

La experiencia de los créditos indexados para vivienda en Rosario, Argentina¹

Cintia Ariana Barenboim y Gala Castellanos*

* Cintia es Arquitecta (UNRosario), Magister en Planificación Urbana-Regional (FADU-UBA) y Doctora en Geografía, orientación urbana (FILO-UBA). Posdoctorado en Segregación socioespacial y valoración inmobiliaria (CURDIUR), Investigadora Adjunta del CONICET, Docente Titular de la UNR, Directora de trabajos de investigación en el Centro de Altos Estudios en Arquitectura y Urbanismo (UAI), Secretaria de Ciencia y Técnica (UNR) y Lincoln Institute y Asesora de la Municipalidad de Rosario; Gala es Arquitecta (FA-Universidad Abierta Interamericana), Docente Titular de la UAI, e integra equipos de investigación en el Centro de Altos Estudios en Arquitectura y Urbanismo (UAI).

1. Introducción

En 1991 la ley N° 23.928, de Convertibilidad del Austral, prohibía indexar en las relaciones jurídicas y económicas, no pudiéndose sujetar una deuda monetaria a la aplicación de un índice de ajuste en Argentina. La inflación anual en promedio era de una cifra, por lo que ello no generaba problemas económicos.

A partir de 2001, al eliminarse el sistema de convertibilidad de la moneda, la situación económica del país cambió, volviendo la inflación. El Estado dictó diferentes normativas que funcionaban como excepciones a esa ley y que permitían indexar las deudas dinerarias. En consecuencia, en 2002 el Poder Ejecutivo emitió el Decreto de Necesidad y Urgencia N° 905 (ratificado como la ley N° 25.827 en 2003), que establecía que los bancos podían prestar y tomar dinero ajustándolo por el Coeficiente

de Estabilización de Referencia (CER) que representa a la inflación. Ese decreto también permitió que el Estado emitiera títulos públicos ajustables por CER. Al respecto Esper (2018) expresa que: *“... en los últimos años, con porcentajes de inflación muy marcados del 20, 30 o 40 % anual, la prohibición de indexar quedó fuera de la realidad (...) el mercado hipotecario en la Argentina estaba estancado, con tasas de interés variables y muy altas”*.

En este contexto, catorce años después, en 2016, el gobierno nacional dispuso la implementación de nuevas modalidades de depósitos y préstamos para ahorrar con protección del poder adquisitivo, creando mecanismos de excepción que permitan prestar dinero y que se pueda devolver ajustado por un índice. Para ello propone unidades que según Tessmer et al. (2018) representan: *“(...) una moneda artificial basada en el peso, diseñada para que cumpla con una*

¹ El presente trabajo es producto del proyecto de investigación “Nuevas Herramientas de Financiamiento Gubernamental para la Vivienda Propia”, Centro de Altos Estudios de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad Abierta Interamericana.

de las funciones que la moneda local no puede cumplir por sí sola: la de ser reserva de valor”.

En abril de 2016, el Banco Central de la República Argentina (BCRA) propone la creación de la *Unidad de Vivienda (UVI)* actualizada diariamente por la evolución del CER. Éste tiene una altísima correlación con el costo de construcción, pero sufre una volatilidad menor.

En septiembre, el Estado sancionó la ley N° 27.271 destinada al fomento de la inversión en vivienda cuyos objetivos son estimular el ahorro en moneda nacional a largo plazo; disminuir el déficit habitacional, y promover el crecimiento económico y el empleo, a través de la inversión en vivienda. La norma crea un instrumento de indexación con el mismo nombre que había creado el BCRA. Sin embargo, este índice UVI, se actualiza mensualmente a través del Índice del Costo de la Construcción.

La posibilidad de otorgar créditos hipotecarios cuyo capital se actualiza, implica para los bancos la garantía de cobrar una tasa de interés real positiva, sin importar la evolución de la inflación. De este modo, el monto total devuelto en capital e intereses resulta siempre superior al de un préstamo hipotecario tradicional.

A su vez, presentan la ventaja de tener cuotas iniciales más bajas en relación con un crédito no indexado a tasa y cuotas fijas, en donde los valores iniciales suelen resultar más elevados, para compensar el hecho de que la inflación puede licuar el valor de las cuotas posteriores. Contrariamente, el deudor queda expuesto a que la evolución de los precios en general no acompañe la de sus ingresos, dificultando el pago del préstamo.

