



FACULTAD
DE CIENCIAS
ECONÓMICAS



Universidad
Nacional
de Córdoba

REPOSITORIO DIGITAL UNIVERSITARIO (RDU-UNC)

Normativa, características y evolución de las operaciones de préstamo e inversión en UVA

Oscar A. Margaria, Laura S. Bravino

Ponencia presentada en XXXVIII Jornadas Nacionales de Profesores Universitarios de
Matemática Financiera realizado en 2017 en San Juan, Argentina



Esta obra está bajo una [Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual
4.0 Internacional](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/)

NORMATIVA, CARACTERÍSTICAS Y EVOLUCIÓN DE LAS OPERACIONES DE PRÉSTAMO E INVERSIÓN EN UVA

MARGARIA, Oscar; BRAVINO, Laura

Universidad Nacional de Córdoba – Facultad de Ciencias Económicas – Departamento de Matemática y Estadística

omargaria@hotmail.com; laubravino@hotmail.com

Área Técnica

Resumen

Con el objeto de facilitar el acceso a la vivienda para las familias argentinas, el Banco Central de la República Argentina (BCRA) implementó una modalidad de ahorro en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA), protegido de la inflación y similar al ahorro “en ladrillos”. El valor inicial de una UVA al 31 de marzo de 2016 se fijó de manera tal que fuera equivalente a la milésima parte del costo promedio de construcción de un metro cuadrado testigo, basado en las cifras conocidas para inmuebles de diverso tipo en las ciudades de Buenos Aires, Córdoba, Rosario, Salta y zona del Litoral (Santa Fe de la Vera Cruz-Paraná), ponderados por población y se actualiza diariamente por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER).

A través de la normativa establecida por el BCRA y la Ley 27.271, es posible realizar una serie de operaciones financieras vinculadas a la UVA. Por un lado operaciones vinculadas a préstamos hipotecarios y por otro, a inversiones.

En cuanto a la operatoria crediticia, se analizan las principales características que un conjunto de bancos ofrece en su implementación de los préstamos hipotecarios UVA, en cuanto a tasa de interés, costo financiero total, plazos, montos mínimos y máximos, relación cuota/ingresos, entre otros.

Con respecto a las operaciones de inversión, el presente trabajo da cuenta de la oferta actual de los bancos en cuanto a depósitos a plazo fijo y un análisis comparativo entre la evolución de la UVA y una operación a plazo fijo tradicional. También se detalla la emisión de una obligación negociable en esta unidad de medida.

Si bien puede afirmarse que la implementación de la UVA es reciente, esta trabajo busca dar cuenta de las operaciones vigentes y la evolución reciente.

Palabras Claves:UVA (Unidad de Valor Adquisitivo) – Préstamos Hipotecarios en UVA – Operaciones de Inversión en UVA – Plazo Fijo en UVA

Introducción

El Banco Central de la República Argentina (BCRA), como ente regulador del sistema financiero, tiene como compromiso, además de asegurar la estabilidad y el desarrollo de dicho sistema, el de lograr la inclusión financiera, con el fin de contribuir al desarrollo económico y social de manera equitativa. Es en este marco que en abril de 2016, implementó una nueva modalidad de ahorro y de préstamos que facilite el acceso a la vivienda por parte de las familias, a través de instrumentos denominados en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA).

El valor inicial de una UVA al 31 de marzo de 2016 se fijó de manera tal que fuera equivalente a la milésima parte del costo promedio de construcción de un metro cuadrado testigo, basado en las cifras conocidas para inmuebles de diverso tipo en las ciudades de Buenos Aires, Córdoba, Rosario, Salta y zona del Litoral (Santa Fe de la Vera Cruz-Paraná), ponderados por población. Como este metro cuadrado testigo se ubicaba en \$14.053, el valor inicial de la UVA fue de \$14,053. Este valor se actualiza diariamente por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), basado en el Índice de Precios al Consumidor (IPC), el cual tiene una altísima correlación con el costo de la construcción, pero sufre menor volatilidad. De este modo, 1.000 UVA alcanzarán aproximadamente para construir 1m² testigo en cualquier momento futuro. El valor diario de la UVA se publica en la página web del BCRA, junto con otras variables relevantes.

Es así que, la habilitación del ahorro en UVA, pone al alcance de las familias argentinas un instrumento protegido de la inflación, similar al ahorro “en ladrillos” pero accesible a todas las familias, independientemente de su poder adquisitivo. Además, con esta operatoria, el BCRA posibilita el acceso al crédito con cuotas sensiblemente más reducidas que las de uno tradicional.

Reglamentación

Con la Comunicación A 5945, el día 8 de abril de 2016, el BCRA dispuso la implementación de un nuevo sistema de ahorro y de préstamos destinado a potenciar el acceso a la vivienda.

