PD-ABR-551
102087

imcc

Informe Preparado para la Secretaria de Desarrollo Social de la Republica Argentina

# Proyecto de "Plan Nacional de Desregulación y Reactivación de la Industria de la Construcción y de la Vivienda"

## Junio 1994

**Claude J.J. Bovet**
Asesor Regional de Politicas de Vivienda y Financiamiento

Auspiciado por

LA OFICINA REGIONAL DE VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO
PARA SUD AMERICA DE LA AGENCIA DE LOS EE UU
PARA EL DESARROLLO INTERNACIONAL
(RHUDO/SA-USAID)
QUITO, ECUADOR

IMCC, Corporate Offices
30 W Mashta Drive
Suite 405
Key Biscayne, Florida 33149

IMCC, Washington Operations
2101 Wilson Boulevard
Suite 900
Arlington, Virginia 22201

## I PROYECTO DE LEY PARA UN "PLAN NACIONAL DE DESREGULACION Y REACTIVACIÓN DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA VIVIENDA"

En general, se considera bien concebido y adecuadamente orientado el proyecto de ley en cuestion Sin embargo (sin que ello atente contra la sustancia del proyecto o pretenda ser un análisis exhaustivo e informado del mismo), se detalla a continuación algunos comentarios e interrogantes que fluyen de una primera y somera lectura, ordenados en funcion de los articulos correspondientes

Art 3 - Considerando que un objetivo principal de la reforma contenida en este artículo es el de permitir la titulización de créditos hipotecarios, y que una condicion fundamental de tal titulizacion es la absoluta solvencia de los títulos que se emitan, cabe cuestionar la conveniencia de mantener los siguientes alcances propuestos al artículo 2662 del Codigo Civil para el caso de creditos hipotecarios

(a) la indicación que hace aplicables al "dominio fiduciario" las disposiciones sobre "dominio revocable" de los articulos 2663 al 2672 de dicho código, excepción hecha del artículo 2670,

(b) la disposición para que los acreedores del fiduciante puedan agredir los bienes fideicomitidos, por cuanto aunque ella se da para el caso de fraude únicamente, hay que considerar la fe que de la venta dan los registros publicos correspondientes y el hecho de que la accion "pauliana" en la quiebra del fiduciante no puede prosperar cuando los bienes fideicomitidos son transferidos a su valor real y por ende sin perjuicio de los acreedores, y

(c) el derecho otorgado a acreedores del beneficiario sobre los frutos de los bienes fideicomitidos (de por sí complicado desde que un beneficiario solo detenta derechos alícuotas sobre dichos bienes)

Se sugiere ampliar como sigue el último parrafo de este artículo "El fiduciario puede <u>y debe</u> ejercer todas las acciones que correspondan para la defensa de los bienes fideicomitidos, tanto contra terceros como contra <u>el fiduciante</u> y el beneficiario, "

El artículo deberia ampliarse tambien con nuevos párrafos que contemplen

(a) los casos de renuncia del fiduciario y los de su reemplazo a iniciativa de los beneficiarios,

(b) la institucion de "un representante de los beneficiarios" con amplios poderes de representación y defensa de sus intereses (pudiendo dicha representación recaer en personas naturales o, mas propiamente, en entidades financieras o especializadas), y

(c) la facultad irrestricta de incluir en el convenio de fideicomiso y su eventual titulizacion toda clase de condiciones, plazos, modalidades e innovaciones que no esten especificamente excluidas por disposiciones legales vigentes

Art 4 - Este articulo modificatorio del articulo 3157 del Codigo Civil mantiene como defensa admisible en la ejecución de garantias hipotecarias la de caducidad de la inscripción hipotecaria Al respecto cabe anotar que tanto el Código Civil como el Codigo Procesal Civil y Comercial

establecen un plazo maximo de 20 años de vigencia para la inscripcion hipotecaria y que ello impone restricciones en el caso de creditos hipotecarios de mayor duracion (eg el caso del Art 49 del presente proyecto), sobre todo en cuanto a su eventual titulizacion

Art 5 - Este articulo, al agregar los articulos 1622 bis y ter en un Capitulo VII a la Seccion Tercera del Libro Segundo del Código C vil, crea la figura de la "locacion con opcion de compra" Puede ser interesante anotar que en el modelo chileno, con similares objetivos para el caso de inversiones habitacionales, esta figura fue creada como "arrendamiento (o locacion) con promesa de compra-venta" Creemos que ello refleja mejor la operacion propuesta como una de adquisicion de vivienda propia, en la que la principal diferencia con una compra-venta tradicional es la postergación de la transferencia de dominio hasta el momento de pago final y el consecuente soslayamiento de un crédito hipotecario Sería aconsejable legislar ambas figuras, dejando a los propios contratantes la opcion de elegir entre una y otra

