

Legislación Nacional

LEY 21581 VIVIENDA Fondo Nacional de la Vivienda. Funcionamiento. Régimen sanc. 26/5/1977; promul. 26/5/1977; publ. 2/6/1977 Excelentísimo presidente de la Nación: El déficit de habitación, fenómeno universal resultado de la sumatoria de la creciente tendencia a la concentración urbana de la población y del desproporcionado encarecimiento del costo de la construcción en relación con los niveles de ingreso, ha alcanzado en la República Argentina dimensiones tales que, para 1975, se estima que afectaba a más de un 35% de los habitantes de la Nación. El proceso en nuestro país se ve agravado por cuatro circunstancias:— La sostenida tendencia de crecimiento del déficit, al punto de que en los últimos quince años su incremento en número de unidades alcanzó al 60%, en tanto que el de la población sólo llegó al 25%.— El enfoque inorgánico dado a los intentos— como se ve fallidos— realizados para resolver el problema, que dio como resultado, entre otros, el de la desarticulación total de los mecanismos específicos a cargo del tratamiento del problema.— La quiebra del sistema financiero destinado a atender las soluciones propuestas, particularmente en lo que se refiere a los sectores de recursos medio-bajos y bajos.— El deterioro de la situación económico-financiera del país, cuyo resultado ha sido la sensible baja del salario real y por lo tanto, de la capacidad de ahorro de sus habitantes con el fin de acceder a la vivienda digna que el estilo de vida nacional reclama. En vista de tales antecedentes, el Ministerio de Bienestar Social adoptó como política prioritaria en el campo de la vivienda, el lograr el ordenamiento del sistema con la rapidez que la magnitud y seleridad del problema exigen, a cuyo ciclo se han definido las políticas y modos de acción tendientes a que en el más breve lapso posible se pueda iniciar, dentro de las limitaciones que las circunstancias imponen, la acción destinada a poner en marcha un proceso paulatino pero sostenido dirigido a revertir el fenómeno descrito: Esas políticas abarcan a todo el espectro socio-económico de la población, aunque la acción difiere de acuerdo con los niveles de que se trate. Con tal objeto, se han definido globalmente cuatro sectores: El más alto y menos numeroso, capacitado para acceder a la vivienda por sus propios medios; el segundo, que puede hacerlo a través de los mecanismos de crédito que ofrecen la banca privada y las sociedades de ahorro y préstamo; el tercero, que comprende a la denominada clase media, que si bien tiene capacidad de ahorro como para amortizar íntegramente el costo de una vivienda y en cierta medida el del dinero requerido para financiarla, sólo puede hacerlo si el financiamiento le es otorgado a largo plazo y con los intereses mínimos compatibles con la posibilidad de captar los recursos necesarios. Hacia este último sector están destinadas las operatorias a cargo del Banco Hipotecario Nacional, a cuya ejecución se orientan tanto la recuperación de su cartera de préstamos, como los recursos obtenidos de la colocación de la Cédula Hipotecaria Argentina. El cuarto y último de los sectores mencionados, que por las circunstancias ya descriptas comprende actualmente a la mayoría de la población argentina, es aquél cuyos ingresos no le permiten cubrir la suma del costo de la vivienda y del dinero del financiamiento. Por ello, en el proyecto de ley que se adjunta, las familias que integran este grupo han sido calificadas como de recursos insuficientes. Estos sectores existen en todos los países del mundo, aun en los más ricos, y aun cuando la forma de facilitarles el acceso a una vivienda difiere de unos a otros, los fondos para ello destinados tienen en todos un denominador común: el subsidio. Ello es así, no sólo porque nadie se atrevería hoy a cuestionar que el hacer posible para todos los habitantes de una nación el acceso a una vivienda digna es un deber ineludible del Estado, sino también porque, particularmente en los países de más avanzado desarrollo, se ha advertido ya con claridad que el componente habitacional trasciende más allá del mero contenido político-social, para convertirse en elemento imprescindible en la ecuación cuyo resultado es el desarrollo armónico de una nación desde el punto de vista económico. Este último aspecto ha sido muy especialmente tenido en cuenta al elaborar el proyecto de ley adjunto, pues en nuestro país, gravemente afectado por el desequilibrio de su desarrollo, adquiere trascendental importancia, al punto de que se ha constituido en una de las metas primordiales del Gobierno nacional. Es aquí donde se inserta la acción a desarrollar con el Fondo Nacional de la Vivienda, de modo que la misma pueda llegar a aquella población de recursos insuficientes para poder pagar una vivienda económica dentro de las operatorias usuales de vivienda propia del Banco Hipotecario Nacional y es con ese objetivo y sobre la base de la concepción general enunciada que se ha elaborado el adjunto proyecto de ley, sobre el cual se centra lo que seguidamente se expone. El Fondo Nacional de la Vivienda fue creado