



SOLICITA INFORMACIÓN PÚBLICA

Ciudad Autónoma de Buenos Aires, 10 de febrero de 2022

BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA

SR. PRESIDENTE

MIGUEL ÁNGEL PESCE

S _____ / _____ D

AMNISTÍA INTERNACIONAL, representada por Mariela Belski, con domicilio en Santos Dumont 3429, piso 2º de la Ciudad de Buenos Aires, se dirige a Ud. a fin de solicitarle tenga a bien brindar información pública relativa a las políticas adoptadas por este Banco Central (BCRA) respecto de los/as deudores/as hipotecarios/as UVA/UVI.

El presente pedido de información se realiza en el marco de lo establecido por los arts. 1, 14, 33 y 75 inc. 22 de la Constitución Nacional, 13 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, 19 del Pacto de Derechos Civiles y Políticos, 19 de la Declaración Universal de Derechos Humanos y la Ley 25.275 que obligan a este organismo a brindar información pública.

I. INTRODUCCIÓN

En Argentina, uno de cada tres hogares tiene problemas de vivienda, esto significa que tres millones y medio de familias –alrededor de un tercio de la población del país- no tienen una vivienda adecuada. Esta situación parece agravarse año tras año, puesto que la tendencia al aumento del déficit habitacional se mantiene desde 2001. Según los últimos datos oficiales disponibles, al menos el 18% de las familias acceden a la vivienda a través del alquiler de una propiedad o parte de ella. En los últimos años se ha dado un aumento acelerado de los precios que han dificultado aún más el acceso a numerosos porcentajes de la población.

En este contexto, en los últimos años los créditos hipotecarios UVA fueron promocionados como la principal herramienta de acceso a la vivienda de los sectores medios. Sin embargo, luego de la fuerte devaluación y el aumento de la inflación durante 2018, los tomadores de crédito se enfrentan a la imposibilidad de cumplir con sus obligaciones financieras, o a resignar aspectos centrales de su salud o educación de sí o sus familias para afrontarlas.

Es sabido que desde el 2019, el Estado –a través de sucesivos decretos presidenciales, comunicaciones de este BCRA y resoluciones del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat- ha reconocido la gravedad de la problemática y adoptado medidas paliativas de la situación de los tomadores de crédito. Sin embargo, el desfase que se ha producido entre el acelerado aumento del valor de la UVA/UVI frente a la caída de los ingresos reales de la población en general –y de los tomadores de crédito en particular- hace que la problemática continúe vigente

y que las medidas adoptadas bajo el paradigma del esfuerzo compartido no parezcan ser suficientes.

La problemática de acceso a la vivienda de las deudoras y deudores de créditos hipotecarios UVA/UVI debe abordarse con perspectiva de derechos humanos. El derecho internacional de los derechos humanos es claro en cuanto a que el derecho a una vivienda digna y adecuada consiste en el derecho a que tienen todas las personas a vivir en condiciones de seguridad, paz y dignidad en alguna parte. No debe interpretarse restrictivamente equiparándolo con el cobijo que resulta del mero hecho de tener un techo, sino que deben incluirse diversos aspectos tales como la habitabilidad, la disponibilidad de servicios e infraestructura, la seguridad jurídica en la tenencia, gastos de vivienda soportables, entre otros.

En esa línea, el Estado debe promover políticas habitacionales integrales que generen condiciones efectivas para el acceso a la vivienda y garantizar la sostenibilidad de dichas políticas. Incluso en contextos de crisis como el actual, debe también adoptar medidas para garantizar que los gastos de vivienda sean adecuados con los niveles de ingreso.

En función de los antecedentes descriptos, el presente pedido se dirige a acceder a información pública en poder del BCRA a su cargo que permita conocer el estado de situación actual de los créditos hipotecarios UVA, la evaluación que de dicha situación haya realizado este Ministerio, y las medidas que ha adoptado y evalúa adoptar en el marco de sus atribuciones al respecto.