Evidentemente, las relaciones contractuales entre el locador y el locatario sufren variantes según se trate de opcion o de promesa Pero, de todos modos, seria importante aprovechar algunos de los mas detallados antecedentes del modelo chileno, sobre todo en lo referido al distinto tratamiento de lo que equivaldrian a ser los componentes de intereses y amortizacion de capital en las respectivas operaciones En todo caso, sería importante ampliar el acapite 2) del artículo 1622 bis para definir el tratamiento de pagos hechos en función de amortizacion de la cosa alquilada cuando sobrevenga interrupción de la locación u omisión de ejercicio de la opción, entre otros casos

Art 10 - Aunque este artículo habla de cesión de "contratos" y ello permitiria incluir los de locación con opción de compra (asi como, eventualmente, los de locacion con promesa de compra-venta) a que se refiere el articulo 5, podria ser aconsejable incluirlos especificamente dadas sus condiciones especiales

Sería conveniente tambien disponer que la inscripcion que debe hacerse en los Registros de la Propiedad Inmueble, en el caso de cesiones de créditos con garantia real, pueda constar de una simple anotación que la remita a la correspondiente inscripción en el Registro Publico de Cesiones de Credito, con el fin de obviar mayores demoras y costos innecesarios

Art 14 - Dos comentarios generales merece este artículo Primero, asegurar que las reformas propuestas al articulo 3157 del Codigo Civil y al artículo 598 del Codigo Procesal Civil y Comercial por los articulos 4 y 9, respectivamente, del proyecto sean compatibles con las facilidades descritas por el presente articulo Segundo, que estas facilidades aun parecen adolecer de formulismos e instancias de dilatar y encarecer el regimen especial de ejecucion de hipotecas

En lo particular, el inciso a) determina que es la "entidad" quien inicia el tramite de ejecucion, debiendo entenderse por esta a la entidad detentora de los bienes fideicomitidos, o sea el fiduciario Seria bueno aclarar el caso y ademas establecer el derecho de los beneficiarios del fideicomiso, a través de su representante, a exigir o disponer la ejecución

El inciso e) acapite 4) establece, en conformidad con disposicion del Codigo Civil, que los gastos de ejecución del credito no podrán exceder el 1% del mismo Esto puede ser totalmente inadecuado a la ejecucion individual de créditos hipotecarios de bajo monto Seria preferible limitar a este porcentaje las preferencias inherentes a tales gastos, pero dejando libertad para que cualquier exceso sea recuperable después de satisfechos los créditos y gastos del acreedor hipotecario Igual salvedad habria que hacer a la reforma del artículo 597 del CPCyC propuesta por el artículo 9 del presente proyecto

El inciso f) dispone remates sucesivos para el caso de falta de postores Seria mejor establecer un solo remate y con la facultad expresa del acreedor de adjudicarse el inmueble por el monto de sus acreencias en el caso de que no hubieran ofertas que lo superen

Art 16 - Aunque la intencion es evidente, parece poco clara la definicion de "inmuebles nuevos destinados a vivienda permanente" a efectos de la exoneración del impuesto de 1 5% a la transferencia de inmuebles Se refiere solo a los recién construidos o tambien a los primeramente adquiridos con destino de vivienda? Si bien un objetivo de esta terminologia puede ser de estímulo a la industria de la construcción, pareceria adecuado disponer tambien que la exoneración pueda operar en el caso de viviendas usadas que sean adquiridas como vivienda propia o puestas en locacion conforme a los dispositivos del articulo 5 del presente proyecto

De otra parte, que pasa cuando una vivienda destinada a vivienda en el momento de su adquisicion es posteriormente aplicada a otros fines? Evidentemente, deberia asegurarse la recuperacion del impuesto en el momento en que se incumpla el destino de vivienda, pues de lo contrario esto podria facilitar evasiones fraudulentas

Art 17 - Confieso no entender los alcances del segundo parrafo de este articulo en lo que se refiere a prestaciones exoneradas del IVA y a la calidad de sujeto pasivo que retiene el fideicomitente o su cesionario Igual observacion es aplicable al Art 21 j)

