



H. Cámara de Diputados de la Nación

“2022 – Las Malvinas son argentinas”

El Senado y Cámara de Diputados, ...

PROYECTO DE LEY “SISTEMA INTEGRAL DE COBERTURA Y PROMOCIÓN DE CREDITOS HIPOTECARIOS”

CAPITULO 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 única, familiar y de ocupación permanente, que contengan cláusulas de ajuste por Unidades 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).

ARTÍCULO 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”

ARTÍCULO 3°.- Impleméntese 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.

ARTÍCULO 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 Unidades de Valor Adquisitivo (UVA), Ley N° 25.827 y Unidades de Vivienda (UVI) Ley 27.467.

ARTÍCULO 5°.- Los deudores con hipotecas otorgadas con cláusula de ajuste por Unidad de Valor Adquisitivo (U.V.A.) 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).

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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



H. Cámara de Diputados de la Nación

“2022 – Las Malvinas son argentinas”

Nacional de Estadística y Censos (INDEC), la cuota correspondiente a dicho mes quedara ajustada a éste último. El BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA calculará el índice con los valores mensuales para aplicar lo establecido en este artículo.

ARTÍCULO 8°. – Los contratos y relaciones emergentes que se identifican son susceptibles de incorporarse al régimen que establece la presente Ley, aún 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.

ARTICULO 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 termino 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.

CAPÍTULO IV - De la creación del Fondo Fiduciario de Cobertura y Promoción (FFCP)

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 12.- Las entidades financieras regidas por la Ley N° 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 N° 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).

ARTÍCULO 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



H. Cámara de Diputados de la Nación

“2022 – Las Malvinas son argentinas”

perderán la condición para integrarlo, cediendo sus derechos al valor nominal de su participación al MINISTERIO DE ECONOMÍA.

ARTÍCULO 14.- Las entidades financieras regidas por la Ley N° 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).

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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)

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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 N° 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.

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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 Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs) actualizables por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) - Ley N° 25.827 o en Unidades de Vivienda (UVIs) 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" N° 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 bajos las siguientes condiciones: i) se trate de vivienda única, familiar y de



H. Cámara de Diputados de la Nación

“2022 – Las Malvinas son argentinas”

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.

ARTÍCULO 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 N° 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.

ARTÍCULO 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).

ARTÍCULO 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).

ARTÍCULO 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.

ARTÍCULO 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 N° 21.526 y sus modificaciones, en pago de la cobertura, si no contase con fondos suficientes a esos efectos.

CAPÍTULO VI – Disposiciones complementarias.

ARTÍCULO 26.- Encomiéndase al BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA promover líneas de crédito similares a las dispuestas en el artículo 1°, 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.

ARTÍCULO 27.- Encomiéndase al BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA proveer a las entidades financieras regidas por la Ley N° 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.

ARTÍCULO 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



H. Cámara de Diputados de la Nación

“2022 – Las Malvinas son argentinas”

estandarización de las hipotecas en su generación en función de facilitar la titulación en letras hipotecarias y su colocación en el mercado de capitales.

ARTÍCULO 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 .

ARTÍCULO 30.- Las disposiciones de la presente Ley se encuentran exceptuadas de lo dispuesto en los artículos 7° y 10 de la Ley N° 23.928 y sus modificaciones.

ARTÍCULO 31.- La presente Ley entrará en vigencia a partir del día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA.

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

ARTÍCULO 33.- Comuníquese al PODER EJECUTIVO NACIONAL.

Coeficiente “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).

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

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

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

Donde:

F_t = Factor de actualización del mes t.

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



H. Cámara de Diputados de la Nación

“2022 – Las Malvinas son argentinas”

*INDICE 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.

*INDICE 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.

*INDICE 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.

*INDICE 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.

