situación y debe responder dando alternativas de solución a todos los ciudadanos afectados en virtud de procurar el orden público y la equidad.

Hoy los adjudicatarios manifiestan su preocupación por esta realidad, encontrando como respuesta de alguna parte de la dirigencia de que "no hay morosidad", que "no hay pedido de extensión de plazo" (que está previsto por ley) o que "el valor de la propiedad aumenta al ritmo del valor del dólar". Respecto a esto y luego de haber escuchado a muchos tomadores de crédito, es importante aclarar que:

-La morosidad es mínima, porque la gente lo último que hace es dejar de pagar la cuota de su casa y recorta primero otros gastos, y además estos créditos aún no tienen mucho tiempo en el mercado.

-La ley prevé, en caso de que se produzca un desfasaje de más del 10% entre el valor de la evolución del salario y la cuota, una extensión de hasta un 25% del plazo otorgado. Algo a lo que las familias tampoco han recurrido por encontrarse en una etapa inicial del crédito, ya que si al año y medio hay que recurrir a esto, se teme que las deudas se tornen interminables.

-En cuanto al recupero del valor por el inmueble, considerando que estamos hablando de vivienda familiar (única) y no de un negocio comercial, queda totalmente desdibujada en el contexto; independientemente de que tampoco la revalorización sea tal por la recesión marcada que vive el mercado inmobiliario.

Más allá de la emergencia que se está tratando en Diputados, debemos encontrar una solución estructural y de largo plazo para que el sistema siga funcionando, pero contemplando este tipo de vaivenes económicos. Por eso podemos avanzar en un conjunto de propuestas:

-Seguro o fondo compensador: establecer un mecanismo que puede ser un seguro o un fondo compensador, que se active ante situaciones extraordinarias en las cuales existan desfasajes significativos entre el coeficiente de variación salarial y la actualización por UVA o UVI (como en la actualidad). Dicho fondo compensador colocaría un límite a las brechas entre salario y UVA o UVI; mejoraría la capacidad de devolución de los créditos y podría perfectamente financiarse con aportes del mismo sistema financiero y el BCRA (debido al acotado y temporal impacto en los balances).

-Intereses más bajos: los intereses no deberían superar más del 5%, sean bancos públicos o privados. Bastante ha sido la rentabilidad que han tenido los bancos en estos años como para no poder resignar unos puntos en la tasas. Claro es el ejemplo que se observa en Chile con los créditos hipotecarios concedidos en UF.

-Actualización de desembolsos: los distintos desembolsos se deben actualizar en pesos al valor vigente de la UVA en el momento de efectivizarse.

-Impuesto a las ganancias: aumentar el monto a deducir por ese impuesto en los intereses correspondientes a créditos hipotecarios (hoy con tope deducible de 20 mil pesos) y a su vez mantenerlos actualizados conforme al valor de la misma movilidad que se dan a los créditos, es decir, UVA o UVI con el interés correspondiente.

Estoy convencido de que las respuestas deben contemplar la recuperación del equilibrio y la equidad contractual tanto para los créditos ya otorgados como para los futuros. Necesitamos dar respuestas a un claro retraso en materia habitacional y recobrar el dinamismo de este sector para que ayude a la recuperación de la economía argentina.

El autor es senador nacional (Cambiamos). Ex vicepresidente de la Nación.

TEMAS RELACIONADOS

[BCRA](#) [Créditos hipotecarios](#) [Déficit habitacional](#) [devaluación](#) [equidad contractual](#) [Inflación](#) [ley UVI](#) [Uva](#)