

CONGRESO DE LA NACIÓN

República Argentina

LEY 27.271 · 2016

CASA DE AHORRO

Boletín Oficial, 15 de septiembre de 2016 · 26 artículos

Texto original, como se publicó

ÍNDICE

Casa de Ahorro

CAPÍTULO I De la creación de la UVI 3

CAPÍTULO II De las condiciones generales de los instrumentos denominados en... 4

CAPÍTULO III De los Fideicomisos Financieros para Préstamos Hipotecarios 5

CAPÍTULO IV De la emisión de Bono del Tesoro denominado en UVI 8

CAPÍTULO V Disposiciones generales 8

CAPÍTULO VI Adecuaciones normativas 9

"CASA DE AHORRO"

Ley 27271

Sistema para el Fomento de la Inversión en Vivienda.

El Senado y Cámara de Diputados de la Nación Argentina reunidos en Congreso, etc. sancionan con fuerza de

Ley:

Sistema de Ahorro para el Fomento de la Inversión en Vivienda

"CASA DE AHORRO"

CAPÍTULO I

De la creación de la UVI

ARTÍCULO 1°. Créanse instrumentos de ahorro, préstamo e inversión denominados en Unidades de Vivienda (UVIs), cuya principal función será la de captar el ahorro de personas físicas y jurídicas, o de titularidad del sector público, y destinarlo a la financiación de largo plazo en la adquisición, construcción y/o ampliación de viviendas en la República Argentina.

Los objetivos generales de dichos instrumentos son:

a) Estimular el ahorro en moneda nacional de largo plazo;

b) Disminuir el déficit habitacional estructural;

c) Promover el crecimiento económico y el empleo a través de la inversión en viviendas.

ARTÍCULO 2°. Los instrumentos denominados en UVIs serán los siguientes:

a) Depósitos en caja de ahorro UVIs, con una periodicidad de disponibilidad desde noventa (90) días y hasta ciento ochenta (180) días desde la fecha de la imposición, conforme se pacte entre las partes;

b) Certificados de depósito a plazo fijo, nominativo (intransferible/transferible) de Unidades de Vivienda UVIs por un plazo mínimo de ciento ochenta (180) días;

c) Préstamos Hipotecarios;

d) Títulos valores UVIs, con o sin oferta pública, por plazos no inferiores a dos (2) años.

Los instrumentos denominados en UVIs que se puedan crear a futuro les serán aplicables las disposiciones de la presente ley, todo ello sin perjuicio de la aplicación de las normas complementarias de prevención del lavado de activos y del financiamiento al terrorismo.

ARTÍCULO 3°. En cualquiera de los instrumentos UVIs, el monto de la imposición como el valor nominal total de los títulos valores, como las operaciones de financiación para la vivienda, sólo podrán captarse y liquidarse, desembolsarse y cancelarse, suscribirse y rescatarse respectivamente, en pesos.

ARTÍCULO 4°. Dispónse la gratuidad de las cuentas en entidades financieras de titularidad de personas físicas por los depósitos en caja de ahorro UVIs no pudiéndose cobrar gastos de mantenimiento ni comisiones.

ARTÍCULO 5°. El capital de los instrumentos creados o a crearse de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2°, se expresarán en UVIs.

CAPÍTULO II

De las condiciones generales de los instrumentos denominados en UVI

ARTÍCULO 6°. El valor inicial en pesos de la UVI será determinado por el Banco Central de la República Argentina, utilizando como referencia la milésima parte del valor promedio del metro cuadrado construido con destino a vivienda en la República Argentina, de forma tal que 1.000 UVIs serán equivalentes a un metro cuadrado (1.000 UVIs = 1 metro cuadrado).

El valor del 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. El Banco Central de la República Argentina publicará periódicamente el valor diario en pesos de la UVI.

El importe de capital a percibirse por las imposiciones, a su fecha de vencimiento será el equivalente en pesos de la cantidad de UVIs depositadas, calculado según el valor de la UVI a esa fecha.

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 pactada libremente entre las partes o se estipule en el prospecto de emisión de títulos valores, 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.

ARTÍCULO 7°. Las entidades financieras deberán dar a los tomadores de préstamos para la vivienda UVIs 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 hubiere resultado de haberse aplicado a ese préstamo un ajuste de capital por el Coeficiente de Variación de Salarios (CVS), desde su desembolso. Ante la solicitud expresa del ejercicio de la opción, la entidad financiera deberá extender el plazo originalmente previsto para el préstamo, observando que en dicha extensión de plazos, la cuota no supere el treinta por ciento (30%) de los ingresos computables.

