

## SESIONES ORDINARIAS

2023

## ORDEN DEL DÍA N° 715

Impreso el día 15 de junio de 2023

Término del artículo 113: 28 de junio de 2023

COMISIONES DE FINANZAS  
Y DE PRESUPUESTO Y HACIENDA

SUMARIO: Sistema Integral de Cobertura y Promoción de Créditos Hipotecarios.

## I. Dictamen de mayoría.

## II. Dictamen de minoría.

1. **Gioja.** (532-D.-2022.)
2. **Ocaña y Rezinovsky.** (1.172-D.-2022.)
3. **Cobos, Galimberti, Polini, Lena, Vara, Ascarate, Basse, Reyes, Aguirre M. I., Sánchez R. A., Carasso, Arjol, Rizzotti y Cipolini.** (1.664-D.-2022.)
4. **Paponet.** (1.961-D.-2022.)
5. **Uceda, Estévez G. B., Lampreabe, Chaher, Alonso, Carrizo N. M., Iparraguirre, Yapor, Penacca, Britez, Igon y Ledesma.** (2.045-D.-2022.)
6. **Aparicio, Heller y otros/as.** (2.429-D.-2022.)
7. **Del Plá, Del Caño, Bregman y Vilca.** (2.666-D.-2022.)
8. **Pedrini, Osuna, Yambrún y Propato.** (5.200-D.-2022.)
9. **Aparicio, Heller, Caselles, Moran, Passo, Litz, Osuna, Alianiello, Ormachea y Fernández E.** (95-D.-2023.)
10. **Hein y Ruarte.** (260-D.-2023.)
11. **Ritondo, Joury, Rezinovsky, Stefani, Maquieyra, Rey, Asseff, El Sukaria y González A. G.** (397-D.-2023.)
12. **Tetaz.** (2.477-D.-2023.)

I

## Dictamen de mayoría

Honorable Cámara:

Las comisiones de Finanzas y de Presupuesto y Hacienda han considerado los proyectos de ley del

señor diputado Gioja, el de la señora diputada Ocaña y otra señora diputada, el del señor diputado Cobos y otros/as señores/as diputados/as, el de la señora diputada Paponet, el de la señora diputada Uceda y otras/os señoras/es diputadas/os, el de la señora diputada Aparicio y el señor diputado Heller y otros/as señores/as diputados/as, el de la señora diputada Del Plá y otros/a señores/a diputados/a, el del señor diputado Pedrini y otras señoras diputadas, el de la señora diputada Aparicio y el señor diputado Heller y otras/os señoras/es diputadas/os, el del señor diputado Hein y otra señora diputada, el del señor diputado Ritondo y otros/as señores/as diputados/as y el del señor diputado Tetaz, sobre el Sistema Integral de Cobertura y Promoción de Créditos Hipotecarios; y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante, aconsejan la sanción del siguiente

## PROYECTO DE LEY

*El Senado y Cámara de Diputados,...*

SISTEMA INTEGRAL DE COBERTURA  
Y PROMOCIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

## CAPÍTULO I

*Contratos comprendidos*

Artículo 1° – La presente ley comprende las relaciones emergentes y futuras respecto a líneas de crédito tomadas por personas humanas con entidades financieras regidas por la ley 21.526, destinadas a la adquisición, construcción, refacción o ampliación de la vivienda de carácter única, familiar y de ocupación permanente, que contengan cláusulas de ajuste por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) en base al coeficiente de estabilización de referencia (CER) conforme el artículo 27, decreto 905/02, artículo 66, ley 25.827, artículo 5°, decreto 146/17, y/o artículo 105, ley 27.467; o en Unidades de Vivienda (UVI).

Art. 2° – En los contratos a los que se refiere el artículo 1° de la presente ley y desde el dictado de la misma, se ofrecerá a través del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) el servicio de compensación en base a las siguientes características, en la medida que el deudor lo solicite:

- a) El valor de la cuota a pagar por el deudor será determinado en función de la actualización mensual del saldo de capital por el índice actualizable por remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (IAR) determinado en la presente ley, u otra variante que se establezca en función de la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE);
- b) La diferencia contemporánea entre la cuota pagada por el deudor y la que debiera percibir la entidad financiera según las condiciones originales del crédito dará lugar a una compensación monetaria que será cubierta por el Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) que en la presente ley se crea o por las entidades financieras, tal como se establece en el artículo 16 de esta ley;
- c) En los supuestos que los deudores a la fecha de la presente ley, y que hayan efectuado la opción dispuesta en la misma, para el período similar que el índice actualizable por remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (IAR) resulte mayor que el índice de precios al consumidor nacional nivel general (IPC) publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), la cuota correspondiente a dicho mes quedara ajustada a este último.

## CAPÍTULO II

### *Del índice actualizable por RIPTE (IAR)*

Art. 3° – Impleméntese el índice actualizable por RIPTE (IAR), que será calculado en función de la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE) de acuerdo con la metodología establecida en el anexo I que integra la presente ley.

Art. 4° – El coeficiente creado por el artículo precedente será aplicable a financiaciones regidas por la ley 21.526, destinadas a la adquisición, construcción, refacción o ampliación de la vivienda de carácter única, familiar y de ocupación permanente según los criterios establecidos por el Banco Central de la República Argentina.

Art. 5° – El Banco Central de la República Argentina publicará con frecuencia mensual el coeficiente indicado en el artículo 3° de la presente ley.

## CAPÍTULO III

### *De la incorporación de los créditos hipotecarios que contengan cláusulas de ajuste por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) ley 25.827, y Unidades de Vivienda (UVI) ley 27.467, a los servicios del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH)*

Art. 6° – Los deudores con hipotecas otorgadas con cláusula de ajuste por unidad de valor adquisitivo (UVA) y Unidades de Vivienda (UVI), destinadas a vivienda única familiar y de ocupación permanente cuyo crédito otorgado fuera menor o igual a 120.000 UVAs o su equivalente en UVIs y el valor de la vivienda adquirida o construida inferior a las 140.000 UVAs o su equivalente en UVIs al momento del desembolso, podrán optar por adherirse a los servicios del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) en vistas de transformar el flujo de pagos de los mencionados créditos al equivalente por una actualización según el IAR.

En el caso del valor de las hipotecas otorgadas que se mencionan en este artículo mayores a 120.000 UVAs y menores a 200.000 UVAs, las diferencias establecidas en el artículo 2° de esta ley se aplicarán solo hasta los 120.000 UVAs o su equivalente en UVIs al momento del desembolso. Lo determinado en el anterior párrafo alcanzará al valor de la vivienda adquirida o construida hasta los 225.000 UVAs o su equivalente en UVIs al momento del desembolso.

Los deudores podrán ejercer dicha opción dentro de los ciento ochenta días corridos de publicada la presente ley en el Boletín Oficial de la República Argentina, sin que el ejercicio de la opción genere costo alguno para el deudor. El acogimiento al presente régimen importará el allanamiento o desistimiento total de acciones, declaraciones, reclamos y/o recursos en trámite, procediendo en cualquier etapa o instancia administrativa, o judicial, según corresponda, asumiendo el responsable el pago de las costas y gastos causídicos.

Art. 7° – Si de los saldos adeudados vigentes al momento de ejercer la opción implica que el importe de la cuota a abonar supera el 30 % de los ingresos actuales –considerando el/los deudor/es y computados en igual forma a lo previsto al momento del otorgamiento de la financiación–, se debe extender la duración del plazo en no más de veinticinco por ciento (25 %) de aquel originariamente pactado. Para las situaciones que queden comprendidas por fuera de estos parámetros, las entidades financieras deben habilitar una instancia para considerar la situación de los clientes comprendidos.

Art. 8° – Los contratos y relaciones emergentes que se identifican en el artículo 6°, son susceptibles de incorporarse al régimen que establece la presente ley, aun cuando hubieren sido refinanciados por acuerdo entre las partes o según otra norma, existiere mora de

la persona deudora, convenio judicial, renuncia anticipada a cualquier beneficio en general o a la presente ley en particular, o iniciadas las acciones judiciales para su cobro, siempre que a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley no se haya cancelado la totalidad del saldo deudor u obligaciones pactadas.

El saldo deudor resultante, incluyendo capital correspondiente a cuotas originales vencidas impagas, los intereses compensatorios, moratorios y punitivos, se cancelarán mediante el pago de cuotas mensuales y consecutivas al vencimiento del crédito.

Art. 9º – Establécese la suspensión de juicios de desalojo, lanzamientos, embargos o cualquier tipo de medidas preventivas y/o cautelares en trámite sobre aquellas viviendas adquiridas, construidas y/o ampliadas por sujetos alcanzados por el artículo 6º de la presente ley, por el término de trescientos sesenta y cinco (365) días en que dicha declaración se extienda. Asimismo, por idéntico período quedará suspendido el curso de los términos procesales que pudieren estar corriendo, la prescripción y la caducidad de instancia.

Art. 10. – Cuando el deudor principal acredite de manera fehaciente ante la entidad bancaria hipotecante su despido laboral, el Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) cubrirá hasta las tres primeras cuotas acaecidas en mora, mientras que las posteriores serán refinanciadas por acuerdo de partes. El presente beneficio podrá ser ejercido en dos oportunidades durante el transcurso del crédito.

#### CAPÍTULO IV

##### *De la creación del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH)*

Art. 11. – Créase el Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) con el objeto de brindar sustentabilidad al sistema de crédito hipotecario, promover el acceso a este y fomentar la complementariedad con el mercado de capitales.

Art. 12. – El Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) ofrecerá servicios de compensación para los contratos de crédito tomados por personas humanas con entidades financieras regidas por la ley 21.526, destinadas a la adquisición, construcción, refacción u ampliación de la vivienda de carácter única, familiar y de ocupación permanente, que contengan cláusulas de ajuste por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) en base al coeficiente de estabilización de referencia (CER) conforme el artículo 27, decreto 905/02, artículo 66, ley 25.827, artículo 5º, decreto 146/17, y/o artículo 105, ley 27.467; o en Unidad de Vivienda (UVI).

Art. 13. – Establécese que BICE Fideicomisos S. A. (BFSa) ejercerá las funciones de fiduciario del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) creado por la presente ley.

Art. 14. – El Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) ofrecerá servicios

de compensación de las diferencias contemporáneas que se produzcan, en cada período de pago de las cuotas, entre los importes contractuales de las financiaciones referidas en el artículo 6º de la presente ley y el importe que surja del ajuste de capital por el índice IAR en función de la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE). Dicha compensación se hará efectiva una vez acumulada una discrepancia del 2 % entre la evolución de ambos índices respecto del inicio de la cobertura a partir del 1º de enero de 2023.

Art. 15. – Las entidades financieras regidas por la ley 21.526 y sus modificaciones, originadoras de los créditos, deberán calcular y prestar servicio como agentes de cobro de las cuotas respecto de las cláusulas de ajuste contractuales, sin recibir por ello compensación alguna. Los excesos cobrados por las entidades hipotecantes, respecto a los créditos comprendidos bajo este régimen, por la aplicación de la fórmula dispuesta en el anexo I, deberán ser remitidas al Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH). En los casos que por la aplicación de la citada fórmula existieran descalces que generen un perjuicio a las entidades hipotecantes, el Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) compensará los mismos conforme lo dispuesto en el artículo 16 de la presente. El Banco Central de la República Argentina determinará el esquema y la fecha de vencimiento para la liquidación de las compensaciones.

Art. 16. – El pago de las compensaciones será efectivo desde el mes posterior a la adhesión al Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) y cubrirá únicamente descalces posteriores a dicha fecha. Las compensaciones no contemplarán el resultado de posibles retrasos o moras en el pago del crédito.

Art. 17. – Exímase al Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) y a BFSa en su carácter de fiduciario del FFCPH, para el desarrollo de las operaciones relativas al fondo, de los impuestos, tasas y contribuciones nacionales existentes y a crearse en el futuro, incluyendo el impuesto al valor agregado establecido por la ley 23.349, la ley de impuesto a las ganancias establecido por la ley 20.628, y el impuesto sobre los créditos y débitos en cuentas bancarias y otras operatorias establecido por la ley 25.413 y sus modificatorias, sin que le resulte de aplicación la restricción contenida en el segundo párrafo del artículo 2º del citado texto legal.

Invítase a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adherir a la presente ley, en cuanto a la eximición de los tributos aplicables en su jurisdicción, en iguales términos a los aquí establecidos.

Art. 18. – BFSa no recibirá compensación o comisión alguna por su actividad como fiduciario del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH). Los gastos operativos de fun-

cionamiento serán los estrictamente necesarios para operar y deberán ser sufragados con los recursos del FFCPH.

Art. 19. – BFSa en su carácter de fiduciario del FFCPH deberá informar trimestralmente al Banco Central de la República Argentina el saldo del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) y la composición de la cartera de inversiones.

Art. 20. – Las entidades financieras autorizadas para operar en la República Argentina deberán integrar el Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) con un aporte normal mensual que determinará el Banco Central de la República Argentina con un límite máximo de 0,0025 % del promedio de los saldos diarios de los depósitos en pesos y en moneda extranjera constituidos en las entidades financieras.

Art. 21. – El Banco Central de la República Argentina determinará la fecha de vencimiento de la obligación de depositar los aportes. Las entidades financieras deberán depositar puntualmente sus aportes como condición para operar regularmente. Las entidades financieras que inicien sus operaciones en la República Argentina deberán ingresar al fideicomiso referido en el artículo 11 de la presente ley de acuerdo con los criterios que determine el Banco Central de la República Argentina y las que dejen de operar cederán sus derechos al FFCPH.

Art. 22. – El Banco Central de la República Argentina podrá suspender o reducir la obligación de efectuar los aportes al Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) en vistas del monto acumulado y su relación con la situación del mercado hipotecario bajo cobertura.

Art. 23. – El Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) se financiará con los siguientes recursos:

- a) El rendimiento de sus inversiones;
- b) Aportes por la aplicación de lo dispuesto en los artículos 15 y 20 de esta ley;
- c) Aportes, financiaciones, subsidios o donaciones provenientes de organismos multilaterales de crédito;
- d) Los recursos que bajo cualquier título reciba de organismos públicos, privados, nacionales e internacionales;
- e) Los aportes conforme lo dispuesto en el artículo 29 de esta ley.

Art. 24. – Los recursos del Fondo de Cobertura Hipotecaria (FCH) podrán ser invertidos teniendo por objetivo la preservación del capital, la adecuación de riesgos a los compromisos asumidos, la transparencia y el control en su administración. Los rendimientos del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) formarán parte de este.

Art. 25. – El Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) podrá emitir valores de deuda en favor de las entidades financieras bajo condiciones de rendimiento equivalentes a la de los préstamos según las condiciones establecidas por el Banco Central de la República Argentina.

Art. 26. – Queda establecido que el Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) no recibirá aporte corriente alguno por parte del Tesoro nacional ni del Banco Central de la República Argentina, como así tampoco se comprometen los recursos de sendos organismos en ningún momento.

## CAPÍTULO V

### *Disposiciones complementarias*

Art. 27. – Modifíquese el tercer párrafo del inciso a) del artículo 85 de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 2019 y sus modificaciones, con vigencia a partir del año fiscal 2024, el que quedará redactado de la siguiente forma:

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los sujetos indicados en el mismo podrán deducir el importe de los intereses correspondientes a créditos hipotecarios que les hubieren sido otorgados por la compra o la construcción de inmuebles destinados a casa habitación del contribuyente, o del causante en el caso de sucesiones indivisas, hasta el límite de la suma de tres (3) salarios mínimos vitales y móviles. En el supuesto de inmuebles en condominio, el monto a deducir por cada condómino no podrá exceder al que resulte de aplicar el porcentaje de su participación sobre el límite establecido en el presente párrafo.

