El Banco Central eliminó una de las reglamentaciones que protegía a los deudores de créditos UVA

24 mayo, 2024

La norma derogada protegía a los deudores de créditos UVA, extendiendo el plazo de devolución, en el caso de que la evolución de la inflación superaba a la de los salarios.

En medio del resurgimiento de los préstamos hipotecarios UVA, el Banco Central dispuso quitar una norma que obligaba a los bancos a extender el plazo del crédito en el caso de que la evolución de la inflación supere a la de los salarios. En su reemplazo, estableció que los bancos "deberán poner especial atención a la relación cuota/ingreso" al momento de otorgar el crédito ante la eventualidad que la UVA crezca por encima de los sueldos.

Ese beneficio, importante para créditos atados a la inflación, ya no estará más vigente para la nueva tanda de préstamos que los bancos fueron anunciado en las últimas semanas.

La norma derogada obligaba a los bancos a ofrecerle a los tomadores de préstamos UVA "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". En ese caso, si la cuota calculada por inflación (UVA) superaba en un 10% a la cuota calculada por salarios (CVS), el tomador del préstamo podía optar por alargar "hasta 25% el plazo original" del crédito, de manera de que la cuota no sea tan gravosa.

Esa norma había sido dictada en 2018, cuando la inflación se había disparado muy por encima de los índices registrados en 2016 y 2017, en el pico de otorgamiento de préstamos hipotecarios UVA. Se la entendió entonces como una cobertura para el público para enfrentar el alza de la inflación sin caer en la morosidad en un crédito clave para cualquier familia como es el de la vivienda.

Ayer, el Banco Central decidió cambiar ese criterio. En su lugar, simplemente mencionó que "al momento del otorgamiento de financiaciones a personas humanas, se deberá tener especial atención a la relación cuota/ingreso de manera de que el deudor pueda afrontar posibles incrementos en el importe de las cuotas sin afectar su capacidad de pago, teniendo en cuenta que sus ingresos pueden no seguir la evolución de la Unidad de Valor Adquisitivo actualizable por "CER" ("UVA")."

Varios de los 14 bancos públicos y privados que ya están otorgando préstamos hipotecarios hicieron notar la existencia de este beneficio en el lanzamiento, como una forma de protección frente a un eventual salto de la inflación. "Se puede solicitar una extensión del plazo si el importe de la cuota a pagar llega a superar el 10% del valor de cuota resultante de haber aplicado a ese préstamo un ajuste de capital por el CVS desde su desembolso", señaló ayer el Banco Ciudad, que ya informó el primer préstamo efectivamente otorgado con su nueva línea.

"El BCRA establece que si la cuota supera en un 10% el valor ajustado por el CVS, el plazo del préstamo se extenderá hasta un 25%", había informado el Banco del Sol, otra entidad que resaltó el beneficio para el tomador del crédito.

Según explicaron fuentes del sistema financiero, la razón del Banco Central para quitar esta protección obedece a los planes de securitización de las hipotecas en esta nueva etapa del crédito para la vivienda con garantía real. Esa operación permite a los bancos salir al mercado con un título respaldado

por el pago de los préstamos, para conseguir más fondeo y liquidez. Para “titulizar” esos hipotecas es necesario estandarizarlas, algo que se vuelve complicado si los créditos cuentan con la opción de modificar el plazo o cambiar el modo de ajuste de las cuotas, del índice de inflación al de salarios.

De esa forma, darle esa protección al cliente ya no será obligatorio para los bancos. El Central apunta a que existan otros mecanismos de cobertura, pero de aplicación discrecional para las entidades financieras. Así, cada banco podrá ofrecer (o no) su propio método de protección para quien contrata un préstamo para comprar su vivienda. Y esa cobertura se volvería una condición comercial más, ya no será un obligación normativa.

En caso de una suba fuerte de la inflación que exceda a la suba del salario, cada banco podría ofrecer la extensión del plazo, absorber el aumento excesivo de la cuota, hacerlo con solo una parte de ese excedente y que el resto lo pague el cliente, o cualquier otra opción alternativa.

En este sentido ya se inclinó el Banco Nación, que hace poco anunció su línea de préstamos hipotecarios UVA a la que añadió un mecanismo opcional para asegurarle al cliente un tope para la cuota. Claro que aquellos que elijan tener esa tranquilidad, tendrán que pagar una cuota más alta.

Según explicó el Nación, su línea +Hogares con BNA “cuenta con un beneficio adicional; aquellos clientes que reciban haberes por el BNA, pueden ‘topear’ la cuota aplicando al préstamo un ajuste a través del coeficiente de variación salarial por un costo adicional del 1,5% anual”. El presidente del Banco, Daniel Tillard, detalló que “estas diferencias se trasladarán al final del préstamo una vez finalizado el programa, tanto a través de un préstamo personal o mediante la extensión de la hipoteca. Recién a los 180 días se podrá ejercitar el uso de esta opción”.

Fuente: Infobae