



PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina, sancionan con fuerza de

LEY:

CAPÍTULO I.- DE LA CREACIÓN DEL COEFICIENTE “HOGAR ARGENTINO- HOG.AR”

ARTÍCULO 1°.- CRÉASE 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 (INLEG-2020- 71166352-APN-SF#MEC) que integra la presente ley.

ARTÍCULO 2°.- EL BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA publicará con frecuencia mensual el coeficiente indicado en el artículo precedente.

CAPÍTULO II.- DE LA CREACIÓN DEL FONDO FIDUCIARIO DE COBERTURA Y PROMOCIÓN (FFCP)

ARTÍCULO 3°.- 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 4°.- 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 5° 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 5°.- 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 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.

b. 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).

El BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA podrá, bajo resolución fundada, 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 6°.- 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 perderán la condición para integrarlo.

Las Entidades Financieras podrán recuperar sus derechos a valores nominales remanentes una vez vencidos la totalidad de los créditos que haya otorgado bajo esta modalidad, entendiéndose que debe ser el Neto del dinero utilizado por el fondo para compensar los créditos Uva-HogarArg.

ARTÍCULO 7°.- 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 8°.- 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 éste.

ARTÍCULO 9°.- 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 4° de la presente ley.

CAPITULO III.- DEL FIDUCIARIO



ARTÍCULO 10°.- NACION FIDEICOMISOS S.A ejercerá las .funciones de fiduciario del Fondo Fiduciario de Cobertura y Promoción (FFCP) creado por el artículo 3° de la presente ley.

ARTÍCULO 11°.- NACION FIDEICOMISOS S.A. deberá realizar, con los recursos del Fondo Fiduciario de Cobertura y Promoción (FFCP), la compensación de las diferencias 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, NACION FIDEICOMISOS S.A. podrá, a decisión del Comité Directivo, realizar las siguientes operaciones:

- a. Otorgar garantías destinadas a la financiación bancaria de la construcción y mejora de viviendas.
- b. 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.
- c. 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.



A tenor de la garantía solicitada, se obliga a dar cumplimiento a todas las obligaciones contraídas para con la NACION FIDEICOMISOS SA, respetando todas y cada una de las condiciones de las obligaciones garantizadas, obligándose adicionalmente a dar aviso a NACION FIDEICOMISOS SA dentro de las 48 horas hábiles, de cualquier suceso que pueda perjudicar directa o indirectamente a NACION FIDEICOMISOS SA y/o a las partes involucradas en las operaciones garantizadas por razones propias de nuestra compañía o de terceros, como así también de cualquier atraso o incumplimiento en que incurrieran, como también de cualquier otra eventualidad o circunstancia que pueda comprometer el cumplimiento de las condiciones pactadas y/o que pueda modificar el patrimonio del de sus avalistas informado al momento de la firma de la presente solicitud

En forma trimestral el comité directivo deberá determinar un tope porcentual del Fondo Fiduciario de Cobertura y Promoción (FFCP) a ser otorgado en garantía y para realizar operaciones de compra-venta de instrumentos financieros; en base a:

- 1.- Stock de créditos otorgados.
- 2.- Porcentaje del FFCP ya otorgado en garantías.
- 3.- Nivel de incumplimiento de los tomadores.

ARTÍCULO 12°.- EXÍMESE al Fondo Fiduciario de Cobertura y Promoción (FFCP) y NACION FIDEICOMISOS SA, 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.



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 13°.- NACION FIDEICOMISOS SA no recibirá compensación o comisión alguna por su actividad como fiduciario del Fondo Fiduciario de Cobertura y Promoción (FFCP).

ARTÍCULO 14°.- LOS gastos operativos de funcionamiento de NACION FIDEICOMISOS SA serán afrontados con los ingresos del Fondo Fiduciario de Cobertura y Promoción (FFCP).

ARTÍCULO 15°.- NACION FIDEICOMISOS SA 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. El informe deberá ser publicado en la página web de la entidad.

