

## **Ley 24.464**

CREACION DEL SISTEMA FEDERAL DE LA VIVIENDA.  
BUENOS AIRES, 8 DE MARZO DE 1995  
BOLETIN OFICIAL, 4 DE ABRIL DE 1995

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

### **OBSERVACIONES GENERALES**

CANTIDAD DE ARTICULOS QUE COMPONEN LA NORMA 26  
OBSERVACION: POR ART. 3 DE LA LEY 25.400 SE PRORROGA HASTA EL 31-12-2005 O HASTA LA SANCION DE LA LEY DE COPARTICIPACION FEDERAL, LA DISTRIBUCION DEL PRODUCIDO DE LOS IMPUESTOS PREVISTOS EN ESTA LEY (B.O. 10-1-01)

### **TEMA**

SISTEMA FEDERAL DE LA VIVIENDA: CREACION-RECURSOS FINANCIEROS-FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA-CREDITO HIPOTECARIO

### **Capítulo I Objetivos (artículos 1 al 2)**

#### **Artículo 1**

ARTICULO 1.- Créase el Sistema Federal de la Vivienda con el objeto de facilitar las condiciones necesarias para posibilitar a la población de recursos insuficientes, en forma rápida y eficiente, el acceso a la vivienda digna. Ello, conforme lo previsto en el artículo 14 de la Constitución Nacional.

*Referencias Normativas: Constitución Nacional Art.14*

#### **Artículo 2**

ARTICULO 2.- El Sistema Federal de la Vivienda se integra con:

- El Fondo Nacional de la Vivienda;
- Los organismos provinciales y de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires responsables de la aplicación de la presente ley y la administración de los recursos por ella creados;
- El Consejo Nacional de la vivienda.

### **Capítulo II Fondo Nacional de la Vivienda (artículos 3 al 9)**

#### **Artículo 3**

ARTICULO 3.- El Fondo Nacional de la Vivienda, se integra con los siguientes recursos:

- El porcentaje de la recaudación del impuesto sobre los combustibles que establece el artículo 18 de la Ley 23.966, debiendo proporcionar, como mínimo el equivalente a setenta y cinco millones de pesos (\$ 75.000.000) por mes calendario. Para el caso que las percepciones fueran inferiores a esta cantidad el Tesoro Nacional deberá hacer los anticipos necesarios para mantener dicho nivel de financiamiento, los que serán

- compensados con excedentes posteriores si los hubiera;
- b) Los recursos provenientes de donaciones y legados que efectúen las personas físicas o jurídicas, privadas o públicas en favor del FONAVI;
- c) Los recursos provenientes de cualquier régimen de aportes que se dicte en el futuro;
- d) El producido de la negociación de títulos que se autorice a emitir para construcción de viviendas económicas.

*Referencias Normativas: Ley 23.966 Art.18*

*Nota de redacción. Ver: DECRETO NACIONAL 455/99 Art.9 ( B.O. 06-05-99) Se suspende para el ejercicio de 1999 la obligación del Tesoro Nacional de atender la garantía del Fondo Nacional de la Vivienda.)*

#### **Artículo 4**

\*ARTICULO 4.- Nota de redacción: (VETADO POR DECRETO 436/95).

*Referencias Normativas: Decreto Nacional 436/1995*

#### **Artículo 5**

\*ARTICULO 5.- El Fondo Nacional de la Vivienda será distribuido entre las provincias y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires de acuerdo a los siguientes coeficientes:

Capital Federal	1,30
Buenos Aires	14,50
Catamarca	2,10
Córdoba	5,65
Corrientes	4,95
Chaco	4,60
Chubut	3,20
Entre Ríos	3,90
Formosa	4,00
Jujuy	3,00
La Pampa	2,00
La Rioja	2,00
Mendoza	4,00
Misiones	4,70
Neuquén	4,30
Río Negro	4,50
Salta	4,00
San Juan	3,65
San Luis	3,65
Santa Cruz	3,20
Santa Fe	5,65
Santiago del Estero	4,30
Tucumán	4,20
Tierra del Fuego	2,65

Durante 1996 el Honorable Congreso de la Nación, y posteriormente cada dos años, aprobará una ley fijando la nueva distribución, teniendo en cuenta la correcta utilización que se haga de los fondos, el nivel de recuperos, el nivel de inversión realizado específicamente en obra, directamente o por medio del crédito y la variación del déficit habitacional de acuerdo a las cifras del INDEC y al dictamen del Consejo Nacional de la Vivienda. Para el período de transición, que en ningún caso pueda extenderse más allá del 31/12/98, se mantendrá la misma distribución.

