



# *H. Cámara de Diputados de la Nación*

*“1983/2023 – 40 años de democracia”*

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

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

## CAPÍTULO II - Del Índice Actualizable por "RIPTE" (IAR)

**ARTÍCULO 3°.-** Impleméntese el Índice Actualizable por "RIPTE" (IAR), que será calculado en función de la Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPTE) de acuerdo con la metodología establecida en el ANEXO I que integra la presente ley.

**ARTICULO 4°.-** El coeficiente creado por el artículo precedente será aplicable a financiaciones regidas por la Ley 21.526, destinadas a la adquisición, construcción, refacción u ampliación de la vivienda de carácter única, familiar y de ocupación permanente según los criterios establecidos por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA.

**ARTÍCULO 5°.-** El BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, publicará con frecuencia mensual el coeficiente indicado en el artículo 3° de la presente Ley



# *H. Cámara de Diputados de la Nación*

*"1983/2023 – 40 años de democracia"*

CAPÍTULO III – De la incorporación 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 a los servicios del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH).

**ARTÍCULO 6°.-** 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 cuyo crédito otorgado fuera menor o igual a 120.000 UVAS o su equivalente en UVIS y el valor de la vivienda adquirida o construida inferior a las 140.000 UVAS o su equivalente en UVIS al momento del desembolso, podrán optar por adherirse a los servicios del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) en vistas de transformar el flujo de pagos de los mencionados créditos al equivalente por una actualización según el "IAR". 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.

**ARTÍCULO 7°.** – Si de los saldos adeudados vigentes al momento de ejercer la opción, implica que el importe de la cuota a abonar supera el 30 % de los ingresos actuales – considerando el/los deudor/es/ y computados en igual forma a lo previsto al momento del otorgamiento de la financiación– se debe extender la duración del plazo en no más de veinticinco por ciento (25%) de aquel originariamente pactado. Para las situaciones

que queden comprendidas por fuera de estos parámetros, las entidades financieras deben habilitar una instancia para considerar la situación de los clientes comprendidos.

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

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

**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 6° de la presente Ley, por el término de trescientos sesenta y cinco días (365) en que dicha declaración se extienda. Asimismo, por idéntico período quedará suspendido el curso de los términos procesales que pudieren estar corriendo, la prescripción y la caducidad de instancia.

**ARTICULO 10** – Cuando el deudor principal acredite de manera fehaciente ante la entidad bancaria hipotecante su despido laboral, el Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) cubrirá hasta las tres primeras cuotas acaecidas en mora, mientras que las posteriores serán refinanciadas por acuerdo de partes. El



# *H. Cámara de Diputados de la Nación*

*"1983/2023 – 40 años de democracia"*

presente beneficio podrá ser ejercido en dos oportunidades durante el transcurso del crédito.

## CAPÍTULO IV - De la creación del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH)

**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 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 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 6° de la presente ley y el importe que surja del ajuste de capital por el índice IAR en función de la Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPTE). Dicha compensación se hará efectiva una vez acumulada una discrepancia del 2% entre la evolución de ambos índices respecto del inicio de la cobertura a partir del dictado de la presente Ley.

**ARTÍCULO 15.** - Las entidades financieras regidas por la Ley N° 21.526 y sus modificaciones, originadoras de los créditos, deberán calcular y prestar servicio como agentes de cobro de las cuotas respecto de las cláusulas de ajuste contractuales, sin recibir por ello compensación alguna. Los excesos cobrados por las entidades hipotecantes por la aplicación de la formula 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 formula, existieran descalces que generen un perjuicio a las entidades hipotecantes el Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) compensará los mismos conforme lo dispuesto en el Artículo 16 de la presente. EL BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA determinará el esquema y la fecha de vencimiento para la liquidación de las compensaciones.



# *H. Cámara de Diputados de la Nación*

*"1983/2023 – 40 años de democracia"*

**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.** - Exímese al Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) y a BFSA en su carácter de fiduciario del FFCPH, para el desarrollo de las operaciones relativas al Fondo, de los impuestos, tasas y contribuciones nacionales existentes y a crearse en el futuro, incluyendo el Impuesto al Valor Agregado establecido por la Ley 23.349, la Ley de Impuesto a las Ganancias establecido por la Ley 20.628, y el Impuesto sobre los Créditos y Débitos en Cuentas Bancarias y Otras Operatorias establecido por la Ley 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.

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

**ARTÍCULO 19.** - BFSA en su carácter de fiduciario del FFCPH deberá informar trimestralmente al BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA el saldo del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) y la composición de la cartera de inversiones.

