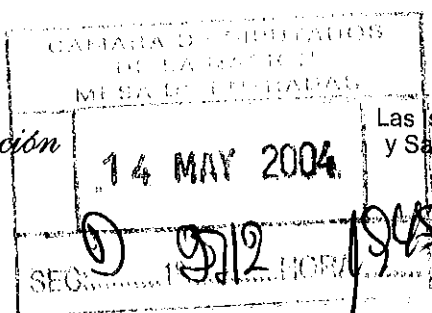




H. Cámara de Diputados de la Nación



Las Islas Malvinas, Georgias del Sur
y Sandwich del Sur son Argentinas

Buenos Aires, marzo de 2004.

Sr. Presidente de la
H. Cámara de Diputados de la Nación
Dr. Eduardo Camaño
S / D

De mi consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted con el objeto de solicitarle quiera tener a bien disponer la reproducción del siguiente proyecto de Ley de mi autoría, bajo el expediente No. 831 publicado en el TP No. 17/02.

Saludo a Ud. atentamente,

Dr. HECTOR T. POLINO
DIPUTADO DE LA NACION

Buenos Aires, 22 de marzo de 2002.

Al señor presidente de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación, don Eduardo Camaño.

S/D.

De mi consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a usted con el objeto de solicitarle quiera tener a bien disponer la reproducción del siguiente proyecto de ley de mi autoría, y publicado en el Trámite Parlamentario N° 4 del 2000.

Saludo a usted atentamente.

Héctor T. Polino.

PROYECTO DE LEY

El Senado y Cámara de Diputados,...

LEY NACIONAL DE VIVIENDA

CAPÍTULO I

Del derecho a la vivienda digna

Artículo 1° - Todo ciudadano argentino, mayor de edad, tiene derecho a la asistencia crediticia del Estado a fin de acceder a una vivienda digna para sí y su grupo familiar.

Quedan excluidos de este derecho,

- a) Quienes ya poseen vivienda propia, como propietarios, usufructuarios, poseedores en proceso de usurpación, accionistas de sociedades que confieran en tal carácter el uso y goce de una vivienda, o a cualquier otro título;
- b) Quienes posean patrimonio suficiente como para procurársela por sus propios medios;
- c) Los heredados, legatarios y en general sucesores por causa de muerte en el dominio o uso y goce de bienes que les permitiera acceder a la posesión de una vivienda, aun cuando no se hubiera tramitado el proceso sucesorio;
- d) Los que ya hubieren recibido en el pasado o como producto de la presente ley, un subsidio o crédito subsidiado por parte del Estado nacional, provincial o municipal para la adquisición de su vivienda y aquellos a los que les hubiere sido denegado de conformidad al artículo 6°;
- e) Los cónyuges de quienes se encontraren en alguna de las situaciones previstas en los artículos anteriores.

No se hallan excluidos de este derecho quienes posean sólo la parte alícuota de una vivienda o de los derechos sobre ella, en cuyo caso podrán solicitar la asistencia crediticia por la parte faltante.

Art. 2° - Créase el Registro Nacional de Beneficiarios de Créditos para la Vivienda, a cargo de la Secretaría de Vivienda. Será misión del mismo llevar el registro de todos los ciudadanos argentinos que hayan recibido en el pasado o recibieren en el futuro un subsidio o crédito subsidiado para el acceso a su vivienda.

El mismo será de consulta obligatoria en forma previa al otorgamiento de todo crédito o subsidio por parte del Estado nacional o de las provincias, municipios o entes públicos o privados que operaren con fondos provenientes del primero.

Art. 3° - Dentro de los sesenta días de la entrada en vigencia de la presente ley, todo ciudadano argentino o extranjero residente en el país, que hubiere recibido un subsidio o crédito subsidiado por parte del Estado nacional o de las provincias, municipios, entes públicos o privados para el acceso a la vivienda propia, deberá presentar una declaración jurada con destino al registro creado por el artículo anterior, de conformidad a lo que determinará la reglamentación.

Art. 4° - Quien se encontrare en condiciones de ser beneficiario de la asistencia crediticia del Estado nacional para acceder a su vivienda podrá presentarse ante el juez competente de su domicilio, a fin de tramitar mediante información sumaria la concesión del mismo, en forma total o parcial. En el caso de personas casadas el pedido deberá hacerse a nombre de ambos cónyuges.