por ley 19929 y se constituye, en lo fundamental, con un aporte, a cargo de los empleadores, del 2,5% sobre las remuneraciones. La experiencia ha demostrado que, si bien la concepción de constitución y fines de la ley fueron atinados, muchas de sus disposiciones, en especial las referidas a modalidades de operación y administración del Fondo, resultaron inoficiosas en absoluto, caso del Consejo Asesor Permanente que prevé su art. 7. Otras, como la relativa a la financiación de obras solamente con garantía real de hipoteca, fueron prácticamente de cumplimiento nulo, a tal punto que la casi totalidad de las obras ejecutadas o en ejecución en el Área Metropolitana no ha podido ser puesta, aún, en condiciones regulares en cuanto se refiere a su situación dominial y mucho menos, naturalmente, en cuanto a la constitución de las hipotecas que la ley ordena; en el resto del país el estado es, en buena medida, similar. La situación fue además agravada y deteriorada como consecuencia de falta de disposiciones en cuanto a determinación de condiciones de asignación de las viviendas, marco de sus costos y otras, que no fueron salvadas por normas

posteriores y que han llegado a desnaturalizar tanto el sentido de la ley que son numerosos los casos de las viviendas construidas o en construcción con recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, cuyos costos superan los de viviendas realizadas en sus operatorias comunes por el Banco Hipotecario Nacional, que, obviamente, no prevén su asignación, en lo esencial, a personas de escasos recursos, como ocurre en la norma que nos ocupa. Tampoco ha servido ésta, ni lo ha previsto, para impulsar nuevos sistemas y formas constructivas, ni el desarrollo de tecnología, que permitieran revertir la situación general imperante de antiguo, de modo no sólo de abaratar costos de fabricación y construcción, sino también de disminuir plazos y aumentar la capacidad de producción, cuyo crecimiento sigue a la zaga del que experimenta la demanda de viviendas. Sobre la base de la experiencia habida y de la situación que en el momento se puede apreciar, se ha encarado la modificación de la ley 19929, conforme los siguientes principios y objetivos: a) Deslindar el campo de acción de la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda, circunscribiéndolo al ámbito de la planificación general de la acción y distribución de recursos, así como al de la fijación de las normas generales y particulares, técnicas y administrativas, que requiera el funcionamiento del sistema y quitándole responsabilidad operativa; b) Determinar la responsabilidad operativa de los organismos provinciales, territorial y municipal, que en cada jurisdicción deberán tener a su cargo la ejecución y administración de los distintos programas, así como su condición institucional y modalidades de desenvolvimiento; c) Determinar el nivel socio-económico de la población cuyas necesidades habitacionales serán materia de aplicación de los recursos del Fondo, de modo que puedan separarse, con precisión, los destinatarios de financiamiento con recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, de aquellos que deberán recurrir a otras fuentes (recursos del Banco Hipotecario Nacional); d) Hacer posible la aplicación de recursos del Fondo a la investigación y al desarrollo tecnológico y al apoyo de los organismos provinciales, territorial y municipal, que deberán ser parte sustancial en el desarrollo de las actividades y objetivos de la ley; e) Modificar, de manera sustancial, pero más realista y acorde con las necesidades, la contribución patronal sobre las remuneraciones, llevándola al 5%. Se busca, pues, obtener cuando menos, un nivel de inversión permanente equivalente al actual, pero soportado con recursos genuinos, sin perjuicio de las acciones especiales que simultáneamente y por razones que coyuntura o de interés nacional, pudieren desarrollarse sobre la base de recursos del Tesoro nacional (por ejemplo: áreas de frontera); f) También se procura con las nuevas disposiciones proyectadas, exigir una mayor responsabilidad de las jurisdicciones participantes, previendo la constitución de derechos a favor de los organismos vendedores y la asunción, por los gobiernos responsables de cada jurisdicción, de la obligación de reintegrar al Fondo Nacional de la Vivienda los importes que correspondan en concepto de amortización, pudiéndose garantizar la citada obligación mediante la afectación de los respectivos impuestos federales compartidos o cualquier otro crédito. En resumen y compartiendo los aspectos salientes ya enunciados, el proyecto elaborado comprende la siguiente secuencia de disposiciones: 1. Recreación de Fondo, determinación del órgano de aplicación de la ley, integración y aplicación de los recursos (arts. 1, 2, 3, 4 y 5); 2. Definición de la vivienda económica y de la familia de recursos insuficientes (art. 6 y 7); 3. Determinación de los organismos a través de los cuales se realizarán las obras financiadas con el Fondo Nacional de la Vivienda y competencias técnicas de éstos, de la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda y del Banco Hipotecario Nacional (arts. 8, 9, 10 y 11); 4. Determinación de las condiciones generales de venta, financiamiento y administración (arts. 