

PREGUNTAS FRECUENTES PRESTAMOS HIPOTECARIOS UVA

En 2020, el Poder Ejecutivo Nacional dictó los decretos 319 y 767/20, que dispusieron una serie de herramientas proporcionadas y temporarias, para la contención y protección de quienes accedieron a créditos hipotecarios UVA.

En el mismo sentido, el Banco Central de la República Argentina estableció y publicó las comunicaciones A 6949, 7044, 7107 y 7181.

1. ¿Qué tenés que saber del Decreto 767/2020 con respecto al tratamiento de las cuotas de los créditos hipotecarios?

El Decreto prorrogó el congelamiento del valor de las cuotas (valor de referencia marzo 2020) y el tratamiento de las deudas que pudieran generarse por falta de pago hasta el 31 de Enero de 2021.

Por otra parte, determinó la aplicación de un **esquema de convergencia** desde el 1 de Febrero de 2021 hasta el 31 de Julio de 2022.

2. ¿Qué es el esquema de convergencia y que período abarca?

Establece para todos los deudores UVA el prorrateo del aumento del valor de la cuota durante el período del congelamiento en 18 meses desde el 1° de febrero de 2021 hasta el 31 de julio de 2022.

3. ¿Cómo puedo estimar el valor de la cuota para el mes de Febrero 2021?

Tras el congelamiento, el valor de la cuota de Febrero 2021 para los créditos a los que se les aplicó el congelamiento según lo establecido por PROCREAR entre Agosto 2019 y Enero 2020 (créditos hasta 120 mil UVA, valor de vivienda hasta 140 mil UVA), como también la convergencia que operó entre febrero 2020 y Enero 2021, sería de aproximadamente un **9% superior**, mientras que para el resto de los préstamos no alcanzados por estas medidas, será alrededor de un **7% superior**.

4. Si no quiero que el Banco aplique esta normativa sobre mi cuota, ¿puedo pagarla de manera completa?

Sí, si el titular del crédito lo desea, puede abonar la cuota mensual del crédito de manera completa, sin aplicación del congelamiento y/o la convergencia.

5. ¿Cómo hago para pagar la cuota completa de mi crédito?

Para pagar la cuota completa del crédito, sin la aplicación del congelamiento o la convergencia, debes hacerlo dentro de los 30 días de su vencimiento, solicitando a la Sucursal que reverse el pago realizado y calcule la cuota íntegra.

6. ¿Qué sucede con las diferencias no abonadas durante el período de congelamiento y el esquema de convergencia?

La diferencia entre la suma de dinero que hubiera debido abonarse según las cláusulas contractuales y la suma de dinero que efectivamente corresponda abonar por aplicación del congelamiento del monto de las cuotas y el esquema de convergencia, serán convertidas a Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) y refinanciadas, a pagar a partir de la finalización del cronograma vigente, en cuotas que no podrán superar la cuota UVA original del préstamo.

7. ¿El Banco aplicará intereses sobre las diferencias señaladas en la pregunta anterior?

No, en el marco del **principio de esfuerzo compartido**, el Banco no percibirá intereses o cargos de ninguna clase sobre estas diferencias.

8. ¿Qué sucede con las deudas generadas por falta de pago, pagos fuera de plazo o parciales ocurridos entre abril y septiembre 2020?

Serán refinanciadas en las mismas condiciones contempladas para las diferencias generadas por congelamiento y el esquema de convergencia señaladas en la pregunta anterior

9. ¿Qué sucede con las deudas generadas por falta de pago, pagos fuera de plazo o parciales ocurridos entre octubre 2020 y enero 2021?

Serán convertidas a Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) y refinanciadas a pagar a partir de la finalización del cronograma vigente, en cuotas que no podrán superar la cuota UVA original del préstamo. En estos casos, se aplicarán intereses compensatorios, los cuales no podrán exceder la tasa de interés del préstamo original.

10. ¿Qué condición establece el Decreto si la cuota de mi crédito hipotecario UVA supera el 35% de mis ingresos actuales?

La normativa vigente dispone que los bancos deben considerar la situación de aquellos clientes que acrediten que el importe de la cuota a abonar supera el treinta y cinco por ciento (35%) de sus ingresos actuales, considerando el/los deudor/es/

codeudor/es o la/las deudora/s/codeudora/s y computados en igual forma a lo previsto al momento del otorgamiento de la financiación.