Los instrumentos para esta nueva modalidad están denominados en Unidades de Vivienda (UVIs). El valor inicial de una UVI al 31 de marzo de 2016 equivale a la milésima parte del costo promedio de construcción de un metro cuadrado testigo, a esa fecha valorado en \$14.053, por lo tanto, la unidad de UVI es de \$14,053. La actualización prevista es diaria a través del CER, que a su vez está basado en el Índice de Precios al Consumidor.

Posteriormente, el Congreso de la Nación sanciona la Ley 27.271, por la cual se crean “*instrumentos de ahorro, préstamo e inversión denominados en Unidades de Vivienda (UVIs), cuya principal función será la de captar el ahorro de personas físicas y jurídicas, o de titularidad del sector público, y destinarlo a la financiación de largo plazo en la adquisición, construcción y/o ampliación de viviendas en la República Argentina*” (Art. 1). Los instrumentos denominados en UVIs pueden ser depósitos, plazo fijo (mínimo 180 días), préstamos hipotecarios y títulos valores (Art. 2).

El art. 6 de la precitada ley establece que “*el valor inicial en pesos de la UVI es determinado por el Banco Central de la República Argentina, utilizando como referencia la milésima parte del valor promedio del metro cuadrado construido con destino a vivienda en la República Argentina, de forma tal que 1.000 UVIs serán equivalentes a un metro cuadrado (1.000 UVIs=1 metro cuadrado)*”.

Es así que el valor del UVI se actualiza mensualmente a través del Índice del Costo de la Construcción para el Gran Buenos Aires publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC) para vivienda unifamiliar modelo 6, y es publicado periódicamente por el BCRA, en pesos.

El mismo artículo 6 establece además, que el importe de capital a percibirse por las imposiciones, a su fecha de vencimiento, será el equivalente en pesos de la cantidad de UVIs depositadas, calculado según el valor de la UVI a esa fecha. Las amortizaciones de capital de todos los instrumentos denominados en UVIs se realizarán en pesos por el equivalente del valor de la cantidad de UVIs correspondientes a la fecha de hacerse efectivo el pago.

Los instrumentos denominados en UVIs podrán llevar intereses a una tasa fija o variable, pagadera en períodos o al vencimiento, según sea pactada libremente entre las partes o se estipule en el prospecto de emisión de títulos valores, según corresponda. Los intereses correspondientes se computarán y se liquidarán en pesos, calculados sobre las UVIs representativas del total del capital adeudado a la fecha de realizarse el pago de los intereses.

Por otro lado, el artículo 7 de la ley establece que si el importe de la cuota a pagar supera en un diez por ciento (10%) el valor de la cuota que hubiere resultado de haberse aplicado a ese préstamo un ajuste de capital por el Coeficiente de Variación de Salarios (CVS), las entidades financieras deberán dar a los tomadores de préstamos para la vivienda UVIs la opción de extender el número de cuotas originalmente previstas. Ante la solicitud expresa del ejercicio de esta opción, la entidad financiera deberá extender el plazo originalmente previsto para el préstamo, observando que en dicha extensión de plazos, la cuota no supere el treinta por ciento (30%) de los ingresos computables.

De esta manera, con la ley precitada, el BCRA modifica lo que originalmente estableció como UVI y lo denomina UVA (Unidad de Valor Adquisitivo), manteniendo las mismas condiciones y características originales, sufriendo solamente un cambio de denominación, ya que ambas parten del mismo valor en la misma fecha (31 de marzo de 2016) pero con distinto índice de ajuste.

La Comunicación B 11378 del BCRA, de fecha 21 de setiembre 2016 establece la metodología para la determinación del “coeficiente de ajuste por el índice del costo de la construcción” (CAICC). La nueva UVI, que tendrá un valor inicial de \$14,05 (igual que la UVA), representa el costo de construcción de un milésimo de metro cuadrado de vivienda al 31 de marzo de 2016, obtenido a partir del promedio simple para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las ciudades de Córdoba, Rosario, Salta y zona del Litoral (Paraná y Santa Fe). Su actualización se realizará mediante el índice del costo de la construcción para el Gran Buenos Aires (ICC) que publica el INDEC para vivienda unifamiliar modelo 6. De este modo, los bancos podrán ofrecer depósitos y préstamos hipotecarios en UVI y, a la vez, depósitos y préstamos para cualquier destino en UVA. Los valores diarios de UVI y UVA se publican en la página web del BCRA.

Adicionalmente, se crea la figura de cuentas de ahorro para ambas unidades. Bajo esta nueva modalidad, los ahorristas podrán hacer depósitos en UVI, con un plazo mínimo de 90 días, o en UVA, con un plazo mínimo de 180 días. En ambos casos, una vez transcurridos esos plazos mínimos, los fondos se seguirán actualizando por sus respectivos índices hasta que el ahorrista decida extraerlos. Estas cuentas de ahorro serán siempre gratuitas y en ellas, por encima de la actualización, los bancos podrán pagar intereses.