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 y 20); 5. Exenciones, forma de recaudación e ingreso de los fondos y penalidades (arts. 21, 22, 23 y 24); 6. Administración de las viviendas y de las construcciones e instalaciones de servicios y equipamiento comunitario (arts. 25 y 26); 7. Ejecutividad de las condiciones de venta y de las hipotecas (art. 27); 8. Condiciones para la habilitación de viviendas de servicio (art. 28); 9. Regularización de los barrios y conjuntos construidos y en construcción con arreglo a las bases, principios y objetivos de la ley (arts. 29, 30 y 31); 10. Derogación de leyes que se oponen o contradicen y determinación de destino de sus recuperos (art. 32); 11. Declaración de orden público de la Ley del Fondo Nacional de la Vivienda (art. 33); 12. De forma (art. 34). En conclusión y como consecuencia de las razones expuestas, se considera que la modificación proyectada constituye un cuerpo normativo completo y claro, que permitirá corregir una serie de fallas y trabas hoy existentes y que otorgará, por lo tanto, posibilidades de mayor envergadura, precisión y sostenimiento de la acción, con bases y objetivos bien definidos, por lo que se solicita su pronta sanción. Dios guarde a Vuestra Excelencia. Martínez de Hoz – Bardi – Harguindeguy – Días Bessone

En uso de las atribuciones conferidas por el art. 5 del Estatuto para el Proceso de Reorganización Nacional, El presidente de la Nación Argentina sanciona y promulga con fuerza de ley: Art. 1.– El Fondo Nacional de la Vivienda funcionará en jurisdicción de la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda con los objetivos, características, modalidades y recursos que determina la presente ley. Art. 2.– La Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda es el organismo de aplicación de la presente ley, facultada para establecer las normas reglamentarias y aclaratorias que considere necesarias para el cumplimiento de los objetivos del Fondo Nacional de la Vivienda. Art. 3.– El Fondo Nacional de la Vivienda se integrará con: a) Los recursos que con destino al Fondo Nacional de la Vivienda creado por la ley 19929 se hubieran destinado hasta la fecha de vigencia de la presente; b) Una contribución del cinco por ciento (5%) sobre las remuneraciones a cargo del empleador, cualquiera sea la condición y características del dador de trabajo, ya

sea del ámbito público o privado, excluyéndose de esta obligación las representaciones diplomáticas y sus equivalentes debidamente reconocidos;c) Una contribución equivalente al veinte por ciento (20%) de los importes que los trabajadores autónomos tributen como obligación previsional;d) Los recursos provenientes de donaciones y legados que efectúen las personas físicas o jurídicas, privadas o públicas, nacionales, provinciales o municipales en favor del fondo;e) Los recursos provenientes de cualquier régimen de aportes que se dicte en el futuro;f) Los recursos provenientes de sanciones económicas o convenios resarcitorios que se apliquen o se celebren con las personas comprendidas en el régimen de la presente ley;g) Los recursos provenientes de la recuperación de las inversiones efectuadas, sus intereses y reajustes.Art. 4.— Los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, serán destinados exclusivamente a financiar total o parcialmente, en las condiciones y formas que determinen las respectivas operatorias o normas particulares, todos o algunos de los siguientes rubros:a) La construcción de viviendas económicas para familias de recursos insuficientes;b) La ejecución de obras de urbanización, de infraestructura, de servicios, de equipamiento comunitario y otras complementarias destinadas al desarrollo de programas comprendidos en la presente ley;c) El redescuento de créditos hipotecarios provenientes de programas que se hayan construido conforme a las disposiciones de la presente, su reglamentación y operatorias respectivas;d) La contratación de servicios técnicos y profesionales necesarios para el mejor desenvolvimiento de los planes y operaciones a que se apliquen recursos del fondo;e) El fomento y la participación en programas de investigación y desarrollo tecnológico, social y económico, en relación con los fines de la presente ley, así como el pago de becas rentadas a incluir en cláusulas de licitación de obras, a favor de estudiantes aventajados o profesionales nóveles de ingeniería y arquitectura;f) La provisión de componentes destinados a la construcción de las viviendas a que se refiere esta ley;g) Toda otra erogación que resulte del cumplimiento de las disposiciones de la presente ley, con excepción de los gastos en personal, de la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda.Art. 5.