ARTÍCULO 8°. La autoridad de aplicación del presente capítulo de la ley será designada conforme lo dispuesto en el Digesto Jurídico Argentino, conforme el ámbito de competencia que corresponda, en virtud de lo cual podrá realizar todos los actos o gestiones conducentes para facilitar la operatoria propuesta, sin perjuicio de las facultades de competencia en materia de oferta pública de títulos valores que le corresponde a los respectivos organismos de contralor conforme lo dispuesto por el artículo 1691 del Código Civil y Comercial de la Nación. A tal efecto determinarán los términos y las condiciones particulares de cada uno de los instrumentos enumerados conformes sus respectivas facultades de incumbencia y según las disposiciones en la materia, dispuestas en el Código Civil y Comercial de la Nación (ley 26.994, sus modificatorias y normas complementarias).

ARTÍCULO 9°. Los depósitos en cuentas de ahorro, a plazo fijo y los títulos valores en UVIs quedan exentos del Impuesto sobre los Bienes Personales; las rentas percibidas por diferencia de cotización o valuación de los depósitos en caja de ahorro o plazos fijos UVIs, como las rentas percibidas por intereses en dichas imposiciones en UVIs quedan eximidos del Impuesto a las Ganancias cuando se trate de personas físicas.

Los préstamos hipotecarios UVIs para vivienda familiar única y permanente serán valuados, al cierre de cada período fiscal, en forma similar a los demás tipos de préstamos hipotecarios para vivienda familiar única y permanente conforme la ley sobre los Bienes Personales. Los fideicomisos financieros que sean creados en el marco de la presente ley se encontrarán exentos del Impuesto a los Débitos y Créditos Bancarios, y los préstamos hipotecarios que se encuentren dentro de su patrimonio fiduciario gozarán de la exención de la base imponible del Impuesto al Valor Agregado.

CAPÍTULO III

De los Fideicomisos Financieros para Préstamos Hipotecarios

ARTÍCULO 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 garantizar 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, o por cesión de carteras de préstamos hipotecarios UVIs, o por la emisión y la colocación de los títulos representativos de deuda, de acuerdo a la capacidad de los bienes fideicomitidos, con la única finalidad de otorgar préstamos hipotecarios UVIs.

Las líneas de préstamos hipotecarios que se ofrezcan a través del o los fideicomisos que se pongan en funcionamiento deberán contemplar beneficios especiales a personas físicas para la adquisición, construcción y/o ampliación de viviendas familiares.

Los beneficios podrán consistir en subsidios de una porción del capital, de tasa o de gastos relacionados con la operatoria, fundamentalmente en aquellas personas físicas que pretendan acceder a una vivienda única.

Las características de las líneas de préstamos hipotecarios UVIs y los beneficios a implementarse serán coordinados y definidos por el Poder Ejecutivo nacional, con la colaboración de los organismos estatales, provinciales y municipales vinculados a la política de vivienda, con la finalidad de que se propenda al acceso a la vivienda a todas las familias del país, atendiendo a las características del mercado de la vivienda de cada provincia.

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 para el presente año, a fin de realizar un aporte al o a los fideicomisos financieros, para otorgar los préstamos hipotecarios UVIs con los beneficios enumerados en el artículo anterior. A tales efectos autorícese al Poder Ejecutivo nacional a realizar todas las desafectaciones presupuestarias que se requieren en el presente presupuesto de gastos y cálculos de recursos del año 2016;

b) Todos los años a través de la ley de presupuesto se establecerán los montos de las asignaciones presupuestarias, de requerir nuevos aportes (o, por ley específica, aportes extraordinarios) el o los fideicomisos financieros, a efectos de garantizar la continuidad de la operatoria, que modifique la carencia estructural de viviendas en el país.

ARTÍCULO 12. 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 principios de la presente ley, a los términos y condiciones que establezcan las disposiciones del Código Civil y Comercial de la Nación y más las disposiciones en la materia de los distintos órganos de control en materia de oferta pública, siempre y cuando el costo de administración del fideicomiso no supere los valores de mercado.

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

a) Estructurar el o los fideicomisos financieros conjuntamente con las entidades públicas y privadas que actúen como fiduciantes y emitir títulos valores denominados en UVIs con el respaldo de las hipotecas que otorgue el fideicomiso, o le sean cedidas por las entidades financieras;

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 adquisición, construcción y/o ampliación de viviendas y permitan el acceso al universo de personas físicas que no acceden a las líneas, que, para préstamos hipotecarios UVIs, ofrezcan las entidades financieras; a tal efecto

deberá asegurar la participación como receptoras de los créditos hipotecarios a familias que no posean vivienda propia y cuenten con capacidad de pago (ingresos mensuales comprobables) para hacer frente a las cuotas del crédito, con los beneficios que faciliten su acceso;

d) Captar fondos de ahorro privado y/o público para la suscripción de títulos valores emitidos por los fideicomisos financieros y denominados en UVIs;

e) Cumplir todas las normativas que sobre oferta pública de títulos valores se encuentren vigentes;

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

g) Proveer la posibilidad de que los créditos hipotecarios otorgados incluyan un seguro que ofrezca a los prestatarios una espera de seis (6) meses en el pago de las cuotas en caso de desempleo;

h) 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;

i) Dar a los tomadores de préstamos para la vivienda UVIs 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 hubiere resultado de haberse aplicado a ese préstamo un ajuste de capital por el Coeficiente de Variación Salarial (CVS), desde su desembolso.