Procedimiento de cálculo

De acuerdo con lo establecido por la Comunicación A6069 del BCRA (2016), el procedimiento para el cálculo de cada “UVA” será el que surja de aplicar la siguiente fórmula:

$$UVA = \$14,05 \frac{CER_{tc-1}}{CER_{t0}}$$

Donde:

CER_{t0} : índice CER al 31 de marzo de 2016

CER_{tc-1} : índice del día hábil bancario anterior a la fecha de constitución de la imposición.

Para el cálculo de cada UVI, la fórmula será:

$$UVI = \$14,05 \frac{CAICC_{tc-1}}{CAICC_{t0}}$$

Donde:

$CAICC_{t0}$: Coeficiente de ajuste por el índice del costo de la construcción para el Gran Buenos Aires (ICC) que publica el INDEC para vivienda unifamiliar modelo 6, al 31 de marzo de 2016

$CAICC_{tc-1}$: coeficiente de ajuste por el índice ICC del día hábil bancario anterior a la fecha de constitución de la imposición.

Operaciones de Depósito a Plazo Fijo en UVAs

A partir de la Comunicación A 5945, modificada por la A 6069, el BCRA reglamenta las operaciones con UVA, por lo que es posible realizar depósitos a plazo fijo. El importe depositado se expresa en UVAs y el importe a percibirse al momento del vencimiento será el equivalente en pesos de la cantidad de UVAs depositadas, calculadas según su valor a esa fecha.

El plazo mínimo es 180 días, la imposición y liquidación será siempre en pesos. El BCRA permite que sean precancelables cuando los mismos están destinados a producir ahorros que se sumarán a préstamos en la misma modalidad, constituyendo este ahorro el instrumento que posibilita completar los fondos para la adquisición, reforma, ampliación, etc. del inmueble.

La Tabla 1 muestra los bancos que actualmente ofrecen la posibilidad de realizar operaciones de depósito a plazo fijo en UVA, incluyendo el interés nominal anual, para los casos en que este se informa:

Banco	TNA (%)
Santander Rio	2%
Macro	0,25%
Itaú	S/D
Galicia	S/D
Supervielle	0%
BBVA Francés	S/D
ICBC	S/D
Provincia	1%
Ciudad	S/D
Patagonia	0,25%
Hipotecario	2%

Tabla 1. Bancos que ofrecen Depósitos a PlazoFijo. Elaboración propia en base a información de la página web de cada entidad financiera.

La Figura 1 extraída del Informe de Estabilidad Financiera del BCRA (2017), nos muestra la evolución mensual de los depósitos y préstamos con UVAs, desde su implementación hasta marzo de 2017. Allí se evidencia que las operaciones de préstamos tuvieron un mayor impulso inicial, mientras que las de depósito a plazo fijo tardaron más tiempo en ser implementadas y promocionadas por las entidades financieras. Incluso, en la mayoría de las entidades financieras, es necesario realizar la operación en la entidad ya que no se encuentra disponible de modo virtual.

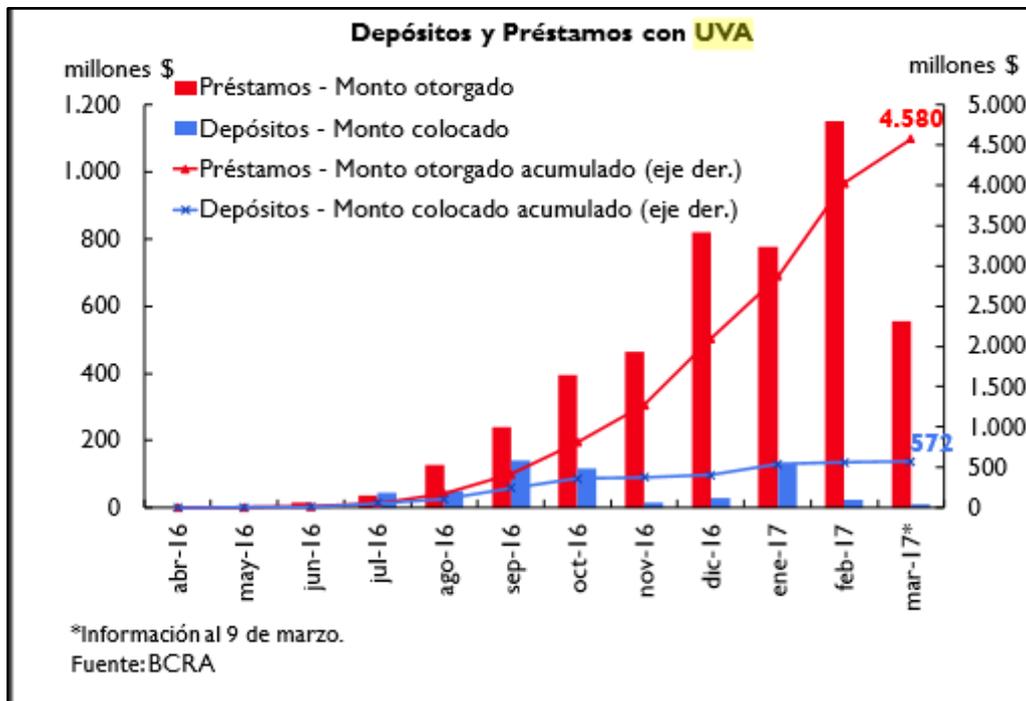


Figura 1: Depósitos y Préstamos con UVA. Fuente: BCRA, Informe de Estabilidad Financiera

Hasta los primeros días de marzo de 2017, los préstamos en UVAs alcanzaron la suma de \$4.580 millones, siendo 4,9% el promedio de interés nominal anual. El informe del BCRA

correspondiente al mes de Julio de 2017 indica que el importe ascendió a \$14.000 millones de pesos, representando el 80% de los créditos hipotecarios.