*Modificado por: Ley 24.934 Art.1 ((B.O. 13-01-98). Plazo prorrogado. )*

*Nota de redacción. Ver: LEY 25.079 Art.1 ((B.O. 8-01-99). Plazo prorrogado hasta el 31/12 99)*

*Antecedentes: Ley 24.748 Art.1 ((B.O. 31-12-96). Plazo prorrogado. )*

## **Artículo 6**

ARTICULO 6.- Los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda serán destinados a financiar total o parcialmente la compra y/o construcción de viviendas, obras de urbanización, infraestructura, servicios y equipamiento comunitario; quedando facultados los organismos ejecutores en materia de vivienda en cada jurisdicción, para el dictado de normas, tendientes al cumplimiento del destino impuesto. Asimismo estos recursos podrán utilizarse como garantía de préstamos y/o contraparte de financiamiento siempre que estén destinados a los fines de esta ley.

## **Artículo 7**

ARTICULO 7.- Del total de los recursos que recibe cada jurisdicción no podrá destinar más del veinte por ciento (20%) a la construcción de obras de infraestructura, servicios y equipamientos, en la cuenta global anual.

## **Artículo 8**

ARTICULO 8.- A partir de la adhesión a esta ley, cada jurisdicción aplicará en forma paulatina y creciente el fondo para el financiamiento individual o mancomunable de viviendas previsto en el artículo 6, y conforme a las disposiciones establecidas en el capítulo V. A tal fin, se incrementará en un mínimo del quince por ciento anual del total del fondo para financiar la demanda durante los primeros tres años, llegando a un mínimo del cuarenta y cinco por ciento del fondo aplicado a esta modalidad una vez concluido el tercer año.

## **Artículo 9: Control del destino de los fondos**

ARTICULO 9.- Sin perjuicio de los mecanismos de control existentes en cada jurisdicción, el Poder Ejecutivo, a través del órgano competente en materia de vivienda, auditará al finalizar cada ejercicio fiscal, la aplicación realizada en cada jurisdicción del Fondo Nacional de la Vivienda, publicándose los resultados a través de los medios masivos de comunicación de alcance nacional.

En caso de detectarse incumplimientos deberá cursarse comunicación al Poder Legislativo de la Jurisdicción respectiva y al Consejo Nacional de la Vivienda a los fines de dar cumplimiento a los términos del artículo 5.

### **Capítulo III**

#### **Consejo Nacional de la Vivienda (artículos 10 al 12)**

## **Artículo 10**

ARTICULO 10.- Créase el Consejo Nacional de la Vivienda como órgano asesor del Estado nacional, las provincias y los municipios en toda cuestión vinculada a la temática de vivienda.

## **Artículo 11**

ARTICULO 11.- El Consejo Nacional de la Vivienda está integrado por el Poder Ejecutivo, los estados provinciales que adhieran a la presente ley y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.

## **Artículo 12**

ARTICULO 12.- El Consejo Nacional de la Vivienda tendrá como finalidad:

- a) Coordinar la planificación del Sistema Federal de Vivienda;
- b) Proponer anteproyectos de normas legales, técnicas y administrativas para el mejor cumplimiento de los objetivos del Sistema Federal de la Vivienda;
- c) Promover convenios de colaboración técnica y financiera con otros países o con

organismos internacionales;

d) Evaluar el desarrollo de los objetivos del Sistema Federal de Vivienda y en particular el avance en la reducción del déficit habitacional y el estricto cumplimiento de lo establecido en la presente ley;

e) Definir criterios indicativos de selección de adjudicatarios de viviendas construidas o créditos otorgados con fondos del FONAVI;

f) Dictar su estatuto interno garantizando la representación de todas las jurisdicciones.