Art 21 b) Podria pensarse en ampliar la redaccion propuesta para el articulo 2 de la Ley 24083 a fin de permitir a un "fondo comun de inversion inmobiliaria" incluir en su patrimonio los contratos de locacion con opcion de compra (asi como, eventualmente, los de locacion con promesa de compra-venta) a que se refiere el articulo 5 del presente proyecto

Art 21 c) A fin de facilitar la titulizacion de créditos hipotecarios y flujos de caja originados en los contratos de locación con opción de compra (así como, eventualmente, los de locacion con promesa de compra-venta) a que se refieren los artículos 5 y 10 del presente proyecto, deberia permitirse la constitución de fondos comunes de inversiones inmobiliarias con patrimonios constituidos en su virtual totalidad por estos valores

Art 21 f) Debería incluirse los contratos de locacion con opcion de compra (asi como, eventualmente, los de locacion con promesa de compra-venta) en las disposiciones de este articulo

Art 46 - Enumera varios requisitos que deben ser cumplidos para adquirir el dominio de viviendas, pero no los define

Art 50 - Aunque ello sólo se pueda hacer dentro de lo practicable —tratandose aqui de procesos de "regularización de dominio y actualización de deudas de viviendas construidas con fondos de FONAVI" exclusivamente— deberian incluirse los inevitables y considerables costos financieros incurridos durante el periodo de construccion y previos a la venta (intereses, comisiones, costo de auto-financiacion, etc) en la determinacion de precio final establecida por este artículo

Art 51 - Es muy interesante el concepto de garantizar con segunda hipoteca el eventual subsidio, tal como lo establece el primer párrafo de este artículo Y, en este sentido, pienso que se podria ampliar la redacción del segundo párrafo a fin de hacerlo mas claro y, sobre todo, para disponer que esta segunda hipoteca se iria liberando "pari-passu" con las amortizaciones de la hipoteca primera Esto redundaría en una agregada seguridad para los tenedores de los creditos titulizados

Sería conveniente tambien proceder a establecer aqui los requisitos, condiciones y mecanismos de otorgamiento del subsidio (el modelo chileno puede servir de guia), los que deberían ser igualmente aplicables al subsidio referido en el Art 67 b) del proyecto

Art 56 - No estaría demas determinar en este artículo que las carteras hipotecarias constituidas con carácter provincial pueden ser materia de titulización, ya sea individualmente o en conjunto con carteras de otras provincias (cuanto mas amplia la base de una cartera, mas difuso—y por ende cuantificable—es el riesgo)

Art 57 a) Se refiere esta "superficie util" al area techada unicamente o incluye tambien balcones y jardines? No se considera alguna superficie maxima para estos casos?

Art 60 - Parece muy rigido fijar por ley limites absolutos a las remuneraciones por servicios contractuales No seria mejor dejar esto a un reglamento que pueda evaluar las condiciones necesarias del mercado en circunstancias tipicas?

Tambien, no podria considerarse por este artículo una eventual venta de las carteras hipotecarias provinciales (adecuadamente descontadas) a entidades privadas dispuestas a afrontar como negocio propio los riesgos crediticios correspondientes?

Art 72 - Parece que la referencia a la Seccion V del Titulo II del presente proyecto que hace este articulo deberia mas bien indicar el Titulo I

# II LINEAMIENTOS GLOBALES PARA UNA POLÍTICA DE ESTIMULO AL FINANCIAMIENTO HABITACIONAL

*La Experiencia Mundial*

Dos realidades fundamentales surgen de la experiencia mundial Primero, no existe pais donde las necesidades de vivienda de su poblacion hayan sido o puedan ser cubiertas con recursos fiscales exclusivamente o, tan siquiera, principalmente Por ello, las politicas nacionales de promocion habitacional mas eficientes han sido aquellas que se orientaron a promover la mas amplia participacion de los capitales e iniciativas privadas, permitiendo que los recursos fiscales fueran tanto mas eficaces (gozando de un importante factor multiplicador) cuanto se les utilizo para estimular las inversiones privadas y no para sustituirlas

Segundo, la mayoría de las politicas que han perseguido favorecer a los sectores menos pudientes de la población con medidas que se apartan de las tasas y operaciones normales de los mercados de capital han redundado en la consecuencia adversa de limitar los recursos financieros disponibles para dichos sectores Típico de medidas bien intencionadas que resultaron contraproducentes en sus efectos, han sido

- la construccion y venta de viviendas por entidades gubernamentales donde no se recuperaron en su integridad los costos e inversiones respectivas con lo que se impidio al sector privado producir viviendas comparables y competitivas,

