

Asesoría General de Gobierno

**Ley Nº 4887 - Decreto Nº 1103**  
**ADHIÉRESE LA PROVINCIA DE CATAMARCA AL**  
**SISTEMA FEDERAL DE LA VIVIENDA - LEY Nº 24.464**

EL SENADO Y LA CAMARA DE DIPUTADOS  
DE LA PROVINCIA DE CATAMARCA  
SANCIONAN CON FUERZA DE  
LEY:

ARTICULO 1.- Adhiérese la Provincia de Catamarca a la Ley Nacional 24.464 de creación del Sistema Federal de la Vivienda.

ARTÍCULO 2.- Modifícase el texto del Artículo 13 Capítulo IV de la Ley 4084 el que quedará redactado de la siguiente forma:

ARTICULO 13.- El Capital operativo del Instituto será el "Fondo Provincial de la Vivienda" que estará constituido por:

a) El porcentaje que le corresponda a la Provincia por los recursos provenientes por la aplicación de la Ley 24.464, de creación del Sistema Federal de la Vivienda.

b) El recupero de las inversiones realizadas con los fondos indicados en el inciso anterior, sus intereses y recargos y la titularización y negociación obtenida de la cartera hipotecaria y de crédito de las viviendas financiadas con estos recursos.

Los recursos a que se refieren los incisos a) y b), serán sometidos al cumplimiento de los fines y controles establecidos en la Ley Nacional 24.464, debiendo el Organismo Administrador llevar cuentas individuales por cada rubro, así como de su aplicación.

c) El recupero de las inversiones realizadas con anterioridad a la aplicación de la Ley Nacional 24.464, sus intereses y recargos.

d) Los montos que le asigne anualmente la Ley de Presupuesto de la Provincia.

e) Los ingresos, subsidios y otros recursos provenientes de todas las fuentes de financiamiento a las que el Organismo puede acceder.

A tales fines, el Instituto Provincial de la Vivienda podrá celebrar operaciones crediticias de todo tipo con entes financiadores públicos, privados o mixtos del ámbito nacional o internacional, que implemente operativas de financiamiento de diversas modalidades como la emisión, suscripción o adquisición de letras o cédulas hipotecarias, obligaciones negociables, canalización de fondos de pensión, convenios fiduciarios de leasing u otros, bajo las condiciones de restricciones establecidas en las leyes especiales vigentes al efecto, operaciones que una vez acordadas serán aplicadas a las finalidades establecidas en la presente ley.

El Instituto Provincial de la Vivienda deberá implementar los mecanismos necesarios para asegurar el retorno de los fondos para la cancelación de las obligaciones en el tiempo y forma convenidos.

f) La recuperación de sus inversiones y los intereses, reajustes, rentas, dividendos, utilidades e ingresos de todo tipo provenientes de las inversiones de sus propios fondos o de los que administre y que produzca la realización o administración de sus servicios y bienes.

g) El producido y/o participación en los impuestos que se destinen por Ley a los fines del Instituto Provincial de la Vivienda.

h) Las donaciones o legados que recibiere.

i) El producido de las multas o sanciones de carácter pecuniario que aplique por el incumplimiento de los contratos que celebre.

j) Las comisiones que perciba por su gestión proveniente de Organismos Provinciales, Nacionales e Internacionales.

k) Los aportes asignados por las Leyes o el Poder Ejecutivo Provincial, en ejercicio de sus atribuciones propias.

l) Todo otro recurso que resultare del cumplimiento de los fines del Instituto Provincial de la Vivienda que no tuviera afectación específica o que proviniera de los regímenes de aportes que se estableciesen en el futuro".

ARTICULO 3.- El Instituto Provincial de la Vivienda en su condición de Organismo Autárquico Provincial, tendrá a su cargo la administración y aplicación del "Fondo Provincial de la Vivienda", imputando los gastos de funcionamiento a los recursos del Fondo Provincial de la Vivienda con excepción de los establecidos en el inciso a) del Artículo 13 de la Ley 4084, modificado precedentemente.

Los gastos correspondientes a sueldos por relación de empleo con el Instituto Provincial de la Vivienda (I.P.V.) estarán a cargo de la Provincia y se registre por las normas establecidas a tal efecto.

A tal fin deberá cumplir y hacer cumplir las leyes específicas relacionadas con el mismo, para lo cual ejercerá las facultades reglamentarias necesarias en los aspectos de funcionamiento interno, administración de los recursos materiales y humanos y contrataciones compartidas de dicho fondo, ejerciendo autarquía plena en su desenvolvimiento.

ARTICULO 4.- El Instituto Provincial de la Vivienda podrá adquirir, bajo la modalidad de compra directa, como compulsa de preciso, terrenos con o sin construcción destinados al objeto de su creación o su funcionamiento debiendo justificar las causales que se invoquen en la excepción de esta modalidad de contratación.

ARTICULO 5.- El I.P.V. deberá instrumentar un sistema permanente de auditoría interna y seguimiento de la aplicación y administración de los fondos.

Al cierre del ejercicio anual, deberá elevar al Poder Ejecutivo y a la Legislatura Provincial un informe circunstanciado sobre:

1) Sobre las acciones cumplidas y la aplicación de los recursos del Fondo Provincial de la Vivienda en el que se deberá detallar fundadamente las características de las soluciones y programas habitacionales y la nómina de los beneficiarios.

2) Sobre las acciones cumplidas y la aplicación de los recursos del Fondo Provincial de la Vivienda en las obras en ejecución.