Art. 28. – Encomiéndese al Banco Central de la República Argentina proveer a las entidades financieras regidas por la ley 21.526 y sus modificaciones de material de educación financiera para ayudar a cuantificar los riesgos al deudor y el entendimiento de los mecanismos de ajustes de capital y de la cobertura del Fondo Fiduciario de Cobertura y Promoción Hipotecario (FFCPH) que conllevan una mayor deuda nominal en el futuro y que permiten administrar la carga financiera en periodos de caída del salario real.

Art. 29. – Encomiéndese al Banco Central de la República Argentina promover líneas de crédito hipotecario con actualización según el IAR y cobertura en los servicios del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH). Asimismo, queda facultado el mismo a integrar al Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH), creado en el artículo 11 de la presente ley, con las primas que aporten los tomadores de los nuevos créditos promovidos y cuya magnitud será definida por el Banco Central de la República Argentina.

Art. 30. – Encomiéndose al Banco Central de la República Argentina en conjunto con la Comisión Nacional de Valores, organismo descentralizado en el ámbito del Ministerio de Economía, promover la estandarización de las hipotecas en su generación en función de facilitar la titulación en letras hipotecarias y su colocación en el mercado de capitales.

Art. 31. – Encomiéndose a la Superintendencia de Seguros de la Nación, en conjunto con el Banco Central de la República Argentina, promover el desarrollo de coberturas de riesgos provenientes de operaciones de crédito financiero hipotecario en el marco de lo establecido por el artículo 31 de la ley 27.440, en complemento al mecanismo establecido en la presente ley.

Art. 32. – Por medio de la presente ley se faculta a los deudores que lo requieran a vender la propiedad y el crédito existente sobre la misma. El Banco Central de la República Argentina deberá determinar el procedimiento que las entidades financieras aplicarán para validar y analizar el cumplimiento de los requisitos de los nuevos interesados en acceder a dicha operatoria.

Art. 33. – Establécese la portabilidad de los créditos comprendidos en la presente ley, con el objeto generar competencia entre las distintas entidades financieras por los créditos existentes y los nuevos. El Banco Central de la República Argentina deberá determinar el procedimiento que las entidades financieras aplicarán para garantizar la citada portabilidad a los interesados en acceder a dicha operatoria.

Art. 34. – Las disposiciones de la presente ley se encuentran exceptuadas de lo dispuesto en los artículos 7° y 10 de la ley 23.928 y sus modificaciones.

Art. 35. – La presente ley entrará en vigencia a partir del día de su publicación en el Boletín Oficial de la República Argentina.

Art. 36. – La presente ley será reglamentada dentro de los treinta (30) días corridos desde su publicación.

Art. 37. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

## ANEXO I

### *IAR (índice actualizable por RIPTE) de actualización mensual de saldo de capital de créditos*

A partir del día 16 de cada mes hasta el 15 del mes siguiente, el índice actualizable por RIPTE (IAR) se construye en base a la tasa media geométrica calculada sobre la variación que tuvo el RIPTE 2 meses anteriores al mes en el que se hace el cálculo.

A partir del día 16 de cada mes y hasta el 15 del mes siguiente, el IAR se actualizará de acuerdo con el factor diario  $F_t$  determinado de la siguiente manera:

$$F_t = (\text{RIPTE}_{j-2} / \text{RIPTE}_{j-3})^{1/k}$$

Donde:

$F_t$  = Factor diario de actualización por la remuneración imponible de los trabajadores estables.

$k$  = número de días correspondiente al mes en curso.

$j$  = mes en curso para el cálculo del índice posterior al día 16 de cada mes.

$\text{RIPTE}_{j-2}$  = valor de la RIPTE dos (2) meses antes a aquel en el que se determina el IAR.

De esta forma el IAR se construirá mediante el siguiente cálculo:

$$\text{IAR}_t = F_t * \text{IAR}_{t-1}$$

Donde el IAR en el período de inicio,  $\text{IAR}_0$ , es igual a 100. El período de inicio es el día anterior a la entrada de vigencia de este.

Sala de las comisiones, 14 de junio de 2023.

*Alicia N. Aparicio.\* – Carlos S. Heller.\* – Itai Hagman.\* – Sergio O. Palazzo.\* – Marcelo P. Casaretto.\* – Walberto Allende.\* – Rosana A. Bertone. – Daniel A. Brue. – Pamela Calletti. – Guillermo O. Carnaghi. – Emiliano Estrada. – Carlos A. Fernández. – Eduardo Fernández. – Silvana M. Ginocchio.\* – Florencia Lampreabe. – Susana G. Landriscini. – Varinia L. Marín.\* – Germán P. Martínez.\* – Roberto Mirabella. – Micaela Moran.\* – Claudia B. Ormachea.\* – Blanca I. Osuna. – Gabriela Pedrali.\* – Julio Pereyra.\* – Hernán Pérez Araujo. – Jorge A. Romero.*

En disidencia:

*Lisandro Nieri.\* – Víctor H. Romero.\* – Lidia I. Ascarate. – Miguel Á. Basse. – Omar De Marchi. – Pedro J. Galimberti. – Liliana Paponet. – Jorge “Colo” Rizzotti.\**

## INFORME

*Honorable Cámara:*

Las comisiones de Finanzas y de Presupuesto y Hacienda han considerado los proyectos de ley del señor diputado Gioja, el de la señora diputada Ocaña y otra señora diputada, el del señor diputado Cobos y otros/as señores/as diputados/as, el de la señora diputada Paponet, el de la señora diputada Uceda y otras/os señoras/es diputadas/os, el de la señora diputada Aparicio y el señor diputado Heller y otros/as señores/as diputados/as, el de la señora diputada Del Plá y otros/a señores/a diputados/a, el del señor diputado Pedrini y otras señoras diputadas, el de la señora diputada Aparicio y el señor diputado Heller y otras/os señoras/es diputadas/os, el del señor diputado Hein y otra señora diputada, el del señor diputado Ritondo y otros/as señores/as diputados/as y el del señor

\* Integra dos (2) comisiones.

diputado Tetaz, sobre Sistema Integral de Cobertura y Promoción de Créditos Hipotecarios; luego de su estudio resuelven unificarlos y despacharlos favorablemente con las modificaciones previstas en el dictamen que antecede.

*Alicia N. Aparicio.*

## II

### Dictamen de minoría

*Honorable Cámara:*

Las comisiones de Finanzas y de Presupuesto y Hacienda han considerado los proyectos de ley del señor diputado Gioja, el de la señora diputada Ocaña y otra señora diputada, el del señor diputado Cobos y otros/as señores/as diputados/as, el de la señora diputada Paponet, el de la señora diputada Uceda y otras/os señoras/es diputadas/os, el de la señora diputada Aparicio y el señor diputado Heller y otros/as señores/as diputados/as, el de la señora diputada Del Plá y otros/a señores/a diputados/a, el del señor diputado Pedrini y otras señoras diputadas, el de la señora diputada Aparicio y el señor diputado Heller y otras/os señoras/es diputadas/os, el del señor diputado Hein y otra señora diputada, el del señor diputado Ritondo y otros/as señores/as diputados/as y el del señor diputado Tetaz, sobre Sistema Integral de Cobertura y Promoción de Créditos Hipotecarios; y, por las razones expuestas en el informe que se acompaña y las que dará el miembro informante, aconsejan la sanción del siguiente

#### PROYECTO DE LEY

*El Senado y Cámara de Diputados, ...*

#### CAPÍTULO I

##### *Contratos comprendidos*

Artículo 1º – La presente ley comprende las relaciones emergentes y futuras respecto a líneas de crédito tomadas por personas humanas con entidades financieras regidas por la ley 21.526, destinadas a la adquisición, construcción, refacción o ampliación de la vivienda de carácter única, familiar y de ocupación permanente, que contengan cláusulas de ajuste por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) en base al coeficiente de estabilización de referencia (CER) conforme el artículo 27, decreto 905/02, artículo 66, ley 25.827, artículo 5º, decreto 146/2017, y/o artículo 105, ley 27.467; o en Unidad de Vivienda (UVI).

Art. 2º – En los contratos a los que se refiere el artículo 1º de la presente ley y desde el dictado de la misma, se ofrecerá a través del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) el servicio de compensación en base a las siguientes características, en la medida que el deudor lo solicite:

- a) El valor de la cuota a pagar por el deudor será determinado en función de la actualiza-

ción mensual del saldo de capital por el índice actualizable por remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (IAR) determinado en la presente ley

- b) La diferencia contemporánea entre la cuota pagada por el deudor y la que debiera percibir la entidad financiera, según las condiciones originales del crédito, dará lugar a una compensación monetaria que será cubierta por el Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) que en la presente ley se crea o por las entidades financieras, tal como se establece en el artículo 16 de esta ley.

#### CAPÍTULO II

##### *Del índice actualizable (IAR)*

Art. 3º – Impleméntese el índice actualizable por RIPTÉ (IAR), que será calculado en función de la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTÉ) de acuerdo con la metodología establecida en el anexo I que integra la presente ley.

Art. 4º – El coeficiente creado por el artículo precedente será aplicable a financiaciones regidas por la ley 21.526, destinadas a la adquisición, construcción, refacción o ampliación de la vivienda de carácter única, familiar y de ocupación permanente según los criterios establecidos por el Banco Central de la República Argentina.

Art. 5º – El Banco Central de la República Argentina publicará con frecuencia mensual el coeficiente indicado en el artículo 3º de la presente ley.

#### CAPÍTULO III

##### *De la incorporación de los créditos hipotecarios que contengan cláusulas de ajuste por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA), ley 25.827, y Unidades de Vivienda (UVI), ley 27.467, a los servicios del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH)*

Art. 6º – Los deudores con hipotecas otorgadas con cláusula de ajuste por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) y Unidad de Vivienda (UVI), destinadas a vivienda única familiar y de ocupación permanente cuyo crédito otorgado fuera menor o igual a 120.000 UVAs o su equivalente en UVIs y el valor de la vivienda adquirida o construida inferior a las 140.000 UVAs o su equivalente en UVIs al momento del desembolso, podrán optar por adherirse a los servicios del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) en vistas de transformar el flujo de pagos de los mencionados créditos al equivalente por una actualización según el IAR.

En el caso del valor de las hipotecas otorgadas que se mencionan en este artículo mayores a 120.000 UVAs y menores a 200.000 UVAs, las diferencias establecidas en el artículo 2º de esta ley se aplicarán solo hasta los 120.000 UVAs o su equivalente en UVIs al mo-

mento del desembolso. Lo determinado en el anterior párrafo alcanzará al valor de la vivienda adquirida o construida hasta los 225.000 UVAs o su equivalente en UVIs al momento del desembolso.

Los deudores podrán ejercer dicha opción dentro de los ciento ochenta días corridos de publicada la presente ley en el Boletín Oficial de la República Argentina, sin que el ejercicio de la opción genere costo alguno para el deudor. El acogimiento al presente régimen importará el allanamiento o desistimiento total de acciones, declaraciones, reclamos y/o recursos en trámite, procediendo en cualquier etapa o instancia administrativa, o judicial, según corresponda, asumiendo el responsable el pago de las costas y gastos causídicos.

Art. 7° – Si de los saldos adeudados vigentes al momento de ejercer la opción implica que el importe de la cuota a abonar supera el 30 % de los ingresos actuales –considerando el/los deudor/es y computados en igual forma a lo previsto al momento del otorgamiento de la financiación–, el deudor podrá optar por extender la duración del plazo en no más de veinticinco por ciento (25 %) de aquel originariamente pactado. Para las situaciones que queden comprendidas por fuera de estos parámetros, las entidades financieras deben habilitar una instancia para considerar la situación de los clientes comprendidos. La extensión del plazo deberá estructurarse como un nuevo crédito de manera tal de no interferir en la estructura del crédito original a efectos de no entorpecer su securitización.

Art. 8° – Los contratos y relaciones emergentes que se identifican en el artículo 6° son susceptibles de incorporarse al régimen que establece la presente ley, aun cuando hubieren sido refinanciados por acuerdo entre las partes o según otra norma, existiere mora de la persona deudora, convenio judicial, renuncia anticipada a cualquier beneficio en general o a la presente ley en particular, o iniciadas las acciones judiciales para su cobro, siempre que a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley no se haya cancelado la totalidad del saldo deudor u obligaciones pactadas.

El saldo deudor resultante, incluyendo capital correspondiente a cuotas originales vencidas impagas, los intereses compensatorios, moratorios y punitivos, se cancelarán mediante el pago de cuotas mensuales y consecutivas al vencimiento del crédito.

Art. 9° – Cuando el deudor principal acredite de manera fehaciente ante la entidad bancaria hipotecante su despido laboral, podrá contratar un seguro de desempleo, abonando una prima de seguro que establecerá la entidad bancaria en la que solicite el mismo. Quienes accedan al seguro tendrán como beneficio que el Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) cubrirá hasta las tres primeras cuotas acaecidas en mora, mientras que las posteriores serán refinanciadas por acuerdo de partes. El presente beneficio podrá ser ejercido en dos oportunidades durante el transcurso del crédito.

## CAPÍTULO IV

### *De la creación del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH)*

Art. 10. – Créase el Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) con el objeto de brindar sustentabilidad al sistema de crédito hipotecario, promover el acceso a este y fomentar la complementariedad con el mercado de capitales.

Art. 11. – El Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) ofrecerá servicios de compensación para los contratos de crédito tomados por personas humanas con entidades financieras regidas por la ley 21.526, destinadas a la adquisición, construcción, refacción o ampliación de la vivienda de carácter única, familiar y de ocupación permanente, que contengan cláusulas de ajuste por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) en base al coeficiente de estabilización de referencia (CER) conforme el artículo 27, decreto 905/02, artículo 66, ley 25.827, artículo 5°, decreto 146/2017 y/o artículo 105, ley 27.467; o en Unidades de Vivienda (UVI).

Art. 12. – Establécese que BICE Fideicomisos S.A. (BFSA) ejercerá las funciones de fiduciario del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) creado por la presente ley.

Art. 13. – El Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) ofrecerá servicios de compensación de las diferencias contemporáneas que se produzcan, en cada período de pago de las cuotas, entre los importes contractuales de las financiaciones referidas en el artículo 6° de la presente ley y el importe que surja del ajuste de capital por el índice IAR en función de la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE). Dicha compensación se hará efectiva una vez acumulada una discrepancia del 2 % entre la evolución de ambos índices respecto del inicio de la cobertura a partir del 1° de enero de 2023.

Art. 14. – Las entidades financieras regidas por la ley 21.526 y sus modificaciones, originadoras de los créditos, deberán calcular y prestar servicio como agentes de cobro de las cuotas respecto de las cláusulas de ajuste contractuales, sin recibir por ello compensación alguna. Los excesos cobrados por las entidades hipotecantes, respecto a los créditos comprendidos bajo este régimen, por la aplicación de la fórmula dispuesta en el anexo I deberán ser remitidas al Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH). En los casos en que por la aplicación de la citada fórmula existieran descalces que generen un perjuicio a las entidades hipotecantes el Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) compensará los mismos conforme lo dispuesto en el artículo 15 de la presente. El Banco Central de la República Argentina determinará el esquema y la fecha de vencimiento para la liquidación de las compensaciones.

Art. 15. – El pago de las compensaciones será efectivo desde el mes posterior a la adhesión al Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) y cubrirá únicamente descálces posteriores a dicha fecha. Las compensaciones no contemplarán el resultado de posibles retrasos o moras en el pago del crédito.

Art. 16. – Exímese al Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) y a BFSa en su carácter de fiduciario del FFCPH, para el desarrollo de las operaciones relativas al fondo, de los impuestos, tasas y contribuciones nacionales existentes y a crearse en el futuro, incluyendo el impuesto al valor agregado establecido por la ley 23.349, la Ley de Impuesto a las Ganancias establecido por la ley 20.628, y el impuesto sobre los créditos y débitos en cuentas bancarias y otras operatorias establecido por la ley 25.413 y sus modificatorias, sin que le resulte de aplicación la restricción contenida en el segundo párrafo del artículo 2° del citado texto legal. Invítase a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adherir a la presente ley, en cuanto a la eximición de los tributos aplicables en su jurisdicción, en iguales términos a los aquí establecidos.