— Las operaciones y programas que se lleven a cabo en cumplimiento de las disposiciones de los incs. a), c) y f) del art. 4 de la presente, se realizarán exclusivamente por o a favor de los organismos competentes del ámbito jurisdiccional de las provincias, Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sud o la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.El financiamiento de los rubros a que se refieren los incs. b), d), e) y g) del mismo artículo, podrá ser canalizado directamente por la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda, o convenido con los organismos mencionados precedentemente, o con entidades públicas, privadas o mixtas, especializadas en la tarea a desarrollar. A los fines previstos en los incs. d) y e) del artículo citado, la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda, podrá también suscribir acuerdos con entidades sin fines de lucro, nacionales o no.Art. 6.— Las unidades habitacionales cuya construcción se financie total o parcialmente con recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, o cuyos créditos hipotecarios se redescuenten con los mismos recursos, serán viviendas económicas.Se consideran viviendas económicas, a los fines de la presente ley, las que cumpliendo las condiciones mínimas de habitabilidad que determine la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda acordes con la ubicación geográfica, condiciones climáticas, y la evolución tecnológica, constituyan un centro de atracción y reunión de la familia y aseguren el mejor rendimiento de la inversión. Con este último fin, las viviendas económicas deberán encuadrarse en las características que defina la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda.Art. 7.— A los fines de la presente ley, se considerará familia de recursos insuficientes, a aquella integrada por un grupo de convivientes cuya capacidad de pago, excluida la atención de las otras necesidades vitales mínimas, no alcance a cubrir el costo de amortización de una vivienda económica en un plazo de hasta treinta (30) años, o en el de vida útil determinado para la misma si fuere menor, con más el más bajo de los intereses que fije el Banco Hipotecario Nacional para sus operaciones usuales de financiamiento para la vivienda propia.Art. 8.— La Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda decidirá sobre los programas a financiar con recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, las operatorias respectivas y sus normas particulares.Para la ejecución de esos programas, la citada Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda evaluará y determinará la aptitud de ejecución y operatividad de los organismos que intervengan en los mismos, cualquiera sea su jurisdicción y naturaleza. Los organismos a través de los cuales se encare la planificación y realización de programas de viviendas deberán tener carácter autárquico.Art. 9.— Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda no autorizará inversiones en obras que se ejecuten en tierras cuyo dominio no esté inscripto a nombre de los organismos actuantes de las respectivas provincias, Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sud, o de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires.Los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda tampoco se aplicarán a la financiación de obras que no cumplan las normas de prestaciones mínimas fijadas por la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda y cuyo proyecto, condiciones físicas, ubicación, etc., no estén aprobados por los respectivos organismos provinciales de planificación urbana, o del Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sud, o de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires y por los municipios de jurisdicción que correspondan en cada caso.La factibilidad de localización y condiciones de uso del suelo de los proyectos será aprobada, previamente, por los municipios respectivos y por los organismos de planificación urbana de las provincias, del Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sud, o de la Municipalidad de la Ciudad de

Buenos Aires, según corresponda. Art. 10.– El Banco Hipotecario Nacional actuará como mandatario de la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda a los fines de la centralización de la recaudación, libramiento de fondos y controles técnicos, de acuerdo con las normas que ésta dicte. La Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda queda facultada para disponer la realización de auditorías técnicas, contables u otras a los mismos fines, en el Banco Hipotecario Nacional y en cualquier otro organismo, nacional, provincial, municipal o privado, que ejecute obras financiadas con el Fondo Nacional de la Vivienda. El Banco Hipotecario Nacional otorgará seguros que cubran la amortización completa de las viviendas, financiadas con recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, para caso de muerte de los adjudicatarios, terremoto, incendio u otros siniestros. Los seguros contra incendio serán de carácter obligatorio y los restantes optativos para los adjudicatarios y compradores. Art. 11.