ARTÍCULO 16°.- NACION FIDEICOMISOS SA podrá emitir títulos valores nominativos no endosables con garantía del Estado Nacional, 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 IV.- DE LOS CRÉDITOS HIPOTECARIOS CUBIERTOS

ARTÍCULO 17°.- ENCOMIÉNDASE al BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA a instrumentar y reglamentar Créditos de Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs) actualizables por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) – Ley N° 25.827 (“UVA”) y Créditos de Unidades de Vivienda (UVIs) actualizables por el “ICC” – Ley de Sistema de Ahorro para el Fomento de la Inversión en Vivienda “CASA DE AHORRO” N° 27.271 (“UVI”), que contengan como marco legislativo 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” u otra variante que se establezca en función a. 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).

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.

El BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA establecerá el monto de la compensación a lo largo de la vida del crédito, el valor de la prima por compensación y el coeficiente de ajuste de capital que determina el importe a pagar por el deudor.

El cálculo de la prima a cobrar al que alude el párrafo anterior, establecida en el artículo 4 inciso a, tendrá variación anual y será determinada por el BCRA, en el mes de enero de cada año, mediante resolución fundada, para lo cual tendrá en cuenta el valor actuarial relativo a las diferencias entre salario real e inflación de los últimos 12 meses al mes de octubre inclusive del año anterior y de una proyección de los 12 meses subsiguientes.

ARTÍCULO 18.- LAS disposiciones del artículo 17 de la presente ley serán aplicables a las líneas de créditos que se detallan a continuación:

a. Construcción de primera o segunda vivienda sobre terreno propio o terreno a adquirir.



i. Monto para construcción: hasta el CIEN POR CIENTO (100%) del presupuesto de obra.

ii. Monto para compra de terreno: hasta el OCHENTA POR CIENTO (80%) de la tasación o precio de venta del terreno, únicamente para la construcción de primera vivienda.

b. Adquisición o cambio de primera o segunda vivienda por una a estrenar (primera escritura).

i. Monto para adquisición: hasta el OCHENTA POR CIENTO (80%) de la tasación o precio de venta de la vivienda.

ii. Monto para cambio: hasta el CIEN POR CIENTO (100%) de la diferencia entre el valor de la vivienda que se adquiere y el valor del inmueble que se reemplaza.

c. Refacción, ampliación o terminación de primera o segunda vivienda.

i. Monto: hasta CIEN POR CIENTO (100%) del presupuesto de obra.

d. Adquisición o cambio de vivienda única de ocupación permanente:

i. Monto para adquisición: hasta el OCHENTA POR CIENTO (80%) de la tasación o precio de venta de la vivienda.

ii. Monto para cambio: hasta el CIEN POR CIENTO (100%) de la diferencia entre el valor de la vivienda que se adquiere y el valor del inmueble que se reemplaza.

El BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA establecerá el monto máximo de los créditos a otorgar y podrá incorporar nuevas líneas de créditos a las mencionadas.

ARTÍCULO 19.- LOS deudores que podrán ser elegidos para acceder a las líneas de crédito de los artículos 17 y 18 serán aquellas personas humanas residentes que contraigan un crédito hipotecario con alguna entidad financiera regida por la Ley N°

21.526 y sus modificaciones, en Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs) actualizables por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) - Ley N° 25.827 (“UVA”) y en Unidades de Vivienda (UVIs) actualizables por 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 (“UVI”) a partir de la vigencia de la presente ley, y los que categorice de tal manera el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA.

ARTÍCULO 20.- LAS entidades financieras deberán bonificar una fracción de la tasa de interés, a ser establecida por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA, a los clientes o a las clientas que soliciten un crédito hipotecario en los términos de los artículos 17 y 18 de la presente ley, y mantengan fondos depositados en una cuenta de ahorro u otros instrumentos en Unidades de Vivienda (UVIs) actualizables por “ICC” - Ley de Sistema de Ahorro para el Fomento de la Inversión en Vivienda “CASA DE AHORRO” N° 27.271 (“UVI”).

