



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

Corresponde a E 180 2025-2026

PROYECTO DE LEY

**El Senado y Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires
sancionan con fuerza de**

LEY

ARTÍCULO 1º: Créase el Programa Provincial de Asistencia y Reestructuración de Créditos Hipotecarios Ajustables por UVA para los inmuebles destinados a vivienda única familiar y de ocupación permanente en la Provincia de Buenos Aires.

ARTÍCULO 2º: Establécese que la cuota mensual de los créditos hipotecarios ajustables por UVA, para aquellos deudores que se adhieran al presente programa, no podrá superar el treinta por ciento (30%) de los ingresos netos declarados y verificables del grupo familiar conviviente. En caso de que la cuota original supere este porcentaje, la diferencia será absorbida por un fondo compensador a crearse o será capitalizada a tasas subsidiadas, según lo reglamente el Poder Ejecutivo Provincial.

ARTÍCULO 3º: Dispóngase la suspensión de los juicios de desalojo o ejecución hipotecaria que tengan por objeto la vivienda única y permanente de deudores de créditos UVA que se encuentren adheridos al presente programa, por el plazo de 180 días contados a partir de la publicación de la presente Ley, prorrogable por única vez si las condiciones lo ameritan.

ARTÍCULO 4º: El Poder Ejecutivo Provincial, a través del Banco de la Provincia de Buenos Aires o el organismo que determine, creará un Fondo Compensador Provincial de Créditos UVA, el cual se conformará con recursos específicos del Presupuesto General de la Provincia, y/o transferencias del tesoro provincial. Este fondo tendrá como objetivo cubrir las diferencias entre la cuota nominal y la cuota tope fijada en el Artículo 2º, así como garantizar la sustentabilidad del programa.

ARTÍCULO 5º: Facúltase al Poder Ejecutivo Provincial a establecer mecanismos de



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

Corresponde a E 180 2025-2026

reprogramación y extensión de los plazos de los créditos para aquellos deudores que lo soliciten y que demuestren una significativa desproporción entre el capital adeudado y el valor de mercado actual de la propiedad, buscando restablecer la relación lógica entre deuda y valor del inmueble.

ARTÍCULO 6°: Créase en el ámbito de la Defensoría del Pueblo de la Provincia de Buenos Aires una oficina de asesoramiento y mediación gratuita para deudores de créditos UVA, con el fin de brindar orientación legal y financiera y facilitar acuerdos con las entidades crediticias.

ARTÍCULO 7°: Invítase a las entidades financieras con asiento en la Provincia de Buenos Aires a participar activamente de este Programa, colaborando en la búsqueda de soluciones sostenibles para los deudores.

ARTÍCULO 8°: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

FUNDAMENTOS

El presente proyecto de ley encuentra su razón de ser en la imperiosa necesidad de brindar una solución estructural y humana a un problema que afecta a miles de familias bonaerenses: la crisis de los créditos hipotecarios ajustados por UVA.

Cuando estos créditos fueron creados, se presentaron como un instrumento innovador para democratizar el acceso a la vivienda, permitiendo cuotas iniciales bajas con un sistema de actualización atado a la inflación. Sin embargo, su diseño, estructuralmente dependiente de la estabilidad macroeconómica, no contempló escenarios de inflación alta y persistente como los que caracterizan nuestra economía en los últimos años.

El esquema UVA, al ajustarse por CER (basado en IPC), pretendía preservar el valor real de las deudas y generar previsibilidad. En la práctica, la aceleración inflacionaria y la devaluación constante del peso argentino generaron un doble impacto devastador:

Por un lado, cuotas mensuales crecientes en términos reales, que superan la capacidad de pago de las familias, y por otro lado, capital adeudado en ascenso



H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires

Corresponde a E 180 2025-2026

permanente, aún tras años de cumplimiento, generando sensación de deuda impagable para quienes accedieron al préstamo.

Esto evidencia la asimetría estructural del sistema: mientras los ingresos se actualizan con retraso y en menor medida frente a la inflación, la deuda crece sin contemplaciones, afectando la economía familiar y el derecho a la vivienda digna.

La vivienda es un derecho humano consagrado en la Constitución Nacional (art. 14 bis), los Tratados Internacionales con jerarquía constitucional (art. 75 inc. 22 CN) y en la Constitución de la Provincia de Buenos Aires (art. 36). Su acceso no puede depender de modelos financieros regresivos que convierten el crédito hipotecario en una trampa de endeudamiento perpetuo.

La situación actual vulnera directamente este derecho, pues la imposibilidad de pago lleva a procesos de ejecución hipotecaria y desalojo, atentando contra la función social de la propiedad y el principio de protección de la vivienda única familiar.

Si bien los créditos UVA se rigen por normativa nacional, el principio federal de competencias concurrentes habilita a la Provincia a legislar en materia de vivienda, protección del consumidor financiero y defensa de derechos fundamentales. Por esta razón, consideramos que el Estado provincial tiene el deber de intervenir ante la emergencia social para garantizar la dignidad de sus ciudadanos, y que para ello tiene la competencia para crear fondos compensadores o regímenes de reestructuración que mitiguen los efectos de distorsiones macroeconómicas en su población. Esta ley no pretende desfinanciar al sistema bancario ni suprimir obligaciones legítimas. Por el contrario, lo que busca es compatibilizar la protección de los deudores con la estabilidad de las entidades, a través de un Fondo Compensador Provincial que cubra las diferencias sin anular los pagos, como así también evitar la descapitalización de las familias, protegiendo su único patrimonio y sosteniendo el consumo y la economía local. Por esta misma razón es que estamos convencidos de la necesidad de promover soluciones sostenibles, como la reprogramación de plazos y la adecuación de deudas a valores razonables de mercado, recuperando la lógica original del crédito hipotecario como acceso a la vivienda, no como mecanismo especulativo. Por otra parte, la creación de una Oficina de Asesoramiento y Mediación gratuita en la Defensoría del Pueblo garantiza el acceso a información clara y orientación jurídica-financiera; instancias de diálogo y negociación para evitar judicializaciones costosas e ineficaces; y protección de derechos en un contexto de vulnerabilidad.

Según relevamientos de asociaciones de deudores UVA, en promedio, las cuotas pasaron de representar un 25% del ingreso familiar a superar el 50%, afectando



*H. Cámara de Senadores
Provincia de Buenos Aires*

Corresponde a E 180 2025-2026

gastos básicos como alimentación, salud y educación. El capital adeudado se multiplicó por tres o más en muchos casos, aun cuando las propiedades no acompañaron ese aumento en su valor de mercado.

La judicialización de créditos UVA creció en más de un 200% en la Provincia en los últimos 3 años, según datos estimativos de diferentes asociaciones y ONGs. La Provincia de Buenos Aires no puede permanecer indiferente frente al endeudamiento regresivo que condena a miles de familias a la pérdida de su vivienda. Este proyecto busca establecer un marco de protección que asegure un límite razonable de las cuotas respecto de los ingresos, que evite ejecuciones y desalojos inhumanos, y a su vez genere un sistema financiero solidario y responsable, garantizando el derecho constitucional a la vivienda y la paz social.

Por todos los motivos expuestos solicito a mis pares legisladores que me acompañen con su voto afirmativo en la presente iniciativa.