



H. Cámara de Diputados de la Nación

Presidencia

532; 1172; 1664; 1961; 2045; 2429;
2666; 5200-D-22;
95; 260; 397 y 2477-D-23
OD 715

Buenos Aires, 05 JUL 2023

Señora Presidenta del H. Senado.

Tengo el agrado de dirigirme a la señora Presidenta, comunicándole que esta H. Cámara ha sancionado, en sesión de la fecha, el siguiente proyecto de ley que paso en revisión al H. Senado.

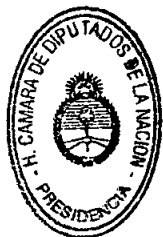
El Senado y Cámara de Diputados, etc.

SISTEMA INTEGRAL DE COBERTURA
Y PROMOCIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS

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 146/17, y/o artículo 105, ley 27.467; o en Unidades de Vivienda (UVI).





H. Cámara de Diputados de la Nación

532; 1172; 1664; 1961; 2045; 2429;
2666; 5200-D-22;
95; 260; 397 y 2477-D-23
OD 715
2/.

Artículo 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 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 quedará ajustada a este último.





H. Cámara de Diputados de la Nación

532; 1172; 1664; 1961; 2045; 2429;
2666; 5200-D-22;
95; 260; 397 y 2477-D-23
OD 715
3/.

Capítulo II

Del índice actualizable por RIPTE (IAR)

Artículo 3º- 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.

Artículo 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.

Artículo 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)

Artículo 6º- 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





H. Cámara de Diputados de la Nación

532; 1172; 1664; 1961; 2045; 2429;
2666; 5200-D-22;
95; 260; 397 y 2477-D-23
OD 715
4/.

otorgado fuera menor o igual a ciento veinte mil (120.000) UVAs o su equivalente en UVIs y el valor de la vivienda adquirida o construida inferior a las ciento cuarenta mil (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 ciento veinte mil (120.000) UVAs y menores a doscientos mil (200.000) UVAs, las diferencias establecidas en el artículo 2º de esta ley se aplicarán solo hasta los ciento veinte mil (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 doscientos veinticinco mil (225.000) UVAs o su equivalente en UVIs al momento del desembolso.

Los deudores podrán ejercer dicha opción dentro de los ciento ochenta (180) 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 serán asumidos por orden causado.

Artículo 7º- Si de los saldos adeudados vigentes al momento de ejercer la opción implica que el importe de la cuota a abonar supera el treinta por ciento (30%) de los ingresos actuales –considerando el/los deudor/es y computados en





H. Cámara de Diputados de la Nación

532; 1172; 1664; 1961; 2045; 2429;
2666; 5200-D-22;
95; 260; 397 y 2477-D-23
OD 715
5/.

igual forma a lo previsto al momento del otorgamiento de la financiación—, a opción del deudor se podrá 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.

Artículo 8º- Los contratos y relaciones emergentes que se identifican en el artículo 6º, 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.

Artículo 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





H. Cámara de Diputados de la Nación

532; 1172; 1664; 1961; 2045; 2429;
2666; 5200-D-22;
95; 260; 397 y 2477-D-23
OD 715
6/.

procesales que pudieren estar corriendo, la prescripción y la caducidad de instancia.

Artículo 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 (3) primeras cuotas acaecidas en mora, mientras que las posteriores serán refinanciadas por acuerdo de partes. El presente beneficio podrá ser ejercido en dos (2) oportunidades durante el transcurso del crédito.

Capítulo IV

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

Artículo 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.

Artículo 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,





H. Cámara de Diputados de la Nación

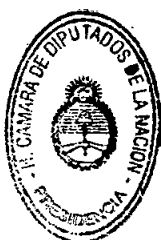
532; 1172; 1664; 1961; 2045; 2429;
2666; 5200-D-22;
95; 260; 397 y 2477-D-23
OD 715
7/.

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).

Artículo 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.

Artículo 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 dos por ciento (2%) entre la evolución de ambos índices respecto del inicio de la cobertura a partir del 1º de enero de 2023.

Artículo 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





H. Cámara de Diputados de la Nación

532; 1172; 1664; 1961; 2045; 2429;
2666; 5200-D-22;
95; 260; 397 y 2477-D-23
OD 715
8/.