## **Capítulo IV** **Entes jurisdiccionales (artículo 13)**

### **Artículo 13**

\*ARTICULO 13.- Las provincias que se acogieren a los beneficios de la presente ley, deberán adherir mediante ley provincial la cual debe contener:

a) La creación de un fondo provincial, destinado exclusivamente a los fines establecidos en la presente ley. Los recursos de dicho fondo, deberán depositarse en una cuenta especial e integrarse con:

1. Los recursos del FONAVI que le correspondieran a la jurisdicción según el artículo 5 de la presente ley.
2. Los recuperos de las inversiones realizadas con fondos FONAVI, sus intereses y recargos.
3. La financiación obtenida a través de la negociación de la cartera hipotecaria de las viviendas financiadas por el FONAVI.
4. Otros recursos;

b) La creación de una entidad con autarquía técnica y financiera con capacidad para la administración del fondo integrado conforme a lo dispuesto en el inciso anterior de este artículo;

c) La inclusión de mecanismos de contralor social sobre la aplicación de fondos FONAVI, cuya función será la de controlar que los beneficiarios y la calidad de las viviendas respondan a las condiciones fijadas por esta ley.

*Nota de redacción. Ver: Ley 24.718 Art.2 ((B.O. 04-11-96). Se autoriza a entes mencionados en este art. a efectuar la readecuación de las partidas presupuestarias del Fondo Nacional de la Vivienda. )*

## **Capítulo V** **Sistema de créditos (artículos 14 al 17)**

### **Artículo 14**

ARTICULO 14.- Los recursos del FONAVI, en el porcentaje que fija esta ley, se destinarán a la financiación de créditos con garantía hipotecaria para la construcción y/o compra, refacción, ampliación, o completamiento de viviendas económicas para familias de recursos insuficientes.

### **Artículo 15**

ARTICULO 15.- Las viviendas, cuya adquisición se financie a través de créditos con recursos del Fondo Nacional de la Vivienda se deberán escriturar dentro de los 60 días, de la adjudicación de aquél. La cancelación de las hipotecas o saldos deudores sólo se dará con el pago completo de los saldos respectivos. Las hipotecas tendrán incluida la cláusula de titularización.

### **Artículo 16**

ARTICULO 16.- El Consejo Nacional de la Vivienda sugerirá los criterios que deberían seguir las provincias y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires para la selección de los adjudicatarios de los créditos financiados por el Fondo Nacional de la Vivienda.

El falseamiento por parte de los adjudicatarios, de las informaciones que hubieran servido de base para las respectivas selecciones y adjudicaciones, acarreará la inmediata caducidad de éstas y la ejecución correspondiente.

## **Artículo 17**

ARTICULO 17.- A fin de garantizar la claridad en el funcionamiento de la operatoria de esta ley, se constituirá en cada jurisdicción un banco de datos con el registro de todos los beneficiarios de las adjudicaciones FONAVI y sus familiares directos.

## **Capítulo VI Regularización dominial (artículos 18 al 26)**

## **Artículo 18**

\* ARTICULO 18.- Dentro de los trescientos sesenta días contados a partir de la publicación de la presente ley, deberá ser regularizada la situación de las viviendas construidas o en ejecución al amparo de las leyes 21.581 y 24.130 y sus antecedentes respectivos. Para el cumplimiento de dichos objetivos y sólo para viviendas adjudicadas con anterioridad a la promulgación de la presente ley, los institutos provinciales de la vivienda y la Comisión Municipal de la Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires, en sus respectivas jurisdicciones, deberán arbitrar los medios necesarios para otorgar las correspondientes escrituras traslativas de dominios con garantía hipotecaria constituidas de conformidad al artículo 3128 y concordantes del Código Civil y leyes que rijan la materia.