Art. 17. – BFSa no recibirá compensación o comisión alguna por su actividad como fiduciario del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH). Los gastos operativos de funcionamiento serán los estrictamente necesarios para operar y deberán ser sufragados con los recursos del FFCPH.

Art. 18. – BFSa en su carácter de fiduciario del FFCPH deberá informar trimestralmente al Banco Central de la República Argentina el saldo del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) y la composición de la cartera de inversiones.

Art. 19. – Las entidades financieras autorizadas para operar en la República Argentina deberán integrar el Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) con un aporte que determinará el Banco Central de la República Argentina con un límite máximo de 0,0025 % del promedio de los saldos diarios de los depósitos en pesos y en moneda extranjera constituidos en las entidades financieras. Dado que, por su diseño, el fondo de compensación se encuentra balanceado y se autofinancia, el aporte de los bancos será por única vez o si se produce alguna situación de excepcionalidad que así lo requiera.

Art. 20. – El Banco Central de la República Argentina determinará la fecha de vencimiento de la obligación de depositar los aportes establecidos en el artículo anterior. Durante la vigencia de los aportes, las entidades financieras deberán depositar los mismos puntualmente como condición para operar regularmente. Las entidades financieras que inicien sus operaciones en la República Argentina deberán ingresar al fideicomiso referido en el artículo

10 de la presente ley de acuerdo con los criterios que determine el Banco Central de la República Argentina y las que dejen de operar cederán sus derechos al FFCPH.

Art. 21. – El Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) se financiará con los siguientes recursos:

- a) El rendimiento de sus inversiones;
- b) Aportes por la aplicación de lo dispuesto en los artículos 14 y 19 de esta ley;
- c) Aportes, financiaciones, subsidios o donaciones provenientes de organismos multilaterales de crédito;
- d) Los recursos que bajo cualquier título reciba de organismos públicos, privados, nacionales e internacionales;
- e) Los aportes conforme lo dispuesto en el artículo 27 de esta ley.

Art. 22. – Los recursos del Fondo de Cobertura Hipotecaria (FCH) podrán ser invertidos teniendo por objetivo la preservación del capital, la adecuación de riesgos a los compromisos asumidos, la transparencia y el control en su administración. Los rendimientos del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) formarán parte de este.

Art. 23. – El Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) podrá emitir valores de deuda en favor de las entidades financieras bajo condiciones de rendimiento equivalentes a la de los préstamos según las condiciones establecidas por el Banco Central de la República Argentina.

Art. 24. – Queda establecido que el Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) no recibirá aporte corriente alguno por parte del Tesoro Nacional ni del Banco Central de la República Argentina, así como tampoco se comprometen los recursos de sendos organismos en ningún momento.

## CAPÍTULO V

### *Disposiciones complementarias*

Art. 25. – Modifíquese el tercer párrafo del inciso a) del artículo 85, de la Ley de Impuesto a las Ganancias, texto ordenado en 2019 y sus modificaciones, con vigencia a partir del año fiscal 2023, el que quedará redactado de la siguiente forma:

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los sujetos indicados en el mismo podrán deducir el importe de los intereses correspondientes a créditos hipotecarios que les hubieren sido otorgados por la compra o la construcción de inmuebles destinados a casa habitación del contribuyente, o del causante en el caso de sucesiones indivisas, hasta el límite equivalente de considerar que el monto abona-



do por las cuotas del crédito corresponde al de un alquiler de inmueble con destino a vivienda. En el supuesto de inmuebles en condominio, el monto a deducir por cada condómino no podrá exceder al que resulte de aplicar el porcentaje de su participación sobre el límite establecido en el presente párrafo.

Art. 26. – Encomiéndase al Banco Central de la República Argentina proveer a las entidades financieras regidas por la ley 21.526 y sus modificaciones, de material de educación financiera para ayudar a cuantificar los riesgos al deudor y el entendimiento de los mecanismos de ajustes de capital y de la cobertura del Fondo Fiduciario de Cobertura y Promoción Hipotecario (FFCPH), que conllevan una mayor deuda nominal en el futuro y que permiten administrar la carga financiera en períodos de caída del salario real.

Art. 27. – Encomiéndase al Banco Central de la República Argentina promover líneas de crédito hipotecario con actualización según el IAR y cobertura en los servicios del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH). Asimismo, queda facultado el mismo a integrar al Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) creado en el artículo 10 de la presente ley, con las primas que aporten los tomadores de los nuevos créditos promovidos y cuya magnitud será definida por el Banco Central de la República Argentina.

Art. 28. – Encomiéndase al Banco Central de la República Argentina en conjunto con la Comisión Nacional de Valores, organismo descentralizado en el ámbito del Ministerio de Economía, promover la estandarización de las hipotecas en su generación en función de facilitar la titulación en letras hipotecarias y su colocación en el mercado de capitales.

Art. 29. – Encomiéndase a la Superintendencia de Seguros de la Nación en conjunto con el Banco Central de la República Argentina, a promover el desarrollo de coberturas de riesgos provenientes de operaciones de crédito financiero hipotecario en el marco de lo establecido por el artículo 31 de la ley 27.440, en complemento al mecanismo establecido en la presente ley.

Art. 30. – Por medio de la presente ley se faculta a los deudores que lo requieran, a vender la propiedad y el crédito existente sobre la misma. El Banco Central de la República Argentina deberá determinar el procedimiento que las entidades financieras aplicarán para validar y analizar el cumplimiento de los requisitos de los nuevos interesados en acceder a dicha operatoria.

Art. 31. – Establécese la portabilidad de los créditos comprendidos en la presente ley, con el objeto generar competencia entre las distintas entidades financieras por los créditos existentes y los nuevos. El Banco Central de la República Argentina deberá determinar el procedimiento que las entidades financieras aplica-

rán para garantizar la citada portabilidad a los interesados en acceder a dicha operatoria.

Art. 32. – Las disposiciones de la presente ley se encuentran exceptuadas de lo dispuesto en los artículos 7° y 10 de la ley 23.928 y sus modificaciones.

Art. 33. – La presente ley entrará en vigencia a partir del día de su publicación en el Boletín Oficial de la República Argentina.

Art. 34. – La presente ley será reglamentada dentro de los treinta (30) días corridos desde su publicación.

Art. 35. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

## ANEXO I

### *IAR (índice actualizable por RIPTE) de actualización mensual de saldo de capital de créditos*

A partir del día 16 de cada mes hasta el 15 del mes siguiente, el índice actualizable por RIPTE (IAR) se construye en base a la tasa media geométrica calculada sobre la variación que tuvo el RIPTE 2 meses anteriores al mes en el que se hace el cálculo.

A partir del día 16 de cada mes y hasta el 15 del mes siguiente, el IAR se actualizará de acuerdo con el factor diario  $F_t$  determinado de la siguiente manera:

$$F_t = (RIPTE_{j-2}/RIPTE_{j-3})^{1/k}$$

Donde:

$F_t$  = Factor diario de actualización por la remuneración imponible de los trabajadores estables.

k = número de días correspondiente al mes en curso.

j = mes en curso para el cálculo del índice posterior al día 16 de cada mes.

$RIPTE_{j-2}$  = valor de la RIPTE dos (2) meses antes a aquel en el que se determina el IAR.

De esta forma el IAR se construirá mediante el siguiente cálculo:

$$IAR_t = F_t * IAR_{t-1}$$

Donde el IAR en el período de inicio,  $IAR_0$ , es igual a 100. El período de inicio es el día anterior a la entrada de vigencia de este.

Sala de las comisiones, 14 de junio de 2023.

*Martín A. Tetaz. \**

Disidencia:

*Paula Oliveto Lago. – Victoria Borrego. – Germana Figueroa Casas.\* – Florencia Klipauka Lewtak. – Graciela Ocaña. – Dina Rezinovsky.\* – Laura Rodríguez Machado. – Matías Taccetta.\* – Pablo Torello.*

\* Integra dos (2) comisiones.

## INFORME

*Honorable Cámara:*

Las comisiones de Finanzas y de Presupuesto y Hacienda han considerado los proyectos de ley del señor diputado Gioja, el de la señora diputada Ocaña y otra señora diputada, el del señor diputado Cobos y otros/as señores/as diputados/as, el de la señora diputada Paponet, el de la señora diputada Uceda y otras/os señoras/es diputadas/os, el de la señora diputada Aparicio y el señor diputado Heller y otros/as señores/as diputados/as, el de la señora diputada Del Plá y otros/a señores/a diputados/a, el del señor diputado Pedrini y otras señoras diputadas, el de la señora diputada Aparicio y el señor diputado Heller y otras/os señoras/es diputadas/os, el del señor diputado Hein y otra señora diputada, el del señor diputado Ritondo y otros/as señores/as diputados/as y el del señor diputado Tetaz, sobre Sistema Integral de Cobertura y Promoción de Créditos Hipotecarios; luego de su estudio resuelven unificarlos y despacharlos favorablemente con las modificaciones previstas en el dictamen que antecede.

*Martín A. Tetaz.*

## ANTECEDENTES

1

## PROYECTO DE LEY

*El Senado y Cámara de Diputados, ...*

**APLICACIÓN DEL CVS EN PRÉSTAMOS (UVA o UVI) OTORGADOS A PERSONAS FÍSICAS POR ENTIDADES FINANCIERAS**

Artículo 1° – Exceptúase la aplicación del coeficiente de estabilización de referencia (CER) y del índice del costo de la construcción (ICC) a todos aquellos préstamos otorgados a personas físicas por entidades financieras comprendidas en la ley 21.526, sociedades cooperativas, asociaciones, mutuales o por personas físicas o jurídicas de cualquier naturaleza, que se enumeran seguidamente:

- a) Los préstamos que tengan como garantía hipotecaria la vivienda única, familiar y de ocupación permanente otorgados en Unidad de Valor Adquisitivo (UVA, ley 25.827) o en Unidades de Vivienda (UVI, ley 27.271);
- b) Los préstamos personales o prendarios otorgados en Unidad de Valor Adquisitivo (UVA, ley 25.827).

Art. 2° – A partir de la entrada en vigencia de la presente ley las obligaciones de pago resultantes de los supuestos contemplados en el artículo 1° se actualizarán en función de la aplicación del coeficiente de variación de salarios (CVS) que confecciona y publica

el Instituto Nacional de Estadística y Censos. Hasta esa fecha se mantendrán las tasas de interés vigentes, de conformidad con las normas legales y reglamentarias aplicables. El Poder Ejecutivo de la Nación oportunamente determinará las tasas de interés aplicables al momento de entrada en vigencia del coeficiente de variación de salarios (CVS).

El valor en pesos de la cuota resultante de aplicar el coeficiente de variación de salarios (CVS) nunca podrá superar en más de cinco por ciento (5 %) al valor en pesos de la cuota ajustada por el coeficiente o unidad de actualización original. La Autoridad de Aplicación podrá elevar el valor determinado en el párrafo anterior a diez por ciento (10 %), siempre y cuando se aplique a créditos cuyo destino sea una vivienda única y familiar.

Art. 3° – El Poder Ejecutivo de la Nación reglamentará las presentes disposiciones dentro de los treinta (30) días de la publicación del presente decreto en el Boletín Oficial.

Art. 4° – Las disposiciones que anteceden son de orden público y serán de aplicación a los préstamos contemplados en el artículo 1°, vigentes a la fecha de entrada de la presente ley.

Art. 5° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

*José L. Gioja.*

2

## PROYECTO DE LEY

*El Senado y Cámara de Diputados, ...*

**LEY DE PROTECCIÓN DE DEUDORES DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS UVA y UVI**

## CAPÍTULO I

*Actualización de cuotas*

Artículo 1° – Exceptúese la aplicación del coeficiente de estabilización de referencia (CER) y del índice del costo de la construcción (ICC) a todos aquellos préstamos hipotecarios otorgados en Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) –ley 25.827– o en Unidades de Vivienda (UVI) –ley 27.271–.

Art. 2° – Establézcase que los préstamos hipotecarios mencionados en el artículo 1° de la presente ley serán actualizados según el coeficiente de variación salarial (CVS) que publica el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos.

Art. 3° – Créase una partida presupuestaria específica, la cual será destinada a retribuir a las entidades financieras la diferencia que existiera entre el CER, el ICC y el CVS.

Art. 4° – La Autoridad de Aplicación deberá determinar las condiciones en las que se llevará a cabo la compensación establecida en el artículo 2° de la presente ley.

## CAPÍTULO II

*Suspensión de ejecuciones hipotecarias*

Art. 5° – Suspéndanse por el plazo de ciento ochenta (180) días las ejecuciones hipotecarias que tengan por objeto la vivienda única, familiar y de ocupación permanente, adquirida bajo las modalidades de préstamos hipotecarios, en aplicación de las leyes 25.827 (UVA) y 27.271 (UVI).

## CAPÍTULO III

*Disposiciones transitorias*

Art. 6° – El Poder Ejecutivo designará la Autoridad de Aplicación y reglamentará la presente ley dentro de los noventa (90) días de publicada.

Art. 7° – La presente ley entrará en vigencia a partir de su publicación en el Boletín Oficial.

Art. 8° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

*Graciela Ocaña. – Dina Rezinovsky.*

3

## PROYECTO DE LEY

*El Senado y Cámara de Diputados, ...*

## TÍTULO I

**Base para la renegociación de contratos para créditos hipotecarios UVA**

## CAPÍTULO I

*Condiciones particulares para la renegociación de contratos de créditos hipotecarios UVA*

Artículo 1° – Se establece la renegociación de los contratos para créditos hipotecarios de vivienda única otorgados en unidad de valor adquisitivo de acuerdo a las pautas que se detallan en la presente ley.

## CAPÍTULO II

*Disposiciones comunes para la renegociación de los préstamos hipotecarios UVA*

Art. 2° – Las entidades financieras ofrecerán la renegociación de contratos de créditos para la adquisición, construcción y/o ampliación de vivienda única en la República Argentina con cláusula de ajuste en Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) contemplando los siguientes criterios, sin perjuicio de cualquier otro recurso que beneficie la situación del deudor:

- a) El deudor de un préstamo hipotecario de vivienda única con método de actualización por UVA podrá acceder a la renegociación del contrato por una única vez;
- b) Podrán optar por cambiar la cláusula de ajuste UVA por otra, en las mismas condiciones, pero

nominadas en UVI, conservando la tasa de interés pactada, con una tasa máxima del 5 %;

- c) Los desembolsos pactados serán realizados en pesos al valor de cotización del día de acreditación del mismo en la cuenta del solicitante, y los intereses se devengarán desde la acreditación del préstamo;
- d) El Fondo de Estabilización de Deudores Hipotecarios deberá estabilizar el monto de las cuotas hipotecarias nominadas en UVA o UVI y no reportará cargo adicional para el solicitante;
- e) Se suspenden las ejecuciones hipotecarias y los desalijos para los créditos hipotecarios en UVA para vivienda única familiar por el término de un año, a partir de la publicación de la presente ley;
- f) La tasa máxima de interés de los préstamos vigentes nominados en UVA y que permanezcan con esa cláusula de ajuste será del 5 %.

Art. 3° – Los deudores con hipotecas de vivienda única familiar nominadas en UVA podrán optar por cambiar la cláusula de ajuste UVA por unidad de vivienda (UVI), con las mismas condiciones, conservando la tasa de interés pactada siempre y cuando la misma no supere la tasa máxima del cinco por ciento (5 %) anual.