FUNDAMENTOS

Señor Presidente:

El presente proyecto tiene como base el enviado por el PEN MENSJ-2020-129-APN-PTE que perdió estado parlamentario y que tenía por objeto promover una agenda integral con incentivos para la generación de créditos hipotecarios bancarios que se complementen con el mercado de capitales. Estos incentivos buscarán desarrollar instrumentos para promover el ahorro en moneda local, facilitar el acceso a la vivienda, la generación de empleo, el aumento de la actividad económica y ampliar la profundidad de los mercados financieros en nuestra moneda, a la vez que protege a los futuros deudores al establecer que el valor de las cuotas a abonar se ajustará por índices relacionados con el Coeficiente de Variación Salarial (CVS).

El acceso a una vivienda digna es un derecho promovido y protegido por nuestra CONSTITUCIÓN NACIONAL en su artículo 14 bis y por los instrumentos internacionales con jerarquía constitucional.

El crédito hipotecario constituye una herramienta fundamental para el acceso a la vivienda y mejora del hábitat, como así también para dinamizar el ahorro, la inversión privada, la formación de infraestructura y para contribuir a impulsar una recuperación sostenible de la actividad y el empleo.

Actualmente, el saldo de crédito hipotecario en el país se encuentra muy por debajo de sus niveles históricos y también con relación a otras economías de la región. Este patrón se comparte con las financiaciones de viviendas a través del mercado de capitales, con prácticamente la desaparición de titulaciones de carteras hipotecarias en los últimos DIEZ (10) años.

El contexto macroeconómico no debe ser un obstáculo para el acceso a la vivienda de las familias. En la medida que se transita un sendero hacia la recuperación de la estabilidad y consistencia macroeconómica, se requiere del diseño de un sistema que tome en cuenta las diferentes aristas de la realidad macro-financiera en pos de lograr administrarlas y permitir el desarrollo del sistema de crédito hipotecario bancario.

Las Unidades de Vivienda UVAs y UVIs que fueron creadas en 2016 para hacer más accesibles los créditos hipotecarios y por las cuales muchas familias accedieron a una vivienda propia, han generado el deterioro constante de la relación entre la cuota y los ingresos y, por lo tanto, han complicado las posibilidades de los tomadores de crédito de hacer frente a los pagos. Así, cada cuota ha llegado a representar una proporción mayor del poder adquisitivo del deudor, llegando en algunos



H. Cámara de Diputados de la Nación

“2022 – Las Malvinas son argentinas”

casos al 60% o al 80% del salario según han manifestado los propios tomadores del crédito.

Este sistema que puede ser útil en una sociedad con baja inflación y estabilidad macroeconómica, mostró su peor cara, luego de la brusca devaluación de principios de 2018 que ha dejado una inercia inflacionaria en torno al 50%.

Si tomamos desde marzo 2016 a marzo 2022, las UVA aumentaron un 675%, mientras que el coeficiente de variación salarial de los registrados se incrementó un 608%.

Además, es necesario remarcar que, si consideramos el valor tiempo del dinero, los incrementos en UVA se dan diariamente, impactando en las cuotas mensuales inmediatamente. En cambio, los incrementos salariales se dan en forma posterior, se acumulan y se dan en pocos momentos al año.

Mediante el Comunicado P 50727 del 7 de abril de 2016 y la Comunicación “A” 5945 del 8 de abril de 2016, el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA (BCRA) dispuso la implementación de una modalidad de ahorro y de préstamos denominados en Unidades de Vivienda (UVIs), posteriormente renombradas como Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs), cuyo valor inicial equivalía a la milésima parte del costo promedio de construcción de un metro cuadrado testigo en la CIUDAD AUTÓNOMA DE BUENOS AIRES y en las CIUDADES de CÓRDOBA, ROSARIO, SALTA y zona del Litoral, ponderados por población, y que dicho valor comenzó a ser actualizado diariamente por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) - Ley N° 25.827.

