

Senado de la Nación
Secretaría Parlamentaria
Dirección General de Publicaciones

(S-976/16)

PROYECTO DE LEY

El Senado y la Cámara de Diputados,...

CAPITULO I

De la creación de la UVI.

ARTICULO 1º: Créanse instrumentos de ahorro, préstamo e inversión denominados en Unidades de Vivienda (UVI), cuya principal función será la de captar el ahorro de personas humanas y jurídicas, y destinarlo a la financiación de largo plazo de la adquisición y/o construcción de viviendas en las cinco regiones de la República Argentina.

Los objetivos generales de dichos instrumentos son:

- a) Regenerar el ahorro en moneda nacional de largo plazo;
- b) Promover el crecimiento económico y el empleo a través de la inversión en construcciones; y
- c) Disminuir el déficit habitacional estructural que sufre nuestro país.

ARTICULO 2º: Los instrumentos denominados en UVIs serán los siguientes:

- a) Cuentas de ahorro, que permitirán la disponibilidad de sus fondos con una periodicidad mínima de 180 (ciento ochenta) días desde la fecha de su depósito.
- b) Depósitos a plazo fijo, por plazos no inferiores a 180 (ciento ochenta) días.
- c) Préstamos hipotecarios.
- d) Títulos valores, con o sin oferta pública, por plazos no inferiores a 2 (dos) años.

La autoridad de aplicación determinará las condiciones particulares de cada uno de los instrumentos enumerados y podrá crear nuevos instrumentos denominados en UVIs, a los que les serán aplicables las

disposiciones de la presente ley.

ARTICULO 3°: El capital de los instrumentos enumerados en el artículo anterior se expresará en UVIs. El valor de cada UVI será actualizado mensualmente a través del índice del costo de la construcción para el gran Buenos Aires que publica el INDEC para vivienda unifamiliar modelo 6. Las amortizaciones de capital de todos los instrumentos denominados en UVIs se realizarán en pesos por el equivalente del valor de la cantidad de UVIs correspondientes a la fecha de hacerse efectivo el pago.

Los instrumentos denominados en UVIs podrán llevar intereses a una tasa fija o variable, pagadera en períodos o al vencimiento, según sea determinado en cada caso por las partes o el emisor, según corresponda. Los intereses correspondientes se computarán y se liquidarán en pesos, calculados sobre las UVIs representativas del total del capital adeudado a la fecha de realizarse el pago de los intereses.

Los instrumentos denominados en UVIs sólo podrán suscribirse y cancelarse en pesos.

ARTICULO 4°: Los depósitos denominados en UVIs estarán sujetos a los términos y condiciones generales establecidas en las normas del Banco Central de la República Argentina (BCRA) y de las normas complementarias de prevención del lavado de activos y del financiamiento al terrorismo.

ARTICULO 5°: El valor inicial en pesos de la UVI será determinado por la autoridad de aplicación, utilizando como referencia la milésima parte del valor promedio del metro cuadrado construido con destino a vivienda de las cinco regiones de la República Argentina, de forma tal en la que 1.000 UVIs = un metro cuadrado.

ARTICULO 6°: Desígnese al Banco Central de la República Argentina (BCRA) como autoridad de aplicación de la presente ley, en virtud de lo cual podrá realizar todos los actos o gestiones conducentes para facilitar la operatoria propuesta.

CAPITULO II

De las condiciones generales de los instrumentos denominados en UVI.

ARTICULO 7°: Los depósitos en cuentas de ahorro, a plazo fijo y los títulos valores en UVIs se encuentran exentos del Impuesto sobre los Bienes Personales, y las diferencias de cotización y los resultados de su inversión se encuentran exentos del Impuesto a las Ganancias para

las personas humanas.

Los fideicomisos financieros que sean creados en el marco del Capítulo III de la presente ley se encontrarán exentos del Impuesto a los Débitos y Créditos Bancarios, y los créditos hipotecarios que se encuentren dentro de su patrimonio gozarán de la exención de la base imponible del Impuesto al Valor Agregado.

ARTICULO 8°: Las entidades financieras deberán habilitar a las personas físicas la posibilidad de constituir depósitos en UVIs en forma gratuita, sin gastos de mantenimiento, en las condiciones que oportunamente establezca la autoridad de aplicación.

ARTICULO 9°: Las condiciones de los préstamos hipotecarios denominados en UVIs serán coordinadas y determinadas por los organismos nacionales, provinciales o municipales, vinculados a la política de vivienda, conjuntamente con las entidades emisoras del crédito, en un todo de acuerdo con las normas y espíritu de la presente ley. Con respecto a los intereses, a tasa fija o variable, se computarán y liquidarán en pesos, calculados sobre las UVIs representativas del total del capital adeudado a la fecha de realizarse el pago de los intereses.