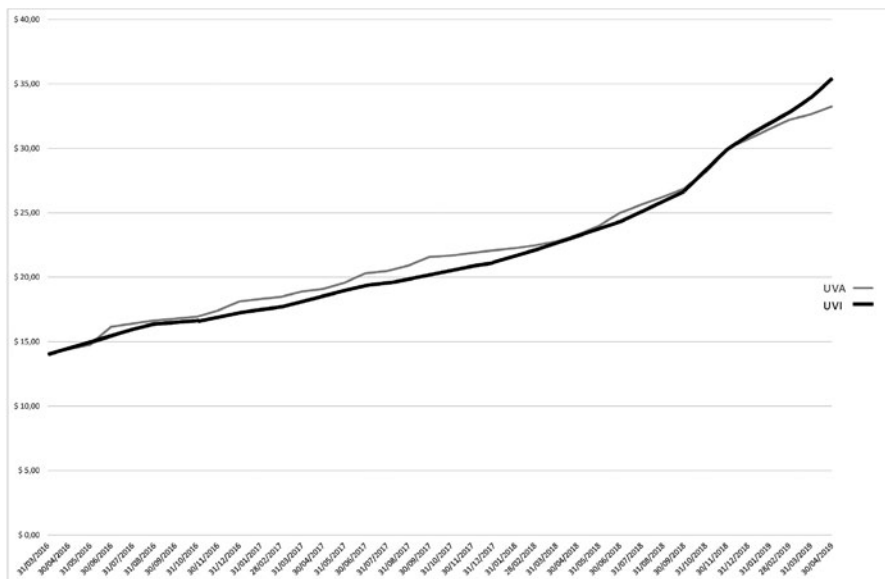


Fig. 1. Valor de las Unidades UVI y UVA. Fuente: elaboración propia en base a datos BCRA, 2019.

O sea que había entonces dos instrumentos UVI en vigencia: uno vinculado al CER y otro al ICC. Por ello ese mismo año el BCRA por la comunicación A 6069 renombró el primero como *Unidad de Valor Adquisitivo (UVA)*, referenciada diariamente al CER, permitiendo indexar tanto créditos hipotecarios como otros productos bancarios.

2. Diferencias entre las unidades UVA y UVI

El objetivo de los nuevos tipos de financiamiento para vivienda es que la cuota se asemeje a un alquiler, con las ventajas de generar una expectativa de acceso a la titularidad y producir efectos colaterales económicos positivos: la reactivación del mercado inmobiliario y del sector de la construcción residencial.

Además, se podrá optar por dichas unidades para reserva de valor.

Las unidades UVA y UVI se diferencian por el índice a considerar en la actualización (CER o ICC); su valor diario es publicado por el BCRA en su página web. Para el caso de los créditos “(...) si bien los bancos pueden prestar dinero indexando por UVA o UVI, generalmente optaron por el sistema de UVA, tal vez creyendo que se trataba de una unidad más protectora del préstamo bancario, pensando que el índice de la inflación sería más preciso que el de la construcción” (Esper, 2018).

La evolución de los valores de las nuevas unidades, y la oferta y la demanda del mercado inmobiliario, determinan qué índice elegirán los destinatarios. A poco de la implementación de

LATINOAMÉRICA

la normativa se evidencia una diferencia entre los valores, teniendo una cuantía mayor la UVI durante los tres primeros años (2016-2018), re-vertiéndose dicha tendencia en 2019.

a) Características préstamos UVI. La línea de préstamos hipotecarios UVI es ofrecida por once bancos y está destinada a adquisición de vivienda única y de ocupación permanente. El porcentaje de financiación es de hasta el 70% del valor de la propiedad, por lo que se requiere un ahorro previo mínimo del 30% de ese valor. Por ejemplo, en el Banco Nación el valor máximo de la propiedad para 2019 es de \$ 4.700.000, el monto máximo de los créditos es de hasta \$ 3.290.000 y su plazo máximo de cancelación, de 30 años.