Art. 4° – Los deudores podrán ejercer la opción prevista en el artículo 2°, inciso a), dentro de los noventa días corridos de publicada la presente ley en el Boletín Oficial de la República Argentina, sin que el ejercicio de la opción genere costo alguno para el deudor.

## TÍTULO II

**Incorporación de la unidad de valor adquisitivo (UVA) a la ley 27.271**

Art. 5° – Incorpórese como título I de la ley 27.271, a continuación de la denominación “Casa de ahorro” el siguiente:

## TÍTULO I

**De la UVI**

Art. 6° – Incorpórese como título II de la ley 27.271, a continuación del artículo 26, de acuerdo al siguiente detalle:

## TÍTULO II

**De la UVA**

## CAPÍTULO I

*Unidad de valor adquisitivo (UVA)*

Artículo 27: Establézcase a la unidad de valor adquisitivo (UVA) como instrumento de ahorro, préstamo e inversión, con el objeto 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.

Artículo 28: Los objetivos generales de dichos instrumentos son:

- a) Estimular el ahorro en moneda nacional de largo plazo;
- b) Disminuir el déficit habitacional estructural;
- c) Promover el crecimiento económico y el empleo a través de la inversión en viviendas.

Artículo 29: Los instrumentos denominados en UVA son:

- a) Depósitos en caja de ahorro UVA, con la periodicidad de disponibilidad que determine el Banco Central de la República Argentina (BCRA);
- b) Certificados de depósito a plazo fijo, nominativo (intransferible/transferible) de Unidad de Valor Adquisitivo UVA por los plazos que determine el BCRA;
- c) Préstamos hipotecarios;
- d) Títulos valores UVA, con o sin oferta pública, por plazos no inferiores a dos (2) años.

Artículo 30: En cualquiera de los instrumentos UVA, tanto el monto de la imposición como el valor nominal total de los títulos valores, como las operaciones de financiación, solo podrán captarse y liquidarse, desembolsarse y cancelarse, suscribirse y rescatarse respectivamente, en pesos.

Artículo 31: El capital de los instrumentos creados o a crearse de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 3°, se expresarán en UVA.

Artículo 32: El valor inicial en pesos de la UVA es de pesos 14,05 al 31 de marzo de 2016. El valor de la UVA en pesos será publicado diariamente por el Banco Central de la República Argentina y se actualizará mediante la aplicación del coeficiente de estabilización de referencia (CER) establecido por la ley 25.713.

Artículo 33: El importe de capital a percibir por las imposiciones a la fecha de vencimiento será el equivalente en pesos de la cantidad de UVA depositadas, calculado según el valor de la UVA a esa fecha.

Estas imposiciones solo podrán captarse y liquidarse en pesos.

Las amortizaciones de capital de todos los instrumentos denominados en UVA se realizarán en pesos por el equivalente del valor de la cantidad de UVA correspondientes a la fecha de hacerse efectivo el pago.

Los instrumentos denominados en UVA 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 UVA representativas del total del capital adeudado a la fecha de realizarse el pago de los intereses.

## CAPÍTULO II

### *Condiciones particulares de la UVA*

Artículo 34: Las entidades financieras deberán dar a los tomadores de préstamos para la vivienda UVA la opción de extender el número de cuotas originalmente previstas, cuando el importe de la cuota a pagar supere 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), desde su desembolso. Ante la solicitud expresa del ejercicio de la 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.

Artículo 35: Los tomadores de préstamos hipotecarios en UVA podrán precancelar el préstamo en forma parcial o total sin coste alguno, a partir del pago de la doceava cuota.

## TÍTULO III

### **Disposiciones comunes a los préstamos hipotecarios unidad de valor adquisitivo (UVA) o unidad de vivienda (UVI)**

#### CAPÍTULO I

##### *De los intereses bancarios sobre los créditos hipotecarios UVA o UVI*

Art. 7° – El interés máximo para los préstamos hipotecarios de viviendas únicas otorgados en UVA o UVI renegociados o acordados en el futuro no podrán superar el cinco por ciento (5 %) anual.

#### CAPÍTULO II

##### *De los pagos parciales del crédito en UVI o UVA*

Art. 8° – Las entidades financieras podrán ofrecer créditos para la adquisición, construcción y/o ampliación de viviendas en la República Argentina con cláusula de ajuste en UVI o UVA, nominando el monto máximo a prestar respectivamente en la unidad de actualización elegida.

La valuación del inmueble ofrecido en garantía será expresada en la documentación del préstamo, en UVI o UVA.

Art. 9° – Al momento de otorgar un préstamo con cláusula de ajuste en UVI o UVA, el mismo deberá ser nominado en UVI o UVA.

Los desembolsos pactados de préstamos con cláusula UVI o UVA serán realizados en pesos al valor de cotización del día de acreditación del mismo en la cuenta del solicitante, y los intereses se devengarán desde la acreditación del préstamo.

Art. 10. – Los instrumentos denominados en UVI o UVA podrán llevar intereses a una tasa fija o variable, pagadera en períodos o al vencimiento, según sea pactada entre las partes o se estipule en el prospecto de emisión de títulos valores, según corresponda a lo regulado por el Banco Central de la República Argentina (BCRA). Los intereses correspondientes se computarán y se liquidarán en pesos, calculados sobre las UVI o UVA representativas del total del capital adeudado a la fecha de realizarse el pago de los intereses.

Art. 11. – Las entidades financieras deberán contemplar al momento de otorgar los préstamos denominados en UVA y/o en UVI, que la suma prestada en uno de los instrumentos no supere el doble de la prestada en el otro. El BCRA deberá establecer las condiciones necesarias para el cumplimiento de lo establecido en la presente ley.

### CAPÍTULO III

#### *De la creación de un seguro para créditos hipotecarios*

Art. 12. – Créase un fideicomiso financiero denominado Fondo Fiduciario de Estabilización de Deudores Hipotecarios (FEDH), en los términos del artículo 1.690 del Código Civil y Comercial de la Nación, cuyo objetivo principal consistirá en estabilizar el monto de las cuotas hipotecarias nominadas en UVA o UVI, facilitando el acceso a la vivienda única y familiar en todo el territorio nacional.

Art. 13. – El funcionamiento y administración se regirá de acuerdo a los principios de la presente ley, a los términos y condiciones que establecen las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación y demás disposiciones en la materia de los distintos órganos de control de oferta pública, siempre y cuando el costo de administración del fideicomiso no supere los valores de mercado.

Art. 14. – El FEDH estará destinado a estabilizar el monto de las cuotas hipotecarias nominadas en UVA o UVI cuando la evolución supere en un diez por ciento (10 %) al incremento del coeficiente de variación salarial.

El FEDH generará mecanismos de subsidios a fin de cancelar parcial o totalmente la cuota de préstamos a personas físicas para la adquisición, construcción y/o ampliación de viviendas únicas familiares. Los beneficios podrán consistir en subsidios de una porción del capital o de tasa de interés.

Art. 15. – Funciones del FEDH:

- a) Preservar, a través de inversiones de bajo riesgo nominadas en UVA o UVI y diversificadas, el valor de los fondos captados, incluidos plazos fijos y títulos públicos emitidos en UVA o UVI;
- b) Administrar, para el caso de nuevos tomadores de créditos hipotecarios, los fondos para los fines previstos en el artículo 23, incisos a) y d), y disponer de los mismos, a requerimiento del deudor, para reducir las situaciones previstas en dicho artículo;
- c) Mantener individualizados los aportes de cada deudor hipotecario destinados a cumplir los objetivos del artículo 23, incisos a) y d), y realizar los pagos a las entidades bancarias con dichos fondos en nombre del deudor;
- d) Realizar los actos útiles y necesarios, tendientes al cumplimiento de la manda fiduciaria principal y al fiel cumplimiento de los objetivos previstos en la presente ley;
- e) Establecer un subsidio extraordinario parcial a las cuotas hipotecarias nominadas en UVA o UVI, para los deudores hipotecarios con créditos al momento de la sanción de esta ley;
- f) Realizar políticas de auxilio financiero a los deudores hipotecarios ante situaciones globales de la economía que incidan en la evolución de los valores de las cuotas hipotecarias.

Art. 16. – El FEDH se integrará con los siguientes recursos:

- a) Una cuota mensual que aportarán los deudores hipotecarios con hipotecas a la fecha de sanción de la presente ley, equivalente a un dos por ciento (2 %) del capital amortizado ese mes, siendo voluntaria la adhesión a este fondo fiduciario;
- b) Dos por ciento (2 %) del capital de las hipotecas al momento de reglamentarse esta ley, aportado por el Estado nacional;
- c) Dos por ciento (2 %) del capital de las hipotecas otorgadas por cada entidad bancaria, al momento de la promulgación de la presente ley;
- d) Aportes voluntarios de los nuevos deudores hipotecarios, con destino a fondos propios anticíclicos previstos en el inciso a);
- e) Los recursos que anualmente se asignen a través de la ley de presupuesto;
- f) Donaciones y legados;
- g) Todo otro aporte destinado al cumplimiento de programas a cargo del fondo;
- h) Los recursos o aportes extraordinarios que destinen el Estado nacional, los estados pro-

vinciales o municipales, y/u organizaciones nacionales o internacionales;

- i) Cualquier multa que imponga el Banco Central de la República Argentina a entidades financieras, en el marco de la ley 21.526; y
- j) Un aporte extraordinario del Estado nacional a fin de dar cumplimiento al objetivo indicado en el punto del artículo 16, inciso f).

Art. 17. – Los recursos del FEDH podrán ser colocados por el fiduciario en títulos públicos o plazos fijos nominados en UVA o UVI para preservar e incrementar su valor.

Art. 18. – El fiduciario deberá publicar en forma electrónica y semestral, reportes sobre el estado de situación del fondo.

Art. 19. – Los aportes que cada deudor hipotecario realice al fondo por las causales previstas en el artículo 16, incisos a) y d) serán depositados en una cuenta individual en el FEDH nominada en UVA o UVI, según sean las condiciones de la hipoteca asumida por el deudor.

La cuenta donde se depositen los fondos de cada deudor será nominal y gratuita.

Las sumas depositadas darán un interés igual al 80 % del interés hipotecario que cada entidad bancaria cobre a ese deudor hipotecario.

El deudor podrá disponer de dichos fondos para, a través del fondo fiduciario, abonar las cuotas –parcial o alternadamente– cuando tenga dificultades financieras, desempleo, o imprevistos que determinará la reglamentación. Los fondos depositados serán utilizados de oficio cuando sean suficientes para la cancelación total de la hipoteca, y en el caso de excedentes le serán devueltos al deudor.

Art. 20. – Cuando la evolución de las cuotas hipotecarias de vivienda única supere en un 10 % al incremento del coeficiente de variación salarial, cada deudor hipotecario podrá solicitar al fondo el pago parcial de la diferencia. Cuando el préstamo hipotecario se haya obtenido mediante una certificación de ingresos independientes, el deudor podrá solicitar el mismo beneficio según los criterios que establezca la reglamentación.

Art. 21. – Con carácter excepcional, el fondo realizará el pago de la diferencia entre el valor de la cuota en pesos al momento de la publicación de la presente ley y el valor de la cuota establecido en el contrato durante las seis cuotas siguientes. Transcurrido ese plazo, será aplicable la garantía indicada en el artículo 16, inciso g).

Art. 22. – Designese como agente fiduciario a Nación Fideicomisos S.A., quien cumplirá su manda bajo los límites y restricciones que le imponga el consejo consultivo que se crea por el artículo siguiente. El fiduciario quedará facultado para determinar la integración del patrimonio del fideicomiso.

Art. 23. – Créase el Consejo de Dirección del FEDH en el ámbito del Ministerio de Hacienda de la

Nación. Su función será la administración de las rentas y fondos del FEDH en calidad de órgano consultor del fiduciario. Dicho ministerio tendrá a su cargo la constitución y administración del consejo, y deberá informar y gestionar los recursos que constituyan el fondo, al Poder Ejecutivo nacional.

Art. 24. – El Consejo de Dirección del FEDH, bajo la órbita del Ministerio de Hacienda de la Nación, se constituirá con cinco miembros, los cuales serán designados por un único período de cuatro años por los organismos que se indican; pudiendo estos ser removidos sin justificación de causa. Estará conformado por:

- a) Un (1) miembro designado por Ministerio de Hacienda;
- b) Un (1) miembro designado por el Directorio del Banco Central de la República Argentina;
- c) Dos (2) miembros designados por el Banco de la Nación Argentina; y
- d) Un (1) miembro designado por la Secretaría de Vivienda de Nación.

Art. 25. – El fiduciario deberá consultar con el consejo de dirección, previamente, toda disposición de las rentas del FEDH. El fiduciario acordará con el consejo de dirección los criterios de utilización de las referidas rentas.

Art. 26. – El consejo de dirección deberá considerar, en los términos del artículo 15, la proporción de la contribución que hace cada entidad financiera al FEDH y la necesidad de aportes extraordinarios que deba realizar el Tesoro nacional.

Art. 27. – El FEDH se encuentra exento en sus operaciones relativas al fideicomiso de todos los impuestos, tasas y contribuciones nacionales existentes, y a crearse en el futuro, incluyendo los impuestos de las leyes 20.628, 23.349, 25.063 y 25.413, y otros impuestos internos que pudieran corresponder.

#### TÍTULO IV

##### **De la deducción del impuesto a las ganancias e impuesto a los bienes personales**

Art. 28. – Modifíquese el tercer párrafo del inciso a) del artículo 85, de la ley 20.628, de impuesto a las ganancias (texto ordenado en 2019), el que quedará redactado de la siguiente forma:

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, los sujetos indicados en el mismo podrán deducir el importe de los intereses correspondientes a créditos hipotecarios que les hubieren sido otorgados por la compra o la construcción de inmuebles destinados a casa habitación del contribuyente, o del causante en el caso de sucesiones indivisas, hasta el cuarenta por ciento (40 %) de las sumas pagadas por el contribuyente, o del causante en el caso de las sucesiones indivisas, en concepto de intereses hipotecarios y hasta el límite de

la suma prevista en el inciso *a)* del artículo 23 de esta ley. En el supuesto de inmuebles en condominio, el monto a deducir por cada condómino no podrá exceder al que resulte de aplicar el porcentaje de su participación sobre el límite establecido precedentemente.

Art. 29. – Los depósitos en cuentas de ahorro, a plazo fijo y los títulos valores en UVA quedan exentos del impuesto sobre los bienes personales; las rentas percibidas por diferencia de cotización o valuación de los depósitos en caja de ahorro o plazos fijos UVA, como las rentas percibidas por intereses en dichas impositaciones en UVA quedan eximidos del impuesto a las ganancias cuando se trate de personas físicas.

Los préstamos hipotecarios UVI para vivienda familiar única y permanente serán valuados al cierre de cada período fiscal, en forma similar a los demás tipos de préstamos hipotecarios para vivienda familiar única y permanente conforme la ley sobre los bienes personales. Los fideicomisos financieros que sean creados en el marco de la presente ley se encontrarán exentos del impuesto a los débitos y créditos bancarios, y los préstamos hipotecarios que se encuentren dentro de su patrimonio fiduciario gozarán de la exención de la base imponible del impuesto al valor agregado.

#### TÍTULO V

##### Cláusulas finales y transitorias

Art. 30. – Modifíquese el artículo 60 de la ley 27.541, de solidaridad social y reactivación productiva en el marco de la emergencia pública, por el siguiente texto:

Artículo 60: El Banco Central de la República Argentina realizará una evaluación sobre el desempeño y las consecuencias del sistema de préstamos UVA cualquiera sea la entidad bancaria, financiera y destino para el cual se hubiere contraído, hipotecario UVA; créditos prendarios UVA, préstamos personales UVA. También, sus consecuencias sociales y económicas y estudiará mecanismos para mitigar posibles efectos negativos, atendiendo al criterio del esfuerzo compartido entre acreedor y deudor y el Estado.

