

Artículos

# Interrelaciones entre crédito y salario. Un conflicto latente en los créditos hipotecarios UVA


Interrelationships between credit and salary. A latent conflict in UVA mortgage loans

Interrelações entre crédito e salário. Um conflito latente nos empréstimos hipotecários UVA

*Cristian Sar Moreno*

*CONICET, Argentina*


*cristiansarmoreno@gmail.com*

 <https://orcid.org/0000-0002-6505-243X>

*Facundo Martín Arrache*

*Universidad Nacional del Mar del Plata, Argentina*

*arrachemartin@gmail.com*

 <https://orcid.org/0009-0007-8733-6090>

CUADERNO URBANO. Espacio,  
cultura, sociedad vol. 38 núm. 38 57 82  
2024

Universidad Nacional del Nordeste  
Argentina

**Resumen:** Este trabajo aborda tensiones y contradicciones generadas por los créditos hipotecarios UVA que introdujeron un punto de inflexión dentro el Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única y Familiar con la aparición de cuotas indexadas por inflación. Esta modalidad crediticia ha cobrado relevancia en distintas ciudades del país; en primer lugar, por su alta demanda y el volumen de montos otorgados durante 2017 y 2018. En segundo lugar, por la notoriedad que adquirieron en los medios de comunicación los conflictos generados y la aparición de algunos colectivos de deudores autoconvocados que argumentan la insostenibilidad del programa. Estos argumentos se someten a datos empíricos y se aborda la relación cuota-salario, la morosidad y el efecto de las medidas paliativas gubernamentales, entre otras.

**Palabras clave:** Conflicto, Políticas Públicas de Vivienda, Créditos Hipotecarios, Relación Cuota Salario, Pro.Cre.Ar UVA.

**Abstract:** This work addresses tensions and contradictions generated by UVA mortgage loans, which introduced a turning point within the Argentine Bicentennial Credit Program for Single and Family Housing by introducing installments indexed to inflation. This credit modality has gained relevance in different cities of the country for several reasons. Firstly, due to its high demand and the volume of amounts granted during 2017 and 2018. Secondly, due to the notoriety that conflicts generated acquired in the media and the emergence of some self-convended groups of debtors who argue the program's unsustainability. These arguments are subjected to empirical data, and the quota-salary ratio, late payment, and the effect of government palliative measures are addressed, among other aspects.

**Keywords:** Conflict, Public Housing Policies, Mortgage Loans, Quota Salary, Pro.Cre.Ar UVA.

**Resumo:** Este trabalho aborda tensões e contradições geradas pelos empréstimos hipotecários UVA, que introduziram um ponto de inflexão no Programa de

Crédito Argentino do Bicentenário para Habitação Única e Familiar, com a introdução de parcelas indexadas à inflação. Essa modalidade de crédito ganhou relevância em diferentes cidades do país por várias razões. Em primeiro lugar, devido à alta demanda e ao volume de montantes concedidos durante 2017 e 2018. Em segundo lugar, devido à notoriedade que os conflitos geraram na mídia e ao surgimento de alguns coletivos autoconvocados de devedores que argumentam a insustentabilidade do programa. Esses argumentos são submetidos a dados empíricos e abordam a relação entre parcela e salário, inadimplência e o efeito das medidas paliativas do governo, entre outros aspectos.

**Palavras-chave:** Conflito, Políticas Públicas de Habitação, Créditos Hipotecários, Relação Parcela Salário, Pro.Cre.Ar UVA.

## Introducción

La disputa entre diferentes actores por el acceso al suelo y la vivienda, entre otros procesos que problematizan la ciudad, puede entenderse a partir de una lógica que analice los conflictos territoriales desde una perspectiva integral. Ello supone, por un lado, tomar distancia de definiciones estrictamente sectoriales, entre otras, la de pensar a la vivienda como una unidad de habitación aislada, para comprenderla recuperando y combinando aspectos físicos o infraestructurales con aspectos sociales y culturales (Turner, 1977). En otros términos, incorporando “servicios habitacionales” (Yujnovsky, 1984) necesarios para las personas, como es el refugio, la protección ambiental, la privacidad, la identidad, la ubicación geográfica y accesibilidad, la cercanía con el trabajo, con establecimientos de salud, educativos, con espacios de ocio, entre otras condiciones generales de reproducción para la fuerza de trabajo (Marx, 1965). Por otro lado, implica observar que la vivienda, en tanto bien de cambio, se aleja cada vez más de su función social primordial de proveer un espacio seguro para habitar como bien de uso y como un derecho humano fundamental.

Una de las causas que ha potenciado esta problemática es la financiarización de la vivienda (Farha, 2017) que refiere a cambios estructurales en los mercados de la vivienda pasando a considerarla una mercancía, una forma de acumulación de riqueza y, a menudo, garantía de los instrumentos financieros que se comercializan en los mercados mundiales. De este modo, siguiendo a Reese (2017), en un proceso que se inicia en los años 70 y se profundiza en los 90, los precios del suelo y de las viviendas se separan de los salarios por lo que se agudizan y amplían los problemas de acceso, afectando no solamente al segmento social tradicionalmente desposeído de la tierra sino también a sectores de ingreso medio. Entonces, hay una tensión dialéctica entre la financiarización de la producción urbana y su mercantilización frente a la apropiación social de los espacios habitables como bienes de uso, dando lugar a conflictos sociales, desafíos ambientales y una problemática habitacional generalizada (Núñez, 2021).

En particular, la maximización de la renta urbana implica conflictos en el uso del suelo que se reflejan en la inadecuada interrelación entre: salario (precio de la mercancía mano de obra), precios de suelo (emergente de la renta capitalizada) y crédito-portador de interés- (Sar Moreno, 2022). Valiéndonos de la bibliografía especializada (Del Río, 2017; Elinbaum y Barenboim 2018; Segura y Cosacov, 2019; Ventura, 2021, entre otros) que ha abordado diferentes dimensiones sobre el Programa de Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única y Familiar (en adelante Procrear) así como también de nuestros resultados previos

(Sar Moreno y Arrache, 2023) —en torno de la comparación macroeconómica durante sus tres periodos gubernamentales—, es que se nos torna fructífero realizar un análisis del conflicto latente en relación con los créditos UVA que, tomados durante la presidencia de Mauricio Macri, terminan de eclosionar durante la de Alberto Fernández.

Cabe destacar que el Procrear no se trata de un crédito a la oferta sino a la demanda, en cuyo surgimiento media un breve crecimiento económico en el período 2003-2007 a un ritmo promedio del 8% anual para llegar a un estancamiento a fines de 2011 del 2% y la desaceleración de la economía en 2012. En este contexto de inestabilidad general, “una alianza de distintas fracciones de clase concluyó en fortalecer programas sociales destinados a la emergencia habitacional, como una forma de recomposición política y económica, y de contención social” (Núñez y Bordas, 2013:71). En este sentido, desde el lanzamiento en 2012 hasta la actualidad, el Procrear se presentó como un dinamizador de la economía, considerando la capacidad del sector de la construcción para la generación de puestos de trabajo. Si bien, autores como Lozano y Raffo (2012) criticaron tempranamente esa capacidad y que gran parte de la mano de obra incorporada fue “informal” (Sar Moreno, 2022), se puede decir que para los sucesivos gobiernos se trató de una política anticíclica para contrarrestar las crisis económicas tanto internas como internacionales. Entre ellas, se destaca el estallido de la burbuja inmobiliaria en Estados Unidos en 2008 donde el sistema de crédito operando en forma de capital ficticio —capital que depende de los frutos de un trabajo futuro— profundizó la crisis (Harvey, 1990). Para los destinatarios, el financiamiento del Procrear se constituyó como una de las estrategias utilizadas por parte de los sectores medios para acceder a la vivienda (Di Virgilio, Gil y de Anso, 2012), como la percepción de herencias, la capacidad de ahorro, la autoconstrucción, entre otras. Estrategias que se suelen apoyar en redes de parentesco como la de cohabitar con los familiares (Núñez, 2011) hasta tanto se acumulen los ahorros suficientes para complementar el crédito, efectuar una compra o lograr una cesión de tierras, entre otras.

Así, en junio de 2012 se creó el Procrear como una política pública orientada fundamentalmente a los sectores medios que no tenían acceso al mercado hipotecario y que venían atravesando un proceso de inquilinización (Sar Moreno, 2022). Sin embargo, la ausencia de herramientas regulatorias en el mercado del suelo, las limitaciones del plan en cuanto a los montos otorgados, los tiempos de escrituración, entre otras, implicaron la emergencia de conflictos. Sar Moreno (2022) sugiere que la conflictividad asume un carácter diferencial: se desarrollaron principalmente en torno del acceso al suelo durante el gobierno de Cristina Fernández de Kirchner, mientras que la aparición de la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) fue el eje sobre el

que primaron los conflictos durante la gestión de Mauricio Macri y que terminarían de eclosionar durante el gobierno actual. Al respecto, el gobierno de Alberto Fernández, siendo del mismo sector político que Cristina Fernández y aprovechando la trayectoria previa de sus funcionarios, habría mostrado avances para subsanar los conflictos que atravesaron la gestión de la actual vicepresidenta, pero no así los que heredó de su antecesor. En este trabajo nos enfocaremos en el llamado conflicto por el UVA que, además, adquirió un estatus paradigmático, entre otras, por el surgimiento de colectivos de deudores y la importancia que adquirieron sus reclamos en la prensa y en la agenda gubernamental, donde a pesar de las medidas paliativas siguen surgiendo numerosas quejas por las dificultades que enfrentan quienes tomaron estos créditos, más en un contexto inflacionario como el actual.

En este marco, nos proponemos analizar los relatos de los deudores a partir de una serie de indicadores como la evolución de la inflación y de UVA, la relación con los salarios, la morosidad, entre otros. Asimismo, buscaremos observar las tendencias divergentes en la relación cuota - salario a fin de evaluar la eficacia de las medidas paliativas que surgieron a raíz de los conflictos anteriormente desarrollados, partiendo del relevamiento de casos reales en el sector docente (15). La elección de este sector se justifica en que, según informantes clave de la Anses, fue uno de los gremios con mayor número de adjudicatarios. Pero además, porque en la temporalidad de cada año el sector docente se posiciona como el primero que negocia paritaria, convirtiéndose en “la referencia salarial de mínima para el resto de las negociaciones colectivas de las distintas ramas económicas y laborales del país” (Claus, 2017:207). Se realizará una recapitulación de los hechos más importantes a través de un exhaustivo relevamiento de fuentes primarias y secundarias y del análisis de datos cuantitativos.