Se requerirá que los fondos depositados al momento de solicitar el crédito representen:

- a. Al menos el VEINTE POR CIENTO (20%) del valor de la tasación o precio de venta de la vivienda para las líneas previstas en los incisos b) y d) del artículo 18 de esta ley; o
- b. Al menos el DIEZ POR CIENTO (10%) del presupuesto de obra para las líneas previstas en los incisos a) y c) del artículo 18 de la presente ley.
- c. Que en todos los casos los fondos se hayan mantenido al menos por el plazo de SEIS (6) meses en instrumentos en Unidades de Vivienda (UVIs) actualizables por “ICC” - Ley de Sistema de Ahorro para el Fomento de la Inversión en Vivienda “CASA DE AHORRO” N° 27.271 (“UVI”) previos a la obtención del crédito.



El BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA podrá modificar estos parámetros cuando lo considere pertinente.

ARTÍCULO 21.- ENCOMIÉNDASE al BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA promover líneas de crédito similares a las señaladas en los artículos 17 y 18 de la presente ley, 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 22.- 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 23.- 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 24.- 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.

CAPÍTULO V.- DE LOS CRÉDITOS OTORGADOS



ARTÍCULO 25°.- ENCOMIENDASE al BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA a instrumentar y reglamentar la reconversión bajo la modalidad establecida en el artículo 17, a solicitud de los deudores, por los Créditos Hipotecarios de Unidades de Valor Adquisitivo (UVAs) actualizables por el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER) – Ley N° 25.827 (“UVA”) y Créditos de Unidades de Vivienda (UVIs) actualizables por el “ICC” – Ley de Sistema de Ahorro para el Fomento de la Inversión en Vivienda “CASA DE AHORRO” N° 27.271 (“UVI”) otorgados, y por el saldo de la amortización de capital a cancelar, hasta la fecha de sanción de la presente ley.

ARTÍCULO 26°.- LOS deudores de créditos hipotecarios que recaigan sobre inmuebles destinados a vivienda única y que se encuentren ocupados con el referido destino por la parte deudora o quienes la sucedan a título singular o universal, mencionados en el artículo 25, podrán hacer uso de la reconversión de dicho crédito con las modalidades establecidas en el artículo 17, mediante solicitud expresa y por el saldo de la amortización de capital a cancelar, en un plazo de 120 días a partir de la instrumentación del BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA.

ARTÍCULO 27°.- LAS entidades financieras convertirán el saldo de la amortización de capital a cancelar de los créditos hipotecarios otorgados, en un nuevo sistema de amortización cuyo plazo máximo será de hasta 30 años, adecuando la nueva cuota a un monto que no debe superar el 30% de sus ingresos actuales. Se considerarán deudores y codeudores, computados en igual forma a lo previsto al momento del otorgamiento de la financiación, debiendo contemplar situaciones especiales debidamente acreditadas que deriven en una variación de los deudores considerados y/o codeudores consideradas en su origen.



En los casos que al momento de la reconversión, se requiera un plazo de amortización mayor al límite mencionado anteriormente, producto de la relación cuota/ingresos computables, se podrán incorporar cuotas extraordinarias para adecuar el crédito con dicho plazo. Los vencimientos operarán en los meses de enero y julio de cada año, no pudiendo superar tampoco en ese caso la cuota, el 50% de la relación cuota/ingresos computables.

Exímase a los deudores que opten por la reconversión del crédito hipotecario, de acuerdo a los alcances del presente proyecto, de los intereses moratorios, compensatorios, punitivos y otras penalidades previstas en el contrato, adeudados al momento de reconversión, para el cálculo del nuevo saldo.

ARTÍCULO 28°.- SUSPÉNDANSE, en todo el territorio nacional las ejecuciones hipotecarias, judiciales o extrajudiciales, en las que el derecho real de garantía recaiga sobre los inmuebles indicados en el artículo 26° y hasta el vencimiento del plazo establecido en el mismo.