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.

Artículo 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.

Artículo 17.- Exímase al Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) y a BICE Fideicomisos S.A. (BFSA) en su carácter de fiduciario del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (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.

Artículo 18.- BICE Fideicomisos S.A. (BFSA) no recibirá compensación o comisión alguna por su actividad como fiduciario del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH). Los gastos





H. Cámara de Diputados de la Nación

532; 1172; 1664; 1961; 2045; 2429;
2666; 5200-D-22;
95; 260; 397 y 2477-D-23
OD 715
9/.

operativos de funcionamiento serán los estrictamente necesarios para operar y deberán ser sufragados con los recursos del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH).

Artículo 19.- BICE Fideicomisos S.A. (BFSA) en su carácter de fiduciario del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (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.

Artículo 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.

Artículo 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 Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH).





H. Cámara de Diputados de la Nación

532; 1172; 1664; 1961; 2045; 2429;
2666; 5200-D-22;
95; 260; 397 y 2477-D-23
OD 715
10/.

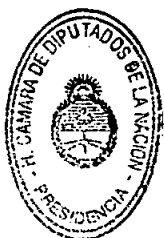
Artículo 22.- El Banco Central de la República Argentina podrá suspender o reducir la obligación de efectuar los aportes al Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) en vistas del monto acumulado y su relación con la situación del mercado hipotecario bajo cobertura.

Artículo 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.

Artículo 24.- Los recursos del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) 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.

Artículo 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





H. Cámara de Diputados de la Nación

532; 1172; 1664; 1961; 2045; 2429;
2666; 5200-D-22;
95; 260; 397 y 2477-D-23
OD 715
11/.

según las condiciones establecidas por el Banco Central de la República Argentina.

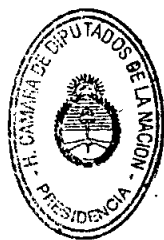
Artículo 26.- Queda establecido que el Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) no recibirá aporte corriente alguno por parte del Tesoro nacional ni del Banco Central de la República Argentina, como así tampoco se comprometen los recursos de sendos organismos en ningún momento.

Capítulo V

Disposiciones complementarias

Artículo 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.





H. Cámara de Diputados de la Nación

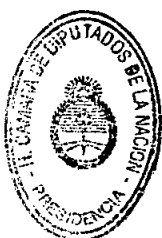
532; 1172; 1664; 1961; 2045; 2429;
2666; 5200-D-22;
95; 260; 397 y 2477-D-23
OD 715
12/.

Artículo 28.- Encomiéndose 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.

Artículo 29.- Encomiéndose 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.

Artículo 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.

Artículo 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





H. Cámara de Diputados de la Nación

532; 1172; 1664; 1961; 2045; 2429;
2666; 5200-D-22;
95; 260; 397 y 2477-D-23
OD 715
13/.

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.

Artículo 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.

Artículo 33.- Establécese la portabilidad de los créditos comprendidos en la presente ley, con el objeto de 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.

Artículo 34.- Para los contratos futuros suscriptos en condiciones similares a los comprendidos en la presente ley los desembolsos parciales deberán realizarse en pesos a la cotización de los índices UVA, UVI o CER a la fecha de la acreditación en la cuenta del deudor.

Artículo 35.- 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.

Artículo 36.- La presente ley entrará en vigencia a partir del día de su publicación en el Boletín Oficial de la República Argentina.





H. Cámara de Diputados de la Nación

532; 1172; 1664; 1961; 2045; 2429;
2666; 5200-D-22;
95; 260; 397 y 2477-D-23
OD 715
14/.

Artículo 37.- La presente ley será reglamentada dentro de los treinta (30) días corridos desde su publicación.

Artículo 38.- Comuníquese al Poder Ejecutivo nacional.

Saludo a usted muy atentamente.



A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized first name and a longer surname.



Congreso de la Nación

532; 1172; 1664; 1961; 2045; 2429;
2666; 5200-D-22;
95; 260; 397 y 2477-D-23
OD 715

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, IAR₀, es igual a 100. El período de inicio es el día anterior a la entrada de vigencia de este.