Con respecto a los plazos fijos ajustables con UVA, en general, los bancos tienden a no promocionar el producto, o bien lo hacen a tasas de interés que oscilan entre el 0 y el 0,03 nominal anual. Esto, sumado a que el plazo mínimo de inmovilización del capital para este tipo de depósitos es de 180 días, ocasionó una baja respuesta por parte de los inversores.

En esta operación, los intereses, según la Comunicación A 6069, se calculan sobre el equivalente en pesos de la cantidad de UVAs depositadas, sobre un capital a percibir a la fecha de vencimiento equivalente en pesos a la cantidad de UVAs depositadas, calculado según el valor de cada UVA a la fecha de vencimiento.

Por otra parte, en el Gráfico 1 se observa la variación de los valores de UVAs, en comparación con un depósito a plazo fijo tradicional realizado el día 1 de abril de 2016 por el valor inicial de 1 UVA = \$14,05, con renovaciones sucesivas cada 30 días, o su día hábil inmediato, en función de las TNA de interés publicadas por el BCRA. De dicha comparación se puede observar que la variación de 1 UVA fue siempre superior a la capitalización del mismo utilizando las tasas de interés para depósitos a plazo fijo. Al 25 de setiembre de 2017, la diferencia oscila en un 5% (UVA = \$20,09; Plazo fijo = \$19,15).

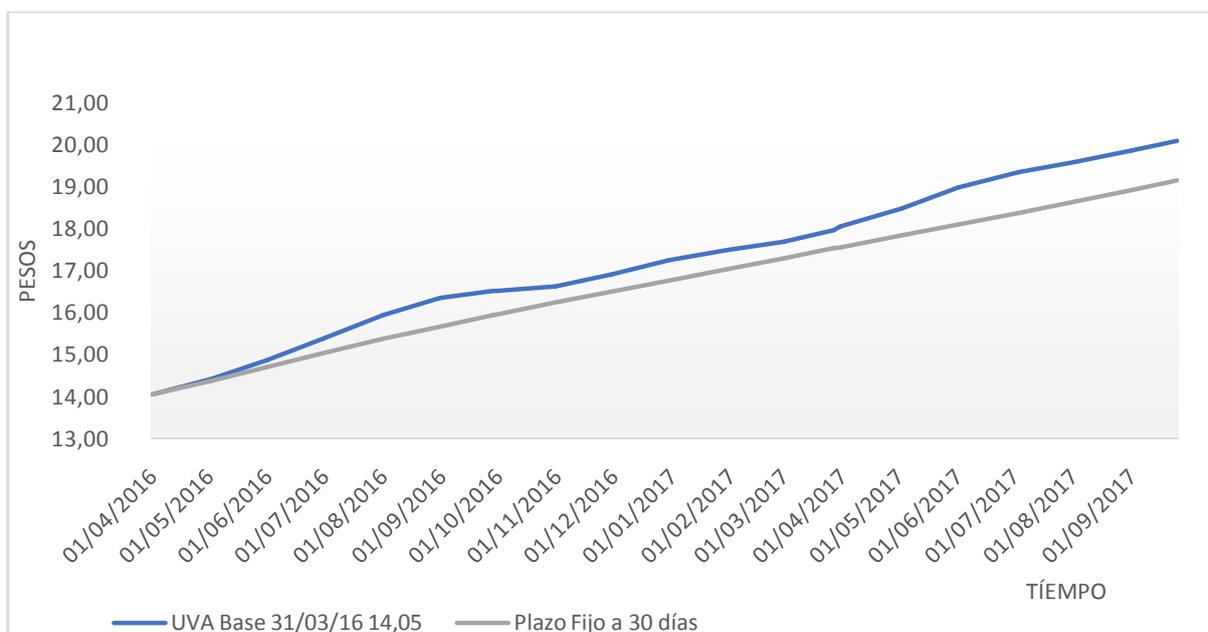


Gráfico 1: comparación entre la variación de una UVA y un depósito a plazo fijo. Elaboración propia en base a datos obtenidos de www.bcra.gov.ar

Préstamos Hipotecarios en UVAs

Uno de los principales objetivos de implementar las UVAs es facilitar el acceso a la vivienda a través de créditos otorgados por el sistema financiero, especialmente para sectores de la población a los que, por las altas tasas de interés y plazos reducidos, les resultaba imposible el pago de cuotas que insumían gran parte de sus ingresos. A partir de su puesta en marcha, varios bancos públicos y privados comenzaron a ofrecerlos, en primer lugar para la primera vivienda y luego para una segunda vivienda u otros bienes como automóviles y motos.

