

16 de septiembre de 2016

**LEY DE FOMENTO DE LA INVERSIÓN EN VIVIENDA (UVIs)****Se sancionó la Ley N° 27.271 que implementa el Sistema de Ahorro para el Fomento de la Inversión en Vivienda**

El 15 de septiembre de 2016 se publicó en el Boletín Oficial la Ley N° 27.271, en virtud de la cual se crea el Sistema de Ahorro para el Fomento de la Inversión en Vivienda mediante instrumentos de ahorro, préstamo e inversión de denominados en Unidades de Vivienda ("UVIs").

*Función de las UVIs*

La principal función de las UVIs será la de captar el ahorro de personas físicas y jurídicas, o de titularidad del sector público, para destinarlo a la financiación de largo plazo en la adquisición, construcción y/o ampliación de viviendas en la República Argentina.

*Instrumentos*

Podrán estar denominados en UVIs: (i) depósitos en caja de ahorro con una periodicidad de disponibilidad desde 90 y hasta 180 días desde la fecha de la imposición; (ii) certificados de depósito a plazo fijo nominativos por un plazo mínimo de 180 días; (iii) préstamos hipotecarios; y (iv) títulos valores, con o sin oferta pública, por plazos no inferiores a 2 años. En todos los casos, los instrumentos UVIs deberán captarse y liquidarse, desembolsarse y cancelarse, suscribirse y rescatarse, según corresponda, en pesos.

*Condiciones generales de los instrumentos denominados en UVIs*

El valor de las UVIs será equivalente a 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. El Banco Central de la República Argentina (el "BCRA") determinó un valor inicial de las UVIs de \$14,05. El BCRA actualizará y publicará mensualmente dicho valor sobre la base del índice del costo de la construcción para el Gran Buenos Aires que publica el INDEC.

En el caso de otorgamiento de préstamos para la vivienda, las entidades financieras deberán dar a los tomadores la opción de extender el número de cuotas originalmente previstas cuando el importe de la cuota a pagar supere en un 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 30% de los ingresos computables.

*Beneficios fiscales*

Las inversiones efectuadas en depósitos en cajas de ahorro, a plazo fijo y títulos valores denominados en UVIs quedarán exentos del impuesto sobre los bienes personales. Las rentas percibidas por dichas inversiones quedarán exentas, además, del impuesto a las ganancias, cuando se trate de personas físicas. Los fideicomisos financieros que se creen en el marco de este sistema estarán 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.

*Fideicomisos financieros para préstamos hipotecarios*

El Poder Ejecutivo podrá crear fideicomisos financieros destinados a la obtención de fondos, a través de aportes de fiduciantes, por cesión de carteras de préstamos hipotecarios UVIs o por la emisión y la colocación de títulos de deuda con la única finalidad de otorgar préstamos hipotecarios UVIs. La ley autoriza al Ministerio de Hacienda y Finanzas Públicas a emitir un "Bono Metro Cuadrado Argentino", denominado en UVIs, por un monto de hasta \$50.000.000.000 cuyos fondos sean destinados a tales fideicomisos financieros.

*Modificaciones al Código Civil y Comercial*

La ley modificó el artículo 2189 del Código Civil y Comercial, zanjando la incertidumbre generada por el nuevo Código respecto a la necesidad de incluir intereses y accesorios en el monto nominal de las hipotecas, circunscribiendo tal necesidad a las hipotecas abiertas. La ley también modificó el artículo 2210 del Código Civil y Comercial, ampliando de 20 a 35 años el plazo de duración de la inscripción de la hipoteca en el correspondiente registro de la propiedad.

Aun cuando no se modificó el Código Civil y Comercial para hacer expresa referencia a las UVIs, la ley expresamente regula la posibilidad de constituir préstamos hipotecarios UVIs, en cuyo caso la garantía

hipotecaria cubrirá no sólo el capital inicial de la deuda sino la que se adicione con motivo de la actualización de las UVIs.

Haga *click* en el siguiente [link](#) para ver el texto de la Ley N° 27.271.

En caso de necesitar mayor información, no dude en ponerse en contacto con [Tomás M. Araya](#), [Fermín Caride](#) o [María Victoria Tuculet](#).



Esta síntesis de información no constituye asesoramiento legal y no implica un tratamiento comprensivo de todas las cuestiones referidas en la materia  
Suipacha 268, piso 12, C1008AAF Buenos Aires, Argentina  
• Tel. (54 11) 4321-7500 • Fax (54 11) 4321-7555  
• E-mail: [info@bomchil.com](mailto:info@bomchil.com) • Más información en <http://www.bomchil.com/>