Esta suspensión también alcanza al supuesto establecido en el artículo 2207 del Código Civil y Comercial de la Nación, en la medida que la parte deudora que integre el condominio, o quienes la sucedan a título singular o universal, sean ocupantes de la vivienda. Esta medida alcanzará a los lanzamientos ya ordenados que no se hubieran realizado a la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley.

ARTÍCULO 29°.- LA presente Ley entrará en vigencia a partir del día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA.

ARTÍCULO 30°.- DE forma.

Victor Hugo ROMERO

Diputado Nacional



Acompañan con la firma: CARRIZO, Soledad; CANO, José; LENA; Gabriela ;NAJUL, Claudia; ASCARATE, Lidia Inés; CACACE, Alejandro; RIZZOTI; Jorge; AUSTÍN, Brenda; MESTRE, Diego; PICCOLOMINI, María Carla ; CIPOLINI, Gerardo; VARA, Jorge; REGIDOR BELLEDONE, Estela; CANTARD, Albor.



FUNDAMENTOS

Sr. Presidente:

En nuestro país el déficit habitacional afecta a más de un tercio de la población. Conforme los últimos datos del Indec, del último semestre de 2019, el déficit se estima en torno al 36% y, desde el punto de vista cualitativo, en los 31 aglomerados urbanos relevados, el 5% de las personas vive en condiciones de hacinamiento crítico, 3,4% carece de acceso a agua potable, 34% no tiene cloacas, 13,4% vive en zonas inundables y 8,1% reside cerca de basurales.

Actualmente se encuentra con estado parlamentario en ésta Cámara el proyecto del PEN MENSJ-2020-129-APN-PTE de fecha 22 de octubre de 2020 que es recogido en parte por el presente. Sin embargo nuestro proyecto, a diferencia de aquel, contempla a los actuales deudores de los Créditos Hipotecarios mediante la modalidad UVA/UVI.

Mediante el proyecto de ley que ponemos a consideración del cuerpo, proponemos la creación del Coeficiente “Hogar Argentino- Hog.Ar” y el Fondo Fiduciario de Cobertura y Promoción (FFCP) con el objeto de brindar sustentabilidad al sistema de crédito hipotecario, promover el acceso a éste y fomentar la complementariedad con el mercado de capitales.

De esta manera estamos respondiendo al reclamo colectivo que se viene realizando en distintos puntos del país y la evidente necesidad de ser escuchados ya que se han iniciado los remates por falta de pagos. En efecto en Mendoza, en abril de este año, se conoció el primer remate de un deudor de los créditos UVA. Asimismo, en la provincia de Córdoba, letrados que se encuentran patrocinando a cerca de 1500 familias han predicho que van a sucederse remates a diario.



El presente proyecto arroja diversas diferencias respecto al del PEN. En el Art. 5 del PEN “De la integración de las Entidades Financieras al FFCP”, consideramos que no es viable un aporte activo de éstas entre el 1% y el 5% de cada crédito otorgado, ya que ello implicaría un mayor costo para el tomador del crédito y una transferencia a la capitalización de las mismas entidades financieras que conforman el fideicomiso propuesto para administrar la EMPRESA HIPOTECARIA ARGENTINA SOCIEDAD ANÓNIMA (EHASA).

En relación al art. 6 del PEN “Del ingreso al FFCP por parte de las E. Financieras”, entendemos que las Entidades Financieras que dejen de operar en el mercado de Créditos Hipotecarios deben ser condicionados a la pérdida de su condición para integrarlos, pero no coincidimos en que deban ceder sus derechos al valor nominal de su participación al MINISTERIO DE ECONOMÍA. Pensamos que las Entidades Financieras que participen en el mercado de Créditos Hipotecarios puedan recuperar sus derechos a valores nominales remanentes una vez vencidos los créditos otorgados bajo esta modalidad.