## Acciones gubernamentales y el problema del UVA

A partir de 2016, durante el gobierno de Mauricio Macri, el Procrear sufrió modificaciones sustanciales con la incorporación de cuotas indexadas por inflación con la unidad UVA<sup>1</sup>. Esto dio lugar a fuertes reclamos por medio de los cuales los deudores manifestaron la imposibilidad de cumplir con los compromisos asumidos. En agosto de 2019, ante un revés para el gobierno de Mauricio Macri en las elecciones Primarias, Abiertas, Simultáneas y Obligatorias (PASO), se emprendió una serie de políticas generales entre las que se decidió crear un Programa de Cobertura denominado “Fondo de Cobertura UVA-CVS” (Coeficiente de Variación Salarial) y congelar las cuotas UVA hasta diciembre de 2019—momento de elecciones presidenciales— para aquellos que tenían préstamos de hasta 140.000 UVA. Se estableció que la diferencia entre el valor de la cuota congelada con el que debían abonar fuera absorbida por el Estado a

través de ese fondo “con la finalidad de proteger a los deudores en los casos que la inflación acumulada supere en 10 (diez) puntos porcentuales a la evolución del “CVS” (Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, 2019). Esto abarcó a unas 93 mil familias, de las cuales 33 mil eran créditos Procrear. Desde el Colectivo Hipotecados UVA Autoconvocados<sup>2</sup>, en lugar de una compensación, solicitaban el congelamiento inmediato en la actualización del valor de la UVA y la sanción de una ley que ponga fin a los créditos indexados por CER (El Cronista, 15 de agosto de 2019). Al respecto, vale destacar que la oposición al gobierno habría sabido aprovechar electoralmente el descontento y anunció una serie de iniciativas que por lo menos, en teoría, apuntaban a proteger a los prestamistas del ritmo inflacionario. Entre ellas se propuso, por un lado, y con efecto retroactivo, que la UVA se calcule en función de la variación del Salario Mínimo Vital y Móvil. Por el otro, que se suspendan todas las ejecuciones sobre las viviendas de quienes se hayan atrasado en el pago de sus cuotas. En este punto nos preguntamos cuál fue el accionar de dicha oposición una vez en el gobierno.

No bien asume Alberto Fernández, mediante el Decreto 1/2019 del nuevo Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, se prorrogó por un mes más la resolución del congelamiento que había sido dictada durante el macrismo. El costo del congelamiento, considerando el período desde septiembre 2019 a enero 2020, fue estimado por el gobierno en \$690 millones. Esta suma fue financiada por los mismos fondos del Procrear, difiriendo de su objetivo original de construir viviendas. Por lo tanto, el Estado asumió los costos, ya que la mayor parte de los créditos había sido otorgada por bancos públicos. Este beneficio alcanzó a 105 mil deudores hipotecarios UVA, de los cuales 95 mil correspondieron a préstamos de hasta 120 mil UVA<sup>3</sup>, según un relevamiento realizado por el Banco Central de la República Argentina (en adelante BCRA) para enero de 2020 (BCRA 2020).

El 28 de enero de 2020, cuando se estaba por terminar el plazo del congelamiento antes dicho, se publica un esquema de convergencia (elaborado por acuerdo entre el BCRA y el ministerio) para evitar aumentos del orden del 26%, estableciendo un sistema que haría un efecto amortiguador, transitorio, durante doce meses. Es por ello, que se implementaría un “esquema de bonificación” en el cual las entidades financieras aportaron un total de \$1.411 millones durante el plazo de vigencia (BCRA 2020 a). Asimismo, en los casos en que la cuota a pagar superase el 35% del salario, las entidades financieras debían establecer un mecanismo según cada situación particular.

Sin embargo, con el cambio de escenario por las disposiciones de cuarentena ante el Covid-19, el Gobierno Nacional mediante el Decreto DNU 319/20 puso en stand-by el mecanismo de convergencia, instaurando un congelamiento de las cuotas hasta el 31

de septiembre de 2020. Se dictó así que las cuotas hipotecarias no podían superar los valores a marzo de ese año. A partir de octubre la diferencia entre lo que debían pagar y lo efectivamente abonado (por la aplicación del congelamiento) podían abonarse en, “al menos, tres cuotas sin intereses, mensuales, iguales y consecutivas” al igual que en el caso de que dejaran de pagar las cuotas o se pagaran parcialmente. A destacar es que las cuotas no tenían intereses punitivos o moratorios pero sí compensatorios.

En agosto de ese año, mediante el Decreto 643/20, Alberto Fernández no modifica que los préstamos hipotecarios fueran indexados ni tampoco que lo sean por UVA sino que agrega que podría aplicarse el Coeficiente de Variación Salarial (CVS)<sup>4</sup> en los casos que hayan sido otorgados en el marco del Procrear, sujeto a condiciones y criterio del comité ejecutivo del programa.

A partir de nuestro relevamiento, comprobamos que se ha cambiado la modalidad sólo para quienes habían tomado créditos Procrear UVA ya en el gobierno de Alberto Fernández en la línea Desarrollos Urbanísticos y antes de la creación concreta de la nueva indexación, marcando un cambio de política para los beneficiarios durante su gestión pero no intervendría en el conflicto UVA desatado por los otorgados durante el gobierno de Mauricio Macri.<sup>5</sup>

Finalmente, a fines de septiembre, el gobierno decidió prorrogar el congelamiento hasta el 31 de enero de 2021<sup>6</sup> mediante el Decreto 767/2020, fundamentado en que su finalización implicaría un aumento de la cuota para el mes de octubre entre el 16 y el 33%. Si se le adicionaba el pago de las deudas generadas a partir del congelamiento, esos porcentajes se incrementarían entre el 33% y 70%, cifras con un importante impacto en los ingresos de los hipotecados. En esta prórroga se estableció que las deudas que se generaran desde el 1 de octubre de 2020 al 31 de enero del año 2021, originadas en la falta de pago o por pagos realizados fuera de plazo o por pagos parciales, podían ser convertidas a Unidades de Valor Adquisitivo (UVA). Por un lado, para el gobierno parece necesario aplicar medidas a quienes tomaron estos créditos, tal como lo reconocía en el DNU 319/20 cuando expresaba:

Vista la grave situación económica que atraviesa el país y la directa afectación de los derechos de los ciudadanos, es que la presente medida posibilita disponer de herramientas proporcionadas, razonables y temporarias, para la contención y protección de quienes han obtenido créditos hipotecarios o prendarios actualizados por UVA, y al día de hoy se les imposibilita el cumplimiento de las obligaciones de estos derivadas.

En este sentido, se encuadra el siguiente extracto del DNU 767/20 donde dice: “Que la cuota de los créditos denominados en UVA (...) puede tener divergencias importantes, en casos de fuertes disrupciones macroeconómicas, respecto a los ingresos de los hogares”.

Por otro lado, la política del Estado, a pesar del cambio de gobierno a nivel nacional, es mantener en la modalidad UVA a quienes así se comprometieron contractualmente. En otras palabras, aunque el gobierno nacional asumió una postura crítica sobre las consecuencias del sistema (incluso le encomendó al BCRA la elaboración de informes para mitigar sus efectos negativos<sup>7</sup>), la solución al problema UVA, paradójicamente, resulta ser más UVA.

A fines de enero de 2021 se generaron nuevas manifestaciones al acercarse la finalización de la prórroga del congelamiento. Esta vez el gobierno decidió concluirlo a pesar de que al mismo tiempo prorrogó el congelamiento de alquileres por dos meses más.<sup>8</sup> En su lugar, se puso en práctica un mecanismo de convergencia establecido ya en el Decreto 767/20 (septiembre de 2020) donde la diferencia entre lo que se debía pagar y lo efectivamente abonado se dividiría en 18 partes para ir agregando de manera acumulada una por mes. Es decir, se subiría gradualmente la cuota hasta llegar a la que le correspondía contractualmente en julio de 2022 donde no se gozaría de ningún beneficio.

Como ya había sucedido con la etapa del congelamiento se estableció el tope del 35% en la relación cuota-salario y sostenía que las diferencias entre que se debía pagar y lo pagado, serían amortizadas luego de la finalización del cronograma vigente del préstamo, o sea, extendiéndolo en años. Además se aclaraba que esto podía también ser computado en UVA, con intereses compensatorios, tal como había sucedido con el congelamiento octubre 2020- enero 2021.

En relación con esto, nos preguntamos si todas estas medidas paliativas han ido en la dirección que han reclamado hasta hoy los propios deudores, cuestión que será abordada en el siguiente apartado.

## El conflicto: qué dicen los deudores

A pesar de las medidas gubernamentales que se detallaron en el acápite anterior, surgieron nuevas y numerosas quejas por las dificultades que enfrentan quienes tomaron créditos UVA. Para septiembre de 2020 se desconocía si iban a renovar la prórroga de congelamiento por la pandemia, al tiempo que desde el Banco Nación se anunciaba que estaban "trabajando en diferentes alternativas para dar una solución a la temática" (Redacción 0223, 21/09/20).

Entre las principales consignas se encontraba el llamado a que los bancos reestructuren las deudas para que las cuotas fueran "razonables" y por fuera de la indexación UVA. El eje pareció estar puesto en la inflación que se disparó, aumentando las cuotas. Sin duda, lo que sucedió es que se elevó nominalmente el capital adeudado de la mano del incremento de las UVA. Al mismo tiempo, el salario real de gran parte de los deudores no acompañó estos incrementos que no se restringieron sólo a las cuotas sino también a

otras necesidades básicas como la compra de alimentos, el pago de servicios o la salud, entre otras. En este contexto, un grupo de deudores se organizó a partir de las redes sociales y nucleados en el colectivo Hipotecados UVA, plantearon como única salida terminar con la indexación, rechazando incluso la evolución de los salarios como variable de ajuste: "Si este Gobierno cumple y los salarios suben más que la inflación, va a terminar resultando más nocivo" (Diario La Nación, 26/01/ 2020).

En el mismo sentido, haciendo uso de varios medios de comunicación de alcance nacional publicaban:

Desde la agrupación Hipotecados UVA, que tiene representación en todo el país, aseguran que 'quien pidió al banco financiar el 80% de su vivienda con un monto de 2 millones de pesos, poniendo la diferencia al valor total, hoy deben 6 millones, sin haber dejado de pagar un solo mes, iniciado el crédito con una cuota de 16.000 pesos y hoy pisando los 56.000' (Redacción Clarín, 01/02/2021).

Asimismo, algunos de los relatos apuntaron a que aun vendiendo sus casas no podrían abonar las deudas contraídas por el aumento exponencial y por el descenso de los precios en dólares de las propiedades en medio de la crisis económica y sanitaria que afectó la compra-venta de inmuebles. Por citar el ejemplo de una ciudad media como Mar del Plata, se afirmaba que allí "más de 30 mil familias llevaron el reclamo a la Justicia (e) incluso algunas decidieron poner a la venta los bienes adquiridos a través del crédito" (Redacción 0223, 21/09/2021) o bien que buscaban "insolventarse para que el banco no les agarre los pocos bienes que tienen para pagar la deuda" (Redacción 0223, 27/07/2021). En este marco, como era costumbre a pocos días del fin de la prórroga, se iniciaron nuevamente manifestaciones.