Mediante la Ley N° 27.271 de Sistema de Ahorro para el Fomento de la Inversión en Vivienda “CASA DE AHORRO”, se crearon instrumentos de ahorro, préstamo e inversión denominados en Unidades de Vivienda (UVIs), cuya principal función era captar el ahorro y destinarlo a la financiación de largo plazo en la adquisición, construcción y/o ampliación de viviendas. Su valor inicial en pesos fue determinado por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA (BCRA), utilizando como referencia la milésima parte del valor promedio del metro cuadrado construido con destino a vivienda en la REPÚBLICA ARGENTINA. La actualización mensual se estableció a través del índice del costo de la construcción para el Gran Buenos Aires que publica el INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA Y CENSOS (INDEC), organismo desconcentrado en el ámbito del MINISTERIO DE ECONOMÍA,

para Vivienda Unifamiliar Modelo 6. A través de la Comunicación "A" 6069 del 16 de septiembre de 2016, el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA (BCRA) implementó la aplicación de las Unidades de Vivienda (UVIs).

Tanto los créditos actualizables en Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs) como en Unidades de Vivienda (UVIs) contemplan que las entidades financieras deben dar 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 resultaría de haber aplicado un ajuste de capital por el Coeficiente de Variación Salarial (CVS) desde su desembolso, y cuya extensión no debe superar el VEINTICINCO POR CIENTO (25%) del plazo originalmente previsto para el caso del préstamo en Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs) y, en el caso de las Unidades de Vivienda (UVIs), observando que por dicha extensión de plazo la cuota no supere el TREINTA POR CIENTO (30%) de los ingresos computables.

En relación con los montos adeudados en los créditos hipotecarios vigentes, bajo el sistema de ajuste por Unidad de Valor Adquisitivo (U.V.A.), el Art. 6° del presente proyecto establece que la refinanciación de dichos saldos, no podrá superar el 30% de los ingresos de los deudores.

Es importante destacar que esta medida se encuentra alineada con recientes fallos judiciales acaecidos a raíz de los reclamos judiciales iniciados por deudores hipotecarios afectados.

En particular, la Sala Segunda de la Cámara en lo Civil y Comercial N°2 de La Plata, en autos "Serna Diego Rodrigo y otro/a c/ Banco de la Provincia de Buenos Aires s/ Medidas Cautelares" confirmó la sentencia de primera instancia, en la que se hizo lugar a la medida cautelar solicitada por los deudores, ordenando al Banco de la Provincia de Buenos Aires que re liquiden las cuotas correspondientes a un préstamo hipotecario "UVA", las que no deberían superar el 30% de los ingresos familiares. Allí se consideró que, al comienzo del cronograma de pagos, las cuotas representaban un 29% de los ingresos familiares y luego pasó a significar aproximadamente un 60% de los mismos, situación que se agravó por la pérdida de empleo de uno de los deudores, y se ponderó la situación económica.

Por su parte, la Sala II de la Cámara Civil y Comercial de Azul, en autos "*Butera Flavio Damián c/Banco de la Provincia de Buenos Aires s/ Medidas Cautelares*" Expte. 2-667912020, modificó la medida cautelar concedida en primera instancia, disponiendo que las cuotas mensuales pendientes no podrán superar el 30% de los haberes del actor. Además, se instó a las partes a iniciar una renegociación extrajudicial que debía adecuarse a ciertos parámetros, por ejemplo: ..."*Deberá contemplarse el criterio del 'esfuerzo compartido' entre el acreedor y el deudor que surge como parámetro legal para la renegociación de los créditos UVA*"....



H. Cámara de Diputados de la Nación

“2022 – Las Malvinas son argentinas”

Asimismo, en la Provincia de Mendoza, en autos “Azulay Marcos Enrique c/ BVBA Banco Frances S.A. P/Proceso De Consumo” el poder judicial decidió eliminar el ajuste por Unidad de Valor Adquisitivo (U.V.A.) como indicador de actualización de un crédito hipotecario y ordenó al Banco la readecuación del contrato y que la cuota mensual resultante no exceda el treinta por ciento (30 %) de los ingresos mensuales del actor. En tal sentido, la jueza Landaburu expresó: ...*“A fin de decidir la presente cuestión tendré especialmente en cuenta, no sólo las consideraciones precedentemente vertidas sino también los hechos que estimo debidamente acreditados de la causa. Esto es: que existe un serio riesgo que el actor no logre cubrir el valor de la cuota, dándole derecho, su incursión en mora, a la accionada para resolver el contrato e iniciar la ejecución hipotecaria en el marco del legítimo ejercicio de un derecho previsto en el contrato, lo que provocaría un perjuicio irreparable al privarlo de su vivienda familiar; también, que el demandante, en su calidad de consumidor financiero, debe afectar una parte considerable de su ingreso mensual para abonar el crédito destinado a la vivienda familiar”*....