– La Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda determinará, de acuerdo con las políticas del Ministerio de Bienestar Social, las prioridades de inversión y los respectivos cupos de aplicación, por región, provincia, Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sud y Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, conforme a las pautas del planeamiento nacional, los déficit habitacionales, las necesidades socio-económicas y las posibilidades financieras del fondo. Art. 12.– Las viviendas que se construyan con financiamiento total o parcial del Fondo Nacional de la Vivienda, serán asignadas por los respectivos organismos ejecutores a familias de recursos insuficientes, según se las define en el art. 7 de la presente ley. Estas viviendas serán asignadas en venta, comodato o préstamo de uso. Las que se asignen en venta se deberán escriturar a favor de sus destinatarios dentro de los ciento ochenta (180) días de su ocupación. El precio de venta será el que corresponda al mes en que ésta se realice, y será el que resulte de sumar la totalidad de los importes abonados en concepto de certificación de obras, incluidos honorarios profesionales y otros gastos específicos y los costos de redes e instalaciones de uso exclusivo de cada programa, exceptuando los de aquellos que sirvan a otras áreas o conjuntos y los correspondientes a equipamiento comercial y comunitario, actualizados desde la fecha de cada certificación en función de la variación del índice del salario del peón industrial de la Capital Federal que elabore el Instituto Nacional de Estadística y Censos, o el organismo que le sustituya o haga sus veces, más el valor de la tierra actualizado de la misma manera, prorrateando la suma resultante por la superficie propia de cada vivienda. Los contratos individuales deberán ajustarse a las siguientes condiciones mínimas: 1. Los saldos de deuda se reajustarán semestralmente, al 1 de enero y al 1 de julio de cada año, en función de la variación del índice del salario del peón industrial de la Capital Federal que elabore el Instituto Nacional de Estadística y Censos, de acuerdo con el siguiente procedimiento: a) El reajuste al 1 de enero de cada año se efectuará multiplicando el saldo a esa fecha por el coeficiente que resulte de dividir el índice de actualización correspondiente al mes de noviembre del año precedente por el índice del mes de mayo del mismo año; b) Reajuste al 1 de julio de cada año, incluido el 1 de julio de 1977, se efectuará multiplicando el saldo a esa fecha por el coeficiente que resulte de dividir el índice correspondiente al mes de mayo del mismo año por el índice del mes de noviembre del año precedente. 2. La Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda impondrá topes máximos al monto de los servicios resultantes de la actualización monetaria establecida por el inciso anterior, en función de los ingresos del deudor y su grupo conviviente. 3. La cancelación de las hipotecas o saldos deudores, sólo se dará con el pago completo de los saldos respectivos, actualizados en la forma establecida en este artículo, o reintegrando las viviendas al organismo vendedor, que en tal caso reconocerá las sumas abonadas en concepto de amortización, actualizados en la misma forma en que se hayan reajustado las cuotas de amortización respectivas, descontando el valor de uso que se determine en las normas citadas en el ap. 2. En los casos de adjudicación de unidades de vivienda en comodato o préstamo de uso, con excepción de los del art. 28 de esta ley, los beneficiarios deberán reunir los requisitos que determine la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda, relativos a su situación económica o circunstancias personales. Art. 13.– La selección de adjudicatarios de las viviendas será realizada mediante sistemas de puntaje que fije o apruebe la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda. Art. 14.– 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, en su caso, de los respectivos boletos y contratos de compra-venta y tornará exigibles los saldos deudores correspondientes, los que deberán cancelarse en la forma establecida en el art. 12. De no procederse a la cancelación en la forma indicada, las viviendas se devolverán a los respectivos organismos vendedores, en la forma y condiciones que se establecen en el mismo art. 12. Art. 15.– El redescuento de que trata el art. 4, inc. c), de la presente ley, podrá aplicarse únicamente a los saldos acreedores resultantes de provincias, el Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sud y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires o por sus organismos competentes, con recursos propios. Art. 16.– Las contrataciones a que den lugar las operaciones del Fondo Nacional de la Vivienda, quedan exceptuadas del régimen y disposiciones establecidas en el cap. VI, de las contrataciones, arts. 55 a 64 de la Ley de Contabilidad y Régimen de Contrataciones del Estado y las pertinentes de la Ley Nacional de Obras Públicas, así como también de las disposiciones sustitutivas, complementarias, o reglamentarias de los Cuerpos Legales, respectivos y sujetas, por tanto, al régimen de excepción establecido por decreto 1612 del 11 de junio de 1975, o al que el Poder Ejecutivo nacional apruebe en su reemplazo. Art. 17.– Las provincias, el Territorio Nacional de la Tierra del Fuego,