CAPITULO III

De los Fideicomisos Financieros para Préstamos Hipotecarios

ARTICULO 10°: Autorícese al Poder Ejecutivo Nacional, por sí o por intermedio de quien designe expresamente al efecto, a la creación de fideicomisos financieros, en los términos del artículo 1690 del Código Civil y Comercial de la Nación, cuya finalidad principal consistirá en fomentar el ahorro argentino de largo plazo con el objeto de financiar, principalmente, el acceso a la vivienda nueva, única y familiar en todo el territorio nacional.

Dichos fideicomisos financieros estarán destinados a la obtención de fondos, a través de aportes de los fiduciantes y/o de la colocación de los títulos representativos de deuda, para el otorgamiento, a través del fiduciario, de préstamos hipotecarios con beneficios especiales a personas humanas para la adquisición y/o construcción de viviendas familiares. Los beneficios podrán consistir en subsidios de una porción del capital, de tasa o de gastos relacionados con la operatoria.

ARTÍCULO 11°: Para el cumplimiento de los objetivos perseguidos por la presente ley y en el marco de la operatoria propuesta se autoriza al Poder Ejecutivo Nacional a:

a) Destinar, como fiduciante, una partida presupuestaria de pesos cincuenta mil millones [50.000.000.000], para el presente año, a fin de fondear los respectivos fideicomisos a través de la suscripción de títulos representativos de deuda, certificados de participación y/o aportes extraordinarios, con el fin de otorgar los beneficios especiales enumerados en el artículo anterior.

b) La autoridad de aplicación garantizará en el caso que corresponda, la devolución del valor de los certificados de participación emitidos, al momento de su rescate.

c) Todos los años a través de la ley de presupuesto se establecerá el monto a efectos de dar cumplimiento el inciso a) del presente artículo.

ARTICULO 12º: El Poder Ejecutivo Nacional, a través de la Secretaría de Finanzas del Ministerio de Hacienda y Finanzas Públicas, podrá contratar directamente con Nación Fideicomisos S.A., para que actúe en carácter de fiduciario de dichos fideicomisos financieros, que se constituirán de acuerdo a los términos y condiciones que establezca la reglamentación, siempre y cuando el costo de administración del fideicomiso no supere los valores de mercado. También podrán actuar como fiduciarios financieros, en las mismas condiciones establecidas en el párrafo precedente, quienes estuviesen autorizados por la Comisión Nacional de Valores a tales efectos.

ARTÍCULO 13º: La manda fiduciaria del fideicomiso financiero consistirá en:

a) Estructurar cada fideicomiso financiero conjuntamente con las entidades públicas y privadas que actúen como fiduciantes y/o suscriptores de títulos representativos de deuda y emitir títulos valores denominados en UVIs con el respaldo de las hipotecas que otorgue el fideicomiso, o le sean cedidas, y las garantías y/o aportes extraordinarios que ofrezca el Estado;

b) Verificar que las hipotecas que se otorguen o que les fuesen cedidas tengan una buena calificación crediticia;

c) Asegurar que los créditos otorgados mejoren significativamente las condiciones de la oferta de créditos hipotecarios para la construcción de viviendas;

d) Solicitar, en caso de ser necesario, la aprobación del fideicomiso financiero a la Comisión Nacional de Valores (CNV);

e) Captar fondos de ahorro privado y/o público para la suscripción de

títulos valores emitidos por los fideicomisos financieros y denominados en UVIs;

f) Nominar en forma diferente las distintas series de fideicomisos financieros y a las distintas emisiones de títulos representativos de deuda denominados en UVIs;

g) Velar porque la cotización de los títulos representativos de deuda denominados en UVIs que estuviesen sujetos al régimen de oferta pública se efectúe en condiciones de transparencia;

h) Preservar a través de inversiones de bajo riesgo y diversificadas, el valor de los fondos captados que no hayan sido colocados en créditos hipotecarios;

i) Asegurar la participación, como prestatarios, de familias que no posean vivienda propia y cuenten con capacidad de pago (ingresos mensuales comprobables) para hacer frente a las cuotas del crédito;

j) Las entidades financieras deberán habilitar a las personas humanas la posibilidad de solicitar prórroga al plazo originalmente previsto para el préstamo, cuando el importe de la cuota a pagar, a su fecha de vencimiento, supere en un 10% (diez por ciento) el valor de la cuota que hubiere resultado de haberse aplicado a ese préstamo un ajuste de capital por el coeficiente de variación salarial (CVS), dejándose constancia que tal cálculo no aplica al monto de la deuda y sólo constituye un valor de referencia.

k) Proveer la posibilidad de que los créditos hipotecarios otorgados incluyan un seguro que ofrezca a los prestatarios una espera de seis meses en el pago de las cuotas en caso de desempleo;

l) Realizar los actos útiles y necesarios tendientes al cumplimiento de la manda fiduciaria principal y al fiel cumplimiento de los objetivos previstos en la presente ley.

m) Las ejecuciones hipotecarias se agotarán con el producido del remate del bien, no generando deuda alguna por ningún concepto al ejecutado.