Mediante la Comunicación “A” 6715 del 14 de junio de 2019, el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA (BCRA) estableció que además de la opción de la extensión del plazo las entidades deberían ofrecer como opción que el importe de la cuota no supere en un DIEZ POR CIENTO (10%) el valor de esta, resultante de haber aplicado un ajuste de capital por el Coeficiente de Variación Salarial (CVS) desde su desembolso.

En función de la importante caída del salario real de los últimos años y ante la evidente falla de los mecanismos de salvaguarda mencionados en los párrafos precedentes, el aumento de la carga financiera de los deudores llevó a la implementación de mecanismos de compensación cuyos costos se financiaron con fondos del Fideicomiso Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar) y, posteriormente, en su mayor parte por los bancos públicos.

Entre los mecanismos de compensación implementados se han encontrado: i) una cobertura Unidad de Valor Adquisitivo-Coeficiente de Variación Salarial (UVA-CVS) para quienes hayan tomado el crédito hipotecario del Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar), que compensa si el índice Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) supera al índice Coeficiente de Variación Salarial (CVS) en más del DIEZ POR CIENTO (10%) desde el inicio del crédito; ii) una compensación a los deudores Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) que no

pertenecen a los llamados del Fideicomiso Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar), por el descalce generado en las cuotas de los meses de octubre de 2018 a diciembre de 2019 en el caso de que cualquiera de estas cuotas ajustadas por Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs) supere en más del DIEZ POR CIENTO (10%) a la ajustada por Coeficiente de Variación Salarial (CVS), siempre y cuando el crédito les fuera otorgado con destino de vivienda familiar, única y de residencia permanente por hasta CIENTO VEINTE MIL UNIDADES DE VALOR ADQUISITIVO (120.000 UVAS) y el valor de la vivienda adquirida o construida haya sido por hasta CIENTO CUARENTA MIL UNIDADES DE VALOR ADQUISITIVO (140.000 UVAS); iii) una compensación y cobertura extraordinaria para que en las cuotas de los meses de septiembre a diciembre de 2019, luego prorrogada a la cuota de enero de 2020, el beneficiario o la beneficiaria abone el mismo monto de agosto de 2019; iv) un tratamiento especial mediante un mecanismo de convergencia escalonado desde febrero de 2020 por DOCE (12) meses para amortiguar el incremento del descongelamiento de la cuota Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) desde agosto de 2019, estableciendo, asimismo, que las entidades financieras deben atender a casos en donde la cuota supere el TREINTA Y CINCO POR CIENTO (35 %) del ingreso; v) el congelamiento de la cuota de los créditos hipotecarios Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) desde marzo de 2020 y por SEIS (6) meses que recaigan sobre inmuebles destinados a vivienda única y que se encuentren ocupados; vi) la posibilidad de diferir la deuda por cuotas impagas entre el 29 de marzo de 2020 y septiembre de 2020 en al menos TRES (3) cuotas o incorporar esas cuotas a partir del mes siguiente inclusive al final de la vida del crédito (luego extendido hasta el 31 de diciembre de 2020); vii) la extensión del congelamiento de las cuotas hasta el 31 de enero de 2021, sumado a que las deudas por falta de pago desde el 1° de octubre de 2020 y hasta el 31 de enero de 2021 podrán ser convertidas a Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs) y refinanciadas a pagar a partir de la finalización del cronograma vigente del préstamo, en cuotas que no podrán superar la cuota original del préstamo y viii) desde el 1° de febrero de 2021 y hasta el 31 de julio de 2022 un nuevo sistema escalonado de convergencia para las cuotas de créditos hipotecarios que recaigan sobre inmuebles destinados a vivienda única y estén ocupados y, asimismo, que las entidades financieras habiliten una instancia para considerar la situación de aquellos casos en los que el importe de la cuota a abonar supere el TREINTA Y CINCO POR CIENTO (35 %) de los ingresos.