II. INFORMACIÓN REQUERIDA

1. Indique la **cantidad nominal y monetaria de créditos hipotecarios bajo la modalidad UVA/UVI** adeudados al día de la fecha, **desagregado** por cada una de las **entidades bancarias y/o financieras otorgantes**.
2. Informe cuál es el **total de financiaciones hipotecarias UVA a personas humanas otorgadas** al día de la fecha y cuál es el **saldo de deuda que representan dichas financiaciones**. Desagregue la información **por entidad bancaria y/o financiera otorgante**.
3. Acompañe los **convenios firmados BICE FIDEICOMISOS S.A.** -en su rol de agente de pago, cobro, administración y custodia del Fideicomiso PROCREAR- **con las entidades financieras involucradas** a fin de congelar la cuota de los créditos comprendidos para el período septiembre-diciembre de 2019, tomando como base al efecto la cuota vigente al mes de agosto de 2019. En su defecto, remita esta solicitud al organismo pertinente.
4. Indique qué niveles ha alcanzado la **irregularidad o morosidad** de los créditos hipotecarios UVA a personas humanas al día de la fecha. Detalle dicha información considerando la cantidad de financiaciones y en términos de saldos de deuda.
5. Detalle la **evolución del índice de morosidad** de deudores hipotecarios desde 2016 a la fecha, desagregado por mes y por entidad bancaria.
6. Teniendo en consideración las pautas que emanan del Art. 36 de la Ley de Defensa del Consumidor y las obligaciones que dicha norma pone en cabeza de este BCRA, indique cómo se estima el **costo financiero total (CFT)** de los créditos hipotecarios UVA/UVI.
7. En respuesta el pedido de información respondido por nota NO-2020-00129898-GDEBCRA-SDD#BCRA, este BCRA informó que *“La mayoría de estos créditos se concretaron entre el segundo trimestre de 2017 y el segundo trimestre de 2018. Desde entonces, dada la particular dinámica asumida por los ingresos reales de la población*

en el marco de la crisis económica, se registran bajas de los ingresos reales que pueden superar el 24%. En este contexto, los inconvenientes que enfrentan los deudores hipotecarios UVA responden mayormente a las consecuencias de la crisis macroeconómica sobre los ingresos de la población” (el destacado es propio). Respecto de esa información brindada, detalle:

- a. Cómo estima este BCRA el **impacto** de dichas “bajas de los ingresos reales” registradas en la **onerosidad** del crédito en términos porcentuales, suponiendo que no se hizo uso del mecanismo previsto por el Art. 7 de la Ley 27.271. Se aclara que no se solicita información sobre cada crédito en particular.
 - b. Si dichas “bajas de los ingresos reales” registradas pueden haber implicado una **diferencia de 10 puntos porcentuales entre la cuota debida por contrato en UVAs o UVIs**, y la cuota que hubiera correspondido de haberse aplicado Coeficiente de Variación Salarial (CVS) para amortizar la deuda desde el desembolso del crédito, conforme el estándar previsto en el Art. 7 de la Ley 27.271. Se aclara que no se solicita información sobre cada crédito en particular.
 - c. Qué **mecanismos de monitoreo y control** ha implementado el BCRA a fin de que las entidades financieras otorgantes ofrezcan a sus clientes el mecanismo previsto en el Art. 7 de la Ley 27271 y en el punto 6.1.1.3 de la Política de crédito.
- 8.** En respuesta al pedido de información anteriormente referido en el punto anterior, este BCRA informó que el esquema de la convergencia dispuesto en la Comunicación “A” 6884 *“buscó atenuar el efecto del ajuste de las cuotas de las financiaciones comprendidas, que habrían experimentado un incremento significativamente superior al de los ingresos reales de los beneficiarios de tales asistencias atendiendo al criterio que prevé la consideración del esfuerzo compartido entre acreedor y deudor, siendo la reducción de la exigencia de efectivo mínimo descripta precedentemente una forma de mitigar, parcialmente, sus efectos negativos”*. Detalle a qué se refiere, en valores numéricos, con los términos *“incremento **significativamente superior** al de los ingresos reales de los beneficiarios”*.
- 9.** Informe **cantidad de deudores hipotecarios UVA/UVI que adecuaron su crédito en función de las posibilidades que establece la Ley 27.271 y las disposiciones de este BCRA**. Desagregue dicha información por:
- a. Cantidad de **créditos en los que se aplicó lo previsto en el Art. 7 de la Ley 27.271 y en el inciso i) del punto 6.1.1.3 de la “Política de Crédito”**, a saber: *“extender el número de cuotas originalmente previstas cuando el importe de la cuota a pagar supere en 10 % el valor de la cuota que resultaría de haber aplicado a ese préstamo un ajuste de capital por el Coeficiente de Variación de Salarios (“CVS”) desde su desembolso”*. Desagregue esta información por entidad financiera.
 - b. Cantidad de **créditos en los que se aplicó el inciso ii) punto 6.1.1.3 de las normas sobre “Política de Crédito”**, a saber: *“que el importe de la cuota no supere en 10 % el valor de la cuota que resultaría de haber aplicado a ese préstamo un ajuste de capital por el “CVS” desde su desembolso, sin que ello implique extender el número de cuotas originalmente previsto”*. Desagregue esta información por entidad financiera.
- 10.** Informe la cantidad de deudores hipotecarios UVA/UVI respecto de las cuales se han abierto **instancias de tratamiento especial** para considerar su situación cuando la cuota

superó el 35% de sus ingresos, según lo informado a la Superintendencia de Entidades Financieras y Cambiarias por las entidades bancarias conforme lo dispuesto en el Art. 4 del decreto 767/2020. Detalle el resultado de dichas instancias de consideración.

