



**República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional**  
2020 - Año del General Manuel Belgrano

**Proyecto de ley**

**Número:**

**Referencia:** LEY DE SISTEMA DE COBERTURA Y PROMOCIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO

---

EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS

DE LA NACIÓN ARGENTINA, REUNIDOS EN CONGRESO,...

SANCIONAN CON FUERZA DE



**LEY DE SISTEMA DE COBERTURA Y PROMOCIÓN DEL CRÉDITO HIPOTECARIO**

**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 activo a ser determinado por el BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA entre un mínimo del UNO POR CIENTO (1%) y un máximo del CINCO POR CIENTO (5%) de cada crédito otorgado bajo el esquema establecido en la presente ley.
- b. 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.
- c. 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 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, cediendo sus derechos al valor nominal de su participación al MINISTERIO DE ECONOMÍA.

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 este.

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.

### CAPÍTULO III

#### De la creación de la EMPRESA HIPOTECARIA ARGENTINA SOCIEDAD ANÓNIMA (EHASA)

ARTÍCULO 10.- Créase la EMPRESA HIPOTECARIA ARGENTINA SOCIEDAD ANÓNIMA (EHASA) con el objeto de ejercer las funciones de fiduciario del Fondo Fiduciario de Cobertura y Promoción (FFCP) creado por el artículo 3° de la presente ley.

ARTÍCULO 11.- En un plazo no mayor de NOVENTA (90) días desde la entrada en vigencia de la presente ley, el PODER EJECUTIVO NACIONAL, a través del MINISTERIO DE ECONOMÍA, procederá a realizar los actos necesarios para la constitución y puesta en funcionamiento de la Sociedad que se crea en el artículo 10 de esta ley, la cual deberá tener como accionistas a dicho Ministerio y a un fideicomiso accionario cuyos integrantes serán las entidades financieras regidas por la Ley N° 21.526 y sus modificaciones, que participen del mercado de créditos hipotecarios, en la proporción de los aportes que cada una realice. Toda actuación que fuere menester para elevar a escritura pública el estatuto de dicha sociedad, se realizará a través de la ESCRIBANÍA GENERAL DEL GOBIERNO DE LA NACIÓN, sin que ello implique erogación alguna.

ARTÍCULO 12.- Establécese el Comité Directivo de la EMPRESA HIPOTECARIA ARGENTINA SOCIEDAD ANÓNIMA (EHASA), el cual estará integrado por UN o UNA (1) representante del MINISTERIO DE ECONOMÍA, con el asesoramiento técnico permanente del BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA. El o la representante del MINISTERIO DE ECONOMÍA se desempeñará como Presidente o Presidenta con derecho de voto y veto. Un número de vocales conforme lo determine el Estatuto, con un mínimo de TRES (3) y un máximo de SIETE (7), serán representantes de las entidades financieras aportantes con derecho de voto. El derecho de voto estará definido en proporción a los aportes realizados. El reglamento de funcionamiento del Comité Directivo velará por la previsibilidad, la transparencia y el control interno, y deberá contemplar las mejores prácticas de gobierno societario.

ARTÍCULO 13.- La EMPRESA HIPOTECARIA ARGENTINA SOCIEDAD ANÓNIMA (EHASA) 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, la EMPRESA HIPOTECARIA ARGENTINA SOCIEDAD ANÓNIMA (EHASA) 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.

ARTÍCULO 14.- Exímese al Fondo Fiduciario de Cobertura y Promoción (FFCP) y a la EMPRESA HIPOTECARIA ARGENTINA SOCIEDAD ANÓNIMA (EHASA), 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.

Invítanse 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 15.- La EMPRESA HIPOTECARIA ARGENTINA SOCIEDAD ANÓNIMA (EHASA) no recibirá compensación o comisión alguna por su actividad como fiduciario del Fondo Fiduciario de Cobertura y Promoción (FFCP).

ARTÍCULO 16.- Los gastos operativos de funcionamiento de la EMPRESA HIPOTECARIA ARGENTINA SOCIEDAD ANÓNIMA (EHASA) serán afrontados con los ingresos del Fondo Fiduciario de Cobertura y Promoción (FFCP).



ARTÍCULO 17.- La EMPRESA HIPOTECARIA ARGENTINA SOCIEDAD ANÓNIMA (EHASA) 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.

ARTÍCULO 18.- La EMPRESA HIPOTECARIA ARGENTINA SOCIEDAD ANÓNIMA (EHASA) podrá emitir títulos valores nominativos no endosables 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 19.- 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

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.

ARTÍCULO 20.- Las disposiciones del artículo 19 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 21.- Los deudores que podrán ser elegidos para acceder a las líneas de crédito de los artículos 19 y 20 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 22.- 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 19 y 20 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 20 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 20 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 23.- Encomiéndase al BANCO CENTRAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA promover líneas de crédito similares a las señaladas en los artículos 19 y 20 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 24.- 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 25.- 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 26.- 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 27.- La presente Ley entrará en vigencia a partir del día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA REPÚBLICA ARGENTINA.

ARTÍCULO 28.- Comuníquese al PODER EJECUTIVO NACIONAL.

