

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina...

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.

Artículo 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 Unidades de Valor Adquisitivo (U.V.A) 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 U.V.A. podrá acceder a la renegociación del contrato por una única vez;
- b) Podrán optar por cambiar la cláusula de ajuste U.V.A por otra, en las mismas condiciones, pero nominadas en U.V.I. 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 U.V.A. o U.V.I. y no reportará cargo adicional para el solicitante;
- e) Se suspenden las ejecuciones hipotecarias y los desalojos para los créditos hipotecarios en U.V.A. 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 U.V.A y que permanezcan con esa cláusula de ajuste será del 5%.

Artículo 3°: Los deudores con hipotecas de vivienda única familiar nominadas en U.V.A., podrán optar por cambiar la cláusula de ajuste U.V.A. por Unidad de Vivienda (U.V.I), 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.

Artículo 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.

Artículo 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””

Artículo 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 UVAs, 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 Unidades de Valor Adquisitivo UVAs por los plazos que determine el BCRA;*
- c) Préstamos Hipotecarios;*
- d) Títulos valores UVAs, con o sin oferta pública, por plazos no inferiores a dos (2) años.*

Artículo 30°: En cualquiera de los instrumentos UVAs, tanto el monto de la imposición como el valor nominal total de los títulos valores, como las operaciones de financiación, sólo 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 UVAs.

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 Nro. 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 “UVAs” depositadas, calculado según el valor de la “UVA” a esa fecha.

Estas imposiciones sólo 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 UVAs 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 UVAs 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 UVAs 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 pre cancelar 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 (U.V.A.) o Unidad de Vivienda (U.V.I.).

Capítulo I - De los intereses bancarios sobre los créditos hipotecarios

U.V.A. o U.V.I.

Artículo 7º: El interés máximo para los préstamos hipotecarios de viviendas únicas otorgados en U.V.A. o U.V.I. renegociados o acordados en el futuro, no podrán superar el cinco por ciento (5%) anual.

Capítulo II: De los pagos parciales del crédito en U.V.I. o U.V.A.

Artículo 8º: Las entidades financieras podrán ofrecer créditos para la adquisición, construcción y/o ampliación de viviendas en la República Argentina con cláusula de ajuste en U.V.I. o U.V.A., 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 UVIs o UVAs.

Artículo 9º: Al momento de otorgar un préstamo con cláusula de ajuste en U.V.I. o U.V.A., el mismo deberá ser nominado en UVIs o UVAs.

Los desembolsos pactados de préstamos con cláusula UVIs o UVAs 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.

Artículo 10: Los instrumentos denominados en U.V.I. o U.V.A. 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 U.V.I. o U.V.A. representativas del total del capital adeudado a la fecha de realizarse el pago de los intereses.

Artículo 11: Las entidades financieras deberán contemplar al momento de otorgar los préstamos denominados en U.V.A. y/o en U.V.I., 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.

Artículo 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 U.V.A. o U.V.I. facilitando el acceso a la vivienda única y familiar en todo el territorio nacional.

Artículo 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.

Artículo 14: El FEDH estará destinado a estabilizar el monto de las cuotas hipotecarias nominadas en U.V.A. o U.V.I. cuando la evolución supere en un 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.

Artículo 15: Funciones del FEDH

- a) Preservar a través de inversiones de bajo riesgo nominadas en U.V.A o U.V.I. y diversificadas, el valor de los fondos captados, incluidos plazos fijos y títulos públicos emitidos en U.V.A. o U.V.I.;
- 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 U.V.A. o U.V.I., 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.

Artículo 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 los Estado Nacional, los Estados Provinciales 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 N° 21.526 y

j) Un aporte extraordinario del Estado Nacional a fin de dar cumplimiento al objetivo indicado en el punto del artículo 16º inciso f.

Artículo 17: Los recursos del FEDH podrán ser colocados por el Fiduciario en títulos públicos o plazos fijos nominados en U.V.A. o U.V.I. para preservar e incrementar su valor.

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

Artículo 19: Los aportes que cada deudor hipotecario realice al fondo por las causales previstas en el artículo 16º 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.

Artículo 20: Cuando la evolución de las cuotas hipotecarias de vivienda única supere en un diez por ciento (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.

Artículo 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 16º inciso g.

Artículo 22: Désígnese 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.