Art. 31. – Modifíquese el artículo 15 de la ley 27.271, casa de ahorro, por el siguiente texto:

Artículo 15: Autorícese al Ministerio de Hacienda y Finanzas Públicas a emitir un bono de metro cuadrado argentino, en el marco de la ley 27.198 para el endeudamiento autorizado del presente ejercicio presupuestario, el cual estará denominado UVI y comprenderá los demás términos y condiciones financieras que se determinen al momento de su emisión por un monto equivalente de hasta pesos cincuenta mil millones (\$ 50.000.000.000) el que deberá actualizarse al momento de su emisión, tomando como

referencia el valor de la UVI al momento de promulgada esta ley.

El resultado de la colocación del presente bono financiará la partida del aporte al o los fideicomisos financieros que se organicen para el otorgamiento de los préstamos hipotecarios del artículo 11, inciso *a)*.

Art. 32. – Se invita a las provincias, al Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y a los municipios a eximir al fideicomiso, y respecto a operaciones relativas al fideicomiso, al fiduciante; del impuesto sobre los ingresos brutos, el impuesto de sellos y/o cualquier otro impuesto provincial y/o municipal presente o futuro que resultara aplicable.

Art. 33. – El Poder Ejecutivo nacional determinará la Autoridad de Aplicación de la presente ley, sin perjuicio de las facultades de competencia en materia de oferta pública de títulos valores que le corresponde a los respectivos organismos de contralor, conforme lo dispuesto por el artículo 1.691 del Código Civil y Comercial de la Nación. A tal efecto, determinarán los términos y las condiciones particulares de cada uno de los instrumentos enumerados, conformes sus respectivas facultades de incumbencia y según las disposiciones en la materia, dispuestas en el Código Civil y Comercial de la Nación (ley 26.994, sus modificatorias y normas complementarias).

Art. 34. – A los instrumentos denominados en UVI que se puedan crear a futuro les serán aplicables las disposiciones de la presente ley, todo ello sin perjuicio de la aplicación de las normas complementarias de prevención del lavado de activos y del financiamiento al terrorismo.

Art. 35. – La presente ley entrará en vigencia desde su publicación en el Boletín Oficial y deberá ser reglamentada e instrumentada dentro del plazo de los noventa (90) días posteriores.

Art. 36. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

*Julio Cobos. – Manuel I. Aguirre. – Martín Arjol. – Lidia I. Ascarate. – Miguel A. Basse. – Marcos G. Carasso. – Gerardo Cipolini. – Pedro J. Galimberti. – Gabriela Lena. – Juan C. Polini. – Roxana Reyes. – Jorge “Colo” Rizzotti. – Roberto A. Sánchez. – Jorge Vara.*

4

#### PROYECTO DE LEY

*El Senado y Cámara de Diputados, ...*

#### DESENDEUDAMIENTO FAMILIAR - CRÉDITOS HIPOTECARIOS UVA MEDIDAS DE EMERGENCIA

Artículo 1º – El valor de la cuota de los créditos hipotecarios en UVA no debe superar el veinte por ciento (20 %) del ingreso neto mensual de la persona

tomadora del crédito. En caso que la parte deudora del mutuo esté compuesta por dos (2) codeudores, solo se tendrá en cuenta al codeudor con el mayor ingreso a los fines de la presente ley.

Art. 2° – La indexación mensual del capital adeudado mediante actualización del valor UVA no podrá superar el índice CVS para el mismo período.

Art. 3° – La diferencia de cálculo entre el valor de cuota y valor de capital que resulte por aplicación de los artículos 1° y 2° y lo que correspondería según el contrato originario, no podrá ser incorporada al capital adeudado indexable por UVA ni generará ningún tipo de interés y quedará congelada hasta tanto se alcance una solución definitiva, ya sea mediante renegociación de las partes del mutuo o mediante el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4°.

Art. 4° – El Banco Central de la República Argentina, en forma conjunta con el Poder Ejecutivo a través del área que este designe, deberán tomar las medidas conducentes para readecuar las condiciones de los créditos hipotecarios en UVA bajo el principio del esfuerzo compartido.

Art. 5° – Suspéndase por dos (2) años todo trámite de ejecución de sentencias hipotecarias que tengan por objeto el cobro de deudas hipotecarias UVA, aun con sentencia firme, que recaigan sobre vivienda única, familiar y de ocupación permanente. Estos deudores no están obligados a la realización de ningún trámite ante el Poder Ejecutivo ni Judicial para hacer efectiva dicha suspensión, que deberá ser aplicada de oficio.

Art. 6° – Comuníquese al Poder Ejecutivo

*Liliana Paponet.*

5

#### PROYECTO DE LEY

*El Senado y Cámara de Diputados, ...*

### ADECUACIÓN DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS Y PRENDARIOS TOMADOS EN UVA

Artículo 1° – Quedan alcanzados en la presente ley aquellos deudores que hayan contraído créditos hipotecarios y prendarios con índice de actualización UVA (Unidad de Valor Adquisitivo), quienes hasta el 31 de diciembre de 2023 podrán solicitar a las instituciones financieras acreedoras la readecuación y/o compensación de las condiciones crediticias de acuerdo con el sistema de cálculo establecido en la presente ley.

Art. 2° – Modifíquese el sistema de cálculo UVA (Unidad de Valor Adquisitivo) para el cálculo de los montos de las cuotas derivadas de los créditos hipotecarios y prendarios del sistema de crédito local por el criterio de CVS (coeficiente de variación salarial) para la actualización de tasa pactada en cada operación.

Art. 3° – Los efectos dispuestos en el artículo 2° serán retroactivos a la fecha de otorgamiento de los créditos celebrados bajo el sistema UVA (Unidad de Valor Adquisitivo), compensando por la diferencia económica que surgiese de la aplicación del sistema CVS (coeficiente de variación salarial) al tomador del crédito, según corresponda, por los sobrecargos derivados de la aplicación del sistema UVA (Unidad de Valor Adquisitivo). Las compensaciones podrán imputarse a pagos adelantados de capital con la correspondiente liquidación de intereses y cargos que correspondan.

Art. 4° – El valor de la cuota para los créditos hipotecarios que resultare de la aplicación del criterio de cálculo bajo la actualización por CVS (coeficiente de variación salarial) en ningún caso podrá superar el 25 % de los ingresos familiares declarados al momento de confeccionar la solicitud de crédito cuando se trate de vivienda única familiar y de utilización permanente y del 35 % de los ingresos familiares cuando el destino del crédito sea otro distinto al de vivienda única familiar y de utilización permanente.

Art. 5° – Las instituciones financieras deberán informar a los deudores de créditos contraídos bajo el sistema UVA (Unidad de Valor Adquisitivo) que pertenezcan a su cartera de clientes las modificaciones de las condiciones de cálculo de los parámetros de los créditos, especificando cuotas, tasa de interés resultante y saldo pendiente de pago dentro de los 60 días posteriores a la entrada en vigor de la presente ley.

Las nuevas condiciones crediticias resultantes de la modificación de los criterios de cálculo deberán ser aceptadas y suscriptas por los deudores a través de un nuevo contrato de crédito que las instituciones financieras tendrán la responsabilidad de confeccionar y comunicar en el plazo previsto precedentemente.

Art. 6° – El Poder Ejecutivo nacional y el Banco Central de la República Argentina determinarán las compensaciones pertinentes que debieran efectuarse a las instituciones financieras de acuerdo con el criterio de igualdad de esfuerzos y en beneficio de los deudores de créditos UVA (Unidad de Valor Adquisitivo). El sistema de compensaciones podrá extenderse hasta un plazo máximo de 10 años desde el momento en que la presente ley entre en vigor.

Art. 7° – Se establece la suspensión de plazos por el término de un (1) año de los desalojos y/o ejecuciones hipotecarias para los créditos hipotecarios en UVA tomados sobre vivienda única familiar de ocupación permanente, a partir de la publicación de la presente ley.

Art. 8° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

*Marisa L. Uceda. – Constanza M. Alonso. – María C. Britez. – Nilda M. Carrizo. – Leila Chaher. – Gabriela B. Estévez. – Santiago N. Igon. – Rogelio Iparraguirre. – Florencia Lampreabe. – Tomás Ledesma. – Paula A. Penacca. – Lucio Yapora.*



## 6

## PROYECTO DE LEY

*El Senado y Cámara de Diputados, ...*

SISTEMA INTEGRAL DE COBERTURA  
Y PROMOCIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

## CAPÍTULO I

*Contratos comprendidos*

Artículo 1° – La presente ley comprende todas las relaciones emergentes y futuras respecto a líneas de crédito tomadas por personas humanas con entidades financieras regidas por la ley 21.526, destinadas a la adquisición, construcción, refacción u ampliación de la vivienda de carácter único, familiar y de ocupación permanente, que contengan cláusulas de ajuste por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) en base al coeficiente de estabilización de referencia (CER) conforme el artículo 27 decreto 905/02, artículo 66 ley 25.827, artículo 5° decreto 146/17 y/o artículo 105 ley 27.467; o en Unidades de Vivienda (UVI).

Art. 2° – Los contratos a los que se refiere el artículo 1° de la presente ley reconvertirán sus obligaciones desde la vigencia de la presente ley en base a las siguientes características:

- a) El valor de la cuota a pagar por el deudor será determinado en función de la actualización mensual del saldo de capital por el coeficiente Hogar Argentino Hog.Ar determinado en la presente ley, u otra variante que se establezca en función del coeficiente de variación salarial (CVS);
- b) La diferencia contemporánea entre la cuota pagada por el deudor y la que debiera percibir la entidad financiera dará lugar a una compensación monetaria que será cubierta por el Fondo Fiduciario de Cobertura y Promoción (FFCP) que en la presente ley se crea;
- c) La condición de deudor acarreará la obligación de realizar aportes mensuales con destino al Fondo Fiduciario de Cobertura y Promoción (FFCP) en concepto de prima, la que otorgará el derecho a la compensación por parte del fondo.

## CAPÍTULO II

*Del coeficiente Hogar Argentino Hog.Ar*

Art. 3° – Implementétese el coeficiente Hogar Argentino Hog.Ar, que será calculado con base en el coeficiente de variación salarial (CVS) de acuerdo con la metodología establecida en el anexo I que integra la presente ley.

Art. 4° – El Banco Central de la República Argentina, publicará con frecuencia mensual el coeficiente indicado en el artículo precedente.

## CAPÍTULO III

*De la conversión de los créditos hipotecarios que contengan cláusulas de ajuste por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA), ley 25.827, y Unidades de Vivienda (UVI), ley 27.467*

Art. 5° – Los deudores con hipotecas otorgadas con cláusula de ajuste por unidad de valor adquisitivo (UVA) y Unidades de Vivienda (UVI), destinadas a vivienda única familiar y de ocupación permanente podrán optar por la conversión de los créditos hipotecarios conforme el coeficiente Hogar Argentino Hog.Ar establecido en la presente ley u otra variante que se establezca en función del coeficiente de variación salarial (CVS), respecto a los montos adeudados. Los deudores podrán ejercer dicha opción dentro de los ciento veinte días corridos de publicada la presente ley en el Boletín Oficial de la República Argentina, sin que el ejercicio de la opción genere costo alguno para el deudor, excepto el expresado en el artículo 11, inciso a).

Art. 6° – Si la refinanciación de los saldos adeudados vigentes, al momento de ejercer la opción, implica que el importe de la cuota a abonar supera el 30 % de los ingresos actuales –considerando el/los deudor/es/ codeudor/es y computados en igual forma a lo previsto al momento del otorgamiento de la financiación– se debe extender la duración del plazo en no más del veinticinco por ciento (25%) de aquel originariamente pactado. Para las situaciones que queden comprendidas por fuera de estos parámetros, las entidades financieras deben habilitar una instancia para considerar la situación de los clientes comprendidos.

Art. 7° – Respecto a los créditos hipotecarios convertidos conforme lo dispuesto en el artículo 5°, en los meses que el coeficiente Hogar Argentino Hog.Ar resulte mayor que el índice de precios al consumidor (IPC) publicado por Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), la cuota correspondiente a dicho mes quedará ajustada a este último. El Banco Central de la República Argentina calculará el índice con los valores mensuales para aplicar lo establecido en este artículo.

Art. 8° – Los contratos y relaciones emergentes que se identifican son susceptibles de incorporarse al régimen que establece la presente ley, aun cuando hubieren sido refinanciados por acuerdo entre las partes o según otra norma, existiere mora de la persona deudora, convenio judicial, renuncia anticipada a cualquier beneficio en general o a la presente ley en particular, o iniciado las acciones judiciales para su cobro, siempre que a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley no se haya cancelado la totalidad del saldo deudor u obligaciones pactadas.

El saldo deudor resultante, incluyendo capital correspondiente a cuotas originales vencidas impagas, los intereses compensatorios, moratorios y punitivos, se cancelarán mediante el pago de cuotas mensuales y consecutivas al vencimiento del crédito.

Art. 9° – Establécese la suspensión de juicios de desalojo, lanzamientos, embargos o cualquier tipo de medidas preventivas y/o cautelares en trámite sobre aquellas viviendas adquiridas, construidas y/o ampliadas por sujetos alcanzados por el artículo 5° de la presente ley, por el término de trescientos sesenta y cinco días (365) en que dicha declaración se extienda. Asimismo, por idéntico período quedarán suspendidos el curso de los términos procesales que pudieren estar corriendo, la prescripción y la caducidad de instancia.

#### CAPÍTULO IV

##### *De la creación del Fondo Fiduciario de Cobertura y Promoción (FFCP)*

Art. 10. – Créase el Fondo Fiduciario de Cobertura y Promoción (FFCP) con el objeto de brindar sustentabilidad al sistema de crédito hipotecario, promover el acceso a este y fomentar la complementariedad con el mercado de capitales.

Art. 11. – El Fondo Fiduciario de Cobertura y Promoción (FFCP) se financiará con los siguientes recursos:

- a) Una prima contenida en las cuotas de los créditos hipotecarios;
- b) El rendimiento de sus inversiones;
- c) Los aportes que deberán integrar las entidades financieras de acuerdo con lo establecido en el artículo 11 de esta ley;
- d) Un aporte inicial del Tesoro nacional que le asigne el Estado nacional;
- e) Aportes, financiaciones, subsidios o donaciones provenientes de organismos multilaterales de crédito;
- f) Los recursos que bajo cualquier título reciba de organismos públicos, privados, nacionales e internacionales.

Art. 12. – Las entidades financieras regidas por la ley 21.526 y sus modificaciones que participen del mercado de créditos hipotecarios, de acuerdo con los criterios que determine el Banco Central de la República Argentina, deberán integrar al Fondo Fiduciario de Cobertura y Promoción (FFCP):

- a) Un aporte activo a ser determinado por el Banco Central de la República Argentina entre un mínimo del uno por ciento (1%) y un máximo del cinco por ciento (5%) de cada nuevo crédito otorgado bajo el esquema establecido en la presente ley;
- b) Un aporte trimestral a ser determinado por el Banco Central de la República Argentina de hasta un máximo de uno coma veinticinco por ciento (1,25 %) de la masa de rentabilidad de los pasivos remunerados por el Banco Central de la República Argentina durante el período de los tres (3) meses inmediatamente anteriores;

c) Aportes adicionales que el Banco Central de la República Argentina podrá exigir a las entidades financieras regidas por la ley 21.526 y sus modificaciones, en concepto de adelanto en la integración del aporte trimestral del inciso b) de hasta tres (3) trimestres, de acuerdo con la situación del mercado financiero, la evaluación del riesgo y las funciones del Fondo Fiduciario de Cobertura y Promoción (FFCP);

d) El Banco Central de la República Argentina podrá suspender los aportes cuando considere que el monto acumulado fuera prudente con relación a la situación del mercado financiero para el cumplimiento de las funciones del Fondo Fiduciario de Cobertura y Promoción (FFCP).