ARTÍCULO 14°: Los ingresos que genere cada fideicomiso financiero, conjuntamente con los aportes extraordinarios que realice del Estado Nacional dentro de su asignación presupuestaria, serán utilizados para realizar los pagos de los títulos valores que hubiera emitido dicho fideicomiso financiero.

ARTÍCULO 15°: Autorícese al Poder Ejecutivo Nacional, por sí o por

intermedio de quien designe expresamente al efecto, a:

- a) Realizar análisis y estudios técnicos,
- b) Suscribir convenios de colaboración con distintas entidades públicas y/o privadas a efectos de llevar adelante la operatoria establecida en el presente Capítulo,
- c) Determinar criterios de selección y asignación de fondos para ser aportados a los fideicomisos financieros,
- d) Determinar criterios de selección y otorgamiento de préstamos hipotecarios por los fideicomisos financieros,
- e) Constituir comités técnicos de seguimiento,
- f) Realizar todos los actos o gestiones que considere convenientes y conducentes a la instrumentación y funcionamiento de los fideicomisos financieros.

CAPITULO IV

De la emisión de Bono del Tesoro denominado en UVI

ARTICULO 16°: Autorízase al Ministerio de Hacienda y Finanzas Públicas a emitir un

“Bono Metro Cuadrado Argentino” el cual estará denominado en UVIs y comprenderá los demás términos y condiciones financieras que se determinen al momento de su emisión, por un monto equivalente a pesos cincuenta mil millones [50.000.000.000] para el presente ejercicio presupuestario.

Todos los años se establecerá por presupuesto la asignación correspondiente en concordancia con lo establecido en el Artículo 11 inciso a) y c).

El Gobierno Nacional deberá destinar los fondos recibidos por la colocación del

“Bono Metro Cuadrado Argentino” para otorgar los préstamos hipotecarios establecidos en el Artículo 9.

CAPITULO V

Disposiciones Generales

ARTICULO 17°: Autorícese al Poder Ejecutivo Nacional a promover la cultura del ahorro a largo plazo en moneda nacional que propone el presente proyecto de ley, en su política educativa desde los niveles iniciales y en sus campañas de publicidad oficial.

ARTICULO 18°: Se invita a las Provincias y a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires a adherir a la presente ley, fomentando el sistema a través de ventajas impositivas e inversiones presupuestarias.

ARTICULO 19°: La autoridad de aplicación publicará mensualmente el valor de la UVI.

ARTICULO 20°: Anualmente la autoridad de aplicación deberá remitir un informe pormenorizado respecto de la marcha de la operatoria establecida en la presente ley, a las Comisiones de Obras Públicas y Finanzas de la Cámara de Diputados y a las Comisiones de Infraestructura, Vivienda y Transporte y de Presupuesto y Hacienda del Senado de la Nación.

CAPITULO VI

Adecuaciones normativas

ARTÍCULO 21°: Agréguese el siguiente párrafo al artículo 7° de la ley N° 23.928:

“Se exceptúa de lo dispuesto en el primer párrafo de este artículo a:

- a) Los títulos de deuda pública que se emitieran a consecuencia de la operación de reestructuración de dicha deuda, dispuesta en el artículo 62 de la Ley N° 25.827.
- b) Los títulos públicos provinciales que cuenten con la autorización prevista en el artículo 25, y el ejercicio de las facultades conferidas por el primer párrafo del artículo 26, ambos de la ley N° 25.917.
- c) Los valores negociables, con plazo no menor a TRES (3) meses, que emitan el GOBIERNO NACIONAL y el BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA.
- d) Los instrumentos financieros previstos en el artículo 1° y las cajas de ahorro previstas en el artículo 11 ° de la presente ley.

ARTICULO 22°: Si se tratare de hipotecas a constituirse para garantizar obligaciones en dinero sujetas al mecanismo de actualización establecido en la presente ley, el requisito de la especialidad se considerará cumplido al consignarse la cantidad cierta

de la deuda originaria, la cláusula de actualización consignada en el artículo 3ª, y el tipo de interés pactado, todo expresado en pesos.