Imágenes 1 y 2

Fuentes: Periódico digital 0223 (27/03/2021) - Periódico digital 0223 (26/03/2021)

Para marzo de 2021, según voces de ese colectivo, en medios de prensa:

Las cuotas vienen sufriendo un aumento mensual promedio del 8 por ciento y las familias temen que, al finalizar el proceso de ‘convergencia’ que estableció Fernández para este 2021, los montos se disparen por encima de los 60 mil pesos. [...] Constanza, una de las impulsoras de la manifestación en Mar del Plata, aseguró que la situación actual de los hipotecados es ‘grave’ y ‘cada vez más insostenible’ [...] ‘Mi crédito fue en su momento por 1.100.000 pesos y hoy el capital a pagar, después de haber pagado cuotas de 12 mil pesos durante tres años en promedio, debo más de 4 millones de pesos. [...] La situación se vuelve cada vez más insostenible porque con el descongelamiento y la convergencia se generaron nuevos créditos que también están en UVA. Con lo que pagué en tres años, ya pagué tres créditos hipotecarios. Y todo lo que le debo al banco producto del descongelamiento, se nos creó como otro crédito más (Redacción 0223, 26/03/21).

Por su parte, Jorge Ferraresi, ministro de Desarrollo Territorial y Hábitat, consideró que se trataba de un “contrato entre privados”. Estos dichos fueron muy criticados por esta organización de autoconvocados marplatense argumentado que era una “política de Estado de acceso a la vivienda pero que se terminó convirtiendo en una estafa.” (Redacción 0223, 26/03/21).

Pero en nuestro trabajo de campo encontramos que no todos los deudores coinciden con los reclamos y consideran que el Procrear aún con UVA les permitió convertirse en propietarios de una vivienda que cotiza en dólares, mediante un crédito en pesos que, aunque se ajuste de acuerdo con la inflación, pagan una cuota similar a un alquiler. A continuación citamos algunos extractos:

“Nosotros vimos la oportunidad de comprar el departamento que estábamos alquilando y la tomamos, por ahora pagamos menos que lo que pagaríamos como inquilinos, y si las UVAs aumentan creo que algo van a inventar, no creo que nos rematen”.

*(Emanuel, radiólogo, 42 años)*

“A mí la verdad que me alcanza para pagar la cuota, es como que pago un alquiler pero con la diferencia que el departamento es mío y no me tengo que andar mudando”.

*(Laura, docente, 37 años)*

“Si nosotros hoy cancelamos el crédito y vendemos la casa salimos ganando, nos queda un buen resto”.

*(Federico, empleado de comercio, 37 años)*

“Yo no quería alquilar más, gasto lo mismo y hasta ahora puedo con la cuota y si algún mes no puedo, no creo que saquen la casa”.

*(Verónica, empleada de comercio, 38 años)*

“Yo llamé al banco para ver cuál es nuestra deuda total hoy. Son 16.000 dólares, mi pareja la quiso saldar ya que hoy tenemos esa posibilidad pero yo saqué la cuenta y no nos conviene es preferible seguir pagando en cuotas”.

*(Fernanda, docente, 33 años)*

En sintonía con los dichos de nuestros entrevistados sostenemos que, por lo general, el incremento de los UVA fue a la par del aumento de los alquileres desde sus inicios en marzo - abril de 2016. Esto no implicaría que, por cierto tiempo, no existan desvíos entre las cuotas ajustadas por inflación y los alquileres sino que a largo plazo tienden a equilibrarse. En efecto, se dio un incremento del UVA por sobre el alquiler en el periodo octubre 2018 - agosto 2020 coincidiendo con el alza en los conflictos, pero a posteriori comenzaron a equipararse. Finalmente, empiezan a sentirse los efectos de la Ley de Alquileres que había sido implementada ya en junio de 2020, que fija contratos a tres años y actualizaciones anuales atadas, en parte, a la inflación.

## Salarios, cuotas e inflación

Ante los dichos de los deudores expresados previamente, consideramos que no debe caerse meramente en el aumento del capital adeudado (en pesos corrientes) porque esto debe circunscribirse al contexto inflacionario como cualquier otro bien y/o servicio. La valorización debe entenderse como el crecimiento por encima de la inflación y afecta al precio en pesos de las viviendas, las cuales, por lo general, se atan al precio del dólar (Borrero, s/f). En este sentido, la devaluación constante del peso puede dificultar el acceso a la vivienda a sabiendas de que los salarios rara vez superan los niveles de inflación. Pero entonces, el problema central no son las UVA en sí mismas sino que: a) no se logró contener la inflación, variable que las afecta, medida por el Índice de Precios al Consumidor (en adelante IPC); b) los salarios no siguieron el ritmo de la variable inflacionaria.

En el gráfico 1 se vislumbra un aumento exponencial del IPC en base a los datos brindados por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (en adelante INDEC), mientras las cuotas UVA experimentaron un aumento similar pero con un mes de retraso en función de que los valores medidos del IPC se aplican en las cuotas crediticias del mes siguiente. Se encuentran algunos puntos de inflexión en el índice de precios que se relacionan con las devaluaciones de la moneda, en mayo 2018, agosto 2019 y mediados de 2020. En efecto, el promedio de aumento mensual en el IPC fue del 1,93% entre enero 2017 y marzo 2018, del 2,8% entre abril 2018 y julio 2019, del 3% entre agosto 2019 y agosto 2020; del 3,6% entre septiembre 2020 y junio 2021; del 3,2% entre julio 2021 y enero 2022; y del 5,9% entre febrero 2021 y enero 2022.

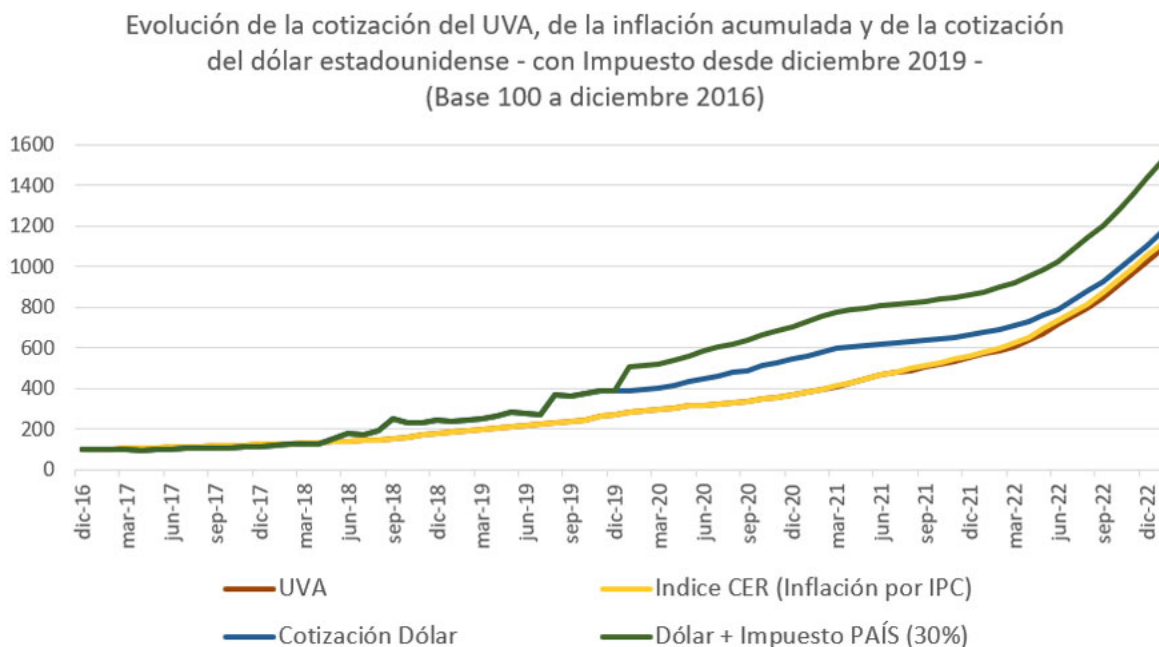


Gráfico 1

Elaboración propia con base en datos del BCRA (2016 - 2023) e INDEC (2016-2023)<sup>9</sup>

En el gráfico 2 se observa la evolución del salario mínimo y la del UVA respecto de las condiciones al momento del inicio del sistema. Se toma, por un lado, con base de referencia (100) la cotización UVA a marzo de 2016 (\$14,05) y, por otro, como base inicial 100 al Salario Mínimo Vital y Móvil<sup>10</sup> del mismo período (correspondiente a \$6.060). En la primera se observa un incremento constante que se acelera a fines de 2018 coincidiendo con la devaluación del peso. Respecto de la segunda, los incrementos<sup>11</sup> acompañan la evolución de los UVA hasta marzo de 2018 donde pierde fuerza el salario y comienzan a bifurcarse ambas curvas. En plenas elecciones presidenciales de octubre 2019, oportunamente, hay un incremento salarial que reduce esa brecha (278 Salarios vs 296 UVA). Sin embargo, a partir de que asume el nuevo gobierno, el salario mínimo queda en stand by hasta octubre del año siguiente (2021). Luego se suceden aumentos escalonados de manera más repetida para desacelerarse en el lapso septiembre 2021-febrero 2022. En valores nominales podemos ver cómo desde 2016 a agosto 2021 se sextuplica la cotización de la UVA mientras que el salario mínimo lo hace por 4,46. En ese período, la diferencia porcentual para el salario mínimo es de -25,7%, disparidad que se viene arrastrando desde octubre de 2020 (-24,8%) y que se mantiene a mayo de 2023 (-25,1%) en relación con el aumento de UVA, sujetos a la inflación.