Las Tablas 2 y 3 ilustran acerca de los diferentes bancos que operan con esta modalidad de préstamos, detallando algunas características de los mismos, tales como monto mínimo y máximo, interés nominal anual, costo financiero total, entre otros aspectos:

Banco	Destino	Monto Mínimo	Monto Máximo	TNA (%)	CFT (%)	Afectación de Ingresos	Plazo	Otros	Cancelación
BNA	Construcción ampliación, adquisición	250.000	2.770.000	3,5% - 4,5%	4,15% a 5,30%	20% - 25%	30 años	Paquete de servicios, Seguro de Incendio	si
Santander Rio	Vivienda Permanente o no Refacción, Terreno		15.000.000	4,95% - 7,70%	a partir de 5,39%	25%	30 años	Seguro de incendios	3%+IVA hasta el 25% del plazo
Macro	Compra, mejora, consultorio, oficina		17.000.000	3,50% a 6,50%	3,61% a 6,79%	35%	20 años	Seguro de incendios	2% + IVA hasta el 25% del plazo
Itaú				4,50% a 6,50%	4,78% a 6,87%	25%	30 años		
Galicia	Compra	150.000		4,90% a 6,90%	5,01% a 7,12%	25%	30 años		3%+IVA hasta el 25% del plazo
Supervielle	Compra, ampliación y refacción	100.000	3.000.000	4,90% a 8%	6,40% a 8,77%		30 años		4% hasta el 25% del plazo
BBVA Francés	Compra, refacción, ampliación	200.000	5.000.000	6,90%	7,11%		20 años		

Tabla 2 Bancos que operan con Préstamos en UVA. Principales Características. Elaboración propia en base a información de los portales web de las entidades financieras citadas

Banco	Destino	Monto Mínimo	Monto Máximo	TNA (%)	CFT (%)	Afectación de Ingresos	Plazo	Otros	Cancelación
ICBC	Compra, refacción, ampliación		4.000.000	4,99% a 6,90%	5,22% a 7,23%	25%	15 años		
Credicoop	Adquisición ampliación refacción		4.000.000	4,9% - 5,50%	5,15% - 5,94%	25%	20 años		
Provincia	Adquisición, refacción, ampliación, construcción y/o terminación de viviendas		150.000 UVAS	5,90% - 7,50%	6,19% - 7,90%	30%	30 años	Seguro de incendios	
Ciudad	Adquisición, refacción, ampliación, construcción y/o terminación de viviendas		2.000.000	5,40%	5,62%	25%	30 años		3%+IVA hasta el 25% del plazo
Patagonia	Adquisición y refacción		5.000.000	6,95%	7,49%	25%	15 años	Seguro de incendios	
Hipotecario	Adquisición, construcción	50.000	5.000.000	7,90% - 8,50%	8,50% - 9,16%	30%	30 años	Seguro de incendios	

Tabla 3 Bancos que operan con Préstamos en UVA. Principales Características. Elaboración propia en base a información de los portales web de las entidades financieras citadas

Puede observarse que los montos máximos y mínimos son diversos y el interés nominal anual varía en el rango de 3,50% al 8,50%. La mayoría de los bancos ofrecen tasas de interés diferentes según se trate de clientes o si estos perciben sus haberes en la entidad.

Algunos de los bancos mencionados ofrecen la posibilidad de realizar una simulación de los préstamos, que permiten, a partir de la definición de algunas variables, obtener el valor de la cuota, el costo financiero total, entre otra información.

A continuación, las Figuras 2 a 9y las Tablas 4 a 7ilustran acerca de estos simuladores y la verificación de los valores que estos ofrecen, a través de cálculos realizados en la planilla de cálculo:

Con la información que nos brindaste podés acceder a un Súper Préstamo Hipotecario de **\$1.400.000** que es equivalente a **69.686 UVAs** a **30 años** de plazo. La cuota inicial será de **372 UVAs** que, según la cotización UVA*, representan **\$7.473**.

Ya sabés cuál es el monto máximo al que podés acceder. Ahora podés probar diferentes opciones en base a tu necesidad. **Encontrá el Súper Préstamo Hipotecario perfecto para vos y solicitalo online!**

	EN PESOS		EN UVAS
Monto del préstamo a solicitar	1400000	?	69.686 UVAs
Plazo	30 años	▼ ?	30 años
Cuota inicial	\$7.473 <small>SEGÚN COTIZACIÓN UVA DE LA FECHA: \$20,09</small>		372 UVAs

Tu información

Total de Ingresos: \$50.000

Total de gastos: \$2.000

Valor de la propiedad: \$2.000.000

[Editar información >](#)

Figura 2: Simulador Banco Santander Rio. Portal Banco Santander Rio.