La actualización mensual de las cuotas se va ajustando por el ICC, y la tasa de interés anual se mantiene fija. Con este tipo de préstamos hipotecarios, el BCRA pretende reactivar el mercado de las hipotecas. Además, cada entidad bancaria tiene la obligación de ofrecer una extensión del plazo si la suba de la cuota en UVI supera en 10% al incremento que habría tenido de haberse actualizado con el Coeficiente de Variación Salarial.

En sus inicios, en 2016 y hasta 2017 inclusive, la tasa de interés era muy baja, partiendo de 3,5%, pero en 2019 se incrementó a 7% a 10%, no habiendo prácticamente créditos en UVI. De esa manera, inicialmente el beneficiario pagaba una cuota de menos de la de tasa fija o del valor de un alquiler.

b) Características de préstamos UVA. Esta línea es ofrecida por trece bancos, tres de ellos públicos. Está orientada para adquisición,

cambio de vivienda, construcción en terreno propio o ampliación, refacción o terminación de viviendas, en todos los casos única y de ocupación permanente.

El préstamo cubre hasta el 80% del valor de compra o tasación de una vivienda, por lo que se requiere un ahorro previo mínimo del 20% de ese valor. En el Banco Nación el valor de la propiedad es de \$ 4.700.000 para 2019, por lo que el máximo de crédito es de \$ 3.760.000, el mínimo de \$ 250.000 y el plazo de cancelación de hasta 30 años. Para ampliación, refacción o terminación el monto máximo es de \$ 1.500.000 y el plazo, hasta 10 años. Estas cifras inicialmente eran menores y se fueron actualizando debido a la inflación y el incremento del valor de los inmuebles.

El capital residual y las cuotas pactadas en UVA tendrán un interés anual fijo durante todo el crédito. La dinámica inflacionaria se internaliza con la variación del precio de la UVA, permitiendo que el interés sea más bajo que un crédito tradicional (Tessmer et al. 2018).

Hasta fines de 2017, la tasa fija era muy baja, partiendo desde el 3,5% hasta 8,5 %, pero en 2019 se duplicó, pasando a 7% a 15%. La cuota calculada no debe superar el 20% del ingreso neto para el destino construcción y del 25% para los restantes destinos, pudiéndose extender para ello el plazo del crédito (pero incrementándose la deuda).

Los créditos UVI usualmente son sustituidos por los UVA, pese a que las tasas son menores para el mismo tiempo de cancelación. Sin embargo, los UVA ofrecen mejores condiciones en relación al destino (además de la línea para

compra, existen otras); requieren de un menor ahorro previo junto a un mayor monto del préstamo, y la relación con el ingreso neto es mayor.

Puede observarse en la Figura N° 1 que hay una mayor volatilidad en el valor de la UVI, lo que remarcaría la preferencia por la denominación en UVA con una evolución más suave principalmente en los tres primeros años. En cambio, para la UVI, los precios de insumos y servicios relacionados al sector construcción tienen saltos significativos al cierre, por negociaciones salariales. En la práctica "(...) esto ha generado que los créditos otorgados en el último tiempo estén nominados en su totalidad en UVA". (Camusso, et al. 2018).

3. Aplicación de los créditos UVA en Rosario

Hasta el momento, en Argentina se otorgaron 170.000 créditos hipotecarios UVA, 16.000 en la provincia de Santa Fe. Rosario fue una de las ciudades más consumidoras, estimándose unas 8.500 solicitudes. Los prototipos de viviendas generalmente son casas o departamentos que se ofrecen en el mercado inmobiliario; monoambientes, o de uno o dos dormitorios, pudiendo ser nuevas o usadas sin importar la antigüedad. Las superficies van desde 17 m² hasta unos 200 m².

En Rosario se localizan en el Área Central, en el Primero y Segundo Anillo Perimetral, preferentemente, y luego en los distintos barrios, observando una mejor calidad constructiva en las zonas norte y noroeste, siendo requisito fundamental estar escrituradas. Al respecto Daniel Martinucci, miembro de la Cámara de Inmobiliarias de Rosario (CADEIROS), dice

que: “(...) la mayoría de las ventas son para unidades terminadas pudiendo comprar, ampliar o refaccionar una vivienda única dentro de la ciudad a diferencia del crédito Pro.Cre.Ar., que su mayoría era para construir en la periferia”.²

Las inmobiliarias más reconocidas de la ciudad (Propiedades Uno, Furigo, Quiriconi, Bauen Pilay, entre otras) en sus sitios webs y/o publicaciones, promocionan “propiedad apta crédito hipotecario” cuando el monto es acorde al préstamo UVA (Figura N° 2).