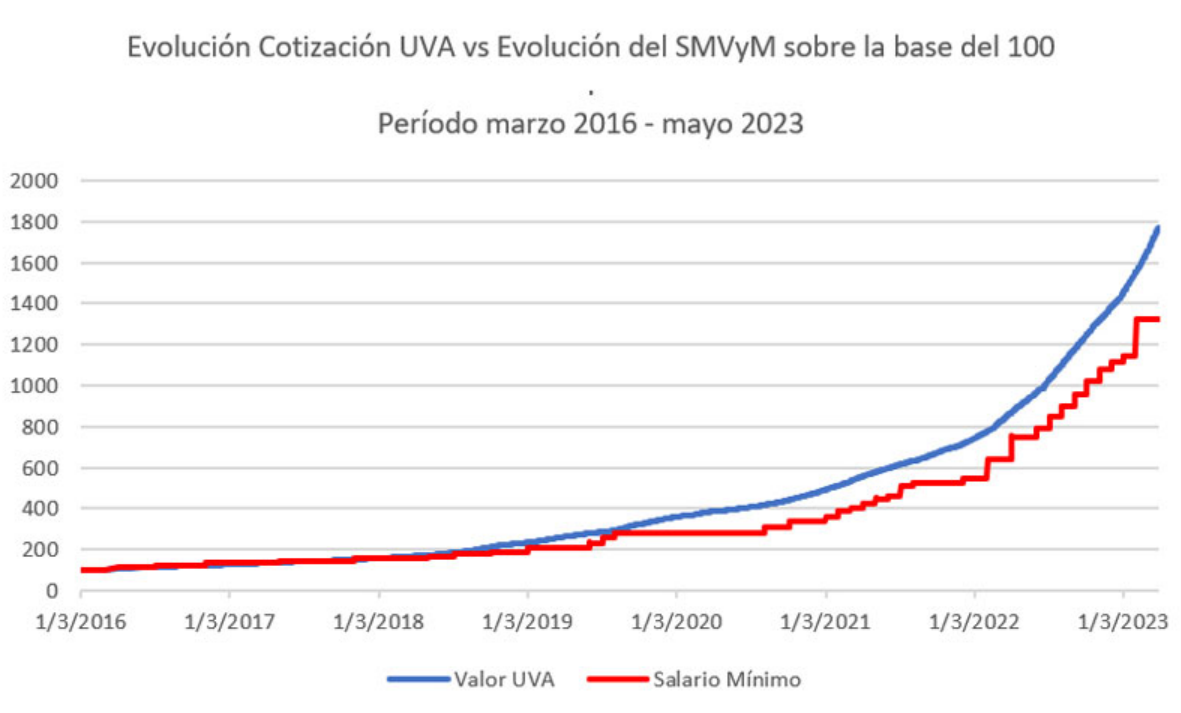


Gráfico 2

Elaboración propia con base en datos del BCRA (2016-2023) y Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social de la Nación (2016 - 2023)

Cabe destacar que el gráfico representa la evolución real de los valores de las UVA pero que no se trasladó por completo a las cuotas, ya que a partir de los reclamos mencionados en el acápite anterior, se mantuvieron congeladas y/o bajo el mecanismo de convergencia. A pesar de estas medidas, la morosidad se triplicó con respecto al periodo anterior<sup>12</sup>, no obstante, su bajo nivel se suele usar como contraargumento al descontento de los deudores:

Dentro de un contexto de baja morosidad en el sistema financiero, la irregularidad en los préstamos hipotecarios UVA es aún más baja que cualquier otra forma de financiamiento. Y en la pandemia, la mora cayó. Entre febrero de 2020 y febrero de 2021, la mora en los préstamos a familias bajó del 4,3% al 1,7%, mientras que en hipotecarios cayó del 0,7% al 0,4% (Infobae, 23 de mayo de 2021)

En este punto, se nos torna importante aclarar que en febrero de 2020 se deja de publicar el ratio de morosidad de los Hipotecados UVA en tanto publican la irregularidad al crédito bajo la categoría “Familiar” pero ya sin desglosar por segmentos. Unifican así los hipotecarios y dejan por separado los prendarios, con lo que se pierde el indicador Hipotecario UVA y por ende la comparabilidad. Llamativamente continúan con el resto de las categorías en las que se clasifica a las entidades deudoras; asimismo:

El desempeño de la irregularidad se atemperó, en parte, por la modificación en los parámetros de clasificación de deudores dispuesta por el BCRA a fines de marzo, medida que forma parte de un conjunto más amplio de instrumentos implementados para mitigar el impacto económico y financiero de la pandemia sobre las familias y empresas (BCRA 2020 b).

De esta manera se extienden los plazos admisibles de pago para no ser considerado moroso, dificultando aún más la comparabilidad de los datos. Frente a estas dificultades, en el Gráfico III observamos que en el período anterior a los cambios “estadísticos” la morosidad comienza a crecer a partir de septiembre de 2018 en los créditos hipotecarios y prendarios, de la que los UVA no quedaron exentos.

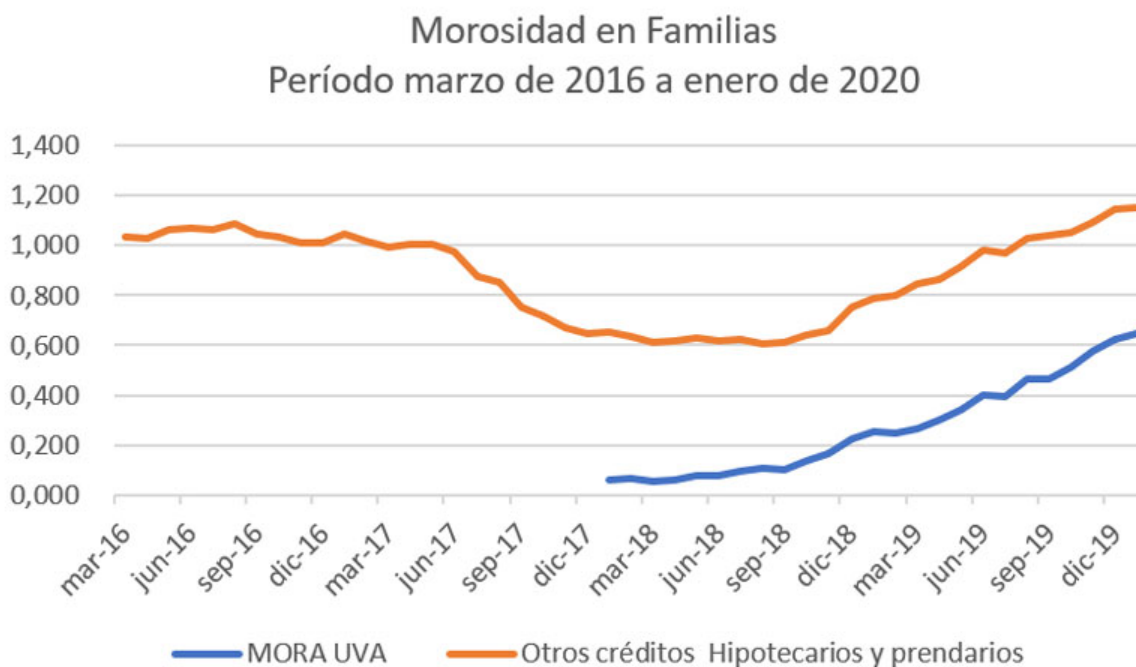


Gráfico 3

Elaboración propia con base en datos del BCRA (2016 - 2019)

La mayor demanda hacia los créditos UVA tuvo lugar a partir del segundo semestre de 2017 hasta abril de 2018, coincidiendo con el auge de los montos otorgados para esa línea crediticia.

El crecimiento de este tipo de créditos fue exponencial, desplazando a las líneas tradicionales de créditos e incluyendo a tomadores de préstamos nuevos dentro del sistema, que no califican para la oferta crediticia previa al surgimiento de esta unidad UVA (Ministerio de Economía, 2020).

El decrecimiento abrupto a partir de mayo-junio de 2018 de los montos otorgados mensualmente se relacionó con la devaluación del peso y la consecuente alza en la tasa de interés (6,5%)<sup>13</sup> sumado al aumento en la exigencia por parte de los bancos en cuanto a los requisitos solicitados al momento de aprobar los créditos. Esto hizo

que se haya estabilizado el monto total acumulado correspondiente a créditos hipotecarios UVA, como puede observarse en el Gráfico 4:

## Montos otorgados créditos UVA



Gráfico 4

Extraído de Informe de Cadena de Valor de la Construcción 2020.

Estos montos de créditos UVA impactaron en la representación porcentual dentro del Producto Bruto Interno (PBI) del país aumentando en 2017 y 2018 para luego caer hacia 2019. Siguiendo con los datos del BCRA (2016 - 2019) observamos que el impacto de los créditos hipotecarios durante el macrismo tuvo una incidencia relativa en el PBI similar a la de la gestión de Cristina Fernández de Kirchner (2012-2015), aunque de todos modos el porcentaje siempre se mantuvo muy por debajo de los montos de los créditos personales y tarjetas de crédito.

Otra cuestión a tener en cuenta es que los UVA se actualizan de acuerdo con la inflación pasada, manteniendo una inercia inflacionaria. Sin embargo, el gobierno establece o negocia aumentos salariales con expectativas a futuro de inflación a la baja, pensando que puede enfriar esa inflación inercial. De allí la contradicción o desfase entre usar la trayectoria del pasado para actualizar los capitales crediticios (UVA) y las expectativas a futuro para los salarios. Además de esto, es poco probable que el gobierno cumpla esas expectativas, justamente, por esta inercia en el aumento de los precios. En ese sentido, las negociaciones paritarias por parte de los sindicatos han pasado de reclamos que tenían implícita una expectativa de inflación basada en la evolución de los precios del año anterior, a la búsqueda de “cláusulas gatillo” que establecen renegociaciones de acuerdo con la

marcha mensual o trimestral de los precios para, en el mejor de los casos, empatarle a la inflación.<sup>14</sup> Esto recae en una demanda creciente de todos los sectores por actualizar constantemente los precios, alimentando así un contexto de incertidumbre en las evoluciones nominales tanto de costos de construcción, mano de obra, alquileres y cuotas crediticias indexadas. Si bien en algunos rubros la cotización del dólar no afecta de manera directa, por ejemplo el de materiales de construcción de origen nacional, dicha incertidumbre igualmente se traslada en aumento de los precios a modo precautorio para asegurar la reposición de los costos o por tratarse de sectores formadores de precios. En este contexto, la devaluación constante del peso va acompañada de un aumento en la cantidad de salarios necesarios para adquirir un metro cuadrado de vivienda. En efecto, esta importante pérdida del poder adquisitivo de los asalariados puede observarse en la siguiente figura (Gráfico 5) confeccionado por el Instituto de Economía (INECO) de UADE en su Informe del Mercado Inmobiliario e Índice de Salario Real del mes de mayo de 2021:

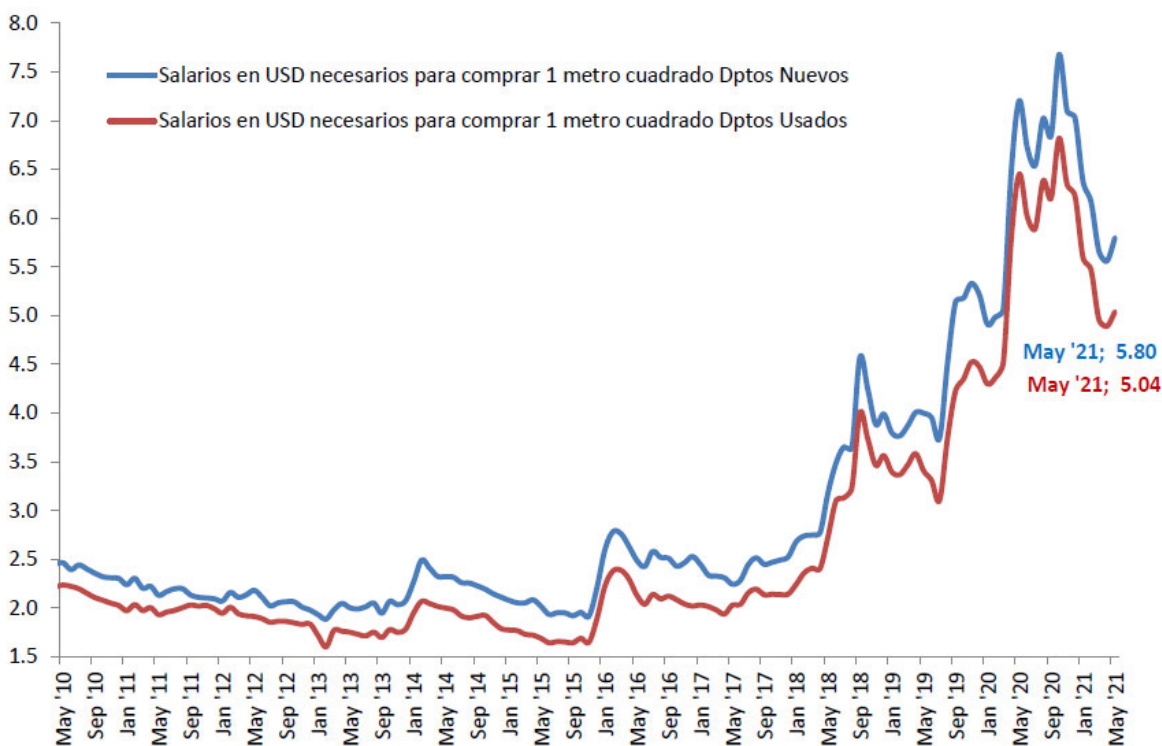


Gráfico 5

Cantidad de salarios necesarios para adquirir un M2 de vivienda

Extraído de Informe del Mercado Inmobiliario e Índice de Salario Real de febrero de 2022 del Instituto de Economía de UADE, en base a datos de BCRA, UADE y Ministerio de Producción y Trabajo.

En cuanto a la evolución de los salarios por rama, se observa que ninguna pudo superar o al menos seguir el ritmo de la variable inflacionaria, como puede verse en el Gráfico 6. Para ello, se

seleccionaron las principales ramas en cuanto al insumo de mano de obra por sector de actividad económica a nivel nacional de acuerdo con el informe técnico del INDEC del tercer trimestre de 2020. La rama seleccionada, la docente, es parte de una tendencia general en cuanto a pérdida de poder adquisitivo por parte de la clase trabajadora.

Evolución del IPC frente a salarios de ramas seleccionadas sobre la base del 100.  
Período diciembre 2016 - diciembre 2021.

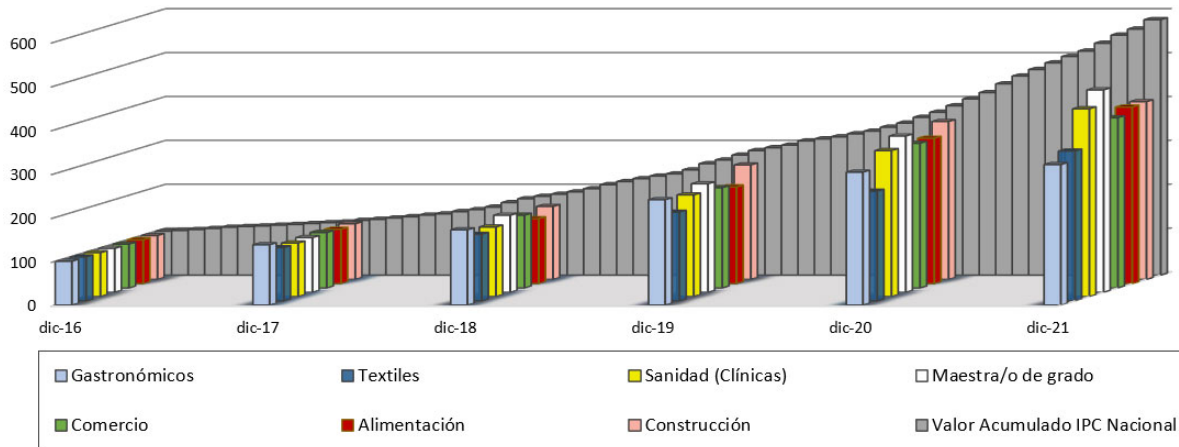


Gráfico 6

Elaboración propia a partir de datos del INDEC, del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social (2016-2021) y de recibos de sueldo de docentes de la Provincia de Buenos Aires.

Consideramos pertinente no sólo situarnos en la evolución de los ingresos sino también en los montos de las cuotas para luego analizar la relación cuota-salario a partir del relevamiento de casos reales del sector docente, cuya elección fue previamente justificada. Para ello, trabajamos con el salario neto de nuestros encuestados y con las sumas que pagan como cuotas del crédito obtenido. Vale aclarar que este ejercicio no debe ser tomado como una generalidad ya que depende de cada caso particular del préstamo, interviniendo muchas variables: tipo de Crédito UVA, si es Procrear o no, tasa de interés del banco en cuestión, precio de la vivienda (va a depender de la cantidad de metros cuadrados, ubicación, entre otros), duración en años, si se accedió o no al subsidio inicial gubernamental no reembolsable, las paritarias de cada gremio, entre otros. En nuestro caso, trabajamos con docentes que adquirieron una vivienda usada de entre 50 y 70 m<sup>2</sup> en el macrocentro de la ciudad de Mar del Plata con condiciones generales de reproducción para la fuerza de trabajo (marx, 1965) y cuya relación cuota-salario fluctuó entre un 20 y un 30 %, no existiendo en nuestra base registros superiores al 35 % que, como veremos más adelante, estarían en condiciones de solicitar una refinanciación. Asimismo, el sector docente presenta la particularidad, en parte, de aumentar en horas la jornada laboral cuando la deuda se convierte en una obligación no para cuestiones excepcionales sino para poder vivir

(Gago y Cavallero, 2019). Así, algunos profesores entrevistados salieron a tomar más horas a raíz del préstamo; o en el caso de las maestras, un cargo nuevo lo cual cambia la relación cuota-salario como consecuencia de mayor sobrecarga laboral. Por lo que, en nuestro caso, trabajamos con el salario docente de una maestra de grado con diez años de antigüedad y dos cargos<sup>15</sup> a fin de poder llevar adelante el ejercicio que, no obstante, asume un carácter provisional y, como tal, expuesto a la crítica pues toda aportación analítica debe ser pensada con la convicción de ser superada.

Así se logró plasmar en el Gráfico 7, la evolución de la cuota durante el primer Procrear y compararlo con la evolución de las cuotas del Procrear UVA con intervención del gobierno y sin intervención. Además, se agrega la evolución de la cotización del UVA para tener una referencia de si las cuotas reales relevadas se ajustaron efectivamente a esa cotización, que se fijó a partir de 230 UVA para que sea más análoga la comparación. Es así que se observa una cuota cuasi fija en el caso de las cuotas del Procrear obtenido en las primeras ediciones (años 2012- 2015)<sup>16</sup>; mientras que en el posterior Procrear II, a partir de los casos reales relevados, hay un constante crecimiento en el valor de las mismas que se atan a la evolución Cotización UVA-Inflación, sólo atenuado por políticas de intervención estatal.

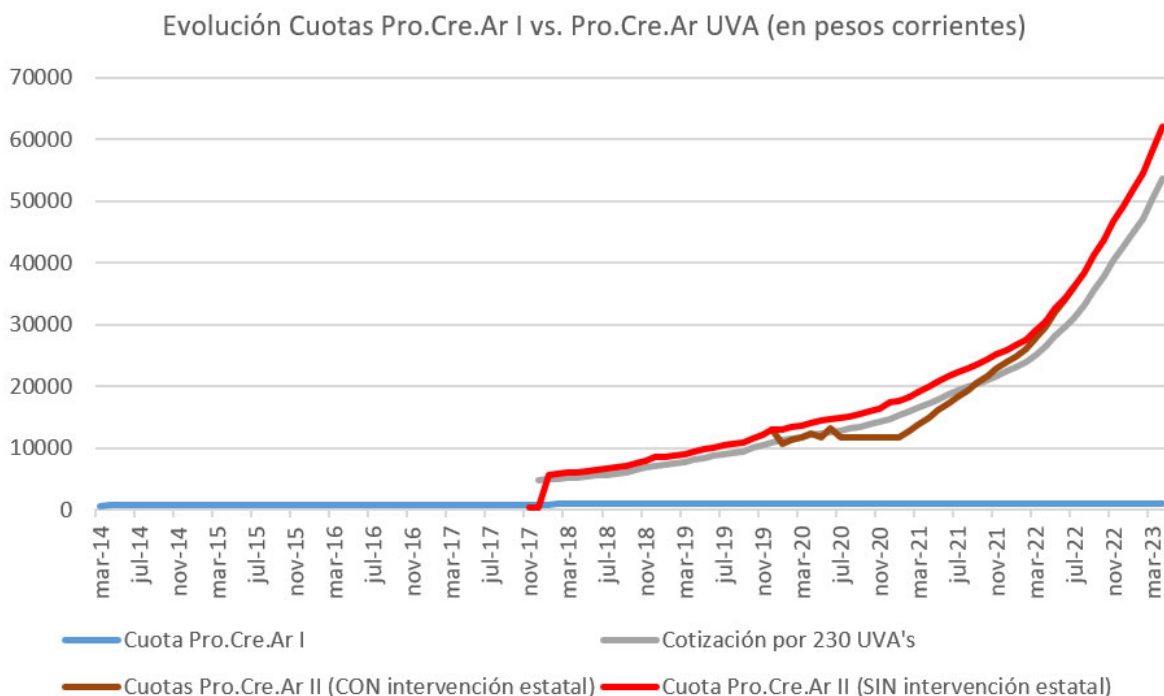


Gráfico 7

Elaboración propia a partir de casos relevados.

