

“SISTEMA INTEGRAL DE COBERTURA Y PROMOCIÓN DE CRÉDITOS HIPOTECARIOS”

EJES DEL PROYECTO

Relaciones comprendidas.

- 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 Unidades de Valor Adquisitivo (UVA) y Unidades de Vivienda (UVI).
- Se ofrecerá a través del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) a los deudores que lo soliciten el servicio de compensación en base a las siguientes características:
 - 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).
 - 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).
 - 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 periodo 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 Instituto Nacional de Estadística y Censos (INDEC), la cuota correspondiente a dicho mes quedara ajustada a éste último.
- 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 podrán optar por adherirse a los servicios del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH). En el caso del valor de las hipotecas otorgadas que se mencionan en este artículo mayores a 120.000 UVAS y menores a 200.000 UVAS, las diferencias establecidas, se aplicarán sólo hasta los 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 225.000 UVAS o su equivalente en UVIS al momento del desembolso.

- Los deudores hipotecarios que ejerzan esta opción no efectuaran aporte o monto alguno para ingresar al sistema, ni durante todo el transcurso de la vigencia de sus hipotecas.

Cálculo de los Saldos Adeudados.

- El coeficiente Índice Actualizable por “RIPTTE” (IAR), que será calculado en función de la Remuneración Imponible Promedio de los Trabajadores Estables (RIPTTE) 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.
- 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 los deudores y computados se debe extender la duración del plazo en no más de veinticinco por ciento (25%).

Suspensión de los Procesos en Ejecución

- 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 a los sujetos alcanzados por el proyecto por el término de trescientos sesenta y cinco días (365).

Cobertura en los supuestos de despido del deudor principal

- 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.

Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH)

- Establécese que BICE FIDEICOMISOS S.A. (BFSA) ejercerá las funciones de fiduciario del Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH).
- 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 descargos posteriores a dicha fecha.
- El Fondo Fiduciario de Compensación y Promoción Hipotecario (FFCPH) se financiará con los siguientes recursos:
 - El rendimiento de sus inversiones.
 - Aportes por los excesos cobrados por las entidades hipotecantes por la aplicación de la fórmula IAR
 - Aporte normal mensual a efectuar por las entidades financieras que determinará el BCRA con un límite máximo 0,0025% del promedio de los saldos diarios de

los depósitos en pesos y en moneda extranjera constituidos en las entidades financieras.

- Aportes, financiaciones, subsidios o donaciones provenientes de organismos multilaterales de crédito.
- Los recursos que bajo cualquier título reciba de organismos públicos, privados, nacionales e internacionales.

Ganancias

Se actualiza el tercer párrafo del inciso a) del artículo 85, de la Ley de Impuesto a las Ganancias, actualizando el monto a deducir del 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. Que hoy es de Pesos 20.000.

Posibilidad de venta de la propiedad

Se encomienda al BCRA a establecer un mecanismo que faculte a los deudores que lo requieran a vender la propiedad y el crédito existente sobre la misma, determinando 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.

Portabilidad del Crédito

Se encomienda al BCRA a establecer un mecanismo que implemente la portabilidad de los créditos comprendidos en la presente ley, con el objeto generar competencia entre las distintas entidades financieras por los créditos existentes y los nuevos.