Por otra parte, en el Capítulo III “FIDUCIARIO”, en los Arts. 10, 11 y 12, no acompañamos la creación de una nueva estructura para que cumpla el rol de fiduciario del FFCP, porque ello implica incremento en el gasto y la estructura pública. Para ello le otorgamos el rol de fiduciario a una entidad ya existente y con la experiencia en esta función como lo es NACION FIDEICOMISOS SA.

Respecto al Art. 13 del proyecto del PEN “De las operaciones autorizadas al Fiduciario”, entendemos que si autorizamos mediante Ley a que la empresa encargada de manejar el FFCP cuyo principal objetivo es cubrir el desfasaje entre los índices contractuales que actualizan UVA/UVI y el nuevo índice hogar, a otorgar garantías; debe existir la exigencia de una contragarantía para evitar defaultear el FFCP. Asimismo, es importante, que la norma defina un tope del FFCP – actualizado



trimestralmente- a ser otorgado en garantía y en operaciones de compra-venta de instrumentos financieros, para ello el mecanismo viable a nuestro criterio es considerar el stock de los créditos hipotecarios otorgados, el porcentaje ya otorgado del FFCP en garantías y el nivel de incumplimiento de los tomadores.

En relación al Art. 17 del proyecto del PEN “Del informe trimestral del fiduciario al BCRA”, entendemos que dicho informe debe ser de publicado y encontrarse disponible en los canales de comunicación del BCRA.

Asimismo, en lo que respecta al Art. 18 del proyecto del PEN “De los títulos valores nominativos no endosable autorizados a emitir al Fiduciario”, entendemos que para continuar preservando la integridad del FFCP en protección de los tomadores, requerimos que cuenten con garantía del Estado Nacional.

Nosotros proponemos una prima sea variable anualmente del sistema de créditos a diferencia del Art. 19 del proyecto del PEN “Del nuevo sistema de créditos con pago de prima por parte de los tomadores”. Creemos que la norma debe brindar previsibilidad en este aspecto y para ello proponemos la prima sea variable anualmente, ya que fijar un monto con los actuales índices inflacionarios aumenta el riesgo a que sea contraproducente en el largo plazo, y definida en el mes de enero de cada año por el BCRA mediante resolución fundada, para lo cual tendrá en cuenta el valor actuarial relativo a las diferencias entre salario real e inflación de los últimos 12 meses al mes de octubre inclusive del año anterior y de una proyección de los 12 meses subsiguientes.

Finalmente, hemos incorporado un Capítulo V “Créditos Otorgados” que tiene en cuenta la realidad de los deudores actuales, encomendando al BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA a instrumentar y reglamentar la reconversión bajo la nueva modalidad crediticia que podrán hacer uso de la reconversión mediante solicitud expresa y por el saldo de la amortización de capital



a cancelar, convirtiéndose el saldo de la amortización de capital a cancelar de los créditos hipotecarios otorgados, en un nuevo sistema de amortización cuyo plazo máximo será de hasta 30 años, adecuando la nueva cuota a un monto que no debe superar el 30% de sus ingresos actuales. Asimismo, en el presente proyecto consideramos que los actuales deudores en situación de ejecución deben tener la opción de reconversión de su crédito, por lo que se suspenden las ejecuciones hipotecarias judiciales o extrajudiciales por el plazo en el que podrían ejercer la nueva opción.

Creemos que, con el presente proyecto, se impulsa la defensa del derecho a una vivienda digna, como derecho humano básico reconocido con rango constitucional

Por los motivos expuestos y otros que agregaremos al momento del tratamiento, es que solicitamos a nuestros pares la aprobación del presente proyecto de ley.

Victor Hugo ROMERO

Diputado Nacional

Acompañan con la firma: CARRIZO, Soledad; CANO, José; LENA; Gabriela ; NAJUL, Claudia; ASCARATE, Lidia Inés; CACACE, Alejandro; RIZZOTI; Jorge; AUSTÍN, Brenda; MESTRE, Diego; PICCOLOMINI, María Carla ; CIPOLINI, Gerardo; VARA, Jorge; REGIDOR BELLEDONE, Estela; CANTARD, Albor.