Antártida e Islas del Atlántico Sud y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, son directamente responsables del reintegro al Fondo Nacional de la Vivienda de los valores de venta, amortización y uso, de las viviendas, independientemente del cumplimiento de las obligaciones de pago de los adjudicatarios o usuarios de las mismas. Las amortizaciones se efectuarán globalmente, en cuotas mensuales y sucesivas, pagaderas a más tardar a partir de los ciento ochenta (180) días de las fechas de vencimiento de los plazos convenidos con la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda para la terminación de la construcción de los programas respectivos. Art. 18.— Los reintegros al Fondo Nacional de la Vivienda serán la sumatoria de las cuotas de amortización y uso que corresponda percibir por las asignaciones individuales efectuadas en cada programa, hasta cubrir el total de la financiación realizada con recursos del fondo. El importe a devolver se actualizará en la misma forma y oportunidades establecidas en el art. 12 de la presente. Estos reintegros serán garantizados por las provincias, el Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sud y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, en la forma que individualmente convengan con la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda, pudiendo, a tal efecto, comprometer sus respectivas participaciones en los impuestos federales compartidos o cualquier otro crédito, aporte, o contribución que en el orden nacional pueda corresponderles. En caso de incumplimiento de los reintegros que deban efectuarse al Fondo Nacional de la Vivienda, la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda podrá suspender el desembolso de fondos a las provincias, Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sud o Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, según corresponda y reclamar de las dependencias nacionales pertinentes el pago de las amortizaciones en mora, en los casos en que se dé el supuesto indicado en el párrafo anterior. Art. 19.— La Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda fijará la comisión que percibirán las provincias, el Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sud, la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, o sus organismos actuantes, y el Banco Hipotecario Nacional, por la gestión que a cada uno corresponda en cumplimiento de la presente ley. Esta comisión no podrá exceder del tres por ciento (3%) de los desembolsos y recuperos provenientes o con destino al Fondo Nacional de la Vivienda. Art. 20.— Los excedentes transitorios de los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, sólo podrán ser aplicados por la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda y por las provincias, el Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sud, y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, o los respectivos organismos de ejecución, a la adquisición de Cédulas Hipotecarias Argentinas emitidas por el Banco Hipotecario Nacional. Art. 21.— Quedan exentas del pago de impuestos de la Nación, del Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sud y de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, las operaciones que se financien con recursos del Fondo Nacional de la Vivienda en cuanto graven directamente las obras que se lleven a cabo. Esta exención no alcanza a los impuestos que deban abonar las empresas contratistas con motivo de su actividad, incluida la provisión de materiales. Decláranse asimismo exentas del pago de impuestos nacionales, las ventas que se realicen y las hipotecas que se constituyan para el cumplimiento de las disposiciones de esta ley. Los aranceles notariales por las escrituras de venta y de hipoteca y por el estudio de antecedentes y títulos, cuando se trate de operaciones que se realicen dentro del régimen de la presente ley, se fijan en el veinte por ciento (20%) de los establecidos en las normas arancelarias comunes. La Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda y los organismos del ámbito nacional y de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires por medio de los cuales se encare la ejecución de programas financiados con recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, efectuarán las inscripciones de dominio y asentarán los gravámenes y su cancelación, por medio de oficios que se anotarán en los respectivos registros de propiedad inmueble. La citada Secretaría de Estado designará los funcionarios de su ámbito o de los organismos actuantes, que tendrán facultad para realizar las inscripciones y asientos indicados precedentemente. Invítase a las provincias para que dicten disposiciones de carácter similar, de aplicación en sus respectivas jurisdicciones. Art. 22.— La Dirección Nacional de Recaudación Previsional, tendrá a su cargo la percepción del aporte establecido en el art. 3, incs. b) y c) de la presente ley, así como también continuar con las gestiones de cobro de los aportes que estableciera el art. 2 inc. f) de la ley 19929, que a la fecha se encontraran pendientes de pago. Para el cumplimiento de la gestión a su cargo la Dirección Nacional de Recaudación Previsional, podrá autorizar a entidades bancarias, públicas o privadas, para recibir sumas destinadas al pago de dichos aportes. Art. 23.