Con el congelamiento, se puede notar cierto impacto en las cuotas a medida que éste se va extendiendo, con el máximo beneficio para

enero de 2021. En ese momento las cuotas que se debían abonar rondaban 23,5% del salario, mientras que lo que se abonó gracias al congelamiento representaba el 15,5% del salario. Sin embargo, este beneficio fue temporal, ya que con el fin del congelamiento y el inicio de la convergencia, en pocos meses la cuota se recuperó además del aumento por inflación. En efecto, a partir de nuestro relevamiento, obtuvimos que en agosto de 2021, para un salario de maestra, la diferencia entre la cuota con intervención y sin intervención rondaba el 4% de impacto, mientras que para diciembre del mismo año ya representaba alrededor del 2%.

En el mismo sentido, a partir del siguiente gráfico se advierte cierta continuidad de la relación cuota-salario desde el inicio del crédito hasta la actualidad con cortes temporales anuales, en los cuales solo el congelamiento pudo afectarla de manera sustancial y la convergencia aminorarla ligeramente.

Relación Cuota ProCrear UVA y Salario Docente de Maestra de nivel Primaria con 10 años de antigüedad con 2 cargos.

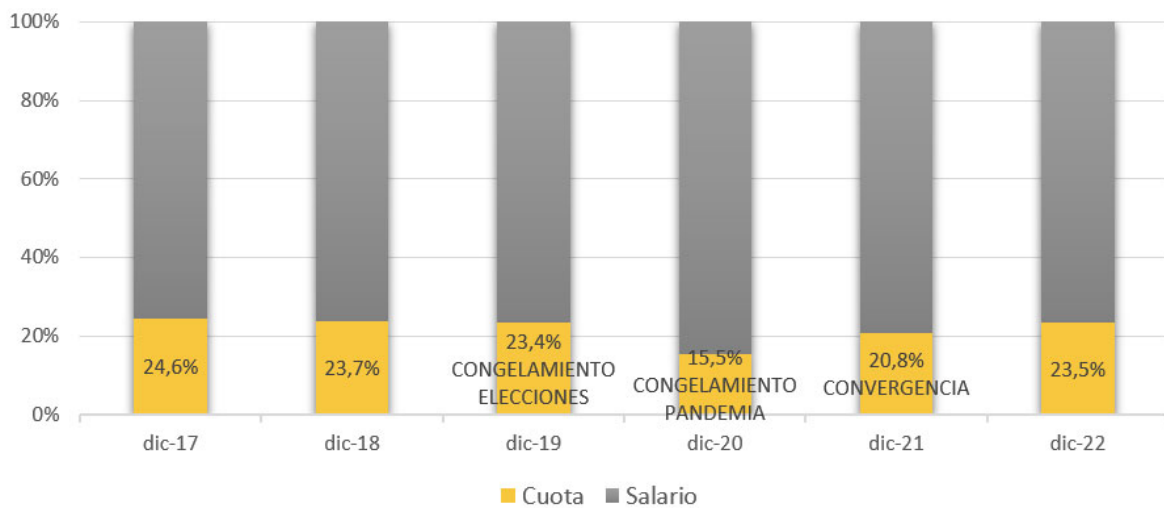


Gráfico 8

Elaboración propia con base en casos relevados y en datos del Ministerio de Educación (2017 - 2022)

En cuanto a los discursos citados en el acápite anterior que manifiestan la insostenibilidad de las deudas y que alegan que incluso si pudieran vender sus casas no llegarían a saldar el crédito, encontramos: a) la crisis económica y sanitaria producto de la pandemia afectó la compra-venta de inmuebles. “El valor registrado en junio pasado (2021) como promedio de las 13 localidades del primer cordón bonaerense relevadas<sup>17</sup>, resultó un 22,77 % menor al registrado en el mismo mes del año 2020” (Reporteinmobiliario.com, 2021). En el caso de Mar del Plata, según pudimos relevar con inmobiliarias locales luego de la pandemia, también existió un descenso de los precios en dólares de las propiedades que varía de un 10 a un 15%. A partir de nuestro trabajo con entrevistas a martilleros

y asesores inmobiliarios, se nos afirmaba que “las ventas se contrajeron, pero además luego de la pandemia los precios de las propiedades bajaron un poco y eso a los dueños no les gusta” (Entrevista personal a martillero Inmobiliaria Faba).

b) El descenso de los precios en dólares de las propiedades fue menor que la devaluación del peso en el mismo período. En consecuencia, si existiera la posibilidad de que los deudores vendieran la propiedad en dólares podrían saldar la deuda e incluso la probabilidad de obtener un excedente.<sup>18</sup> Planteamos esta última afirmación en forma hipotética ya que en primer lugar la vivienda constituye un valor de uso y no de cambio para nuestros entrevistados. En segundo lugar, por contrato, los deudores no podrían cancelar la deuda, tampoco adelantar cuotas hasta la número sesenta. Una inmobiliaria nos refería: “Algunos conocidos que deben plata en UVA me preguntaron la cotización de mercado de sus propiedades, sacaron cuentas y si la venden hoy pagan la casa y ganan gaita” (Entrevista personal a martillero Inmobiliaria Gómez).

Actualmente suman un total de 95.270 las familias endeudadas en préstamos UVA (incluyendo los que están dentro de la operatoria Procrear y los que no), pero solamente 1.573 pidieron una refinanciación y se mantiene una baja morosidad que ronda el 1,6% muy por debajo del 3% de irregularidad que tienen todos los préstamos bancarios al sector privado del sistema financiero (BCRA 2022). Sugerimos que este buen cumplimiento se debe a: 1) Sólo pueden pedir una refinanciación los casos cuya cuota exceda el 35% de los ingresos de la familia. 2) Falta de información: Puede ser que muchos deudores no estén al tanto de las opciones de asistencia disponibles, o que no sepan cómo acceder a ellas. 3) Según nuestros entrevistados, el pago de la cuota se asemeja al de un alquiler con la diferencia de que están pagando su casa, quizás por eso no solicitan la asistencia. 4) Estigma asociado con la asistencia o por considerarla insuficiente.

Los datos antes expuestos parecen, en parte, ir a contramano de los argumentos sobre la insostenibilidad de la deuda del Colectivo Hipotecados UVA Autoconvocados. Sin embargo, es importante tener en cuenta que la baja morosidad no necesariamente significa que los deudores no estén enfrentando dificultades financieras. La baja morosidad puede deberse a factores como el hecho de que muchos deudores hayan tomado medidas extremas para cumplir con sus obligaciones de pago, como reducir sus gastos y sacrificar otros aspectos de su calidad de vida. En este sentido, recientemente, en febrero de 2023, la Justicia Federal de Mendoza sentó un precedente, en el cual ordena al Banco de la Nación Argentina la eliminación del indicador UVA para un deudor hipotecario. Así, se determinó que el deudor debe pagar una cuota acorde con lo que pagaba en agosto de 2019, con base en el coeficiente salarial y que no supere el 30% de sus

ingresos. Esta sentencia sugiere que los tribunales pueden estar dispuestos a intervenir en aquellos casos en los que consideran que los deudores han sido tratados injustamente o de manera abusiva por parte de los bancos y otras entidades financieras, advirtiendo que deben brindar información clara y completa sobre los productos que ofrecen.

## Reflexiones finales para abrir el debate

En este trabajo se ha dedicado especial importancia a los créditos UVA, por un lado, porque un año después de su implementación en marzo de 2016 arrojaban un incremento de 140% llegando a representar el 40% del stock de créditos totales en diciembre 2017. Esta demanda no solo tiene que ver con la propia necesidad de crédito sino también con que, en 2016, la cuota inicial de un crédito tradicional resultaba más de dos veces superior que la del crédito UVA tornándose más accesible. Por otro lado, porque la modalidad UVA ha cobrado mayor relevancia en los medios debido a la escalada de reclamos que, heredados del macrismo, el gobierno actual buscó, en primer lugar, desentenderse argumentando que se trató de un acuerdo entre privados, aun cuando en épocas de elecciones prometiera soluciones. Al respecto, debemos considerar que la devaluación produjo un aumento de los precios en pesos en la economía nacional, que actuó como principal variable al momento de cotizar la UVA. En efecto, desde 2016 a mayo de 2023 la cotización de la UVA se multiplica por 17,7 veces mientras que el salario mínimo lo hace por 13,3; disparidad que se viene arrastrando desde octubre de 2020 y que sólo pudo ser sostenida mediante subsidios (congelamiento) y/o refinanciación (convergencia). Dichas medidas de intervención estatal surgieron a raíz de la pandemia y si bien significaron un alivio momentáneo para los deudores resultan insuficientes dentro de una tendencia hacia el aumento del desempleo y de la incertidumbre económica. En otras palabras, en un escenario de alta inflación y escasa recomposición salarial, el sistema UVA suma volatilidad en un sistema financiero de por sí inestable afectando su sostenibilidad. Esto se debe a que, por un lado, propaga la inercia inflacionaria puesto que la cotización del UVA se basa en la evolución del CER, mientras que por el otro, el gobierno negocia las paritarias salariales con expectativas futuras de inflación a la baja, dando lugar a una contradicción en el criterio empleado.

Si bien algunos sindicatos intentaron establecer renegociaciones de acuerdo con la marcha mensual o trimestral de los precios, la cantidad de salarios necesarios para adquirir un m<sup>2</sup> de vivienda fue en aumento con un pico máximo en mayo de 2021 en el marco de una importante pérdida del poder adquisitivo del sector asalariado. Así, en este trabajo, nos apartamos de ver sólo el aumento nominal de las cuotas y del capital total adeudado —sin desconocer que esto ocasiona

malestar en los deudores cuando observan que su deuda parece seguir incrementándose incluso después de pagar varios años— para profundizar en la relación cuota-salario. Ante los reclamos, desde el Estado se optó por políticas paliativas sobre las cuotas más que por subir los salarios reales, para de esa manera, no solo achicar la brecha en la relación cuota-salario, sino también respecto del poder adquisitivo en general. Cuando asume el nuevo gobierno, en diciembre de 2019, el salario mínimo queda en stand by hasta octubre del año siguiente, profundizando el ajuste que se aplica sobre la clase trabajadora. Para nuestros entrevistados, la cuota del préstamo les resulta similar a la que pagarían por un alquiler y la cumplen mensualmente para no dejar ir una de las pocas posibilidades de acceder a la casa propia.