En el escrito de presentación:

- a) Informar su situación patrimonial;
- b) Declarar la composición de su núcleo familiar;
- c) Declarar los ingresos del grupo familiar;
- d) Ofrecer la prueba que estime pertinente;
- e) Prestar declaración jurada de no hallarse comprendido en las causales de impedimento indicadas en el artículo 1°, la que será ratificada ante el tribunal;
- f) Estimar el porcentaje de ayuda financiera que peticiona.

Art. 5° - El Ministerio Público será parte en el proceso pudiendo requerir las medidas de prueba que estime pertinentes.

Art. 6° - Una vez producida la prueba, el juez actuante, sin perjuicio de ordenar las medidas de mejor proveer que juzgue necesarias, dictará sentencia acordando total o parcialmente o denegando al peticionante la asistencia crediticia solicitada. La resolución es apelable por ambas partes.

Art. 7° - Una vez firme la sentencia el juez:

- a) Librará oficio al organismo executor del FONAVI de la jurisdicción a fin de que si el fallo fuere favorable a la petición, el peticionante sea incluido entre los beneficiarios de la asistencia crediticia del Estado, en la

extensión que corresponda a su grupo familiar al porcentaje de asistencia acordado;

- b) Librará oficio a la Secretaría de Vivienda con destino al Registro Nacional de Créditos para la Vivienda a fin de que se tome nota del fallo, tanto en caso afirmativo como negativo.

Art. 8° - A partir de la vigencia de la presente ley, los organismos ejecutores de planes del FONAVI sólo incluirán entre sus beneficiarios a quienes hubieren sido designados por el procedimiento antes indicado, respetando en forma estricta la antigüedad que se computará desde la toma de razón del oficio normado en el artículo anterior.

Sólo podrá alterarse dicha antigüedad por pedido de espera del beneficiario. El derecho resultante de la antigüedad no es transferible.

Art. 9° - Será competente para entender en el pedido de concesión de la asistencia crediticia en la Capital Federal, la Justicia nacional en lo civil.

Los honorarios del letrado patrocinante del peticionante no superarán en ningún caso el 3 % del monto del crédito otorgado.

CAPÍTULO II

De la asistencia crediticia del Estado

Art. 10. - La asistencia crediticia del Estado se llevará a cabo a través de tres modalidades, a opción del beneficiario.

- a) Para adquirir viviendas;
- b) Para construir por sí o a través de entidades intermedias;
- c) En forma mixta, para adquirir viviendas para ampliar, concluir, refaccionar y/o terrenos para construir.

Cuando el beneficiario optare por la construcción incluyendo en ella la ampliación, refacción o conclusión de la vivienda, por sí o a través de entidades intermedias, la asistencia crediticia recibida se incrementará en un 30 %. Cuando participare de un plan de viviendas que contemplare la realización de las obras de infraestructura que determine la reglamentación, el incremento será del 50 %.

Art. 11. - El beneficiario recibirá por parte del órgano executor del FONAVI de su jurisdicción títulos por el valor de la vivienda que le corresponda conforme a la extensión del grupo familiar y porcentaje acordado, de acuerdo a los valores que fije la Secretaría de Vivienda.

Cuando optare por construir, la entrega de los mismos se irá efectuando a medida que el órgano executor fuere comprobando el avance de obra realizado.

Dichos títulos serán endosables exclusivamente a favor de la siguientes personas:

- a) Los que vendan una vivienda a un beneficiario;

- b) Los que vendan terrenos sin construir, hasta un 30 % del valor del crédito;
- c) Casas comerciales para la compra de materiales de construcción;
- d) Entidades intermedias que lleven a cabo planes de viviendas inscritos en el órgano ejecutor de la jurisdicción;
- e) Empresas constructoras que construyan para las entidades intermedias;
- f) Profesionales de la construcción intervinientes en los planes de vivienda.

Art. 12. — El endoso de los títulos de vivienda deberá efectuarse con firma certificada por escribano público a favor de persona determinada. En el supuesto de los incisos a) y b) del artículo 11 deberá hacerse en forma simultánea al otorgamiento de la escritura traslativa de dominio. En los demás casos se cumplirán los requisitos que determine la reglamentación.

Las entidades indicadas en el inciso d) del mismo artículo podrán endosar los títulos a favor de las indicadas en los incisos c), e) y f).