— Las sumas que se depositen con destino al Fondo Nacional de la Vivienda, por aplicación de cualquiera de los incs. del art. 3 de la presente, deberán ser depositadas por los entes bancarios que las perciban, dentro de los plazos que fije la reglamentación en la Casa Central o en las sucursales del Banco Hipotecario Nacional, en cuenta a nombre y orden de la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda – Fondo Nacional de la Vivienda. Todas las sumas que se depositen una vez vencidos los plazos que se fijen al efecto, deberán ser incrementadas con un porcentaje de interés punitivo diario, que también se determinará en la reglamentación y será soportado por el ente bancario responsable. Art. 24.— Las contribuciones previstas en esta ley estarán sujetas a las mismas modalidades y fechas de pago, intereses, recargos y actualizaciones monetarias que están establecidas por la ley 18520 y leyes complementarias, para el régimen de ingresos de contribuciones jubilatorias del sistema nacional de previsión social o las que se establezcan en el futuro para el mismo sistema. La disposición

anterior no será aplicable cuando las normas legales que establezcan recursos para el Fondo Nacional de la Vivienda, hayan determinado formas especiales de recaudación o sanciones específicas para casos de incumplimiento. Facúltase a la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda, a la Dirección Nacional de Recaudación Previsional y a los organismos encargados de percibir la recuperación de las inversiones del Fondo Nacional de la Vivienda, sus intereses y reajustes, para expedir las certificaciones de deudas, actualizaciones, recargos e intereses, que sean necesarias para posibilitar su ejecución, conforme lo dispuesto por el art. 604 del Código Procesal Civil y Comercial de la Nación.

Art. 25.– La administración de las viviendas comprendidas en el Régimen de la Propiedad Horizontal será afrontada por los propietarios conforme las disposiciones de la ley 13512, o de la norma que en lo sucesivo la reemplace o modifique en lo pertinente. Mientras no se hallen constituidos los consorcios respectivos, la administración estará también a cargo de los adjudicatarios, propietarios y usuarios, los que a tal efecto deberán constituir consejos de administración, conforme las modalidades de organización de carácter general que determine la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda.

Art. 26.– Las construcciones e instalaciones que, según lo previsto en el art. 4, inc. b), se financien con recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, serán transferidas en propiedad, para ser aplicadas a sus fines específicos, a los organismos o empresas de prestación que correspondan según jurisdicción o a los nacionales, provinciales o municipales que se estipulen en los convenios de los respectivos programas. El costo de las mismas, actualizado según el criterio determinado en el art. 12, será amortizado por los respectivos organismos, e ingresado al Fondo Nacional de la Vivienda, en plazos no mayores de diez (10) años y en las condiciones que convengan con la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda. Las construcciones e instalaciones correspondientes a actividades comerciales u otras cuyo uso o explotación se libren al ámbito privado, serán enajenadas mediante licitación o remate público o bien vendidas a cooperativas o entidades sin fines de lucro constituidas por los habitantes de cada barrio o conjunto urbano. Los respectivos precios, actualizados según el procedimiento fijado en el art. 12, serán amortizados en plazos no mayores de diez (10) años, en las condiciones que determine la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda y su producido ingresado al Fondo Nacional de la Vivienda.

Art. 27.– Quedan facultados los organismos por medio de los que se hubieran ejecutado o se ejecuten programas habitacionales financiados con recursos del Fondo Nacional de la Vivienda, para requerir y obtener el auxilio de la fuerza pública, y éstas obligadas a prestarlo, con el objeto de posibilitar la ejecución inmediata de todas las cláusulas insertas en los boletos de compra-venta, contratos de préstamo de uso o comodato y actos de entregas de tenencia precaria aprobados por la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda que suscriban con los beneficiarios de las viviendas. En tal sentido el auxilio de la fuerza pública podrá ser requerido, también, para producir el lanzamiento de aquellos que hubieren ocupado las viviendas, edificios, construcciones o terrenos, sin estar autorizados para ello por autoridad competente. Asimismo, para la ejecución de las hipotecas que pudieran constituir a su favor, dichos organismos tendrán la posibilidad de instrumentar el mismo procedimiento que tiene establecido en sus operatorias al Banco Hipotecario Nacional.