Art. 13. – Las entidades financieras que inicien sus operaciones en el país y que participen del mercado de créditos hipotecarios deberán ingresar al Fondo Fiduciario de Cobertura y Promoción (FFCP) de acuerdo con los criterios que determine el Banco Central de la República Argentina y las que dejen de operar perderán la condición para integrarlo, cediendo sus derechos al valor nominal de su participación al Ministerio de Economía.

Art. 14. – Las entidades financieras regidas por la ley 21.526 y sus modificaciones, originadoras de los créditos, deberán calcular las cuotas y prestar servicio como agentes de cobro de las primas, sin recibir por ello compensación alguna. Las primas cobradas deberán ser remitidas al Fondo Fiduciario de Cobertura y Promoción (FFCP).

Art. 15. – Los recursos líquidos del Fondo Fiduciario de Cobertura y Promoción (FFCP) deberán ser invertidos en instrumentos que preserven el capital y que cuenten con elevados niveles de liquidez para asegurar el normal desempeño de sus funciones. Los rendimientos del Fondo Fiduciario de Cobertura y Promoción (FFCP) formarán parte de este.

Art. 16. – Queda establecido que el Fondo Fiduciario de Cobertura y Promoción (FFCP) no recibirá aporte corriente alguno por parte del Tesoro nacional ni del Banco Central de la República Argentina, como así tampoco se comprometen los recursos de sendos organismos en ningún momento y bajo ninguna circunstancia, a excepción de lo establecido en el artículo 10 de la presente ley.

#### CAPÍTULO V

##### *De la creación de la Empresa Hipotecaria Argentina Sociedad Anónima (EHASA)*

Art. 17. – Créase la Empresa Hipotecaria Argentina Sociedad Anónima (EHASA) con el objeto de ejercer las funciones de fiduciario del Fondo Fiduciario de Cobertura y Promoción (FFCP) creado por la presente ley.

Art. 18. – En un plazo no mayor de sesenta (60) días desde la entrada en vigencia de la presente ley, el Poder Ejecutivo nacional, a través del Ministerio de Economía, procederá a realizar los actos necesarios para la constitución y puesta en funcionamiento de la sociedad que se crea en el artículo 17 de esta ley, la cual deberá tener como accionistas a dicho ministerio y a un fideicomiso accionario cuyos integrantes serán las entidades financieras regidas por la ley 21.526 y sus modificaciones, que participen del mercado de créditos hipotecarios, en la proporción de los aportes que cada una realice. Toda actuación que fuere menester para elevar a escritura pública el estatuto de dicha sociedad, se realizará a través de la Escribanía General del Gobierno de la Nación, sin que ello implique erogación alguna.

Art. 19. – Establécese el comité directivo de la Empresa Hipotecaria Argentina Sociedad Anónima (EHASA), el cual estará integrado por un o una (1) representante del Ministerio de Economía, con el asesoramiento técnico permanente del Banco Central de la República Argentina. El o la representante del Ministerio de Economía se desempeñará como presidente o presidenta con derecho de voto y veto. Un número de vocales conforme lo determine el estatuto, con un mínimo de tres (3) y un máximo de doce (12), serán representantes de las entidades financieras aportantes con derecho de voto. El derecho de voto estará definido en proporción a los aportes realizados. El reglamento de funcionamiento del comité directivo velará por la previsibilidad, la transparencia y el control interno, y deberá contemplar las mejores prácticas de gobierno societario.

Art. 20. – La Empresa Hipotecaria Argentina Sociedad Anónima (EHASA) deberá realizar con los recursos del Fondo Fiduciario de Cobertura y Promoción (FFCP) la compensación de las diferencias contemporáneas que se produzcan, en cada período de pago de las cuotas, entre los importes contractuales con la entidad financiera en Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) actualizables por el coeficiente de estabilización de referencia (CER) - ley 25.827 o en Unidades de Vivienda (UVI) actualizables por el índice del costo de la construcción para el Gran Buenos Aires “ICC” - Ley de Sistema de Ahorro para el Fomento de la Inversión en Vivienda “Casa de ahorro”, 27.271, y el importe a pagar por el deudor según el ajuste de capital por el coeficiente Hogar Argentino Hog.Ar u otra variante que se establezca en función del coeficiente de variación salarial (CVS).

Asimismo, y siempre que no resulte en perjuicio de la operatoria de compensación, la Empresa Hipotecaria Argentina Sociedad Anónima (EHASA) podrá, a decisión del comité directivo, realizar las siguientes operaciones:

- a) Ofrecer coberturas de riesgo por pérdida de empleo del deudor hipotecario bajo las siguientes condiciones: i) se trate de vivienda única, familiar y de ocupación permanente, y ii) que estén

comprendidos dentro de la cantidad que se establezca de veces de salario mínimo vital y móvil (SMVM) y/o del monto del crédito otorgado por las entidades financieras;

- b) Otorgar garantías destinadas a la financiación bancaria de la construcción y mejora de viviendas;
- c) Otorgar garantías sobre instrumentos financieros cuyo activo subyacente sean créditos hipotecarios, con el fin de reducir los costos de financiamiento en el origen de nuevos créditos;
- d) Realizar operaciones de compra-venta de instrumentos financieros cuyo activo subyacente sean créditos hipotecarios con el fin de suministrar liquidez y profundidad al mercado secundario.

El Banco Central de la República Argentina establecerá el monto de la compensación a lo largo de la vida del crédito, el valor de las primas por compensación, el valor de la cobertura de riesgo financiero, y el coeficiente de ajuste de capital que determina el importe a pagar por el deudor.

Art. 21. – Exímese al Fondo Fiduciario de Cobertura y Promoción (FFCP) y a la Empresa Hipotecaria Argentina Sociedad Anónima (EHASA), para el desarrollo de las operaciones relativas al Fondo, de los impuestos, tasas y contribuciones nacionales existentes y a crearse en el futuro, incluyendo el impuesto al valor agregado y el impuesto sobre los créditos y débitos en cuentas bancarias y otras operatorias establecido por la ley 25.413 y sus modificatorias, sin que le resulte de aplicación la restricción contenida en el segundo párrafo del artículo 2° del citado texto legal.

Invítanse a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adherir a la presente ley, en cuanto a la eximición de los tributos aplicables en su jurisdicción, en iguales términos a los aquí establecidos.

Art. 22. – La Empresa Hipotecaria Argentina Sociedad Anónima (EHASA) no recibirá compensación o comisión alguna por su actividad como fiduciario del Fondo Fiduciario de Cobertura y Promoción (FFCP).

Art. 23. – Los gastos operativos de funcionamiento de la Empresa Hipotecaria Argentina Sociedad Anónima (EHASA) serán afrontados con los ingresos del Fondo Fiduciario de Cobertura y Promoción (FFCP).

Art. 24. – La Empresa Hipotecaria Argentina Sociedad Anónima (EHASA) deberá informar trimestralmente al Banco Central de la República Argentina el saldo del Fondo Fiduciario de Cobertura y Promoción (FFCP) y la composición de la cartera de inversiones.

Art. 25. – La Empresa Hipotecaria Argentina Sociedad Anónima (EHASA) podrá emitir títulos valores nominativos no endosables a los fines de ofrecerlos a las entidades financieras regidas por la ley 21.526

y sus modificaciones, en pago de la cobertura, si no contase con fondos suficientes a esos efectos.

## CAPÍTULO VI

### Disposiciones complementarias

Art. 26. – Encomiéndase al Banco Central de la República Argentina promover líneas de crédito similares a las dispuestas en el artículo 1º, que incorporen garantías preferidas clase “b”. Dichas garantías incluyen los boletos de compraventa sobre unidades funcionales presentes o futuras que resultan de emprendimientos inmobiliarios y cesiones de derechos fiduciarios sobre lotes, terrenos o parcelas urbanizables, respecto de los cuales no se puede constituir hipoteca por no contar con la escritura pública de propiedad.

Art. 27. – Encomiéndase al Banco Central de la República Argentina proveer a las entidades financieras, regidas por la ley 21.526 y sus modificaciones, de material de educación financiera para ayudar a cuantificar los riesgos al deudor y el entendimiento de los mecanismos de ajustes de capital y de la cobertura del Fondo Fiduciario de Cobertura y Promoción (FFCP), que conllevan una mayor deuda nominal en el futuro y que permiten administrar la carga financiera en períodos de caída del salario real.

Art. 28. – Encomiéndase al Banco Central de la República Argentina en conjunto con la Comisión Nacional de Valores, organismo descentralizado en el ámbito del Ministerio de Economía, promover la estandarización de las hipotecas en su generación en función de facilitar la titulación en letras hipotecarias y su colocación en el mercado de capitales.

Art. 29. – Encomiéndase a la Superintendencia de Seguros de la Nación en conjunto con el Banco Central de la República Argentina, a promover el desarrollo de coberturas de riesgos provenientes de operaciones de crédito financiero hipotecario en el marco de lo establecido por el artículo 31 de la ley 27.440, en complemento al mecanismo establecido en el artículo 20, inciso a), de esta ley.

Art. 30. – Las disposiciones de la presente ley se encuentran exceptuadas de lo dispuesto en los artículos 7º y 10 de la ley 23.928 y sus modificaciones.

Art. 31. – La presente ley entrará en vigencia a partir del día de su publicación en el Boletín Oficial de la República Argentina.

Art. 32. – La presente ley será reglamentada dentro de los treinta (30) días corridos desde su publicación.

Art. 33. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

## ANEXO I

### Coefficiente Hogar Argentino - Hog.Ar de actualización mensual de saldo de capital de créditos

1. Por cada mes calendario corresponderá un coeficiente Hogar Argentino Hog.Ar a llamarse “Coeficiente Hog.Ar cosecha MM/YY”, donde MM corresponde al mes e YY al año de la cosecha.

2. El valor inicial del coeficiente Hogar Argentino Hog.Ar de cada cosecha será igual a uno (1) y corresponderá al mes en el cual vence la primera cuota del crédito (mes base).

$$Hog.Ar_t = 1 \text{ cuando } t = 1$$

3. Para los meses subsiguientes de la misma cosecha, el coeficiente Hogar Argentino Hog.Ar se ajustará con base en la variación del coeficiente de variación salarial (CVS) entre el último día del quinto mes anterior y el último día del cuarto mes anterior al mes del cual corresponda el cómputo.

4. El valor calculado con base en la variación del coeficiente de variación salarial (CVS) nunca podrá exceder en más de dos por ciento (2 %) al valor que hubiese resultado de haber realizado el cálculo con base en la variación del coeficiente de estabilización de referencia (CER) desde el momento inicial ( $t=1$ ).

5. El coeficiente Hogar Argentino Hog.Ar nunca tomará un valor menor a uno (1).

$$Hog.Ar_t = \begin{cases} \frac{F_t}{F_{t-1}} & \text{si } \frac{F_t}{F_{t-1}} \geq 1 \\ 1 & \text{si } \frac{F_t}{F_{t-1}} < 1 \end{cases} \text{ cuando } t \geq 1$$

$$F_t = \frac{INDICE CVS_{t-4}}{INDICE CVS_{base}} \text{ si } \frac{INDICE CVS_{t-4}}{INDICE CVS_{base}} \leq \frac{INDICE CER_{t-4}}{INDICE CER_{base}} \cdot 1,02$$

$$F_t = \frac{INDICE CER_{t-4}}{INDICE CER_{base}} \cdot 1,02 \text{ si } \frac{INDICE CVS_{t-4}}{INDICE CVS_{base}} > \frac{INDICE CER_{t-4}}{INDICE CER_{base}} \cdot 1,02$$

Donde:

$F_t$  = Factor de actualización del mes t.

$F_{t-1}$  = Factor de actualización del mes t-1.

$ÍNDICE\ CVS_{base}$  = Valor del coeficiente de variación salarial (CVS) publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) correspondiente al último día del cuarto mes anterior al mes del pago de la primera cuota.

$ÍNDICE\ CVS_{t-4}$  = Valor del coeficiente de variación salarial (CVS) publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC) correspondiente al último día del cuarto mes anterior al mes t.

$ÍNDICE\ CER_{base}$  = Valor del coeficiente de estabilización de referencia (CER) publicado por el Banco Central de la República Argentina (BCRA) correspondiente al último día del cuarto mes anterior al mes del pago de la primera cuota.

$ÍNDICE\ CER_{t-4}$  = Valor del coeficiente de estabilización de referencia (CER) publicado por el Banco Central de la República Argentina (BCRA) correspondiente al último día del cuarto mes anterior al mes t.

*Alicia N. Aparicio. – Walberto Allende. – Rosana A. Bertone. – Marcelo P. Casaretto. – Sergio G. Casas. – Eduardo Fernández. – Silvana M. Ginocchio. – Ramiro Gutiérrez. – Carlos S. Heller. – Bernardo J. Herrera. – Mario Leito. – Mónica Litza. – Jimena López. – Varinia L. Marín. – Sergio O. Palazzo. – Gabriela Pedrali. – Hernán Pérez Araujo. – Carlos A. Selva. – Victoria Tolosa Paz.*

7

#### PROYECTO DE LEY

*El Senado y Cámara de Diputados,...*

### DERECHO A LA VIVIENDA PARA LOS HIPOTECADOS UVA BAJO TODAS SUS MODALIDADES

#### CAPÍTULO I

##### *Alcance y beneficiarios*

Artículo 1° – *Alcance.* La presente ley abarca a todas las líneas crediticias existentes (independientemente de que continúen o no disponibles para el acceso a nuevos créditos), que se rigen por el sistema UVA o por los instrumentos denominados en UVI para la adquisición, construcción y/o ampliación de viviendas, de entidades bancarias públicas o privadas, en la República Argentina: Hipoteca UVA para adquisición de vivienda, Procrear para Adquisición, hipotecario social, Procrear Ahorro Joven, Procrear Construcción, Hipoteca UVA para construcción, Desarrollos Urbanísticos.

Art. 2° – *Beneficiarios.* Son beneficiarios de esta ley todos los que hayan accedido a una línea crediticia comprendida en el artículo 1°, cualquier sea ella y cualquier-

sea la fecha de acceso a la misma. Quedan asimismo comprendidos todos los que hayan obtenido aprobación bancaria para acceder al préstamo hipotecario, aunque aún no hayan concluido el trámite de acceso al mismo.

#### CAPÍTULO II

##### *Anulación del sistema UVA, fijación del monto de las cuotas del crédito hipotecario y reparación para los hipotecados y/o endeudados*

Art. 3° – Queda anulado el sistema de unidad de valor adquisitivo (UVA) para la indexación de los créditos hipotecarios.

Art. 4° – El valor de las cuotas mensuales para los que ya se encuentran pagando créditos hipotecarios para vivienda no podrá ser indexado más allá del 50 % del índice de variación salarial, y no podrá superar el 25 % del ingreso familiar, respetándose la relación valor de la cuota-ingreso familiar, tal cual fue establecido en la cuota inicial.

Art. 5° – El valor total del saldo de la hipoteca que se adeuda quedará determinado por el valor de esta cuota mensual multiplicado por la cantidad de cuotas impagas.

Art. 6° – Queda expresamente prohibida la extensión de las cuotas del crédito contraído, con excepción de lo establecido en el artículo siguiente (artículo 7°).

Art. 7° – Se suspende la exigibilidad del pago de las cuotas a la persona que haya perdido su empleo, hasta tanto revierta esa situación y deje de estar desocupada. A partir de ese momento se retoma el pago de la hipoteca en los meses subsiguientes sin ningún tipo de multa, interés, recargo por mora o sanción económica.

