

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. Si no quiero que el Banco aplique esta normativa sobre mi cuota actual, ¿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 de la convergencia.

4. ¿Cómo hago para pagar la cuota completa de mi crédito si la misma ya fue debitada?

Para pagar la cuota completa del crédito, sin la aplicación de la convergencia, tendrás que solicitar a la Sucursal que reverse el pago realizado y calcule la cuota íntegra dentro de los 30 días de efectuada la operación.

Los canales habilitados para hacer esta solicitud son:

- Centro de atención al usuario (0810-666-4444)
- Sucursales radicación

5. ¿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.

6. ¿El Banco aplicará intereses sobre las diferencias no abonadas durante el período de congelamiento y el esquema de convergencia?

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

7. ¿Qué sucede con las deudas generadas por falta de pago, pagos fuera de plazo o parciales ocurridos entre Abril y Septiembre 2020 según el Decreto?

Las deudas generadas por dichos motivos 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 original del préstamo. Por otra parte, el banco no percibirá intereses o cargos de ninguna clase sobre estas deudas.

8. ¿Qué sucede con las deudas generadas por falta de pago, pagos fuera de plazo o parciales ocurridos entre Octubre 2020 y Enero 2021 según el Decreto?

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.

9. De no haber presentado en la sucursal la correspondiente documentación para adherir a las Com. del BCRA o al Decreto, o bien nunca haberme expedido sobre la norma a aplicar ¿Qué sucedió con las cuotas impagas?

Para esos casos, a las cuotas impagas dentro del período Abril/2020 – Enero/2021 se les aplicó el tratamiento dispuesto en el Decreto, es decir que las cuotas impagas desde Abril/2020 hasta Septiembre/2020 se han prorrogado al final de la vida del

crédito convertidos a UVA sin percibir intereses o cargos de ninguna clase, y para las correspondientes dentro de los meses Octubre/2020 – Enero/2021 se han prorrogado al final del crédito, convertido a UVA y aplicándose intereses compensatorios, los cuales no podrán exceder la tasa de interés del préstamo original. Para los meses de febrero y marzo 2021 se aplicó la Comunicación A 7181 del BCRA, por lo que se han diferido al final del cronograma convertidos a UVA aplicando interés compensatorio a tasa contractual.

10. ¿Al aplicarse los beneficios dispuestos por el Decreto, se debe firmar algún formulario/documento?

Sí, para realizar el diferimiento al final del crédito de las diferencias generadas como resultado del congelamiento o la convergencia, como así también las cuotas impagas, todos los integrantes del crédito deberán firmar un instrumento privado que tendrá que contar con una certificación bancaria, sin costo. Oportunamente serán citados por las respectivas Sucursales para integrar dicho formulario/documento.

11. ¿Si deseo adelantar cuotas, pierdo el beneficio de la Convergencia?

No. El esquema de convergencia se continuará aplicando hasta Julio 2022. Cabe recordar que aplica sobre la cuota vigente y no adelantos de capital.

12. ¿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.

13. ¿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 totales de/los integrante/s del crédito. Este beneficio estará vigente únicamente para las cuotas comprendidas dentro 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. Tendrás que presentar dicha documentación antes de que venza el plazo mencionado.

Por otra parte, los clientes que se adhieran a dicho tratamiento se verán imposibilitados de acceder a nuevos productos crediticios o inversiones durante la aplicación del mismo.

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

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.

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

Podrás acceder siempre y cuando la cuota con “convergencia” a abonar supere el 35% del total del/los ingreso/s actuales considerando a todos los integrantes (el/los deudor/es/codeudor/es o la/las deudora/s/codeudora/s) de la operación al momento del otorgamiento de la financiación.

Además, deberás tener la última cuota paga o prorrogada, en este último caso de corresponder, anterior a realizar la presentación.

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

Para iniciar el trámite, tanto los titulares y/o cotitulares del crédito podrán ingresar al Sitio Web del Banco o dirigirse a la sucursal de radicación del préstamo, en la cual deberán firmar el correspondiente formulario.

En ambos casos deberán cumplir con la presentación de la documentación detallada en el siguiente [link](#) de forma completa.

Recordá que el porcentaje debe ser calculado sobre el total del/los ingreso/s actuales considerando a todos los integrantes (el/los deudor/es/codeudor/es o la/las deudora/s/codeudora/s) de la operación al momento del otorgamiento de la financiación.

17. ¿Para hacer este trámite de forma presencial, tengo que solicitar turno previo?

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

18. ¿En caso de encontrarme comprendido en el Tratamiento Especial debo suscribir algún formulario/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, sin costo.

19. ¿En qué casos se perdería el beneficio del Tratamiento Especial Afectación Superior al 35 %?

Se perderá si se decide realizar adelantos de cuota.

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>