Art. 28.– Las provincias, el Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sud y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, podrán solicitar a la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda la adjudicación en su favor de una parte de las unidades habitacionales que a la fecha de la presente ley, se encuentren terminadas o en proceso de construcción en sus respectivas jurisdicciones, financiadas por el Fondo Nacional de la Vivienda, para ser destinadas a viviendas de servicio, que posibiliten el mejor cumplimiento de sus funciones específicas. Se entiende por vivienda de servicio, la que se destina al uso en habitación de agentes de la Administración Pública nacional, provincial, municipal, de las Fuerzas Armadas, de Seguridad, Policiales y Penitenciarias, que ejerzan sus tareas en la localidad donde se encuentra ubicada la vivienda, mientras duren en el cumplimiento de dichas tareas y siempre y cuando estén los grupos convivientes respectivos, comprendidos dentro de la definición del art. 7. En estos supuestos, se deberá acreditar que se cumplan los requisitos fijados en este artículo y convenir, con la Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda, una financiación abreviada, en plazos no mayores de diez (10) años. Los saldos deudores reajustados según el procedimiento del art. 12, devengarán un interés de hasta el seis por ciento (6%) anual. Los usuarios de estas viviendas o sus derecho habientes, deberán abandonarlas dentro de los treinta (30) días corridos a contar de la fecha del cese en sus funciones del titular.

Art. 29.– La Secretaría de Estado de Desarrollo Urbano y Vivienda podrá convenir la transferencia a los organismos ejecutores de las provincias, del Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sud y de la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, del dominio de aquellas obras financiadas con los recursos del Fondo Nacional de la Vivienda que a la fecha de promulgación de la presente ley estuvieran terminadas o en construcción y de las tierras correspondientes, conforme las condiciones generales de esta ley y las particulares que se convengan. En aquellos casos de programas terminados o en construcción asentados en tierras cuya transferencia de dominio a favor del Fondo Nacional de la Vivienda no se hubiera concretado, las provincias, el Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e islas del Atlántico Sud y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, transferirán dicho dominio a favor de sus organismos competentes de ejecución. En el caso de tierras pertenecientes originalmente a las provincias, el Territorio Nacional de la Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sud, o la Municipalidad

de la Ciudad de Buenos Aires, éstas tendrán para sí, de las cuotas abonadas por los adjudicatarios, la parte proporcional correspondiente al costo de los terrenos. Art. 30.– Los programas actualmente construidos o en construcción mediante recursos de Fondo Nacional de la Vivienda serán puestos en el nuevo régimen y condiciones de la presente ley. Art. 31.– En el caso de que los ingresos de los grupos convivientes de los adjudicatarios de las viviendas a que se refiere el artículo precedente supera los niveles establecidos en el art. 7, tales adjudicatarios deberán amortizar los saldos adeudados de los precios de sus respectivas viviendas determinados y actualizados de acuerdo con lo establecido en el art. 12 de la presente ley, en un plazo de treinta (30) años contados a partir de su promulgación. Los saldos deudores serán actualizados mediante el procedimiento que se establece en el inc. 1 del mismo art. 12 y devengarán en interés del tres por ciento (3%) anual. Estas disposiciones serán de aplicación a los contratos de compraventa actualmente suscriptos, disponiendo sus titulares de un plazo de noventa (90) días, a partir de la fecha de promulgación de la presente ley, para cancelar las deudas respectivas en las condiciones de precio originales fijadas en los respectivos contratos. Art. 32.– Deróganse las leyes 27605, 19453, 19929 y sus disposiciones reglamentarias. Los programas construidos dentro de las disposiciones de la ley 17605 serán encuadrados en el régimen de la presente ley, excepto en lo concerniente al destino de los fondos recuperados, los que quedarán en poder de las respectivas jurisdicciones para ser reinvertidos en el desarrollo de programas habitacionales. Art. 33.– Decláranse de orden público todas las disposiciones de la presente ley, la que comenzará a regir a partir de la fecha de su promulgación. Art. 34.– Comuníquese, etc. Videla – Martínez de Hoz – Días Bessone – Harguindeguy – Bardi