Artículo 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.

Artículo 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 éstos 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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 N° 20.628, N° 23.349, N° 25.063 y N° 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.

Artículo 28: Modifíquese el tercer párrafo del inciso a) del artículo 85, de la Ley N° 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”.

Artículo 29: Los depósitos en cuentas de ahorro, a plazo fijo y los títulos valores en UVAs 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 UVAs, como las rentas percibidas por intereses en dichas imposiciones en UVAs quedan eximidos del Impuesto a las Ganancias cuando se trate de personas físicas.

Los préstamos hipotecarios UVIs 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.

Artículo 30: Modifíquese el artículo 60 de la Ley Nro. 27.541 de Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el marco de la Emergencia pública, por el siguiente texto:

“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.”

Artículo 31: Modifíquese el artículo 15 de la ley 27.271 Casa Ahorro, por el siguiente texto:

“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 UVIs 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).”

Artículo 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.

Artículo 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 1691 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).

Artículo 34: Los instrumentos denominados en UVIs 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.

Artículo 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.

Artículo 36: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Julio C. Cobos.-

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El presente proyecto tiene por objeto establecer un marco para la regularización de los créditos hipotecarios otorgados en UVA (Unidad de Valor Adquisitivo) tomando en cuenta que hasta ahora, no se han establecido medidas tendientes a solucionar una crisis que se profundiza día a día.

Ante el reclamo de los ciento cinco mil deudores hipotecarios UVA, la única medida fue el congelamiento llevado adelante como paliativo de la crisis y solo se aplazó el problema atrasando la actualización de las cuotas. En cuanto a las diferencias de actualización se generaron un número nuevo de cuotas que alarga la vida del préstamo hipotecario al igual que la incertidumbre.

Los intereses aplicados a los créditos hipotecarios tomados en moneda indexada han subido de modo usurario y desproporcionado, las normativas y decretos son confusos e incongruentes y dejan al arbitrio de las entidades bancarias la resolución personalizada de cada préstamo.

Claramente, estos paliativos no resolvieron el problema porque la crisis económica ha roto el equilibrio contractual respecto de la relación banco – beneficiario, haciendo imprescindible una renegociación del marco contractual.

El Banco Central de la República Argentina, mediante el artículo 60 de la Ley 27.541 de Solidaridad Social y Reactivación Productiva en el marco de la Emergencia Pública, ha sido designado responsable para analizar el caso y evaluar el desempeño y las consecuencias del sistema de préstamos UVA para la adquisición de viviendas y los sistemas de planes de ahorro para la adquisición de vehículos automotor, sus consecuencias sociales y económicas, y estudiar los mecanismos que mitiguen sus efectos negativos, atendiendo el criterio del esfuerzo compartido entre acreedor y deudor. Hasta la fecha, no ha dispuesto ninguna medida que regule las crisis que afrontan los deudores hipotecarios, solo el congelamiento y la postergación de pago de cuotas, que no resuelve el problema.

Si nos retrotraemos al debut de los préstamos hipotecarios actualizados por la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA), vemos que se estableció con un tipo de cálculo que actualizaría mediante la aplicación del Coeficiente de Estabilización de Referencia ("CER") y contaba con la ventaja de facilitar el acceso, ya que la cuota era similar al valor de un alquiler y debía mantenerse como una porción estable de los ingresos. Desde su nacimiento a fines de marzo del 2016, su valor era de \$14,05 el cual fue escalando hasta el 14 de abril de 2022 a un valor de \$111,18. Es claro que la unidad ha subido su valor casi nueve veces; significando para el deudor en esta unidad de cuenta, que su deuda se ha multiplicado por este porcentaje (menos el capital que haya devuelto con cada cuota).

A mediados de julio del año 2021, se anunció desde la secretaría de Vivienda de la Nación, un sistema de compensación para los deudores de créditos hipotecarios en UVA (que no están incluidos en el plan Procrear), que entre octubre 2018 y diciembre 2019 hayan tenido aumentos en sus cuotas UVA por encima de un 10% de lo que hubiera resultado actualizarla por el Coeficiente de Variación Salarial (CVS). Se suponía que sería un subsidio temporario, y que comenzaría a funcionar a partir de agosto 2019. En aquella oportunidad se estimaba que unos 80.000 tomadores de créditos serían beneficiados, con un monto total estimado en \$70 millones. Esto arrojaba un subsidio promedio de \$875 para cada tomador del crédito en condiciones de recibir el beneficio, para todo el período que abarcaría la compensación. Pero este anuncio no prosperó y un mes después, se anunció el congelamiento del valor de la UVA para los tomadores de créditos hipotecarios UVA que cumplieran con ciertas condiciones, hasta diciembre 2019.