*Referencias Normativas: Ley 340 Art.3128, Ley 21.581, Ley 24.130*

*Nota de redacción. Ver: Ley 24.718 Art.1 ((B.O. 04-11-96). Plazo ampliado en dos años.)*

## **Artículo 19**

ARTICULO 19.- En el plazo previsto en el artículo anterior, las provincias y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, mediante acto administrativo de los entes mencionados en dicho artículo, respectivamente, adjudicarán las unidades de viviendas aún no escrituradas a quienes previamente acrediten el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Ser adjudicatario u ocupante al 30/6/94 de la unidad de vivienda con posesión pública, pacífica y continua a esa fecha;
- b) Circunstancias del origen de la ocupación;
- c) Nivel de ingresos del grupo familiar conviviente;
- d) Acuerdo explícito con las condiciones que se establezcan en la reformulación del nuevo crédito.

## **Artículo 20**

ARTICULO 20.- Dentro de los treinta días de promulgada la presente ley, la autoridad de aplicación respectiva establecerá un reglamento tipo de copropiedad y administración, el cual, juntamente con los planos de obra y subdivisión intervenidos por el ente jurisdiccional, serán considerados elementos suficientes para el otorgamiento del Reglamento de Copropiedad y Administración previsto en el artículo 9 de la Ley 13.512. Dicho reglamento se otorgará ante la respectiva Escribanía de Gobierno conforme a las disposiciones locales que regulen su funcionamiento directamente o mediante convenio. Podrán someterse al régimen de prehorizontalidad regulado por la Ley 19.724 los grupos habitacionales y las obras complementarias y de equipamiento, respecto de las cuales no se haya dado cumplimiento a lo establecido por el artículo 26 de la Ley 21.581, quedando facultados los entes jurisdiccionales respectivos para aplicar porcentuales de dominio de cada unidad.

Exceptúese a los inmuebles comprendidos en el artículo 18 de lo establecido en el artículo 24 de la Ley 21.499 a efectos de permitir la instrumentación de la regularización dominial en aquellos casos en que no fuere posible dar cumplimiento a dicha normativa, solamente en los supuestos en que se hubiere aplicado el artículo 22 de dicha ley y conforme a lo que establezca la reglamentación.

*Referencias Normativas: Ley 13.512 Art.9, Ley 19.724, Ley 21.499 Art.24, Ley 21.581 Art.26*

#### **Artículo 21**

ARTICULO 21.- Simultáneamente con la transferencia del dominio en favor del adjudicatario, se constituirá hipoteca en primer grado a favor de cada organismo ejecutor provincial y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, según corresponda. El monto de la deuda hipotecaria será el que resulte de descontar del "precio final de la vivienda" definido conforme al artículo 22 de la presente ley, las sumas que hayan sido efectivamente pagadas, según las constancias obrantes en la repartición o, en su caso, las que acredite el adjudicatario, actualizados conforme a la legislación vigente.

#### **Artículo 22**

ARTICULO 22.- Considérase "precio final de la vivienda" el resultante de la suma de los siguientes rubros:

- a) Valor actual de la vivienda a la fecha de la constitución de la hipoteca;
- b) Valor del terreno cuando corresponda.

Dichos valores serán determinados en cada jurisdicción por la respectiva autoridad de aplicación.

#### **Artículo 23**

ARTICULO 23.- Para las viviendas construidas y terminadas, si el precio final calculado de acuerdo al artículo anterior, supera la capacidad de amortización del grupo familiar conviviente, las provincias y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires en sus respectivas jurisdicciones, podrán otorgar una quita de hasta un 20 por ciento o conceder un crédito individual conforme a lo establecido en el capítulo V de la presente.

### **Otras disposiciones De las carteras hipotecarias (artículos 24 al 26)**

#### **Artículo 24**

ARTICULO 24.- La cartera hipotecaria podrá ser usada por las provincias y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, para la obtención de financiamiento nacional o internacional, de acuerdo a la legislación vigente.

#### **Artículo 25**

ARTICULO 25.- Deróganse las disposiciones legales que se opongan a la presente ley. El Poder Ejecutivo reglamentará esta ley dentro de los 60 días de su promulgación.

#### **Artículo 26**

ARTICULO 26.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

#### **FIRMANTES**

PIERRI - MENEM - Pereyra Arandía de Pérez Pardo - PiuZZi