11. En respuesta al pedido de información arriba mencionado en punto 7, este BCRA informó que el esquema de convergencia dispuesto en la Comunicación "A" 6884 "es opcional para las entidades financieras e implica una bonificación para los deudores". Detalle cuántas entidades financieras han optado por este esquema de la convergencia, y respecto de cuántos créditos. Informe qué **impacto** ha tenido dicha bonificación sobre las entidades financieras que optaron por adoptar dicho esquema.
12. Indique si ha realizado una evaluación sobre cuáles son las **implicancias económico-financieras de transformar o reconvertir los créditos hipotecarios UVA/UVI adeudados a la fecha a créditos actualizables por CVS u otra fórmula que contemple la evolución de los ingresos reales de la población**, considerando que este desfasaje ha sido reconocido por el Poder Ejecutivo (conf. RESOL-2019-1-APN-MDTYH y Decreto 767/2020) y considerado por este BCRA para la adopción de diversas comunicaciones adoptadas al respecto. En caso de que dicha evaluación exista, indique:
 - a. Qué impacto económico-financiero tendría dicha transformación para los **deudores hipotecarios**;
 - b. Qué impacto económico-financiero tendría dicha transformación para las **entidades financieras acreedores de los créditos hipotecarios**.
13. Cantidad de **ejecuciones hipotecarias** iniciadas contra deudores hipotecarios UVA/UVI desde 2016 a la fecha de las que este BCRA tenga conocimiento. Detalle número de expediente y radicación, si contare con dicha información.
14. Cantidad de **acciones judiciales** iniciadas contra este BCRA por conflictos vinculados a los créditos hipotecarios UVA/UVI. Detalle el número de expediente y radicación.
15. Indique cuáles han sido las medidas adoptadas por este BCRA en cumplimiento del Art. 60 de la Ley 27.541.
 - a. Acompañe la **evaluación sobre el desempeño y las consecuencias del sistema** que realizó sobre la situación de los deudores hipotecarios UVA/UVI conforme el mencionado artículo.
 - b. Indique **qué medidas prevé adoptar** en consecuencia de dicha evaluación, además de las Comunicaciones "A" 6884 y "A" 6938.
16. Informe si este BCRA cuenta con una **instancia de monitoreo y/o evaluación participativa** de la situación de los/as deudores/as UVA/UVI en el marco de la cual se puedan proponer y promover la adopción de medidas para abordar la situación de dicho colectivo.
17. Informe cuáles fueron las **campañas de difusión** de los créditos UVA promocionadas por este BCRA desde 2016 al día de la fecha. Adjunte enlaces a las mismas o copia de los materiales de difusión como folletería, cartelería, comunicados o gacetillas de prensa, o cualquier otra pieza comunicacional que considere relevante.

III. PETITORIO

Por todo lo expuesto, conforme lo establecido en el Art. 11 de la Ley 27.275, solicitamos a Ud. tenga a bien responder el presente pedido de información y brindar en el plazo de **quince (15) días** la información pública detallada en el punto II.

Se destaca que, en el presente pedido de información pública, no se solicita la divulgación de ninguna información que incluya datos personales de las personas involucradas y que pueda vulnerar las disposiciones previstas en la ley 25.326.

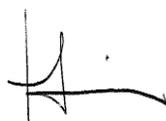
Para el caso en que algunos de los datos solicitados no estén a su disposición, le solicitamos nos informe acerca de las vías de acceso a dicha información o bien nos indique si los datos no han sido registrados. Por último, se ofrece cargar con todos los costos que las copias de la documentación solicitada demanden.

Las eventuales notificaciones deberán ser remitidas a:

*Noelia Garone, Directora de Promoción y Protección de los Derechos Humanos, correo electrónico ngarone@amnistia.org.ar

*Mariela Galeazzi, Coordinadora de Litigio, correo electrónico mgaleazzi@amnistia.org.ar

Sin otro particular, a la espera de una pronta respuesta, saludo a Ud. atentamente.



Mariela Belski
Directora Ejecutiva
Amnistía Internacional Argentina