Para el gobierno actual pareciera no ser preocupante la morosidad, o al menos así lo manifiestan algunos de sus funcionarios en distintos medios que analizamos. Sin embargo, aunque en forma leve, fue en aumento hasta donde pudo ser relevada, ya que en febrero de 2020 se deja de publicar mensualmente el ratio de morosidad Hipotecarios UVA, sumado a que en tiempos de pandemia se cambian las condiciones para ser considerado moroso y a que las políticas de intervención estatal (congelamiento+convergencia) hicieron que se dificultara la comparabilidad en el tiempo. No obstante, un informe actual (BCRA 2022) señala que se mantiene una baja morosidad como un indicio de que la deuda no es tan insostenible como algunos deudores han argumentado. Sin embargo, es importante no minimizar los desafíos que enfrentan los deudores, teniendo en cuenta que el “buen cumplimiento” poco dice sobre las condiciones de vulnerabilidad extremas a las que se exponen algunas familias para poder abonarlas, además de que solo aquellas que tengan más de un 35% de sus ingresos comprometidos pueden efectuar algún reclamo, de los cuales muchos son rechazados. Al respecto, una reciente sentencia judicial sobre el Banco de la Nación Argentina resulta significativa porque establece un precedente importante para los deudores hipotecados UVA y destaca la importancia de la protección de los derechos de los consumidores.

En este contexto, resulta impensado cualquier tipo de crédito hipotecario sin actualización del capital en pos del patrimonio público y para que el programa sea sustentable en el tiempo. Claramente el mejor escenario es ir logrando una baja sostenida en la inflación, pero por el momento, resulta prudente que esa actualización se lleve a cabo con base en los salarios. Si bien para las ediciones del Procrear durante la gestión de Alberto Fernández se tuvo en cuenta la variación según salarios, no se establecieron políticas concretas que permitieran el pasaje de una indexación por inflación a una por CVS para los hipotecarios UVA. Asimismo la creación de un fondo de contingencia que permita absorber los impactos de las fluctuaciones, la implementación de normativas que promuevan la

transparencia en la información y los contratos, y la implementación de límites a las entidades financieras para proteger a los deudores de situaciones de sobreendeudamiento podrían ser algunas políticas precautorias que ayudarían a no tener que buscar medidas paliativas a posteriori de los sucesos, y más en casos donde el derecho a la vivienda se pone en juego.

Finalmente, sostenemos que cualquier política crediticia por sí sola resulta ineficiente sin un análisis integral que aborde los precios del suelo y los salarios, caso contrario, devendrá en el mantenimiento de un conflicto que por esencia se considera latente (Sar Moreno, 2022). Es que, aunque en la actualidad las acciones de protesta a las que hicimos referencia parecen haber disminuido, ello no significa que se hayan resuelto. Esto podría llevarnos a analizar el conflicto de forma unilateral cuando las iniciativas de confrontación están del lado de los deudores, y no cuando ese mismo grupo se ve debilitado y su acción desactivada, lo que en realidad es parte constitutiva del mismo. Por el contrario, las múltiples voces, relaciones y análisis presentes en este trabajo evidenciaron una disputa presente que se irá resignificando en y por el espacio urbano.

## Referencias bibliográficas

- BCRA (2016). Comunicación “A” 5945 del BCRA publicada el 8 de abril de 2016. <http://www.bcra.gov.ar/pdfs/comytexord/a5945.pdf>
- BCRA (2016 - 2019). Informes sobre bancos. [http://www.bcra.gov.ar/PublicacionesEstadisticas/Informe\\_mensual\\_sobre\\_bancos.asp](http://www.bcra.gov.ar/PublicacionesEstadisticas/Informe_mensual_sobre_bancos.asp)
- BCRA (2020 a). Página oficial. Sección de noticias. “El Gobierno anuncia facilidades para amortiguar el aumento en las cuotas de los créditos hipotecarios UVA”, 28 de enero de 2020. <http://www.bcra.gov.ar/Noticias/Deudores-hipotecarios-uva.asp>
- BCRA (2020 b) Informe de Estabilidad Financiera. Junio 2020. <http://www.bcra.gov.ar/PublicacionesEstadisticas/IEF%200120.as>
- BCRA (2022). Informe sobre Estabilidad Financiera. Diciembre 2022. [https://www.bcra.gov.ar/PublicacionesEstadisticas/IEF0222.asp#Apartado\\_2](https://www.bcra.gov.ar/PublicacionesEstadisticas/IEF0222.asp#Apartado_2)
- BCRA (2016 - 2023). Principales Variables. Serie Unidad de Valor Adquisitivo. [https://www.bcra.gov.ar/PublicacionesEstadisticas/Principales\\_variables\\_datos.asp?serie=7913&detalle=Unidad%20de%20Valor%20Adquisitivo%20\(UVA\)%A0\(en%20pesos%20-con%20dos%20decimales-%20base%2031.3.2016=14.05\)](https://www.bcra.gov.ar/PublicacionesEstadisticas/Principales_variables_datos.asp?serie=7913&detalle=Unidad%20de%20Valor%20Adquisitivo%20(UVA)%A0(en%20pesos%20-con%20dos%20decimales-%20base%2031.3.2016=14.05))
- Borrero, O. (s/f). *Método de avalúo para determinar la plusvalía urbana*. Curso de Especialización en Mercado y Políticas de Suelo, Lincoln Institute of Land Police, Bogotá.
- Claus, A. (2017). “La Paritaria Nacional Docente y la política de Salarios Mínimos Docentes en la Argentina entre 2005 y 2016. Impacto, limitaciones y desafíos”. *Revista Estado y Políticas Públicas*. N° 9. ISSN 2310-550X, pp. 193-219. FLACSO. Buenos Aires. [https://revistaeypp.flacso.org.ar/files/revistas/1510808771\\_193-219.pdf](https://revistaeypp.flacso.org.ar/files/revistas/1510808771_193-219.pdf)
- Del Río, J. (2017). Crédito hipotecario, acceso al suelo y clase media en la implementación del Pro.Cre.Ar en la ciudad de La Plata, en *Detrás de los conflictos Estudios sobre desigualdad urbana en la Región Metropolitana de Buenos Aires*. En M. Cravino (Coord.), Universidad Nacional de General Sarmiento, 265-305.
- Di Virgilio, M. y Gil y De Anso, M. (2012). Estrategias habitacionales de familias de sectores populares y medios residentes en el área metropolitana de Buenos Aires (Argentina). *Revista de Estudios Sociales* N° 44, p.158-170, Bogotá. <http://www.scielo.org.co/pdf/res/n44/n44a15.pdf>

- Elimbaum, P. y Barenboim, C. (2018). Efectos metropolitanos de una política de vivienda mixta. El caso del Pro.Cre.Ar. *Cuadernos de Vivienda y Urbanismo*, vol. 11, núm. 21, 1-20, Pontificia Universidad Javeriana.
- Farha, L. (2017). *Informe de la Relatora Especial sobre una vivienda adecuada como elemento integrante del derecho a un nivel de vida adecuado*. A/HRC/34/51. 34º período de sesiones. Naciones Unidas.
- Gago, V., & Cavallero, L. (2019). Una lectura feminista de la deuda. Buenos Aires, Tinta limón.
- Harvey, D. (1990). *Los límites del capitalismo y la teoría marxista*. México, FCE.
- INDEC (2020) Informes técnicos. Vol. 5, nº 8. Cuentas nacionales. Vol. 5, nº 1: Cuenta de generación del ingreso e insumo de mano de obra. Tercer trimestre de 2020. [https://www.indec.gov.ar/uploads/informesdeprensa/cgi\\_01\\_21E64DF6DD2E.pdf](https://www.indec.gov.ar/uploads/informesdeprensa/cgi_01_21E64DF6DD2E.pdf)
- INDEC (2016 - 2023). Índice de precios al consumidor > Series históricas > Índices y variaciones porcentuales mensuales e interanuales según divisiones de la canasta, bienes y servicios, clasificación de grupos. Diciembre de 2016 - abril de 2023. <https://www.indec.gov.ar/indec/web/Nivel4-Tema-3-5-31>
- Lafuente, Esteban (26 de enero de 2020). “Créditos UVA. ¿Hipoteca impagable o negocio extraordinario?”. *Diario La Nación*. <https://www.lanacion.com.ar/economia/creditos-uva-hipotecas-ajustables-por-inflacion-deuda-impagable-o-buen-negocio-nid2327290/>
- Ley Nacional de Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el Marco de la Emergencia Pública N° 27.541 (artículo 60). <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/anexos/330000-334999/333564/norma.htm>
- Lozano, C. y Raffo, T. (2012). Entre Keynes y Mandrake. El Pro.Cre.Ar: de la eutanasia del rentista a la eutanasia del jubilado. Instituto de Pensamiento y Políticas Públicas. <http://docplayer.es/12709867-El-pro-cre-ar-de-la-eutanasia-del-rentista-a-la-eutanasiadel-jubilado.html>
- Marx, K. (1965). *El Capital*. Buenos Aires, Argentina: Ed Cartago.
- Meaños, Fernando (23 de mayo de 2021). “Créditos hipotecarios UVA, a cinco años de su lanzamiento: ¿quiénes ganaron y quiénes perdieron?”. *Periódico digital Infobae*. <https://www.infobae.com/economia/2021/05/23/creditos-hipotecarios-uva-a-cinco-anos-de-su-lanzamiento-quienes-ganaron-y-quienes-perdieron/>
- Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat (2019). Decreto 1/2019. <https://www.argentina.gob.ar/normativa/nacional/resoluci%C3%B3n-1-2019-333699/texto>