Art. 13. — Los títulos de vivienda devengarán la tasa de interés que fije la Secretaría de Vivienda desde la fecha de su emisión a favor del beneficiario y hasta su efectivo cobro por parte del endosatario. Sólo este último podrá percibir los mismos.

Deberán ser utilizados dentro de los cinco años de su fecha de emisión. Pasado ese término caducarán de pleno derecho.

Art. 14. — El crédito recibido por el beneficiario se constituirá por el monto total de los títulos entregados con más los intereses abonados al endosatario y será amortizado en trescientas cuotas iguales, mensuales y consecutivas, desde el mes siguiente a la fecha de entrega de la vivienda.

Cuando los títulos fueren utilizados en forma parcial y sucesiva, el monto total del préstamo se irá ampliando en forma proporcional recalculando las cuotas de amortización.

Art. 15. — En ningún caso las cuotas de amortización superarán el 20 % de los ingresos del grupo familiar declarado en sede judicial. A tal fin anualmente los beneficiarios deberán actualizar su declaración jurada de ingresos y situación patrimonial en el organismo ejecutor. El crédito quedará amortizado automáticamente al cumplirse el pago de las trescientas cuotas.

Art. 16. — Es obligación del beneficiario cancelar en forma anticipada el saldo de capital en los siguientes supuestos:

- a) Devenir heredero, hasta el monto de la herencia recibida;
- b) Devenir legatario o donatario de bienes inmuebles o muebles registrables, acciones de sociedades comerciales, marcas o patentes, hasta el valor de los bienes recibidos;
- c) Mejoramiento ostensible de los bienes.

Dentro de los sesenta días de producido cualquiera de los hechos indicados en los incisos precedentes, el beneficiario deberá ponerlo en conocimiento del organismo ejecutor del FONAVI a fin de que se determine el saldo de deuda a cancelar y/o la nueva cuota de amortización.

Los jueces que entiendan en procesos sucesorios de todo el país, ordenarán al dictar declaratoria de herederos, el libramiento de oficio a la Secretaría de Vivienda remitiendo copia de la misma para conocimiento del Registro Nacional de Beneficiarios de Créditos para la Vivienda.

Art. 17. — Es obligación del beneficiario habitar en forma permanente con su grupo familiar la vivienda adquirida o construida total o parcialmente con la ayuda crediticia otorgada por el Estado. La reglamentación establecerá las sanciones que correspondan en caso de incumplimiento.

Exceptúase de esta obligación al beneficiario en los siguientes casos:

- a) Por traslado de su lugar de trabajo;
- b) Por razones de salud;
- c) Por divorcio o separación de hecho cuando el otro cónyuge continuare en el uso de la vivienda.

En los dos primeros casos podrá alquilar la vivienda destinando el ingreso al alquiler de otra en similares condiciones y dando aviso al organismo ejecutor. El mismo deberá pronunciarse autorizando o no la excepción y ordenando en su caso volver a ocupar la vivienda. La resolución es apelable por ante la Justicia competente.

El organismo ejecutor del FONAVI podrá delegar en las entidades intermedias la fiscalización del cumplimiento de esta obligación y las acciones judiciales que correspondan.

CAPÍTULO III

De las garantías

Art. 18. — El crédito otorgado será garantizado en los casos con derecho de hipoteca de la siguiente forma:

- a) Sobre la vivienda o terreno adquirido en el supuesto de los incisos a) y b) del artículo 10;
- b) Sobre uno o más inmuebles de terceros fiadores solidarios;
- c) Sobre los inmuebles afectados a los planes de vivienda que promuevan las entidades indicadas en el inciso d) del artículo 11, ampliándose la garantía en forma progresiva a medida que recibieren los títulos en pago de las prestaciones.

La reglamentación determinará la forma de constituirse las hipotecas, al momento de emisión de los títulos o de su entrega en pago por el beneficiario, admitiéndose la posibilidad de constituirlos por un

monto provisorio sin fecha de vencimiento y con posteriores anotaciones hipotecarias de oficio que determinen monto definitivo, plazos de pago y demás requisitos que se establezcan. Asimismo determinará la forma de su subdivisión y levantamiento total o parcial a fin de hacer posible su cancelación en aquellas viviendas cuyos créditos fueren abonados íntegramente.