Los Registros de la Propiedad Inmueble inscribirán los gravámenes, dejando constancia que los importes cubiertos por la garantía se encuentran sujetos a la cláusula de actualización del artículo 3ª, recaudos que deberán contener las certificaciones que al respecto se expidan por los indicados registros.

Las hipotecas celebradas con arreglo a lo determinado en la presente ley, cumplida la inscripción en el Registro respectivo de conformidad a lo dispuesto en los artículos 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación, tendrán efectos contra terceros, no sólo por la cantidad cierta inicial de la deuda, sino por la que corresponda adicionar como consecuencia de la cláusula de actualización, con más los intereses que se adeudaren, de conformidad a lo determinado en la escritura.

Se considera título que trae aparejada ejecución, siguiéndose para su cobro los trámites que para el juicio ejecutivo establezcan las leyes de procedimiento del lugar donde se ejercite la acción, a la constancia de saldo deudor a la fecha de la mora en el cumplimiento de la obligación, conjuntamente con el título en que se hubiese instrumentado la obligación originaria.

En caso de procederse ejecutivamente al cobro del crédito la ejecución deberá promoverse por la suma que, en definitiva, arroje su importe como consecuencia de la aplicación de la cláusula de actualización a la fecha de iniciación, sin perjuicio de la ampliación al día del pago.

ARTICULO 23º: La presente ley entrará en vigencia desde su publicación en el Boletín Oficial y deberá ser reglamentada dentro del plazo de los 90 (noventa) días posteriores.

ARTICULO 24º: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Julio C. Cobos.- Miguel A. Pichetto.- Silvia B. Elías de Pérez.- Federico Pinedo.- Juan M. Abal Medina.- Néstor P. Braillard Pocard.- Ángel Rozas. -

FUNDAMENTOS

Señora Presidente:

Somos una sociedad marcada por la historia, gran parte hijos de inmigrantes, que padecieron las consecuencias de las grandes guerras, aferrándose a la cultura del ahorro. Cultura previsora de resguardar lo más valioso que tenemos, “Nuestra Familia” y el “techo”

donde con ella vivimos, como signo de garantía para asegurar un mejor porvenir para nuestros hijos.

La desazón de la historia, las grandes devaluaciones, la poca previsibilidad de las últimas políticas, fomentaron la desconfianza, y con ella el desconcierto de donde colocar nuestros ahorros. En los últimos años y por la pérdida del valor de la moneda Nacional, quienes querían ahorrar en la Argentina se volcaron o bien a la compra de divisas extranjeras, fundamentalmente el dólar, o bien a la compra de inmuebles como forma de capitalizarse ante la devaluación sostenida del peso.

Son muchas las familia sin un techo propio y limitadas a adquirirlos por medios de créditos con tasas inalcanzables o montos que no se adaptan a los valores reales del mercado. Lo que proponemos con el presente proyecto, es recuperar la cultura del ahorro, solucionando a la vez el problema habitacional que como sociedad nos aqueja.

Considero que es indispensable “ahorrar en ladrillos”, atesorar en una unidad de medida que mantenga su valor a lo largo del tiempo, que por el contrario se actualizará constantemente, como lo es el valor del metro cuadrado de la construcción.

Pongo a disposición de esta Honorable Cámara, como lo he puesto a consideración de la Cámara de Diputados de la Nación en mi mandato como Diputado Nacional, esta herramienta de gran necesidad, que permite crear en la Argentina la UVI –Unidad de Vivienda- generando la posibilidad de ahorro para todos, inclusive incentivando a los niños en la escuela la cultura del mismo, hoy ausente en el sistema educativo. Este método que ha dado muestra de éxito en otros países que ya la implementan en la actualidad.

Con la idea del presente proyecto, se obtendrán dos resultados que impactan en el corto y largo plazo para remediar el grave déficit habitacional existente, ya que más de 3 millones de hogares tienen distintos tipos de necesidades.

En lo que respecta a largo plazo, permitimos a aquellos que tienen capacidad de ahorro y que hoy lo hacen con moneda extranjera lo hagan por este medio, y a su vez, aquellos que tienen necesidades de créditos a largo plazo esta vía lo permita.

Por esta razón, se diseñó un mecanismo que pretende canalizar el ahorro argentino en moneda nacional y de largo plazo, a través del sistema UVI – Unidad de Vivienda en pesos y de largo plazo.

Es por todo lo expuesto, que solicito a mis pares que me acompañen en la aprobación del presente proyecto de Ley.

Julio C. Cobos.- Miguel A. Pichetto.- Silvia B. Elías de Pérez.- Federico Pinedo.- Juan M. Abal Medina.- Néstor P. Brillard Pocard.- Pamela F. Verasay. –Laura E. Rodríguez Machado. –Jaime Linares.-Silvia del Rosario Giacoppo. -