El BNA basado en el principio de esfuerzo compartido, establece un tratamiento especial para clientes alcanzados por esa situación.

11. ¿Qué implica el tratamiento especial adoptado por el BNA?

Si estuvieras comprendido en este segmento, la cuota mensual de referencia a abonar no podrá superar el 35% del/los ingreso/s de/los integrante/s del crédito. Este beneficio estará vigente hasta la finalización del período de aplicación del Decreto (31/07/22).

El tratamiento contará con verificaciones semestrales de la documentación presentada sobre ingresos y se renovará/ajustará sólo si continúa esa condición.

12. ¿Qué sucederá con la diferencia entre la cuota a pagar por ese tratamiento y la que me correspondía pagar?

La diferencia entre la cuota que surge por aplicación de convergencia y la definida por este esquema serán convertidos a Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) y refinanciadas a pagar a partir de la finalización del cronograma vigente, en cuotas que no podrán superar la cuota UVA original del préstamo. En el marco del **principio de esfuerzo compartido**, el BNA no aplicará intereses ni cargos de ninguna clase.

13. ¿Debo cumplir alguna condición para encuadrar en el tratamiento especial del 35%?

Podrás acceder siempre y cuando la cuota “convergencia” a abonar supere el 35% del/los ingreso/s de el/los deudor/es/codeudor/es o la/las deudora/s/codeudora/s computados en igual forma a lo previsto al momento del otorgamiento de la financiación.

Además, deberás tener la última cuota paga o prorrogada anterior a realizar la presentación.

14. ¿Qué trámite debo realizar si mi cuota excede el 35% de mis ingresos?

Deberás tomar contacto con la sucursal donde tuvieras radicado el préstamo; allí te indicarán la documentación a presentar y los pasos a seguir. Próximamente quedará habilitado en nuestro sitio web la posibilidad de canalizar la solicitud por este medio. Recordá que el porcentaje debe ser calculado sobre la totalidad de los integrantes del crédito que oportunamente se presentaron.

15. ¿Para hacer este trámite, tengo que solicitar turno previo?

No, no resulta necesario solicitar un turno previo para realizar este trámite.

16. ¿En caso de encontrarme comprendido en el tratamiento debo suscribir algún documento?

Sí, se deberá suscribir un instrumento privado con certificación bancaria, el cual tendrá que contar con la firma de todos los integrantes del crédito.

17. ¿Puedo acceder a los beneficios del Decreto o de las Comunicaciones del BCRA que permiten trasladar cuotas impagas al final del cronograma si mi crédito se contabilizó con posterioridad a la publicación de los mismos?

Sí. Deberás tener presente que a fin de aplicar el congelamiento/convergencia se tomará como referencia la primer cuota del crédito abonada.

18. ¿Las cuotas impagas de qué meses puedo trasladar al final del cronograma de mi crédito?

Teniendo abonada la cuota del mes de marzo 2020, se podrán trasladar por Decreto las cuotas del período abril 2020-enero 2021 y por las Comunicaciones del BCRA, las comprendidas entre abril 2020 y marzo 2021

19. ¿Se debe firmar algún formulario/documento para poder adherirme a las Comunicaciones del BCRA que permiten trasladar las cuotas impagas al final del crédito? ¿Deben presentarse todos los integrantes del crédito?

Sí, se deberá suscribir un instrumento privado con certificación bancaria, el cual tendrá que contar con la firma de todos los integrantes del crédito.

20. ¿Qué debería hacer en caso de que se hubiese debitado en forma automática alguna cuota entre enero y marzo 2021 pese a mi intención de dejarla impaga?

En el caso que no hayan transcurrido más de 30 días corridos desde la fecha de débito, podrás solicitar la reversa y la prórroga de la misma a través de la Comunicación A 7181 del BCRA.

Normativa vinculada

Decreto 319/2020

<https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/227246/20200329>

Decreto 767/2020 - Prórroga

<https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/235337/20200925>

Comunicación BCRA A 6949

<https://www.bcra.gob.ar/Pdfs/comytexord/A6949.pdf>

Comunicación BCRA A 7044

<http://www.bcra.gov.ar/Pdfs/comytexord/A7044.pdf>

Comunicación BCRA A 7107

<http://www.bcra.gov.ar/Pdfs/comytexord/A7107.pdf>

Comunicación BCRA A 7181

<http://www.bcra.gov.ar/pdfs/comytexord/A7181.pdf>