Este universo de alternativas demuestra que resulta necesario crear y reglamentar la puesta en funcionamiento de un nuevo mecanismo que potencie la certeza de pago para deudores y acreedores a través de un sistema de cobertura de carácter limitado por el descalce entre la Unidad de Valor Adquisitivo (UVA) y la Unidad de Vivienda (UVI), por un lado, y la fórmula de ajuste mediante el Coeficiente “Hogar



H. Cámara de Diputados de la Nación

“2022 – Las Malvinas son argentinas”

Argentino - Hog.Ar” u otra variante que se establezca en función del Coeficiente de Variación Salarial (CVS), por otro lado. Vale recordar el coeficiente recientemente lanzado por este Gobierno para las financiaciones otorgadas mediante el Fideicomiso Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar) cuyo comité ejecutivo preside el MINISTERIO DE DESARROLLO TERRITORIAL Y HÁBITAT.

Asimismo, resulta menester poner en marcha lo relacionado con la Ley de Financiamiento Productivo N° 27.440, por medio de la cual se establecieron parámetros homogéneos para la emisión de letras hipotecarias por parte de los deudores e intervenidas por los Registros de la Propiedad Inmueble correspondientes, como así también normas y procedimientos para la cesión de derechos como componentes de una cartera de créditos para garantizar la emisión de títulos valores, constituir el activo de una sociedad que emita títulos valores garantizados con dichos activos, o constituir el patrimonio de un fideicomiso financiero o fondo común.

Teniendo en cuenta todos estos antecedentes, resulta fundamental que el MINISTERIO DE ECONOMÍA, el MINISTERIO DE VIVIENDA Y HABITAT y el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA (BCRA) lleven adelante una agenda hipotecaria integral, innovadora y moderna que potencie el mercado del crédito hipotecario bancario y su dinámica de complementariedad con el mercado de capitales.

A los efectos de que este esquema de cobertura y promoción del crédito hipotecario sea adecuado, eficiente, transparente, con un sistema administrativo que persiga las mejores prácticas societarias y con una estructura reducida para que no constituya una carga adicional gravosa para las entidades financieras participantes ni el costo de su funcionamiento sea trasladado a los créditos, resulta apropiado instrumentar la constitución de una sociedad anónima con el objeto de administrarlo, con la participación del MINISTERIO DE ECONOMÍA, el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA (BCRA) y las entidades aportantes en la proporción de sus respectivos aportes, por medio de un fideicomiso.

Es necesario, además, que este mecanismo no requiera de un financiamiento público corriente, como así tampoco comprometa en el futuro recursos del TESORO NACIONAL y del BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA (BCRA).

Entendemos que el esfuerzo fiscal del Gobierno Nacional debe brindar soluciones habitacionales y de infraestructura social al segmento de la sociedad

con mayores dificultades de acceso a la tierra y a una vivienda digna, y que la única forma posible de ascenso social es a través del acompañamiento del Estado. Achicar las brechas sociales, mejorar las condiciones iniciales para la ampliación de oportunidades y bregar por una mejor calidad de vida, son elementos esenciales que hacen a los derechos humanos de una sociedad.

Por ello consideramos que este nuevo sistema de créditos hipotecarios es parte de un eslabón que se complementa con el Fideicomiso Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar) y con el Fondo de Integración Socio Urbana (FISU) concebido con el objetivo de urbanizar barrios y asentamientos urbanos precarios ya instalados

Por ende, con las Unidades de Vivienda UVAs y UVIs estamos ante un tipo de crédito que traslada riesgos desde el acreedor al deudor, que será de aquí en más el perjudicado ante incrementos de precios en la medida que éstos sean superiores al incremento de salarios, tema que este proyecto intenta solucionar, así como la situación de muchos deudores afectados durante por este efecto.

Por todo lo expuesto, solicito a mis pares el acompañamiento en el presente proyecto de ley y en su aprobación.