

ECONOMÍA

Todo lo que hay que saber de los nuevos créditos hipotecarios que impulsa el Gobierno: a quiénes van dirigidos y cuáles serán los montos

Las líneas estarán disponibles para la construcción sobre terreno propio o a adquirir, para la adquisición o cambio de un inmueble por uno a estrenar, la refacción o ampliación y la compra de cualquier vivienda única de ocupación permanente



Por Daniel Blanco Gómez | 24 de Octubre de 2020



El proyecto de Ley que se presenta tiene como objetivo general impulsar el crédito hipotecario, promover el ahorro nacional en moneda local y reducir el déficit habitacional.

El Poder Ejecutivo envió esta semana al Congreso un proyecto de ley para mejorar la oferta de créditos hipotecarios para la construcción o compra de primera vivienda. Estas líneas estarán disponibles para **la construcción sobre terreno propio o a adquirir; la adquisición o cambio de vivienda por una a estrenar (sólo primera escritura); la refacción, ampliación o terminación; y la adquisición o cambio de vivienda única de ocupación permanente**.

Los créditos serán aplicables a las siguientes líneas:

-Construcción de primera o segunda vivienda sobre terreno propio o terreno a adquirir. El monto para construcción será **hasta el 100% del presupuesto de obra**. Mientras que el monto para compra de terreno será hasta el 80% de la tasación o precio de venta del terreno, únicamente para la construcción de primera vivienda.

-Cambio de primera o segunda vivienda por una a estrenar (primera escritura). En ese caso, el monto para la compra contemplará **hasta el 80% de la tasación o precio de venta de la vivienda**. En tanto, el monto para cambio será de hasta el 100% de la diferencia entre el valor de la vivienda que se adquiere y el valor del inmueble que se reemplaza.

-Refacción, ampliación o terminación de primera o segunda vivienda. El monto del préstamo en este caso contempla **hasta el 100% del presupuesto de obra.**

-Adquisición o cambio de vivienda única de ocupación permanente. Monto para adquisición: **hasta el 80% de la tasación o precio de venta de la vivienda.** Monto para cambio: hasta el 100% de la diferencia entre el valor de la vivienda que se adquiere y el valor del inmueble que se reemplaza.

“ *El proyecto de Ley que se presenta tiene como objetivo general impulsar el crédito hipotecario, promover el ahorro nacional en moneda local y reducir el déficit habitacional* ”

De acuerdo al proyecto de ley del Ejecutivo, **el Banco Central establecerá el monto máximo de los créditos a otorgar y podrá incorporar nuevas líneas de créditos a las mencionadas.**

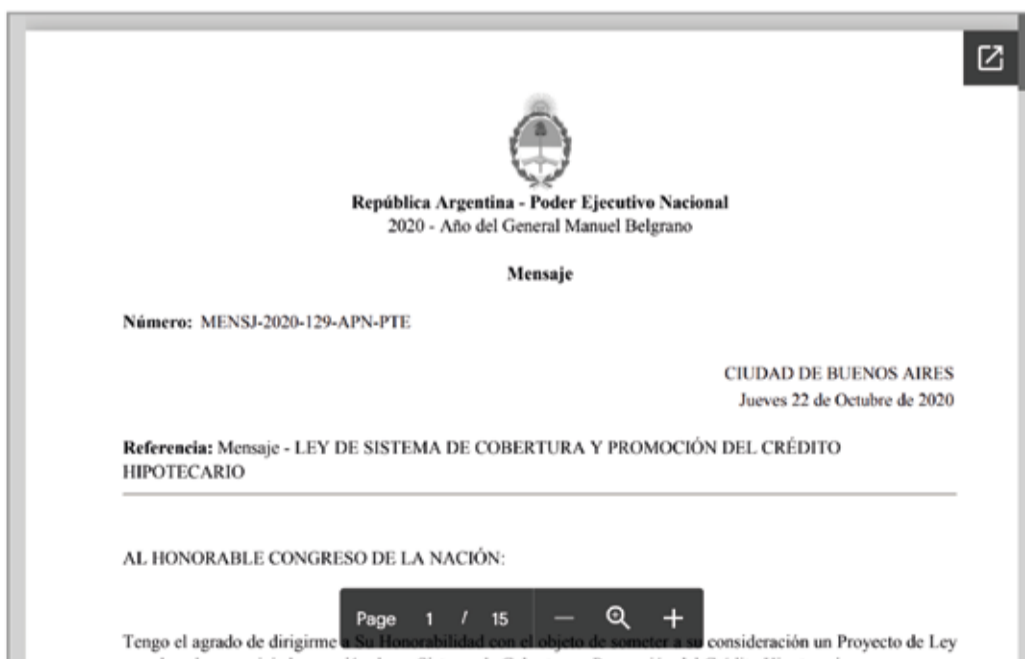
Asimismo, los deudores que podrán ser elegidos para acceder a las líneas de crédito serán aquellas personas humanas residentes que tomen un crédito hipotecario con alguna entidad financiera en **Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs)** actualizables por el **Coefficiente de Estabilización de Referencia (CER)** y en **Unidades de Vivienda (UVIs)** actualizables por **Índice del costo de la construcción para el Gran Buenos Aires “ICC”** a partir de la vigencia de la norma.

“ *Se requerirá que los fondos depositados al momento de solicitar el crédito representen el menos el 20% del valor de la tasación o precio de venta de la vivienda para las líneas previstas o al menos el 10% del presupuesto de obra para las líneas previstas* ”

Por otra parte, **los bancos deberán bonificar una fracción de la tasa de interés, a ser establecida por el Banco Central, a los clientes que soliciten un crédito hipotecario y mantengan fondos depositados en una cuenta de ahorro u otros instrumentos en Unidades de Vivienda (UVIs), actualizables por “ICC”.**

En ese sentido, se requerirá que los fondos depositados al momento de solicitar el crédito representen al menos el 20% del valor de la tasación o precio de venta de la vivienda para las líneas previstas o al menos el 10% del presupuesto de obra para las líneas previstas.

Se creará además una “Sociedad Hipotecaria Argentina” que no comprometerá recursos corrientes ni del Tesoro Nacional ni del Banco Central y tendrá como fin administrar el Fondo Fiduciario de Cobertura y Promoción (FFCP) para cubrir desfasajes de cuotas ante descalces entre salarios e inflación, así como dar garantías al financiamiento bancario, de modo de reducir sus costo para el banco y las familias.



En se sentido, otorgará garantías para impulsar las inversiones financieras a través de **Valores Representativos de Deuda (VRD)** en forma de Fideicomisos Financieros que operarán en el mercado de capitales, de modo de darle liquidez al instrumento.

El Fondo Fiduciario estará solventado por una porción de la cuota del crédito hipotecario, aportes de las entidades, la misma rentabilidad que obtenga el fondo y un aporte inicial del Tesoro Nacional.

El objetivo del fondo será intercambiar flujos ajustados en base al coeficiente de variación salarial (CVS), que se ajustan más a las preferencias de deudores, con otros ajustados en base a los índices de precios y construcción (CER/ICC), preferidos por bancos e inversores.

La integración del fondo se hará a través de un aporte activo de los bancos que participen del mercado de crédito hipotecario, con entre 1% y 5% del valor residual de cada crédito hipotecario cubierto; un aporte trimestral de los bancos que participen de hasta un máximo del 1,25% de la rentabilidad de los pasivos remunerados del BCRA del trimestre; y una prima contenida en la cuota que deberá pagar el deudor hipotecario.