



## ***Proyecto de Ley***

### ***El Senado y la Cámara de Diputados de la Nación sancionan con fuerza de Ley***

**ARTICULO 1:** Disponer a partir de la entrada en vigencia de la presente ley, y con carácter de orden público, la aplicación de la fórmula de los nuevos Planes Procrear denominada Hog.Ar, a las obligaciones de pago resultante de los créditos que se enumera a continuación, vigentes a la fecha de entrada de la presente ley:

- a. Préstamos a personas humanas para Vivienda única, familiar y de ocupación permanente que estén garantizados con hipoteca otorgados en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA, ley 25.827) o en Unidades de Vivienda (UVI, ley 27.271).
- b. Préstamos personales o prendarios otorgados en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA, ley 25.827).

La fórmula de los nuevos Planes Procrear denominada Hog.Ar, consiste en la evolución de los salarios a través del Coeficiente de Variación Salarial (CVS) más el Coeficientes de Estabilización de Referencia (CER) con un tope del 2% y de acuerdo a los criterios de segmentación fijados por la autoridad competente.

**ARTÍCULO 2:** Incluir en la disposición del artículo 1, los créditos mencionados en los incisos a y b del mencionado artículo, otorgados por entidades financieras, comprendidas en la Ley 21.526, cooperativas, mutuales, asociaciones o por personas humanas o jurídicas de cualquier naturaleza.



**ARTICULO 3.** A los fines de cumplir con lo dispuesto en el artículo 1, se exceptúa, a los créditos mencionados, de aplicarle los Coeficientes de Estabilización de Referencia (C.E.R) y del Índice del Costo de la Construcción (I.C.C).

**ARTICULO 4:** El valor en pesos de la cuota que se debiera pagar por la aplicación de la fórmula de actualización Hog.Ar, no podrá nunca exceder al que se pagaría en pesos por la misma cuota actualizada por el coeficiente o unidad de actualización original.

**ARTICULO 5:** Establéese que el valor de la cuota en pesos resultante de la aplicación de la fórmula Hoga.Ar, no podrá exceder del TREINTA POR CIENTO (30%) del total del ingreso computable del tomador del crédito.

**ARTICULO 6:** La presente Ley deberá ser reglamentada por el Poder Ejecutivo de la Nación, en un plazo no mayor a los TREINTA (30) días de su publicación en el Boletín Oficial.

**ARTICULO 7:** Comuníquese al Poder Ejecutivo de la Nación.



## **FUNDAMENTOS**

### **Sr. Presidente:**

El Banco Central de la República Argentina (BCRA), en el año 2016, dictó la Comunicación A 5945 mediante la cual dispuso la implementación del nuevo sistema de préstamos. La normativa establece en relación a los créditos, que se actualizarán mediante la aplicación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), y se expresarán en cantidades de Unidades de Vivienda (UVIs).

El valor de la Unidad de vivienda (UVI) era el equivalente al costo de construcción de un milésimo de metro cuadrado de vivienda obtenido a partir del promedio simple para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las ciudades de Córdoba, Rosario, Salta y zona del Litoral - Paraná y Santa Fé.

Posteriormente, el 1 de septiembre de 2016, el Congreso de la Nación aprueba la Ley 27.271 que crea el Sistema de Ahorro para el Fomento de la Inversión en Vivienda. En su artículo 1 se dispone la creación de "instrumentos de ahorro, préstamo e inversión denominados en Unidades de Vivienda (UVIs)". Este será determinado por el costo de construcción de un milésimo de metro cuadrado de vivienda y, como coeficiente de actualización se utilizará el Índice del Costo de la Construcción (ICC) que publica el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC).

A partir de 2018, la coyuntura económica en que se encontraba nuestro país, evidenciaba que la progresión de los aumentos de cuotas de créditos ajustados por UVIs superaría la de los aumentos salariales.



De esta manera el problema se originó debido a la ausencia de mecanismos que limiten el ajuste por inflación cuando este supera los ingresos salariales.

Por lo tanto, en contextos de alta inflación como se evidenciaron en los últimos dos años, la situación de los tomadores de créditos ajustados por el sistema descrito empeora en forma permanente, y los empuja hacia un creciente endeudamiento ya que no pueden afrontar sus obligaciones financieras, lo que implica la posibilidad cierta de la pérdida de sus hogares.

Teniendo conocimiento de la preocupante situación por la que están atravesando miles de argentinos, que de buena fe tomaron créditos bajo la modalidad de actualización UVAs o UVIs, en la mayoría de los casos para poder acceder a su primera vivienda única, es que proponemos actualizar las obligaciones de pago mediante la aplicación de otra fórmula denominada Hog.Ar, que es la que se va a utilizar para la nueva línea de créditos para vivienda Procrear, recientemente lanzado por el Presidente de la Nación.

La fórmula citada en el párrafo anterior, consiste en aplicar la evolución de los salarios a través del Coeficiente de Variación Salarial (CVS), que determina el Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), más CER con un tope del 2%. La fórmula determina que en el caso de que durante algún mes la evolución de los salarios que le gane a la inflación, se actualizará por CER con ese tope del 2%, además de respetar los criterios de segmentación fijados. La actualización de esta fórmula será comunicada todos los meses en la página web del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat.

Asimismo, incorporamos en la citada ley, que la cuota a pagar, ajustada por la fórmula Hog.Ar, no podrá exceder del 30% de los



ingresos computables del tomador del crédito, como una medida que le otorgue la tranquilidad de poder seguir cumpliendo con el resto de sus gastos.

Por último, creemos que a través del mecanismo descrito, la presente ley tiene por objetivo brindar un modo de protección para los tomadores de créditos hipotecarios, prendarios y personales expresados en UVA/UVI ante desfasajes entre sus ingresos y el valor de la cuota indexada. El cambio del coeficiente de actualización original por la fórmula Hog.Ar, otorga seguridad y previsibilidad al tomador del crédito para el cumplimiento de sus obligaciones crediticias a lo largo de la extensión de la misma.

Por lo expuesto solicito a mis pares el acompañamiento de la presente iniciativa.