Ante la solicitud expresa del ejercicio de la opción se deberá extender en hasta el veinticinco por ciento (25%) el plazo originalmente previsto para el préstamo;

j) Propender a que la extensión de los créditos hipotecarios que se otorguen alcancen los treinta y cinco (35) años, respecto del plazo de cumplimiento.

ARTÍCULO 14. 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.

CAPÍTULO IV
De la emisión de Bono del Tesoro denominado en UVI

ARTÍCULO 15. Autorízase al Ministerio de Hacienda y Finanzas Públicas a emitir un Bono Metro Cuadrado Argentino, en el marco de la ley 27.198 para el endeudamiento autorizado del presente ejercicio presupuestario, 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 de hasta pesos cincuenta mil millones ($ 50.000.000.000).

El resultado de la colocación del presente bono financiará la partida del aporte al o los fideicomisos financieros que se organicen para el otorgamiento de los préstamos hipotecarios del artículo 11, inciso a).

CAPÍTULO V
Disposiciones generales

ARTÍCULO 16. El Poder Ejecutivo nacional, a través de las áreas pertinentes, deberá promover la cultura del ahorro a largo plazo en moneda nacional que propone el presente proyecto de ley, dentro de la política educativa desde los niveles iniciales y con campañas de publicidad oficial.

ARTÍCULO 17. Autorízase a la Jefatura de Gabinete de Ministros a realizar las desafectaciones presupuestarias necesarias en el Presupuesto de Gastos y Cálculo de Recursos Año 2016, para concretar el aporte del inciso a) del artículo 11 y la obtención de la fuente de financiamiento del artículo 15.

ARTÍCULO 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 beneficios, exenciones o incentivos impositivos como a participar como fiduciantes a través de inversiones asignadas en sus respectivos presupuestos.

ARTÍCULO 19. El Poder Ejecutivo nacional designará dentro de sus áreas, la autoridad de aplicación para el cumplimiento de los Capítulos III y IV de la presente ley.

ARTÍCULO 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 de la Nación y a las Comisiones de Infraestructura, Vivienda y Transporte y de Presupuesto y Hacienda del Senado de la Nación.

CAPÍTULO VI

Adecuaciones normativas

ARTÍCULO 21. Las disposiciones de la presente ley se encuentran exceptuadas de lo dispuesto en los artículos 7° y 10 de la ley 23.928 y sus modificatorias, y de lo establecido en el artículo 766 del Código Civil y Comercial de la Nación.

ARTÍCULO 22. Si se tratare de hipotecas a constituirse para garantizar obligaciones en la presente ley, el requisito de especialidad en cuanto al crédito se considerará cumplido, individualizando el crédito garantizado e indicándose los sujetos, el objeto del crédito y la causa.

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 6°, 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 el artículo 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación, tendrán efectos contra terceros interesados y de buena fe, no sólo por la cantidad cierta inicial de la deuda, sino por la que corresponda adicionar como consecuencia de la cláusula prevista en el artículo 6°, con más los intereses que se adeudaren, y los daños y costas posteriores que provoque el incumplimiento.

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.

ARTÍCULO 23. Reemplácese el texto del artículo 2189 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Especialidad en cuanto al crédito: En la constitución de los derechos reales de garantía debe individualizarse el crédito garantizado, indicándose los sujetos, el objeto y la causa.

El monto de la garantía debe estimarse en dinero y puede no coincidir con el monto del capital del crédito.

Se considera satisfecho el principio de especialidad en cuanto al crédito si la garantía se constituye en seguridad de créditos indeterminados, sea que su causa exista al tiempo de su constitución o posteriormente, siempre que el instrumento contenga la indicación del

monto máximo garantizado en todo concepto, de que la garantía que se constituye es de máximo, y del plazo a que se sujeta, el que no puede exceder de diez (10) años. La garantía subsiste no obstante el vencimiento del plazo en seguridad de los créditos nacidos durante su vigencia.

ARTÍCULO 24. Reemplácese el texto del artículo 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación por el siguiente:

Duración de la inscripción: Los efectos del registro de la hipoteca se conservan por el término de treinta y cinco (35) años, si antes no se renueva.

ARTÍCULO 25. La presente ley entrará en vigencia desde su publicación en el Boletín Oficial y deberá ser reglamentada e instrumentada dentro del plazo de los noventa (90) días posteriores.

ARTÍCULO 26. Comuníquese al Poder Ejecutivo nacional.



VEREDICTA LEYES

Casa de Ahorro. Texto original, como se publicó.

Datos: Base InfoLEG de Normativa Nacional, Ministerio de Justicia de la Nación (CC BY 4.0).