El 30 de diciembre de 2019 el BCRA acordó con el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación Argentina (Res.1/2019) extender durante el mes de enero de 2020 los beneficios para compensar el aumento en las cuotas de los tomadores de créditos hipotecarios ajustables por Unidades de Valor Adquisitivo (UVA). Este beneficio tenía fecha de vencimiento el 31-12-2019 e implica el mantenimiento de la cuota al valor de agosto 2019.

Finalmente, en febrero de 2020 el BCRA resuelve implementar un mecanismo de compensación para amortiguar el incremento que deberían afrontar en febrero las cuotas de los deudores hipotecarios UVA. Con la finalización del congelamiento

establecido durante agosto 2019, que implicaría un incremento del 26% en las cuotas y a fin de evitar un aumento tan pronunciado, se implementará un esquema de bonificación que distribuirá en un lapso de 12 meses el alza que debía imputarse a partir del mes de febrero. En este proceso de convergencia de acuerdo con lo establecido en la Ley de Solidaridad Social y Reactivación Productiva, las entidades financieras aportarán un total de \$1.411 millones durante el plazo de vigencia. Se decidió que en caso de que la cuota a pagar supere el 35% de los ingresos familiares acreditados por los deudores, las entidades financieras deberán establecer un esquema que atienda puntualmente estos casos.

El nuevo marco para los préstamos hipotecarios UVA que el proyecto de ley establece, define las condiciones para préstamos hipotecarios futuros y funda una renegociación para los deudores hipotecarios actuales en los siguientes criterios:

- Se establece la renegociación de contratos para los préstamos hipotecarios de vivienda única otorgados en UVA por única vez.
- Se establece que los bancos deberán presentar a los deudores hipotecarios el nuevo convenio que establece la ley para la UVA, en el cual se podrá optar UVA o UVI como método de actualización, bajo supervisión del BCRA;
- Se establece un marco normativo dentro de la Ley 27.271 Casa Ahorro para la UVA (Unidad de Valor Adquisitivo) que se aplicará a los préstamos hipotecarios con los requisitos y salvaguardas creados y establecidos para la UVI (unidad de vivienda);
- Se establece un límite a la aplicación de intereses para los préstamos hipotecarios para vivienda única cuando se tomen en moneda indexada como UVA o UVI;
- Se establece que el préstamo hipotecario en UVA o UVI deberá ser calculado al momento de acreditar los fondos y no al momento de suscribir el contrato, de modo que se evite una pérdida al tomador;
- Se establece una cobertura de seguro para las cuotas que superan el 10% del desfasaje que se produce cuando el incremento de la cuota supera la evolución del CVS (coeficiente de variación salarial);
- Se actualiza la deducción de impuesto a las ganancias para los préstamos hipotecarios.

Es importante destacar que la Ley de Casa de Ahorro que establece la UVI, fue concebida con el objeto de inculcar y fomentar el ahorro para acceder a una vivienda, por ello refleja en su cálculo el metro cuadrado de una vivienda. Contrariamente, se pensó a la UVA con el objeto de consumo y no solo para créditos hipotecarios sino para acceder a créditos personales y prendarios de otros bienes.

La adquisición de una propiedad en una economía como la nuestra es prácticamente imposible sin ahorro, por eso la UVI como instrumento refleja mejor el acceso a los préstamos hipotecarios, el acceso al crédito que posibilitaron los préstamos hipotecarios UVA, tan necesarios, terminó por endeudar a los tomadores y hacer

colapsar el sistema de crédito hipotecario, cuyo acceso se encuentra nuevamente cerrado.

En el entendimiento que hace falta una solución definitiva para los deudores hipotecarios en UVA, se establece un nuevo régimen general que regula las pautas de renegociación de los préstamos bancarios nominados en UVA y norma el proceso para la toma de préstamos los futuros, por todo esto solicito a mis pares la aprobación del presente proyecto de ley.

Julio C.Cobos.-