Los préstamos UVA no adquirieron una evolución homogénea en el tiempo, con auge en los dos primeros años y declive en los dos últimos. El programa arrancó en forma más tenue en 2016 y se consolidó en 2017, donde la mitad de las propiedades vendidas lo fueron en esta modalidad, según explica el presidente de CADEIROS José Ellena (Cándido, 2018). El crecimiento fue exponencial, desplazando a las líneas tradicionales de créditos e incluyendo a tomadores nuevos. Al principio la oferta fuerte era en los bancos públicos, otorgando el 75 % de los préstamos.

A su vez, las inmobiliarias consultadas señalan algunos inconvenientes, ya que los tiempos que implica la verificación del cumplimiento de los requisitos, las tasaciones bancarias y los trámites para el otorgamiento (transferencias de escrituras por intermedio del BCRA), no corren a la par de montos que varían día a día, con lo que el valor acordado se devalúa rápidamente.

Por su parte, las empresas constructoras tuvieron reuniones con el Banco Nación y la Cámara de Construcción para poder aplicar la modalidad; sin embargo, el procedimiento

para venta en pozo con crédito, por el momento no se puede aplicar. Luciano Bertoni, miembro de una inmobiliaria, expresa que “uno de varios motivos, es que no existe un derecho real, como sucede en propiedades usadas, donde la garantía es la escritura. En un edificio en pozo no se cuenta escritura, por lo tanto el banco no tiene garantías de cobro”.³

En 2018, la fuerte devaluación de la moneda, con su pico máximo en septiembre, cuando el dólar llega a \$ 41,25, y la creciente inflación anual, que llegó a 47,6 %, la más alta de las últimas décadas, hizo que las ventas inmobiliarias en general se redujeran en Rosario. Consecuentemente esto impactó en forma directa en el índice CER, incrementando el valor de las unidades de medida UVA. Además, no se pudo detener el incremento de las tasas de interés que realizaron todos los bancos. Sumado a eso, la caída del nivel de empleo, un significativo retraso salarial, el incremento de los impuestos y servicios, junto a los precios en general, hicieron que la demanda se desacelerara, no habiendo prácticamente solicitudes y escasas consultas de créditos UVA para el 2019 (Barenboim, 2019).

El índice de morosidad de los créditos hipotecarios en Rosario no se conoce con precisión. Sí se manifiesta que los que continúan pagando se ven obligados a recortar otros gastos, incidiendo en su calidad de vida. Las personas que destinaron sus ahorros de toda la vida pueden perderlos e inclusive otras que contaban con una vivienda propia y optaron por cambiarla pueden perder la propiedad.

Por ello, en Rosario más de 250 beneficiarios se unieron, conformando el grupo “Hipotecados

UVA Santa Fe (Seccional Rosario)”, que convoca reuniones con distintos funcionarios públicos, reclamando propuestas que atenúen el incremento de las cuotas de los préstamos, provocado por el aumento de la UVA y tasa de interés, reclamando que se actualice la cuota y no el capital acumulado, impidiendo la posible venta de las hipotecas a entidades financieras.

Por último, en abril de 2019 se presentó la propuesta de la Defensoría del Pueblo de la provincia de Santa Fe, que establece la moderación al máximo posible del interés por sobre el incremento de la UVA e insta a las autoridades nacionales y las entidades bancarias a evitar intimaciones a los deudores, conminando a prorrogar plazos o renunciar a esa posibilidad. Propone además en forma voluntaria e individual reducir la cantidad de UVA que se abona mensualmente, producto de comparar la relación de ingresos actuales con la que se tomó el crédito, hasta encontrar el equilibrio inicial (Rosario3, 2019).

4. Conclusiones

Los préstamos UVI y UVA expresan los precios de transacciones de compraventa a largo plazo en moneda local “peso”, para desacoplarlas de las variaciones de la moneda extranjera “dólar”. Posibilitaron el acceso al mercado para comprar vivienda a las clases medias y medias-bajas con requisitos accesibles, teniendo en cuenta el alto precio de las propiedades en la ciudad y en el país, en un contexto inflacionario.