CAPÍTULO IV

De las entidades intermedias

Art. 19. — Denominarse entidades intermedias a las entidades privadas, con o sin fines de lucro, que colaboran con el Estado en la solución del problema habitacional. Podrán actuar como entidades intermedias:

- a) Las mutuales y cooperativas de vivienda que nucleen a los futuros adjudicatarios de las viviendas a construirse;
- b) Los consorcios civiles de adjudicatarios, que cumplan los requisitos que exija la reglamentación;
- c) Las empresas constructoras bajo la forma de sociedades comerciales o cooperativas de trabajo.

Art. 20. — Es función de las entidades intermedias:

- a) Elaborar el proyecto de obra;
- b) Planificar el complejo habitacional en el supuesto de viviendas colectivas, previendo la atención de las necesidades sociales involucradas y los elementos necesarios para el mejor desarrollo urbano;
- c) Efectuar el cálculo económico-financiero que garantice la viabilidad económica del plan en relación a los recursos previstos;
- d) Ejecutar la obra por administración o mediante la contratación de empresas del ramo, o con el esfuerzo propio de los futuros adjudicatarios;
- e) Actuar como agente recaudador del Estado para el recupero de los créditos otorgados a los beneficiarios;
- f) Velar por el pleno y efectivo cumplimiento de la presente ley y de sus objetivos.

Art. 21. — Los órganos ejecutores podrán delegar en las entidades intermedias la tarea de fiscalizar el avance de obra en los supuestos de construcción individual prevista en el artículo 11, 2º párrafo. El cumplimiento de esta obligación es una carga irrenunciable por parte de las mismas. La reglamentación fijará el arancel que les corresponderá percibir por dicha tarea.

CAPÍTULO V

De los planes de vivienda

Art. 22. — Las entidades intermedias inscribirán en un registro que habilitará el órgano executor los pla-

nes de vivienda que promuevan. El órgano executor fijará los requisitos que deben cumplir en materia de obras de infraestructura.

La inscripción las habilitará a ser endosatarias de los títulos de vivienda y a endosar los mismos a favor de empresas constructoras o casas comerciales de materiales de construcción.

Art. 23. — Deberán declarar los siguientes datos:

- a) Ubicación;
- b) Proyecto general con indicación de niveles de terminación, infraestructura y cantidad de viviendas a construir;
- c) Plan de pago proyectado;
- d) Fecha de entrega prevista, o sistema de adjudicación;
- e) Reglamentación de la operatoria o contratos a ser firmados por los participantes;
- f) Condiciones de dominio del inmueble o inmuebles sobre los que se ejecutará el plan.

Toda modificación deberá ser comunicada dentro de los 15 días de ser dispuesta por la entidad intermedia.

La inscripción deberá ir acompañada por un certificado de factibilidad económica y financiera firmado por profesional habilitado, de conformidad a lo que establezca la reglamentación.

Art. 24. — Los planes de vivienda serán públicos para su consulta por cualquier interesado. El organismo executor verificará el cumplimiento de las exigencias en materia de obras de infraestructura. No se pronunciará sobre su factibilidad ni aprobará los mismos, no obstante lo cual podrá exigir mayor información a la entidad promotora a fin de ponerla en conocimiento de los eventuales beneficiarios.

Art. 25. — Los planes de vivienda podrán adoptar las más diversas formas: construcción de un complejo o de viviendas individuales en el lote del beneficiario; entrega conjunta o sucesiva, mediante sorteo y/o licitación; autoconstrucción total o parcial u otras. Podrán ser abiertos a personas no beneficiarias de la asistencia crediticia del Estado.

Art. 26. — Los aportes que efectuaren los particulares a los planes de vivienda, en exceso de los títulos de vivienda recibidos, se contabilizarán como un crédito a cuenta del precio a abonar al momento de otorgarse la escritura traslativa de dominio, con la salvedad de los gastos de administración propiamente dichos en el caso de mutuales y cooperativas de vivienda.

Art. 27. — Estos aportes serán devueltos a quien los hizo en los supuestos de exclusión del plan por morosidad o renuncia, pudiendo establecerse una cláusula penal no superior al 20 % del total. La documentación a firmarse establecerá las modalidades de dicha devolución.

Esta penalidad es independiente de la que se pactare en caso de retención indebida de la vivienda.

CAPÍTULO VI

De las mutuales y cooperativas de vivienda

Art. 28. — Las mutuales y cooperativas que lleven a cabo planes de vivienda deberán inscribir en forma previa el respectivo reglamento en el órgano de aplicación competente, el que otorgará al trámite de los mismos el carácter de preferencial.