Simulador:

Cuota	Plazo (años)	Préstamo a solicitar
\$ <input style="width: 80%;" type="text" value="7.500"/>	<input style="width: 80%;" type="text" value="30"/>	\$ 1.413.156 <small>¿Qué es esto?</small>

Detalle:

Valor mínimo de la propiedad	\$ 2.018.794 <small>¿Qué es esto?</small>
Préstamo a solicitar	\$ 1.413.156
Tasa Nominal Anual (TNA)	4,9%
Cantidad de cuotas a pagar	360 cuotas mensuales
Cuota mensual (fija en UVAs)	373,32 UVAs
Valor en pesos de la primera cuota*	\$ 7.499 = 373,32 UVAs

Figura 3: Simulador del Banco Galicia. Portal Banco Galicia

La Tabla 4 detalla la conversión entre pesos y UVA, para el importe del préstamos y de la cuota, así como la tasa de interés mensual aplicada en la determinación de la cuota. El costo financiero total es informado por la entidad financiera:

	Santander Rio		Banco Galicia	
	UVA	Pesos	UVA	Pesos
Préstamo	69.686,41	1.400.000	70.341	1.413.156
Número de cuotas	360		360	
Tasa de interés mensual	0,0041		0,0041	
Cuota	371,97	7.472,78	373,32	7.500,00
Cotización UVA		20,09		20,09
TEA	0,0506			
CFT (informado por el banco)	0,0539		0,0501	
TNA	0,0495		0,049	
Seguro	No incluye seguro de incendio		Seguros bonificados	

Tabla4: Comparación entre Banco Santander Rio y Banco Galicia. Elaboración propia

Importe de la primera cuota			
Capital	\$ 2.203,14	Afectación de Ingresos	25,00%
Intereses	\$ 4.083,78	Ingresos Netos Necesarios	\$ 25.147,70
Cuota capital + intereses	\$ 6.286,93	COSTO TOTAL	\$ 6.436,93
Paquete de Servicios	\$ 150,00		

Tasas y costos financieros		Valores UVA	
TNA Inicial	03,50%	Valor inicial UVA ⁽⁴⁾	\$ 19,85
CFT TEA ⁽²⁾	03,94%	Monto inicial en UVA	70.528,97
TEA	03,61%	Cuota inicial en UVA	324,28
CFT TNA ⁽³⁾	03,87%		
TEM	00,29%		

Cargos y Seguros al Inicio	
Seguro Incendio ⁽¹⁾ (00,06%)	\$ 1.200,00

Figura 4: Simulador del Banco Nación. Portal Banco Nación

Simulador		Resumen del Crédito - Ejemplo ilustrativo para la compra de un inmueble	
Monto Crédito \$	1.400.000	Monto del Crédito: \$ 1.400.000	Cantidad de Cuotas: 360 (30 años)
Plazo	180 Meses 240 Meses 360 Meses	Tasa de interés: Fija 5,90% NAV 6,06% EAV	Valor del inmueble: \$ 1.750.000
Haberes	con haberes en el Banco sin haberes en el Banco	Cuota Inicial Estimada: \$ 8.443	Monto requerido al momento de la escrituración: \$ 350.000 (20%)
		Ingresos Requeridos Estimados: \$ 32.233	

Figura 5: Simulador del Banco Provincia. Portal Banco Provincia

En el caso del Banco Nación es posible verificar la tasa de costo financiero total a partir de la incorporación del costo mensual del paquete de servicios:

	Banco Nación		Banco Provincia	
	UVA	Pesos	UVA	Pesos
Préstamo	70.528,97	1.400.000	77.562,33	1.400.000
Número de cuotas	360		360	
Tasa de interés	0,0029		0,0049	
Cuota	324,26	6.436,63	460,05	8.303,91
Cotización UVA		19,85		18,05
CFT mensual	0,0032			
CFT (informado por el banco)	0,0394		0,0617	
TNA	0,035		0,059	
Paquetes de servicios	7,56	150		

Tabla 5: Comparación entre Banco Nación y Banco Provincia. Elaboración propia

ADQUISICIÓN Y CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA ÚNICA, FAMILIAR Y DE OCUPACIÓN PERMANENTE

Monto Solicitado

Ingresos Netos

Valor de la vivienda

Plazo solicitado

¿Te depositan el sueldo en una cuenta de Banco Hipotecario?

Monto máximo: \$ 5.000.000

Financiación máxima: 75 % del valor de tasación del inmueble o precio de compra, el que resulte menor.