- Ministerio de Economía (2020). Secretaría de Política Económica. Subsecretaría de Programación Regional y Sectorial. Informe de Cadena de Valor. Sector Construcción. Diciembre de 2020. [https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/construccion\\_12-2020.pdf](https://www.argentina.gob.ar/sites/default/files/construccion_12-2020.pdf)
- Ministerio de Educación (2022). Informes Indicativos del Salario Docente (2017-2022). Trimestral. <https://www.argentina.gob.ar/educacion/evaluacion-e-informacion-educativa/documentación/informes-salarios-docentes>
- Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social (2022). Boletín de Estadísticas Laborales > Ingresos Salarios y Distribución. Salario conformado de convenio sin antigüedad - Categoría inferior. <https://www.argentina.gob.ar/trabajo/estadisticas/boletin-de-estadisticas-laborales/ingresos-salarios-y-distribucion>
- Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad Social (2016 - 2023). Series de tiempo. Salario mínimo, vital y móvil desde 1988. Mensual. Pesos corrientes. [https://datos.gob.ar/series/api/series/?ids=57.1\\_SMVMM\\_0\\_M\\_34](https://datos.gob.ar/series/api/series/?ids=57.1_SMVMM_0_M_34)
- Núñez, A. (2011). Miserias de la propiedad: apropiación del espacio, familia y clase social. Mar del Plata, Argentina, EUEM
- Núñez A. y Bordas, J. (2013). “...Venimos a llevarte...” Bifurcaciones espacio-temporales de la territorialidad burguesa. En Núñez (Comp.), *Tiempos itinerantes. Apropiación y expropiación de territorialidades sociales en ciudades argentinas*, pp. 61-92. Ed. EUEM.
- Núñez, A. (2021). No corresponde, no registrado y sin datos. Aportes para deconstruir la injusticia epistémica y coproducir una política contrahegemónica del habitar. En M. Barreto y E. Abildgaard (Comps.) *II Encuentro de la Red Nacional de Asentamientos Populares: pandemia, crisis y oportunidades para el hábitat popular*. Corrientes: FAU/UNNE. Pp. 381-404.
- Poder Ejecutivo Nacional. Decreto DNU 762/2002. 6 de mayo de 2002. <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/verNorma.do?id=74064>
- Poder Ejecutivo Nacional. Boletín Oficial del 2 de enero de 2020. <https://www.boletinoficial.gob.ar/detalleAviso/primera/224286/20200102>
- Poder Ejecutivo Nacional. Decreto DNU 319/2020. 29 de marzo de 2020. <http://servicios.infoleg.gob.ar/infolegInternet/verNorma.do?id=335938>
- Pozzo, Estefanía (15 de agosto de 2019). “El Gobierno anunció que no habrá aumentos en los créditos UVA por cuatro meses”. *Diario El Cronista*. <https://www.cronista.com/economia-politica/El-Gobierno-analiza->

como-congelar-las-cuotas-de-creditos-UVA-hasta-fin-de-ano-20190815-0037.html

Redacción 0223 (26 de marzo de 2021). “UVA: deudores de créditos hipotecarios advierten que las cuotas terminarán por encima de los \$160 mil”. *0223.com.ar*. Disponible en:<https://www.0223.com.ar/nota/2021-3-26-16-53-0-uva-deudores-de-creditos-hipotecarios-advierten-que-las-cuotas-terminaran-por-encima-de-los-60-mil>

Redacción 0223 (27 de marzo de 2021). “La usura no se paga’: así protestaron los deudores de créditos hipotecarios en Mar del Plata.” *0223.com.ar*. Disponible en:<https://www.0223.com.ar/nota/2021-3-27-17-16-0--la-usura-no-se-paga-asi-protestaron-los-deudores-de-creditos-hipotecarios-en-mar-del-plata>

Redacción 0223 (27 de julio de 2021). “Hipotecados UVA: las familias empiezan a vender las casas porque no pueden pagar las deudas”. *0223.com.ar*.<https://www.0223.com.ar/nota/2021-7-27-18-37-0--hipotecados-uva-las-familias-empiezan-a-vender-las-casas-porque-no-pueden-pagar-las-deudas>

Redacción 0223 (21 de septiembre de 2021). “Créditos UVA: vence el congelamiento y advierten aumentos ‘impagables’ si no se extiende la medida”. *0223.com.ar*. <https://www.0223.com.ar/nota/2020-9-21-17-8-0-creditos-uva-vence-el-congelamiento-y-advierten-aumentos-impagables-si-no-se-extiende-la-medida>

Redacción Clarín (1 de enero de 2021). “Créditos hipotecarios UVA: protestas en todo el país por la fórmula de convergencia del Gobierno”. *Periódico Clarín*. [https://www.clarin.com/politica/creditos-hipotecarios-uva-protestas-pais-formula-convergencia-gobierno\\_0\\_d6MXApBMU.html](https://www.clarin.com/politica/creditos-hipotecarios-uva-protestas-pais-formula-convergencia-gobierno_0_d6MXApBMU.html)

Reese, E. (2017). “Extractivismo urbano en la Región Metropolitana de Buenos Aires: resistencia a los atropellos del mercado de suelo a la luz de la Ley 14.449 de Acceso justo al hábitat”. En Vásquez Duplat, A.M. (comp). *Extractivismo urbano. Debates para una construcción colectiva de las ciudades*. Buenos Aires. El Colectivo/CEAPI/Fundación Rosa Luxemburgo. Pp. 40-49.

*Reporteinmobiliario.com*(2021). Informe disponible en<https://www.reporteinmobiliario.com/nuke/article4045-gba-el-m2-cae-un-23-interanual.html>

Sar Moreno, C. (2022). *Dinámicas, tendencias e interdependencias del mercado del suelo, crédito y salario en la ciudad de Mar del Plata, última década*. Tesis Doctoral. Universidad Nacional de Luján en Luján, Argentina. <https://ri.unlu.edu.ar/xmlui/bitstream/handle/rediunlu/1380/SAR%20MORENO>.

%20Manuscrito%20final%20de%20Tesis.pdf?  
sequence=1&isAllowed=y

- Sar Moreno, C. y Arrache, F. (2023). “Devenir de una política de crédito a la demanda de vivienda: el Pro.Cre.Ar durante tres períodos gubernamentales. (2012-2022)”. *Revista de Estudios Marítimos y Sociales*. Mar del Plata. Nro. 23, pp 147 -180. ISSN 2545-6237. <https://estudiosmaritimossociales.org/remss/remss23/06.pdf>
- Segura, R. y Cosacov Martínez N. (2019) Políticas públicas de vivienda: impactos y limitaciones del Programa ProCreAr. *Ciencia, Tecnología y Política*, (2), 1-12. ISSN 2618-3188. <https://revistas.unlp.edu.ar/CTyP/article/view/7371/6304>
- Turner, J. F. (1977). *Vivienda, todo el poder para los usuarios: hacia la economía en la construcción del entorno*; trad. al español de José Corral. Blume.
- UADE. Instituto de Economía. Informe del Mercado Inmobiliario e Índice de Salario Real de febrero de 2022 del, en base a datos de BCRA, UADE y Ministerio de Producción y Trabajo. <https://www.uade.edu.ar/media/yswjsplb/mei-febrero-2022.pdf>
- Ventura, V. (2021). Juntarse para alejarse y reproducir la clase: Estrategias residenciales de las clases medias en los márgenes asignados por el mercado. El caso de la población beneficiaria del plan PROCREAR en la ciudad de La Plata (2013-2015), Argentina. *Investigaciones Geográficas*. N° 60, 83-100.
- Yujnovsky, O. (1984). *Claves políticas del problema habitacional argentino (1955-1981)*. Buenos Aires, Argentina: Centro Editor de América Latina - Grupo Editor Latinoamericano.

## Notas

1. Representa la milésima parte del costo promedio de construcción de un metro cuadrado en Argentina (BCRA 2016). Para profundizar en la política crediticia durante el macrismo y el sistema de indexación remitimos a nuestro trabajo (Sar Moreno y Arrache, 2023).
2. Refiere a un grupo de deudores que se organiza a partir de las redes sociales, otro grupo que cobró importancia mediática se organizó bajo el colectivo: Procrear Joven Resiste.
3. Teniendo en cuenta que un UVA es la milésima parte de un metro cuadrado de construcción, 120.000 UVA representarían 120 metros cuadrados, aunque pueden no haberse materializado de manera efectiva.
4. Previsto en el artículo 3° del Decreto N° 762 del 6 de mayo de 2002.
5. La reglamentación e implementación del nuevo índice fueron aprobadas por el Comité Ejecutivo a los 3 días, el 7 de agosto, mediante Acta

208/20 mientras que recién en diciembre el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat decretó a través de la Resolución 230/2020 que se confeccione el cálculo y publicación mensual del Coeficiente Hog.Ar.

6. Cabe recordar que esta política tiene sus inicios el 31 de marzo de 2020 en el marco de la parálisis económica desatada a partir de la pandemia por el Covid-19.
7. A través de la Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el Marco de la Emergencia Pública N° 27.541 (artículo 60).
8. En este punto deberíamos preguntarnos por qué, ante un mismo escenario de crisis, se actúa de manera divergente entre locatarios y deudores hipotecarios.
9. La cotización del dólar utilizada como referencia mensual corresponde al día 15 de cada mes o en su defecto al día hábil siguiente.
10. Según la Ley de Contrato de Trabajo, por Salario Mínimo Vital y Móvil se entiende como "la menor remuneración que debe percibir en efectivo el trabajador sin cargas de familia, en su jornada legal de trabajo, de modo que le asegure alimentación adecuada, vivienda digna, educación, vestuario, asistencia sanitaria, transporte y esparcimiento, vacaciones y previsión" (Art. 116).
11. Dictados por el Consejo Nacional del Empleo, la Productividad y del Salario Mínimo Vital y Móvil (dependiente del Ministerio de Trabajo, Empleo y Seguridad).
12. Durante el período kirchnerista la morosidad se mantuvo, en promedio, en el orden del 0,2 % pasando al 0,6 % durante el período de indexación por UVA.
13. Abril de 2016 3,5%; diciembre de 2017 5,5%; mayo de 2018 6,5%.
14. Lo mismo con los contratos de alquileres donde se ha pasado de aumentos basados en la experiencia inflacionaria de los años anteriores, a cláusulas de ajuste automático de acuerdo con la evolución de los precios y salarios (índice de locación).
15. Vale destacar que dos cargos de maestra de grado se corresponden con 8 horas de trabajo diarias frente a alumnos sin contar el tiempo insumido en traslado, preparación y corrección de clases, entre otras tareas.
16. Para el tramo o rango más bajo según ingresos, con un 2 a 4% de aumento anual.
17. Avellaneda, Quilmes, Lanús, Lomas de Zamora, La Plata, Ramos Mejía, Haedo, Morón, Vicente López, Olivos, Martínez, San Isidro y Tigre.
18. Sar Moreno (2022) plantea un ejercicio que apunta a evidenciar la probabilidad de dicho excedente.



**Disponible en:**

<https://www.redalyc.org/articulo.oa?id=369278791003>

Cómo citar el artículo

Número completo

Más información del artículo

Página de la revista en redalyc.org

Sistema de Información Científica Redalyc  
Red de revistas científicas de Acceso Abierto diamante  
Infraestructura abierta no comercial propiedad de la  
academia

Cristian Sar Moreno, Facundo Martín Arrache  
**Interrelaciones entre crédito y salario. Un conflicto latente en los créditos hipotecarios UVA**

Interrelationships between credit and salary. A latent conflict in UVA mortgage loans

Interrelações entre crédito e salário. Um conflito latente nos empréstimos hipotecários UVA

*CUADERNO URBANO. Espacio, cultura, sociedad*  
vol. 38, núm. 38, p. 57 - 82, 2024

Universidad Nacional del Nordeste, Argentina  
cuadernourbano@arq.unne.edu.ar

**ISSN:** 1666-6186 / **ISSN-E:** 1853-3655

**DOI:** <https://doi.org/10.30972/crn.38387676>

**La revista permite al autor conservar su derecho de publicación sin restricciones.**



**CC BY-NC-SA 4.0 LEGAL CODE**

**Licencia Creative Commons Atribución-NoComercial-CompartirIgual 4.0 Internacional.**