3) Sobre las acciones cumplidas y la aplicación de los recursos del Fondo Provincial de la Vivienda en los proyectos de obras a ejecutarse.

ARTICULO 6.- El Poder Ejecutivo Provincial restablecerá el mecanismo de control social de los programas ejecutados a partir de la vigencia de la presente Ley, a los fines de lo dispuesto por el Artículo 13 inciso c) de la Ley 24.464.

ARTICULO 7.- El Presidente del Directorio del Instituto Provincial de la Vivienda o el miembro del Directorio que le subroga de acuerdo a lo previsto en la presente Ley, será el representante de la Provincia de Catamarca por ante el Consejo Nacional de la Vivienda creado por la Ley 24.464.

ARTÍCULO 8.- Modifícase el Artículo 24 de la Ley 4084, el que quedará redactado de la siguiente forma:

"ARTICULO 24.- Del Departamento de Asuntos Jurídicos y Notariales dependerá una Escribanía de Registro Especial que estará a cargo de un Escribano con carácter de titular de ese Registro Especial, y podrá contar con Escribanos adscriptos. A los fines se les asignará un sueldo por la relación de empleo con el Instituto Provincial de la Vivienda, y no percibirán honorarios por ningún concepto. En su caso, subrogará la Escribanía Mayor de Gobierno".

ARTICULO 9.- Quedan derogadas todas las disposiciones legales que se opongan a la presente Ley.

ARTICULO 10.- De forma.

**DADA EN LA SALA DE SESIONES DE LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE CATAMARCA A LOS VEINTIDOS DIAS DEL MES DE MAYO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y SEIS**

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

## **CAPÍTULO I OBJETIVOS**

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

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

- a) El Fondo Nacional de la Vivienda;
- b) 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;
- c) El Consejo Nacional de la vivienda.

## **CAPÍTULO II FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA**

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

- a) 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.

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

\*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
Cordoba	5,65
Corrientes	4,95
Chaco	4,60
Chubut	3,20
Entre Rios	3,90
Formosa	4,00
Jujuy	3,00
La Pampa	2,00
La Rioja	2,00
Mendoza	4,00
Misiones	4,70
Neuquen	4,30
Rio 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
Tucuman	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.

## **DESTINO DE LOS FONDOS**

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 y la compra del terreno en el cual se emplacen esas viviendas; 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.

ARTICULO 7.- Del total de los recursos que recibe cada jurisdicción no podrán destinar más del TREINTA POR CIENTO (30%) a la construcción de obras de infraestructura, servicios y equipamientos, y a la compra de terrenos en la cuenta global anual.

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 mancomunado 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.

### **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**

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.

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.

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. El Consejo Nacional de la Vivienda establecerá un cupo preferente del 5% en cada uno de los planes de adjudicación o mejoramiento de viviendas que se ejecuten con el fondo del FONAVI, destinado a personas con discapacidad o familias en las que al menos uno de los integrantes sea una persona con discapacidad. Para acceder a los beneficios establecidos en el cupo se deberá cumplir con los siguientes requisitos:
  - I. Acreditación de la discapacidad permanente del solicitante o del miembro del grupo familiar, de acuerdo con el artículo 3 de la Ley 22.431.
  - II. En el caso de que el solicitante no fuere una persona con discapacidad, acreditación del vínculo de parentesco, sólo podrá acceder al beneficio aquél que sea ascendiente, descendiente o pariente por afinidad hasta el segundo grado respecto de la persona con discapacidad y que conviva con ésta.
  - III. En caso de solicitarse la adjudicación de una vivienda, los parientes definidos en el punto anterior, que convivan con la persona con discapacidad, deberán acreditar que no poseen ningún otro inmueble. El inmueble a adjudicar, en su caso, deberá ser habilitado efectivamente por la persona con discapacidad, siendo de aplicación al respecto lo establecido por el artículo 14 de la Ley 21.581. La escritura traslativa de dominio de la vivienda adjudicada por este cupo deberá consignar la constitución de un usufructo vitalicio a favor de la persona con discapacidad, bajo pena de nulidad. Los entes jurisdiccionales dictarán las normas que sean necesarias a los efectos de adaptar las viviendas a adjudicar o mejorar, a los criterios establecidos en los artículos 21 y 28 de la Ley 22.431.
- f) Dictar su estatuto interno garantizando la representación de todas las jurisdicciones.

#### **CAPÍTULO IV ENTES JURISDICCIONALES**

\*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.

#### **CAPÍTULO V SISTEMA DE CRÉDITOS**

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.

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: El Consejo Nacional de la Vivienda sugerirá los criterios que deberán seguir las provincias y el Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires para la selección de los adjudicatarios de los créditos financiados por el Fondo Nacional de la Vivienda, sin perjuicio de la aplicación automática del cupo preferente establecido en el artículo 12 inciso e).

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 ésta y la ejecución correspondiente.

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**

\*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.

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.

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.

Exceptúase 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.

ARTICULO 21.- Simultáneamente con la transferencia del dominio en favor del adjudicatario, se constituirá hipoteca en primer grado a favor de cada organismo executor 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.

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.

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**

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.

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.

ARTICULO 26.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.

Firmantes

PIERRI - MENEM - Pereyra Arandía de Pérez Pardo - PiuZZi

---

\*\*\*\* Esta normativa fue impresa desde el Digesto Catamarca - <https://digesto.catamarca.gob.ar> - 22-11-2024 18:19:29

**Ministerio de Planificación y Modernización**

Secretaría de Modernización del Estado | *Dirección Provincial de Sistemas y Simplificación Administrativa*