Plazo máximo: 20 años

Relación Cuota/Ingreso: 30%

Tasa Nominal Anual: 7,90%

Datos del Crédito		
Conceptos	En Pesos	En UVA ⁽¹⁾
Cuota Inicial (2)	\$ 11.877	591,21
Monto del crédito	\$ 1.400.000	69.686,41
Tasa Nominal Anual	7,90 %	
Tasa Efectiva Anual	8,19 %	
Seguro de Vida	\$ 0,00	
Seguro de Incendio	\$ 10,00	
Costo Financiero Total con IVA:	8,19 %	
Costo Financiero Total sin IVA:	8,14 %	
Comisión de Administración:	\$ 0,00	
Valor UVA al 23/09/2017:	\$ 20,09	

Figura 6: Simulador del Banco Hipotecario. Portal Banco Hipotecario

Probá diferentes opciones según tus necesidades

Monto máximo a solicitar	\$ 1400000
Monto total de UVA	69.686 UVA
Plazo	20 Años
Cuota inicial en pesos	\$8.203,44
Cuota inicial en UVA	408 UVA

Figura 7: Simulador del Banco Macro. Portal Banco Macro

Para el Banco Hipotecario se calculó la cuota con la tasa de interés informada y posteriormente se verifica la tasa de costo financiero total indicada:

	Banco Hipotecario		Banco Macro	
	UVA	Pesos	UVA	Pesos
Préstamo	69.686,41	1.400.000	69.686,00	1.400.000
Número de cuotas	240		240	
Tasa de interés mensual	0,0066		0,0029	
Cuota	578,56	11.623,18	408,33	8203,44
Cotización UVA		20,09	404,15	20,09
TEA				
CFT (informado por el banco)	0,0819		0,0361	
TNA	0,079		0,035	
Seguro de incendio + gastos	12,66			
Cuota total	591,22	11.877,52		
CFT mensual	0,0068			
CFTNA	0,0819			

Tabla6: Comparación entre Banco Hipotecario y Banco Macro. Elaboración propia

BANCOPATAGONIA

Simulá tu préstamo UVAs de Banco Patagonia:

Sos plan sueldos del banco o trabajas en relación de dependencia?	Si
Tenés adicionalmente ingresos como autónomo?	
Ingresos netos mensuales (se puede sumar ingresos con conyuge)	\$ 60.000,00
Cuota máxima posible	\$ 15.000,00
Valor de la vivienda a adquirir	\$ 2.000.000,00
Monto máximo a financiar	\$ 1.400.000,00
Valor de préstamo en UVAs	69.686
Cotización de UVAs a la fecha	\$ 20,09
Plazo de la operación en meses	180
Cuota de la operación en UVAs	635
Cuota de la operación en pesos	\$ 12.763,02

(*) calculo de acuerdo a la cotización del día.

Datos financieros de la operación:

T.N.A.	6,95%
T.E.A.	7,18%

Figura 8: Simulador del Banco Patagonia. Portal Banco Patagonia

HIPOTECARIO UVAs

	En Pesos	En UVAs
Monto Máximo Disponible	\$ 1.500.000	74.701,20 UVAs
Monto Solicitado	\$ 1.400.000	69.721,00 UVAs
Plazo	20 años - 240 meses	
Cuota Mensual	\$ 10.875 ⁽¹⁾	541,58 UVAs

Cotización UVAs a la fecha: \$20,08. Tasa Nominal Anual (T.N.A) 6,90%.

(1) Cuota Mensual inicial: Este es un valor de referencia teniendo en cuenta la cotización de las UVAs al día de la fecha.

Figura 9: Simulador del BVVA Francés. Portal Banco BVVA Francés

El simulador del Banco Hipotecario tiene la particularidad de que se descarga como planilla de cálculo. Esta entidad financiera no informa el costo financiero total, por lo tanto, se determina a partir del valor de la cuota informada:

	Banco Patagonia		BBVA Francés	
	UVA	Pesos	UVA	Pesos
Préstamo	69.686	1.400.000	69.721	1.400.000
Número de cuotas	180		240	
Tasa de interés mensual			0,0059	
Cuota	635	12.763,02	541,58	10.875
Cotización UVA		20,09		20,08
CFT	0,0747			
CFT (informado por el banco)			0,0711	
TNA	0,0695		0,069	
Seguro				
CFT mensual	0,0060			
seguro de incendio	0,01%			

Tabla 7: Comparación entre Banco Patagonia y Banco BBVA Francés. Elaboración propia

Un aspecto clave a tener en cuenta es la variación salarial. De acuerdo con datos brindados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INDEC), la variación salarial durante el año 2016 considerando el sector total registrado fue del 32,9% (33% para el sector privado y 32,6% para el sector público). La variación durante el año 2017, medida al 30 de junio, llega al 13,4% para ambos sectores registrados.

Al respecto, es importante destacar que si la variación salarial no sigue el mismo ritmo que el ICC la relación cuota-ingreso de los préstamos ajustables puede sufrir variaciones. Debe recordarse que el artículo 7 de la ley 27.271 establece que si el importe de la cuota a pagar supera en un diez por ciento (10%) el valor de la cuota que hubiere resultado de haberse aplicado a ese préstamo un ajuste de capital por el Coeficiente de Variación de Salarios (CVS), las entidades financieras deberán dar a los tomadores de préstamos para la vivienda UVIs la opción de extender el número de cuotas originalmente previstas. Ante la solicitud expresa del ejercicio de esta opción, la entidad financiera deberá extender el plazo originalmente previsto para el préstamo, observando que en dicha extensión de plazos, la cuota no supere el treinta por ciento (30%) de los ingresos computables.