**ARTÍCULO 20.** - Las entidades financieras autorizadas para operar en la REPUBLICA ARGENTINA deberán integrar el Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) con un aporte normal mensual que determinará el BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA con un límite máximo de 0,01% del promedio de los saldos diarios de los depósitos en pesos y en moneda extranjera constituidos en las entidades financieras.

**ARTÍCULO 21.** - EL BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA 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 REPUBLICA ARGENTINA deberán ingresar al fideicomiso referido en el artículo 11º de la presente ley de acuerdo con los criterios que determine el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA y las que dejen de operar cederán sus derechos al FFCPH.

**ARTÍCULO 22.** - EL BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA 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.





# *H. Cámara de Diputados de la Nación*

*"1983/2023 – 40 años de democracia"*

**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 DE COBERTURA HIPOTECARIA (FCH) podrán ser invertidos teniendo por objetivo la preservación del capital, la adecuación de riesgos a los compromisos asumidos, la transparencia y el control en su administración. Los rendimientos del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) formarán parte de éste.

**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 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 VI – Disposiciones complementarias.

**ARTICULO 27.** - Modificase el Artículo 6° del Decreto 540/95 que quedará redactado de la siguiente forma:

*“ARTÍCULO 6°.- Las entidades financieras autorizadas para operar en la REPUBLICA ARGENTINA deberán integrar el FGD con un aporte normal mensual que determinará el BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA entre un mínimo de 0,005 % y un máximo 0,06 % del promedio de los saldos diarios de los depósitos en pesos y en moneda extranjera constituidos en las entidades financieras, y con los aportes adicionales que el BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA establezca para cada entidad en función de los indicadores de riesgo que estime apropiados. En ningún caso el aporte adicional podrá superar el equivalente a un aporte normal.”*

**ARTÍCULO 28.-** 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 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.



# *H. Cámara de Diputados de la Nación*

*"1983/2023 – 40 años de democracia"*

**ARTÍCULO 29.-** Encomiéndase al BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA promover líneas de crédito hipotecario con actualización según el IAR y cobertura en los servicios del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH). Asimismo, queda facultado el mismo, a integrar al Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) creado en el Artículo 11 de la presente ley, con las primas que aporten los tomadores de los nuevos créditos promovidos y cuya magnitud será definida por el BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA.

**ARTÍCULO 30.-** Encomiéndase al BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA en conjunto con la COMISIÓN NACIONAL DE VALORES, organismo descentralizado en el ámbito del MINISTERIO DE ECONOMÍA, promover la estandarización de las hipotecas en su generación en función de facilitar la titulación en letras hipotecarias y su colocación en el mercado de capitales.

**ARTÍCULO 31.-** Encomiéndase a la SUPERINTENDENCIA DE SEGUROS DE LA NACIÓN en conjunto con el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, a promover el desarrollo de coberturas de riesgos provenientes de operaciones de crédito financiero hipotecario en el marco de lo establecido por el artículo 31 de la Ley 27.440, en complemento al mecanismo establecido en la presente Ley.

**ARTÍCULO 32.-** 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 33.-** La presente Ley entrará en vigencia a partir del día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA.

**ARTÍCULO 34.-** La presente ley será reglamentada dentro de los treinta (30) días corridos desde su publicación.

**ARTÍCULO 35.-** Comuníquese al PODER EJECUTIVO NACIONAL.



# *H. Cámara de Diputados de la Nación*

*“1983/2023 – 40 años de democracia”*

**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<sub>t</sub>” determinado de la siguiente manera:

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

Donde:

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

k= número de días correspondiente al mes en curso.

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

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

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

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

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



# *H. Cámara de Diputados de la Nación*

*"1983/2023 – 40 años de democracia"*

## **FUNDAMENTOS**

Señor Presidente:

El presente proyecto tiene como base el enviado por el PEN MENSJ-2020-129-APN-PTE, que perdió estado parlamentario y el presentado por los suscriptos en el expediente 2429-D-2022 que tenían 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 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.





# *H. Cámara de Diputados de la Nación*

*“1983/2023 – 40 años de democracia”*

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 reliquide 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.



# *H. Cámara de Diputados de la Nación*

*“1983/2023 – 40 años de democracia”*

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”.

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



# *H. Cámara de Diputados de la Nación*

*"1983/2023 – 40 años de democracia"*

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 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



# *H. Cámara de Diputados de la Nación*

*“1983/2023 – 40 años de democracia”*

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.

**CARLOS SALOMÓN HELLER**

**ALICIA NOEMÍ APARICIO**