Art. 8° – Todas las entidades financieras y bancarias, públicas o privadas, que hayan sido prestadoras de las líneas crediticias establecidas en el artículo 1° de la presente, deberán garantizar a cada beneficiario el acceso a la siguiente información:

- El desagregado mensual de las UVA pagadas hasta el presente, discriminando cuántas UVA se pagaron en concepto de intereses y cuántas en concepto de capital;
- Toda la información concerniente al crédito que el beneficiario requiera por el solo hecho de su solicitud.

Art. 9° – *Reparación.* De la información resultante de lo establecido en el artículo anterior, debe procederse a descontar del valor total del capital adeudado, el valor total de UVA pagas hasta la fecha.

#### CAPÍTULO III

##### *Beneficiarios del Plan Procrear Ahorro Joven*

Art. 10. – *Cláusula transitoria.* Para todos los beneficiarios de este plan, que han depositado ahorros en distintas entidades bancarias o financieras, se convierte el valor del total de las UVA pagas como

equivalente a la cantidad de dólares que representaban al momento de ingresar al plan.

Art. 11. – Queda eliminado el sistema UVA para el Plan Procrear Joven y se reconvierten las cuotas adeudadas de acuerdo con el establecido en los artículos 3°, 4° y 5° de la presente.

Art. 12. – El Estado debe ejecutar el 100 % de la partida presupuestaria del subsidio que se otorga a los beneficiarios entre el comienzo del plan y la situación hasta escriturar, de modo de garantizar las condiciones de acceso pautadas en un principio.

Art. 13. – *Adjudicación directa para los beneficiarios.* Todos los beneficiarios del Plan Ahorro Joven deben tener garantizado el acceso a la vivienda y se les debe garantizar la adjudicación directa, de acuerdo con lo pactado originalmente con la entidad bancaria o financiera.

Art. 14. – *Migración a otros planes.* En el caso de que el beneficiario acceda a una migración de plan, ejemplo los planes denominados urbanísticos o lotes con servicios, o cualquier otro que pudiera surgir en el futuro, deben garantizarse cupos para el ingreso directo, de modo de garantizar la adjudicación directa tal cual establece el artículo 12.

Queda expresamente prohibida la imposición de una migración compulsiva a otras líneas de crédito sin el acuerdo expreso del beneficiario. Cuando ello no ocurre, el Estado y la entidad financiera involucrada están obligadas a arbitrar los medios para que los que se inscribieron y completaron los 12 plazos fijos accedan a la vivienda.

#### CAPÍTULO IV

##### *Protección del derecho a la vivienda de los beneficiarios*

Art. 15. – Quedan prohibidas las ejecuciones de vivienda de los beneficiarios definidos en el artículo 2° de la presente.

Art. 16. – Se anula la resolución 718 de la Comisión Nacional de Valores y queda prohibida la venta de las deudas a fondos de inversión.

#### CAPÍTULO V

##### *Régimen para nuevos créditos*

Art. 17. – Queda anulado el sistema de unidad de valor adquisitivo (UVA) para el otorgamiento y para la indexación de los nuevos créditos hipotecarios.

Art. 18. – Los nuevos créditos hipotecarios para vivienda, a partir de la promulgación de la presente ley, deberán basarse en cuotas ajustadas exclusivamente a los ingresos declarados por el grupo familiar.

#### CAPÍTULO VI

##### *Disposiciones finales*

Art. 19. – *Cláusula transitoria.* Al momento de la aprobación de esta ley el Banco Central contará con un plazo de 30 (treinta) días para informar la cantidad total de créditos otorgados bajo las distintas modali-

dades mencionadas en el artículo 1°, con un informe discriminado por provincia y por entidad financiera o bancaria a la que pertenecen.

Art. 20. – Queda anulada toda legislación previa que resulte contradictoria con las disposiciones de la presente ley.

Art. 21. – Esta ley es de orden público y rige para todo el territorio nacional. La misma entrará en vigencia en un plazo de 10 días luego de ser promulgada y publicada en el Boletín Oficial.

Art. 22. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

*Romina Del Plá. – Myriam Bregman. – Nicolás Del Caño. – Alejandro Vilca.*

8

#### PROYECTO DE LEY

*El Senado y Cámara de Diputados, ...*

#### SUSPENSIÓN OPERATORIA CRÉDITOS UVA

Artículo 1° – Suspender las operatorias de créditos hipotecarios y prendarios que contengan cláusulas de ajuste por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) en base al coeficiente de estabilización de referencia (CER) conforme el artículo 27 decreto 905/02, artículo 66 ley 25.827, artículo 5° decreto 146/17 y/o artículo 105 ley 27.467; o en Unidades de Vivienda (UVI), por el término de un (1) año.

Art. 2° – Establecer la suspensión de plazos por el término de un (1) año de los desalojos y/o ejecuciones hipotecarias y/o prendarias para los créditos hipotecarios en UVA, a partir de la publicación de la presente ley.

Art. 3° – La presente ley entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial.

Art. 4° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

*Juan M. Pedrini. – Blanca I. Osuna. – Agustina L. Propato. – Liliana P. Yambrún.*

9

#### PROYECTO DE LEY

*El Senado y Cámara de Diputados, ...*

#### SISTEMA INTEGRAL DE COBERTURA Y PROMOCIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

#### CAPÍTULO I

##### *Contratos comprendidos*

Artículo 1° – La presente ley comprende las relaciones emergentes y futuras respecto a líneas de crédito tomadas por personas humanas con entidades financieras regidas por la ley 21.526, destinadas a la adquisición, construcción, refacción u ampliación de la vivienda de carácter única, familiar y de ocupación

permanente, que contengan cláusulas de ajuste por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) en base al coeficiente de estabilización de referencia (CER) conforme el artículo 27 decreto 905/02, artículo 66 ley 25.827, artículo 5° decreto 146/17 y/o artículo 105 ley 27.467; o en Unidades de Vivienda (UVI).

Art. 2° – En los contratos a los que se refiere el artículo 1° de la presente ley y desde el dictado de la misma, se ofrecerá a través del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) el servicio de compensación en base a las siguientes características, en la medida en que el deudor lo solicite:

- a) El valor de la cuota a pagar por el deudor será determinado en función de la actualización mensual del saldo de capital por el índice actualizable por remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (IAR) determinado en la presente ley, u otra variante que se establezca en función de la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE);
- b) La diferencia contemporánea entre la cuota pagada por el deudor y la que debiera percibir la entidad financiera según las condiciones originales del crédito dará lugar a una compensación monetaria que será cubierta por el Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) que en la presente ley se crea o por las entidades financieras, tal como se establece en el artículo 16 de esta ley.

## CAPÍTULO II

### *Del índice actualizable por RIPTE (IAR)*

Art. 3° – Impleméntese el índice actualizable por RIPTE (IAR), que será calculado en función de la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPTE) de acuerdo con la metodología establecida en el anexo I que integra la presente ley.

Art. 4° – El coeficiente creado por el artículo precedente será aplicable a financiaciones regidas por la ley 21.526, destinadas a la adquisición, construcción, refacción u ampliación de la vivienda de carácter única, familiar y de ocupación permanente según los criterios establecidos por el Banco Central de la República Argentina.

Art. 5° – El Banco Central de la República Argentina publicará con frecuencia mensual el coeficiente indicado en el artículo 3° de la presente ley.

## CAPÍTULO III

### *De la incorporación de los créditos hipotecarios que contengan cláusulas de ajuste por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA), ley 25.827, y Unidades de Vivienda (UVI), ley 27.467, a los servicios del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH)*

Art. 6° – Los deudores con hipotecas otorgadas con cláusula de ajuste por unidad de valor adquisitivo

(UVA) y Unidades de Vivienda (UVI), destinadas a vivienda única familiar y de ocupación permanente cuyo crédito otorgado fuera menor o igual a 120.000 UVA o su equivalente en UVI y el valor de la vivienda adquirida o construida inferior a las 140.000 UVA o su equivalente en UVI al momento del desembolso, podrán optar por adherirse a los servicios del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) en vistas de transformar el flujo de pagos de los mencionados créditos al equivalente por una actualización según el IAR. Los deudores podrán ejercer dicha opción dentro de los ciento veinte días corridos de publicada la presente ley en el Boletín Oficial de la República Argentina, sin que el ejercicio de la opción genere costo alguno para el deudor.

Art. 7° – Si de los saldos adeudados vigentes al momento de ejercer la opción, implica que el importe de la cuota a abonar supera el 30 % de los ingresos actuales –considerando el/los deudor/es y computados en igual forma a lo previsto al momento del otorgamiento de la financiación– se debe extender la duración del plazo en no más de veinticinco por ciento (25 %) de aquel originariamente pactado. Para las situaciones que queden comprendidas por fuera de estos parámetros, las entidades financieras deben habilitar una instancia para considerar la situación de los clientes comprendidos.

Art. 8° – Los contratos y relaciones emergentes que se identifican en el artículo 6° son susceptibles de incorporarse al régimen que establece la presente ley, aun cuando hubieren sido refinanciados por acuerdo entre las partes o según otra norma, existiere mora de la persona deudora, convenio judicial, renuncia anticipada a cualquier beneficio en general o a la presente ley en particular, o iniciado las acciones judiciales para su cobro, siempre que a la fecha de entrada en vigencia de la presente ley no se haya cancelado la totalidad del saldo deudor u obligaciones pactadas.

El saldo deudor resultante, incluyendo capital correspondiente a cuotas originales vencidas impagas, los intereses compensatorios, moratorios y punitivos, se cancelarán mediante el pago de cuotas mensuales y consecutivas al vencimiento del crédito.

Art. 9° – Establécese la suspensión de juicios de desalojo, lanzamientos, embargos o cualquier tipo de medidas preventivas y/o cautelares en trámite sobre aquellas viviendas adquiridas, construidas y/o ampliadas por sujetos alcanzados por el artículo 6° de la presente ley, por el término de trescientos sesenta y cinco días (365) en que dicha declaración se extienda. Asimismo, por idéntico período quedará suspendido el curso de los términos procesales que pudieren estar corriendo, la prescripción y la caducidad de instancia.

Art. 10. – Cuando el deudor principal acredite de manera fehaciente ante la entidad bancaria hipotecante su despido laboral, el Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) cubrirá hasta las tres primeras cuotas acaecidas en mora, mientras

que las posteriores serán refinanciadas por acuerdo de partes. El presente beneficio podrá ser ejercido en dos oportunidades durante el transcurso del crédito.

#### CAPÍTULO IV

##### *De la creación del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH)*

Art. 11. – Créase el Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) con el objeto de brindar sustentabilidad al sistema de crédito hipotecario, promover el acceso a este y fomentar la complementariedad con el mercado de capitales.

Art. 12. – El Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) ofrecerá servicios de compensación para los contratos de crédito tomados por personas humanas con entidades financieras regidas por la ley 21.526, destinadas a la adquisición, construcción, refacción u ampliación de la vivienda de carácter única, familiar y de ocupación permanente, que contengan cláusulas de ajuste por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) en base al coeficiente de estabilización de referencia (CER) conforme el artículo 27 decreto 905/02, artículo 66 ley 25.827, artículo 5º decreto 146/17 y/o artículo 105 ley 27.467; o en Unidades de Vivienda (UVI).

Art. 13. – Establécese que BICE Fideicomisos S. A. (BFSA) ejercerá las funciones de fiduciario del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) creado por la presente ley.

Art. 14. – El Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) ofrecerá servicios de compensación de las diferencias contemporáneas que se produzcan, en cada período de pago de las cuotas, entre los importes contractuales de las financiaciones referidas en el artículo 6º de la presente ley y el importe que surja del ajuste de capital por el índice IAR en función de la remuneración imponible promedio de los trabajadores estables (RIPE). Dicha compensación se hará efectiva una vez acumulada una discrepancia del 2 % entre la evolución de ambos índices respecto del inicio de la cobertura a partir del dictado de la presente ley.

Art. 15. – Las entidades financieras regidas por la ley 21.526 y sus modificaciones, originadoras de los créditos, deberán calcular y prestar servicio como agentes de cobro de las cuotas respecto de las cláusulas de ajuste contractuales, sin recibir por ello compensación alguna. Los excesos cobrados por las entidades hipotecantes por la aplicación de la fórmula dispuesta en el anexo I deberán ser remitidas al Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH). En los casos en que, por la aplicación de la citada fórmula, existieran descalces que generen un perjuicio a las entidades hipotecantes el Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) compensará los mismos conforme lo dispuesto en el artículo 16 de la presente. El Banco Central de la República Argentina

determinará el esquema y la fecha de vencimiento para la liquidación de las compensaciones.

Art. 16. – El pago de las compensaciones será efectivo desde el mes posterior a la adhesión al Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) y cubrirá únicamente descalces posteriores a dicha fecha. Las compensaciones no contemplarán el resultado de posibles retrasos o moras en el pago del crédito.

Art. 17. – Exímese al Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) y a BFSA en su carácter de fiduciario del FFCPH, para el desarrollo de las operaciones relativas al fondo, de los impuestos, tasas y contribuciones nacionales existentes y a crearse en el futuro, incluyendo el impuesto al valor agregado establecido por la ley 23.349, la ley de impuesto a las ganancias establecido por la ley 20.628, y el impuesto sobre los créditos y débitos en cuentas bancarias y otras operatorias establecido por la ley 25.413 y sus modificatorias, sin que le resulte de aplicación la restricción contenida en el segundo párrafo del artículo 2º del citado texto legal.

Invítase a las provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adherir a la presente ley, en cuanto a la eximición de los tributos aplicables en su jurisdicción, en iguales términos a los aquí establecidos.

Art. 18. – BFSA no recibirá compensación o comisión alguna por su actividad como fiduciario del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH). Los gastos operativos de funcionamiento serán los estrictamente necesarios para operar y deberán ser sufragados con los recursos del FFCPH.

Art. 19. – BFSA en su carácter de fiduciario del FFCPH deberá informar trimestralmente al Banco Central de la República Argentina el saldo del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) y la composición de la cartera de inversiones.

Art. 20. – Las entidades financieras autorizadas para operar en la República Argentina deberán integrar el Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) con un aporte normal mensual que determinará el Banco Central de la República Argentina con un límite máximo de 0,01 % del promedio de los saldos diarios de los depósitos en pesos y en moneda extranjera constituidos en las entidades financieras.

Art. 21. – El Banco Central de la República Argentina determinará la fecha de vencimiento de la obligación de depositar los aportes. Las entidades financieras deberán depositar puntualmente sus aportes como condición para operar regularmente. Las entidades financieras que inicien sus operaciones en la República Argentina deberán ingresar al fideicomiso referido en el artículo 11 de la presente ley de acuerdo con los criterios que determine el Banco Central de la República Argentina y las que dejen de operar cederán sus derechos al FFCPH.



Art. 22. – El Banco Central de la República Argentina podrá suspender o reducir la obligación de efectuar los aportes al Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) en vistas del monto acumulado y su relación con la situación del mercado hipotecario bajo cobertura.

Art. 23. – El Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) se financiará con los siguientes recursos:

- a) El rendimiento de sus inversiones;
- b) Aportes por la aplicación de lo dispuesto en los artículos 15 y 20 de esta ley;
- c) Aportes, financiaciones, subsidios o donaciones provenientes de organismos multilaterales de crédito;
- d) Los recursos que bajo cualquier título reciba de organismos públicos, privados, nacionales e internacionales;
- e) Los aportes conforme lo dispuesto en el artículo 29 de esta ley.

Art. 24. – Los recursos del Fondo de Cobertura Hipotecaria (FCH) podrán ser invertidos teniendo por objetivo la preservación del capital, la adecuación de riesgos a los compromisos asumidos, la transparencia y el control en su administración. Los rendimientos del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) formarán parte de este.

Art. 25. – El Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) podrá emitir valores de deuda en favor de las entidades financieras bajo condiciones de rendimiento equivalentes a la de los préstamos según las condiciones establecidas por el Banco Central de la República Argentina.