La implementación de la UVA constituye una apuesta de la autoridades monetarias para facilitar el acceso al crédito que también genera reparos referidos a que el peso de la cuota puede aumentar debido a que el ajuste de los salarios en contextos inflacionarios suelen ser posteriores al incremento de los precios y en algunos casos no se equiparan al aumento de estos.

Obligaciones Negociables

En el momento de establecer la normativa respecto a la UVA, se habilitó la posibilidad de emitir títulos de deuda en esta unidad de medida. Es en este marco en el cual en abril de 2017, el Banco Hipotecario emitió las Obligaciones Negociables Clase XLIII, siendo el valor

nominal suscripto de 54.605.876 UVA, equivalente a \$1.014.577.176,08, con las siguientes características:

Fecha de emisión: 8 de mayo de 2017.

Fecha de vencimiento: 8 de mayo de 2020

Tasa de interés: 0,0275 nominal anual

Fecha de pago de intereses: 8 de agosto y 8 de noviembre de 2017, 8 de febrero, 8 de mayo, 8 de agosto y 8 de noviembre de 2018 y 2019 respectivamente, y 8 de febrero y 8 de mayo de 2020.

Fecha de pago de amortización: 8 de mayo de 2020

Por lo tanto, el primer servicio de renta, correspondiente al 8 de agosto, se determinó de la siguiente manera:

Plazo = 92 días (desde el 8 de mayo hasta el 8 de agosto de 2017)

Tasa de interés para 90 días, $i=0,027536592=0,00693$

Intereses (en UVA) = $54.605.876 \times 0,00693 = 378.501$

Intereses (en pesos) = 7.429.974,70

Al Banco Hipotecario se suma el Banco de la Provincia de Buenos Aires que en abril realizó una emisión de un monto similar, en el mismo plazo (36 meses) y un interés nominal anual de 2,5%.

La intención manifestada por ambas entidades es la de obtener fondos a plazos más largos para el financiamiento de créditos hipotecarios.

Conclusiones

A partir de la definición de la Unidad de Valor Adquisitivo, las autoridades monetarias proponen articular operaciones que permitan, por una lado, ofrecer préstamos hipotecarios que disminuyan el déficit de vivienda y por otro lado canalizar el ahorro a través de instrumentos que aporten fondos para la operatoria crediticia.

Se definen así las operaciones de préstamos hipotecarios en UVA y los depósitos y títulos de deuda en la misma unidad de medida. En el caso de los préstamos, a casi un año y medio de su implementación ha tenido una importante respuesta, siendo dieciséis las entidades financieras que los ofrecen.

Las crisis económicas y los periodos con altos niveles de inflación han impedido que en nuestro país se sostengan estrategias de financiamiento que permitan dar respuesta a la necesidad de vivienda que atraviesa a todos los sectores socioeconómicos. Esta inestabilidad ha provocado que gran parte de la población esté imposibilitada de obtener préstamos debido al alto costo y el plazo insuficiente.

Requerirá tiempo determinar si esta propuesta logra resultados positivos. El objetivo de este trabajo es dar cuenta de cómo ha evolucionado durante este período de vigencia y cuáles son las principales características ofrecidas por los bancos en cuanto a plazos, costos, tasa de interés, y montos prestados.

También se han mostrado las alternativas de inversión, las cuales van rezagadas en cuanto a las de financiamiento, pero es posible observar su aplicación en cuanto a los depósitos a plazo fijo en algunas instituciones y la emisión de obligaciones negociables, emitidas por entidades financieras a los fines de obtener fondos para ser canalizados en los préstamos hipotecarios en UVA.

Bibliografía y Referencias Bibliográficas

BCRA Informe de Estabilidad Financiera Primer Semestre de 2017. Disponible en <http://www.bcra.gob.ar/Pdfs/PublicacionesEstadisticas/ief0117.pdf>
BCRA Informe Monetario Mensual Julio 2017. Disponible en <http://www.bcra.gob.ar/Pdfs/PublicacionesEstadisticas/Bol0717.pdf>
BCRA (2016) Comunicación A5945
BCRA (2016) Comunicación A5976
BCRA (2016) Comunicación A6069
BCRA (2016) Comunicación B11378
BCRA (2016) Nota de Prensa 7416
Ley 27.271 (2016)

Páginas web consultadas entre el 15/08/2017 y el 25/09/2017:

<http://www.bcra.gob.ar>
<http://estadistica.cba.gov.ar/Economia/ConstruccionyVivienda/CostodelaConstruccion/tabid/378/language/es-AR/Default.aspx>
www.indec.gov.ar
Páginas web de las entidades financieras mencionadas.