Al comienzo parecían ser una política proclive a garantizar el derecho a la vivienda, pero terminó siendo lo opuesto. La mayoría de los créditos fueron otorgados por bancos públicos,

LATINOAMÉRICA

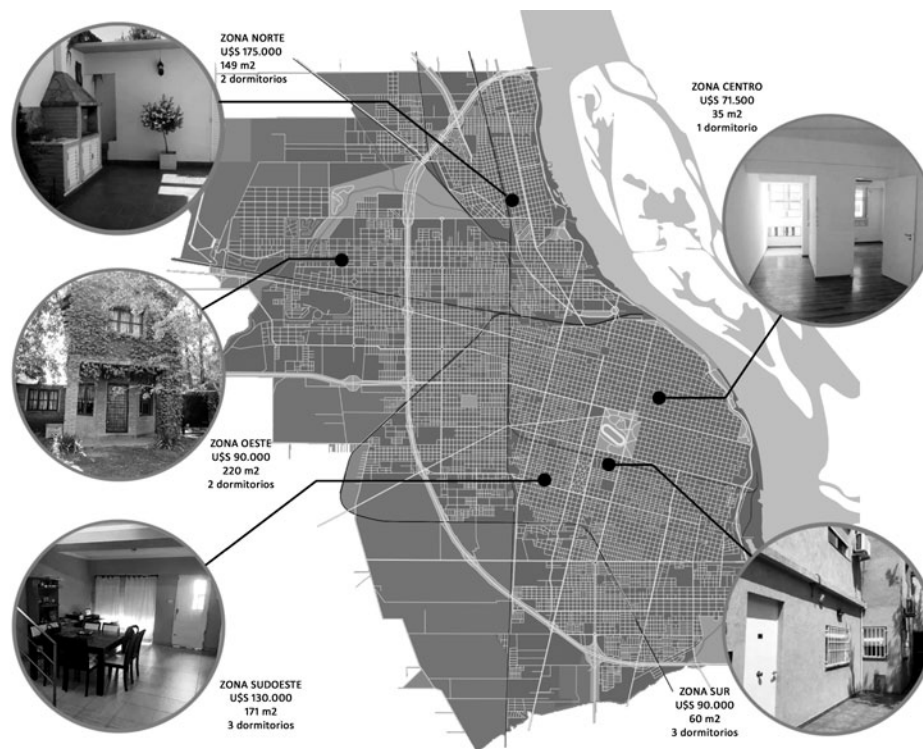


Fig. 2. Propiedades ofrecidas aptas créditos UVA en Rosario. Fuente: Elaboración propia en base a publicidades inmobiliarias locales, 2019.

siendo más factible que la solución la consienta el Estado, debiendo si es necesario subsidiar una mayor parte, reducir las tasas de interés, actualizar la cuota y no el capital acumulado, entre otras propuestas.

El Estado debe ser el principal garante del derecho a la vivienda y de la calidad de vida de quienes representa, debiendo resolver esta problemática lo antes posible y evitar que gran parte de las viviendas sean rematadas a entidades financieras, resguardando siempre el interés público sobre el privado.

Bibliografía

- BARENBOIM, Cintia. *Nuevo financiamiento nacional para la vivienda: características e implementación de los créditos hipotecarios UVA en Rosario*. *Revista Derecho da Cidade*, 2019, Vol. 11, N° 3. Río de Janeiro (en prensa).
- CAMUSSO, J.; THAILINGER, A. y VILLAGGI, A. *Breve análisis de los nuevos créditos hipotecarios UVA*. Rosario: Banco Municipal, 2018.
- CÁNDIDO, Paola. *El aumento de créditos UVA pegará fuerte en Rosario*. En *El ciudadano* [en línea]. 2018, abril, p.1.
- ESPER, Mariano. *Unidades UVI y UVA; qué son y por qué existen*. *Diario La Nación* [en línea]. 2018, Enero, p.3.
- ROSARIO 3. *Créditos UVA: una propuesta para atenuar el impacto de aumentos*. *Rosario 3* [en línea]. 2019, Abril, p.2.
- TESSMER, Germán et al. *Informe especial créditos UVA*. Rosario: Observatorio Económico Social UNR, 2018.

² Entrevista, 15/04/19.

³ Entrevista, 08/05/19.