Art. 26. – Queda establecido que el Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) no recibirá aporte corriente alguno por parte del Tesoro nacional ni del Banco Central de la República Argentina, así como tampoco se comprometen los recursos de sendos organismos en ningún momento.

## CAPÍTULO VI

### *Disposiciones complementarias*

Art. 27. – Modifícase el artículo 6° del decreto 540/95, que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 6°: Las entidades financieras autorizadas para operar en la República Argentina deberán integrar el FGD con un aporte normal mensual que determinará el Banco Central de la República Argentina entre un mínimo de 0,005 % y un máximo 0,06 % del promedio de los saldos diarios de los depósitos en pesos y en moneda extranjera constituidos en las entidades financieras, y con los aportes adicionales que el Banco Central de la República Argentina establezca para cada entidad en función de los indicadores de riesgo que esti-

me apropiados. En ningún caso el aporte adicional podrá superar el equivalente a un aporte normal.

Art. 28. – Encomiéndase al Banco Central de la República Argentina proveer a las entidades financieras regidas por la ley 21.526 y sus modificaciones, de material de educación financiera para ayudar a cuantificar los riesgos al deudor y el entendimiento de los mecanismos de ajustes de capital y de la cobertura del Fondo Fiduciario de Cobertura y Promoción Hipotecario (FFCPH), que conllevan una mayor deuda nominal en el futuro y que permiten administrar la carga financiera en períodos de caída del salario real.

Art. 29. – Encomiéndase al Banco Central de la República Argentina promover líneas de crédito hipotecario con actualización según el IAR y cobertura en los servicios del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH). Asimismo, queda facultado el mismo a integrar al Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) creado en el artículo 11 de la presente ley, con las primas que aporten los tomadores de los nuevos créditos promovidos y cuya magnitud será definida por el Banco Central de la República Argentina.

Art. 30. – Encomiéndase al Banco Central de la República Argentina en conjunto con la Comisión Nacional de Valores, organismo descentralizado en el ámbito del Ministerio de Economía, promover la estandarización de las hipotecas en su generación en función de facilitar la titulación en letras hipotecarias y su colocación en el mercado de capitales.

Art. 31. – Encomiéndase a la Superintendencia de Seguros de la Nación en conjunto con el Banco Central de la República Argentina, a promover el desarrollo de coberturas de riesgos provenientes de operaciones de crédito financiero hipotecario en el marco de lo establecido por el artículo 31 de la ley 27.440, en complemento al mecanismo establecido en la presente ley.

Art. 32. – Las disposiciones de la presente ley se encuentran exceptuadas de lo dispuesto en los artículos 7° y 10 de la ley 23.928 y sus modificaciones.

Art. 33. – La presente ley entrará en vigencia a partir del día de su publicación en el Boletín Oficial de la República Argentina.

Art. 34. – La presente ley será reglamentada dentro de los treinta (30) días corridos desde su publicación.

Art. 35. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

## ANEXO I

### *IAR (Índice actualizable por RIPTE) de actualización mensual de saldo de capital de créditos*

A partir del día 16 de cada mes hasta el 15 del mes siguiente, el índice actualizable por RIPTE (IAR) se

construye en base a la tasa media geométrica calculada sobre la variación que tuvo el RIPTÉ 2 meses anteriores al mes en el que se hace el cálculo.

A partir del día 16 de cada mes y hasta el 15 del mes siguiente, el IAR se actualizará de acuerdo con el factor diario "F<sub>t</sub>" determinado de la siguiente manera:

$$F_t = (\text{RIPTÉ}_{j-2} / \text{RIPTÉ}_{j-3})^{1/k}$$

Donde:

F<sub>t</sub> = Factor diario de actualización por la Remuneración Imponible de los Trabajadores Estables.

k = número de días correspondiente al mes en curso.

j = mes en curso para el cálculo del índice posterior al día 16 de cada mes

RIPTÉ<sub>j-2</sub> = valor de la RIPTÉ dos (2) meses antes a aquel en el que se determina el IAR.

De esta forma el IAR se construirá mediante el siguiente cálculo:

$$\text{IAR}_t = F_t \cdot \text{IAR}_{t-1}$$

Donde el IAR en el período de inicio, IAR<sub>0</sub>, es igual a 100. El período de inicio es el día anterior a la entrada de vigencia de este.

*Alicia N. Aparicio. – Eugenia Alianiello. – Graciela M. Caselles. – Eduardo Fernández. – Carlos S. Heller. – Mónica Litza. – Micaela Moran. – Claudia B. Ormachea. – Blanca I. Osuna. – Marcela F. Passo.*

*Las/os señoras/es diputadas/os Arricau, Barbaro, Bertone, Casas, Gioja, Herrera R., Landriscini, Osuna, Palazzo, Pereyra, Sartori, Yambrún, Yasky, Caparros, Pérez Plaza y Souto solicitan ser adherentes.*

10

PROYECTO DE LEY

*El Senado y Cámara de Diputados, ...*

### PROTECCIÓN DE DEUDORES DE CRÉDITOS UVA Y UVI

Artículo 1° – Establécese que los tomadores de créditos hipotecarios que tengan por objeto la vivienda única, familiar y de ocupación permanente y prendarios cuando la base de actualización sea el sistema de unidad de valor adquisitivo (UVA y UVI) regulados por la ley 25.827 y la ley 27.271, podrán optar por transformar el monto adeudado por dichos créditos en un nuevo crédito, ya sea hipotecario o prendario, con sistema de amortización alemán o francés o por el coeficiente de variación salarial (CVS), de acuerdo a lo que las partes decidan para cada uno de los contratos existentes y siempre teniendo en cuenta el principio del esfuerzo compartido.

Cuando las operaciones de crédito fueran efectuadas por personas humanas, la cuota mensual resultante de lo establecido en la presente ley no podrá exceder, en ningún caso, el treinta por ciento (30 %) de los ingresos del deudor.

Art. 2° – Las entidades financieras deberán ofrecer a los deudores de los créditos hipotecarios que tengan por objeto la vivienda única, familiar y de ocupación permanente y prendarios cuando la base de actualización sea el sistema de unidad de valor adquisitivo (UVA y UVI) regulados por la ley 25.827 y la ley 27.271, la posibilidad de refinanciación de la deuda, ya sea ofreciendo la opción de extender la cantidad de cuotas previstas originalmente, sin que ello afecte el tope máximo establecido en el artículo 1°, o bien las partes podrán pactar una forma de pago distinta, siempre y cuando no sea más gravosa para el deudor.

Art. 3° – Suspéndanse por el término de ciento ochenta (180) días, a partir de la publicación de la presente ley, las ejecuciones hipotecarias que tengan por objeto la vivienda única, familiar y de ocupación permanente y prendarias, resultantes de créditos otorgados en Unidad de Valor Adquisitivo (UVA), ley 25.827 y reglamentados por la comunicación A del Banco Central de la República Argentina 6.069/16 y en Unidades de Vivienda (UVI) creadas por ley 27.271.

Art. 4° – El Poder Ejecutivo nacional determinará la Autoridad de Aplicación de la presente ley.

Art. 5° – El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley en un plazo de treinta (30) días de publicada la presente.

Art. 6° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

*Gustavo R. Hein. – Adriana N. Ruarte.*

11

PROYECTO DE LEY

*El Senado y Cámara de Diputados, ...*

### RÉGIMEN DE RECONVERSIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS OTORGADOS EN UNIDADES DE VALOR ADQUISITIVO (UVA) Y UNIDADES DE VIVIENDA (UVI)

CAPÍTULO I

*Objeto*

Artículo 1° – *Objeto.* La presente ley tiene por objeto instituir un régimen de reconversión de créditos hipotecarios otorgados en Unidad de Valor Adquisitivo (UVA), ley 25.827 y reglamentada por comunicación A del Banco Central de la República Argentina 6.069/2016, y en Unidades de Vivienda (UVI), creada por ley 27.271, a los fines de garantizar la equidad y sostenibilidad de las operaciones, y preservar la finalidad y los objetivos de dicha normativa.

## CAPÍTULO II

*Actualización de cuotas*

Art. 2° – *Cuotas*. El importe de las cuotas a pagar por el deudor de créditos hipotecarios ajustados por Unidad de Valor Adquisitivo (UVA), conforme la ley 25.827 y la reglamentación efectuada por la comunicación A BCRA 6.069/16, o por Unidades de Vivienda (UVI), en los términos de la ley 27.271, se actualizará, desde su desembolso, en función de la evolución del coeficiente de variación salarial (CVS), publicado mensualmente por el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

El importe de la cuota actualizada por el coeficiente de variación salarial (CVS) no podrá exceder al valor que hubiese resultado de haber aplicado a ese préstamo un ajuste de capital por el coeficiente de estabilización de referencia (CER), desde su desembolso.

El Banco Central de la República Argentina (BCRA) debe publicar diariamente el valor en pesos de las Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) y Unidades de Vivienda (UVI) de acuerdo con lo previsto en el presente artículo, y adoptar las medidas necesarias para garantizar su cumplimiento.

Art. 3° – *Relación cuota e ingreso*. En el caso de tratarse de operaciones de crédito efectuadas por personas humanas, la cuota mensual resultante no podrá exceder, en ningún caso, el treinta por ciento (30 %) de los ingresos actuales del deudor.

Art. 4° – *Retroactividad*. Quedan sujetas a las disposiciones de la presente ley todas las operaciones de crédito hipotecario para la adquisición de vivienda única de ocupación permanente enmarcadas bajo las modalidades referidas en el artículo 1° de la presente.

## CAPÍTULO III

*Suspensión de ejecuciones hipotecarias.  
Renegociación - Seguro*

Art. 5° – *Suspensión*. Suspéndanse por el plazo de trescientos sesenta y cinco (365) días las ejecuciones hipotecarias, judiciales o extrajudiciales, en las que el derecho real de garantía recaiga sobre inmuebles destinados a vivienda única, familiar y de ocupación permanente, adquirido bajo las modalidades de préstamos hipotecarios mencionadas en el artículo 1° de la presente ley.

Art. 6° – *Congelamiento*. A los fines de generar un equilibrio contractual entre los tomadores de créditos hipotecarios comprendidos en la presente ley y las entidades financieras, se establece el congelamiento del monto del capital adeudado por el mismo término previsto en el artículo 6°.

En tal supuesto, debe descontarse del capital adeudado la amortización causada por el pago mensual de las cuotas.

Art. 7° – *Obligatoriedad de renegociación de deuda*. Las entidades financieras deben ofrecer a los to-

madores de créditos hipotecarios ajustados por unidades de valor adquirido (UVA) y Unidades de Vivienda (UVI) la posibilidad de refinanciar su deuda de conformidad con las pautas que se establecen en esta ley.

A tal efecto, deben ofrecer a los tomadores de crédito la opción de extender el número de cuotas originalmente previstas, sin que ello afecte el tope máximo establecido en el artículo 3°.

Art. 8° – *Seguros por desempleo o invalidez*. Los tomadores de créditos hipotecarios previstos en la presente ley podrán contratar un seguro para garantizar el cumplimiento de las cuotas en caso de desempleo o invalidez total o parcial, temporal o permanente. En tal supuesto, el pago de la prima se efectuará junto con la cuota mensual del crédito y su cobertura comenzará a regir a partir de los sesenta (60) días de su contratación.

El período de cobertura será de ocho (8) meses, contados a partir del día siguiente al surgimiento del hecho que motiva el incumplimiento en el pago, y su implementación se regirá por las disposiciones previstas en la reglamentación de la presente.

## CAPÍTULO IV

*Registro Nacional de Tomadores de Créditos Hipotecarios Otorgados en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) y Unidades de Vivienda (UVI)*

Art. 9° – *Registro*. Créase el Registro Nacional de Tomadores de Créditos Hipotecarios Otorgados en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) y Unidades de Vivienda (UVI), bajo la órbita de la Autoridad de Aplicación.

Art. 10. – *Funciones*. Son funciones del registro nacional:

- a) Realizar un relevamiento de todas las personas que hayan tomado créditos hipotecarios ajustados en Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) y Unidades de Vivienda (UVI);
- b) Evaluar la situación social, económica y financiera de deudores y codeudores;
- c) Suministrar e intercambiar información con las entidades financieras públicas y privadas comprendidas en la ley 21.526;
- d) Publicar y difundir la información recolectada a las distintas áreas del sector público nacional;
- e) Implementar, por su intermedio, la línea de primas de seguro de desempleo o invalidez total o temporal, con las compañías aseguradoras respectivas.

## CAPÍTULO V

*Autoridad de aplicación*

Art. 11. – *Autoridad de aplicación*. El Poder Ejecutivo nacional determinará la Autoridad de Aplicación de la presente ley.

Art. 12. – *Funciones.* Serán funciones de la Autoridad de Aplicación:

- a) Delinear con las entidades financieras públicas y privadas comprendidas en la ley 21.526 la implementación del régimen especial de reconversión de créditos hipotecarios UVA y UVI;
- b) Arbitrar las medidas pertinentes para garantizar el cumplimiento de las disposiciones de la presente ley;
- c) Realizar campañas de difusión e información sobre la vigencia del presente régimen;
- d) Emitir las normas y los actos administrativos necesarios para la implementación del presente régimen;
- e) Remitir informes mensuales sobre la implementación de la presente ley a las comisiones de Vivienda y Ordenamiento Urbano de ambas Cámaras del Congreso de la Nación.

#### CAPÍTULO VI

##### *Disposiciones finales*

Art. 13. – *Reglamentación.* Esta ley debe ser reglamentada dentro de los treinta (30) días de su publicación en el Boletín Oficial.

Art. 14. – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

*Cristian A. Ritondo. – Alberto Asseff. – Soher El Sukaria. – Álvaro G. González. – María de las Mercedes Joury. – Martín Maquieyra. – María L. Rey. – Dina Rezinovsky. – Héctor A. Stefani.*

12

#### PROYECTO DE LEY

*El Senado y Cámara de Diputados, ...*

#### MEJORA EN EL SISTEMA DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS UVA

Artículo 1° – Permitir a los tomadores del crédito que puedan optar por única vez entre el mecanismo CVS (coeficiente de variación salarial) y UVA para ajustar las cuotas del mismo. Tendrán un plazo de

60 (sesenta) días desde aprobada la presente norma para ejercer la opción. Desde la vigencia de esta norma las entidades financieras deberán ofrecer la alternativa aquí citada a los futuros tomadores de créditos. A los fines de esta norma no se aplicará lo dispuesto en el artículo 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias.

Art. 2° – Establecer la posibilidad de que los deudores puedan vender la propiedad y el crédito existente sobre la misma. La norma reglamentaria deberá determinar el procedimiento que las entidades financieras aplicarán para validar y analizar el cumplimiento de los requisitos de los nuevos interesados en acceder a los créditos.

Art. 3° – Permitir la portabilidad del crédito para generar competencia entre las distintas entidades financieras por los créditos existentes y los nuevos.

Art. 4° – Modificar el primer párrafo del inciso a) del artículo 85 de la Ley del Impuesto a las Ganancias, 20.628, t.o. 1997 y sus modificatorias por el siguiente:

Artículo 85: De la ganancia del año fiscal, cualquiera fuese la fuente de ganancia y con las limitaciones contenidas en esta ley, se podrá deducir:

- a) El importe de la cuota de crédito hipotecario, capital e intereses, sus respectivas actualizaciones y los gastos originados por la constitución, renovación y cancelación de las mismas, en tanto dicha deuda sea originada para la adquisición de compra o la construcción de inmuebles destinados a casa habitación del contribuyente o del causante en el caso de sucesión indivisa, hasta la suma del cuarenta por ciento (40 %) de las sumas pagadas por el contribuyente o la sucesión indivisa, y hasta el límite de la suma prevista en el inciso a) del artículo 30 de esta ley.

Art. 5° – Comuníquese al Poder Ejecutivo.

*Martín A. Tetaz.*