Art. 29. — Los planes se llevarán a cabo en la localidad donde tenga el domicilio social la entidad. Cuando llevar a cabo más de un plan de vivienda deberá constituir distritos electorales integrados por los participantes de cada plan. Las asambleas de distrito así conformadas tendrán capacidad de resolver todas las cuestiones atinentes en forma exclusiva a la marcha del plan de vivienda. Cuando sus resoluciones excedieren este marco o incidieren sobre la vida de la cooperativa, sus resoluciones serán apelables por ante la asamblea general.

Art. 30. — Sólo podrán participar en los planes de vivienda:

- a) En las mutuales, los socios titulares con derecho a voto;
- b) En las cooperativas, sus asociados;
- c) En ambas, los herederos de asociados fallecidos que no pudieren acceder a la condición de asociados por impedimentos estatutarios.

Art. 31. — Cada plan constituirá una sección específica contabilizándose en forma diferenciada los ingresos y egresos relativos al mismo. La información resultante estará a disposición de los asociados para su consulta permanente.

Cada tres meses la cooperativa o mutual remitirá un informe a los asociados con el estado de avance de la obra, consignando en el supuesto de atraso las causas del mismo.

Art. 32. — Declárase no sujeto al pago del impuesto al valor agregado la transmisión de dominio de la mutual o cooperativa a favor de sus asociados.

Declárase a las mutuales y cooperativas de vivienda no sujetas al pago del impuesto a las ganancias y exentas del pago del impuesto a los activos.

Art. 33. — Exceptúase a las mutuales y cooperativas de vivienda del cumplimiento de la ley 19.724.

Art. 34. — La mutual o cooperativa estará a cargo de la administración del complejo habitacional desde la entrega de la primera vivienda hasta la inscripción del reglamento de copropiedad y administración del consorcio de propietarios así creado.

La certificación de deuda de expensas que expida tendrá el carácter de título ejecutivo previsto en los códigos procesales pertinentes.

Art. 35. — En el supuesto atraso en la ejecución de la obra o en la entrega de las viviendas, el asociado, en forma previa a demandar a la entidad de la que es socio, deberá agotar la vía interna, requiriendo al órgano de administración la consideración en asamblea de la cuestión planteada. Tratado el

tema por ésta o denegado el pedido, podrá recurrir a la Justicia en defensa de sus derechos.

CAPÍTULO VII

Sanciones penales

Art. 36. — Será sancionado con prisión de treinta a sesenta días el que encontrándose dentro de los supuestos del artículo 3° de esta ley, no presentare la declaración jurada allí establecida dentro del término que se acuerde legalmente para ello en la reglamentación.

Art. 37. — Será reprimido con prisión de dos a seis años el que obtuviere la asistencia crediticia del Estado para acceder a una vivienda ocultando o falseando los datos exigidos por el artículo 4° de la presente ley.

Art. 38. — Se considerará que ha habido tentativa de cometer el delito indicado en el artículo anterior cuando de los informes pedidos por el Ministerio Público o el juez resultare el ocultamiento o falseamiento de los datos declarados. En dicho caso el juez pasará de oficio las actuaciones a la Justicia penal competente.

Art. 39. — Será reprimido con prisión de un mes a dos años:

- a) El que ocultare o falseare los datos presentados en la declaración jurada a que hace referencia el artículo 15 de la presente ley;
- b) El que omitiere denunciar al organismo ejecutor del FONAVI de su jurisdicción el acaecimiento de los hechos previstos en el artículo 16 incisos a) y b) de esta ley, dentro de los sesenta días de haber tomado conocimiento de los mismos;
- c) El que diere a los fondos percibidos como consecuencia de la presente ley un destino distinto al establecido en ella.

CAPÍTULO VIII

Disposiciones complementarias

Art. 40. — Derógase el artículo 26 de la ley 21.581 en tanto establece que las construcciones e instalaciones financiadas con recursos del FONAVI deberán ser transferidas en propiedad a los organismos ejecutores del mismo.

Art. 41. — Los organismos ejecutores del FONAVI no podrán exigir para la inscripción de los planes de vivienda reservas de cupo u otras exigencias no establecidas en la presente ley.

Art. 42. — La presente ley será reglamentada por el Poder Ejecutivo nacional dentro de los ciento veinte días de su entrada en vigencia.

Art. 43. — Comuníquese al Poder Ejecutivo.