

El Gobierno anunció medidas para mejorar el acceso a la vivienda: créditos, seguro para préstamos UVA y nueva ley de alquileres

El nuevo paquete incluye llamado del plan Procrear para 10.000 familias, un sistema que protege a los deudores y líneas de subsidios para refacciones, entre otras cosas

Por [Ximena Casas](#) 2 de mayo de 2019

Luego de [las medidas económicas anunciadas el mes pasado para aliviar el impacto de la crisis económica y la inflación](#), el presidente **Mauricio Macri** comunicó **un nuevo paquete con foco en el acceso a la vivienda**: llamado para los créditos Procrear para 10.000 familias, un sistema de protege a los deudores de hipotecas en UVA, un proyecto de Ley para alquileres y líneas de subsidios para refacciones.

Algunas de las medidas ya habían trascendido en los anuncios anteriores. Por eso, la **principal novedad es la creación de un fondo compensador para proteger a los deudores de créditos hipotecarios en UVA** —actuales y futuros— del impacto de la diferencia entre el índice de inflación y de salarios.

Fondo compensador para créditos hipotecarios UVA

El seguro compensará al deudor **si el índice UVA supera al índice salarial en más del 10%, desde el inicio del crédito**. Por ejemplo: si la inflación acumulada desde el inicio del crédito es del 40% y el índice salarial creció un 25%, **el seguro cubrirá el 5% excedente**.

El seguro compensará al deudor si el índice UVA supera al índice salarial en más del 10%, desde el inicio del crédito

Para los deudores futuros de viviendas de valor inferior a **140.000 UVA** (unos USD 110.000) familiar, única y permanente, **la cobertura será obligatoria**. El seguro tendrá un costo del **1,5% del valor de la cuota**, equivalentes a 0,15% adicional de tasa de interés anual.

Por ejemplo, en un préstamo de \$2 millones, con una cuota de \$14.000 (30 años, 7,5% de tasa), el aporte que debe realizar el banco es equivalente a \$210. Para el resto de los deudores —de viviendas de más de 140.000 UVAs

o que no sea familiar, única y permanente— los bancos podrán optar por adherir a sus clientes con el pago del aporte de la misma magnitud. A todos los que cuenten con el seguro de cobertura **se les reemplazará la opción de extensión del plazo del crédito**.

"No hemos tenido mora ni avalancha de gente yendo a los bancos a pedir que amplíen los plazos porque no pueden pagar la cuota. Este es un tema de la crisis económica, no del Procrear o de los créditos UVA", señaló **Rogelio Frigerio**.

"El sistema de UVA es el mejor sistema para que la gente pueda acceder a su vivienda propia. Con la volatilidad y la crisis, estas medidas refuerzan estos proyectos, seguimos apostando a UVA como otros países de la región que también tenían un pasado inflacionario", agregó.

Créditos Procrear para 10.000 familias

A partir del **15 de junio**, se realizará un nuevo llamado para los **créditos Procrear**, que abarcarán a 10.000 familias. Será a través de los bancos públicos (Nación, Provincia y

Ciudad). Son créditos hipotecarios a 30 años actualizados por UVA más 7,5% de tasa para viviendas de hasta 140.000 UVA (unos USD 110.000).

El Estado subsidiará un 20%. El 10% deberá aportar el beneficiario y el 70% restante corresponde al crédito hipotecario bancario. Una familia con ingresos de \$53.000 podrá acceder a una vivienda de 80.000 UVA en cuotas de \$13.500.

A partir del 15 de junio, se realizará un nuevo llamado para los créditos Procrear, que abarcarán a 10.000 familias

Para acceder a una primera vivienda única y permanente, las familias deben tener ingresos **entre dos y siete salarios mínimos**. Una vez que cumplan con estos requisitos, serán ponderadas aquellas familias que tengan **hijos menores** o mayores a cargo, **embarazos** y condiciones de **discapacidad** de algún miembro de la familia.

El costo fiscal de la prima para el total de los créditos hipotecarios dados son **\$1.200 millones**. Para el Procrear, el costo es de **\$700 millones**.

Proyecto de Ley de Alquileres

El Gobierno también presentará un [nuevo proyecto de Ley de Alquileres](#) luego del intento fallido del año pasado (que **perdió estado parlamentario** en el Senado). Según el proyecto, **el alquiler tendrá una vigencia de dos años, con la posibilidad de extenderlo automáticamente un año más**, salvo que el propietario o el inquilino no quieran.

Los honorarios y gastos inmobiliarios quedarán a cargo solo del propietario. Y el inquilino tendrá varias opciones de garantías como el seguro de caución y un aval bancario, entre otros.

Se podrán pautar ajustes semestrales y en los alquileres menores a 1.000 UVAS (\$35.000) la cláusula de ajuste es un promedio entre inflación y evolución del salario. Por otro lado, **el propietario tendrá de 10 a 90 días para desalojar al inquilino en caso de incumplimiento**, luego de haber mandado la intimación correspondiente.

Además, a través del Ministerio de Justicia y Derechos Humanos y los gobiernos de las provincias y la ciudad de Buenos Aires, se fomentará el desarrollo de **ámbitos de mediación gratuita o de bajo costo**.

Subsidios para la compra de materiales para el hogar

Se ofrecerá una línea de crédito para familias con ingresos menores a los 4 salarios mínimos (formales o no) realicen obras de refacción o ampliación de su vivienda. **Se dará a 50.000 familias un subsidio del 50% del gasto de materiales con un tope de reintegro de \$20.000.**

Los comercios tendrán acceso a una plataforma en donde podrán encontrar si la persona es beneficiaria del programa. **Se podrá utilizar créditos Anses para poder contar con financiamiento.**