- la concesión de financiaciones hipotecarias por entidades gubernamentales por debajo de las tasas de mercado, con lo que se impidió la participacion de intermediarios financieros privados al mismo tiempo que el financiamiento estatal quedaba limitado por margenes de disponibilidad fiscal,

- la implementacion de regulaciones limitantes a las tasas de interés que pudieran percibir los intermediarios financieros en casos de financiacion hipotecaria a sectores de modestos recursos, con lo que se impidio a estos desarrollar el mercado correspondiente, y

- en general, toda otra forma de subsidio indirecto

Estas experiencias indican que una política de financiamiento habitacional, para ser efectiva, debe necesariamente enmarcarse y ser concordante con el sistema financiero general, y que los estímulos que se establezcan para la producción y financiamiento de viviendas de interes social deben cuidar de no desincentivar la participacion del sector privado

Es evidente que el rol del Estado en materia de vivienda de interés social debe ser de "Facilitador" y no de "Ejecutor" Para ello, una buena politica de estimulo al financiamiento habitacional debe comprender los siguientes aspectos

- promover y sostener un marco institucional abierto y transparente en el area financiera, donde todos los recurrentes a los recursos disponibles gozan competitivamente de igual acceso,

- alentar las inversiones del sector privado en todos sus extremos, tanto de ahorristas e inversores como de los propios deudores,

- facilitar el desarrollo de un profundo y agil mercado secundario para los creditos hipotecarios,

- crear y mantener el marco legal y las garantias necesarias para el desarrollo urbano y la propiedad habitacional, tanto en lo que se refiere a los regímenes de registro y transferencia de la propiedad urbana cuanto a los procesos de protección de los respectivos derechos de los propietarios, locadores y acreedores hipotecarios,

- establecer normas claras y de fácil implementacion en el mínimo necesario para regular el uso de la tierra, el desarrollo urbano y la construccion de viviendas,

- delegar en los gobiernos provinciales y municipales las iniciativas y facultades apropiadas a sus jurisdicciones, suprimiendo restricciones burocráticas innecesarias del gobierno central,

- adecuar las legislaciones impositivas y laborales de modo que coadyuven al desarrollo urbano y habitacional y no, como tantas veces sucede, que lo dificulten,

- evaluar e implementar las medidas de proteccion ambiental que aseguren una mejor calidad de vida para los habitantes,

- favorecer el desarrollo de sistemas y entidades de organización de la demanda, de ayuda mutua y de auto-construccion para los sectores de menores recursos, y

- por sobre todo, asegurar un regimen economico no inflacionario y, en su caso, un adecuado mecanismo de ajuste monetario que evite la deteriorizacion de los creditos hipotecarios

No obstante esta preferencia por un rol de "facilitador", hay que reconocer situaciones que requieren una accion mas directa del Estado, como en los casos de renovacion urbana y de regularizacion, erradicación o renovación de barrios marginales Pero aun en estos casos, es conveniente que el Estado acuda en forma de "apoyo" a iniciativas locales y no como unico gestor La experiencia muestra que también en estos casos la acción exclusiva del Estado resulta no solo en insuficiencia de los recursos fiscales sino tambien casi invariablemente en un uso ineficiente de los mismos

*Financiamiento de la Construccion*

El financiamiento de la construccion (ya sea de vivienda nueva, o de ampliación o mejoramiento de la existente), que por definicion es de corto plazo, es un rol natural de la banca comercial y de los intermediarios financieros especializados Pero para que este financiamiento este disponible en el ámbito de la vivienda de interés social, deben asegurarse las siguientes condiciones básicas (a) una percepcion de intereses a tasas de mercado, y (b) que el constructor o el adquirente pueda asegurar el repago al momento de terminada la construccion Este ultimo

requisito se logra con financiamiento propio del adquirente (ahorro previo), apoyo estatal en su caso (subsidio directo) y la certeza de disponibilidad de un credito hipotecario por el saldo Cumplidos estos dos requisitos no es necesario ningún mayor apoyo estatal a la construccion Por el contrario, como hemos visto, cualquier intervención directa del Estado -ya sea actuando como constructor o como financiador de la construccion- que se oriente a perdonar costos o a favorecer la demanda, al provocar una competencia desleal, conduce inexorablemente a una restricción del mercado y al resultante alejamiento del capital privado

En cambio, los recursos fiscales en esta etapa seran mejor dirigidos si se los emplea en uno o mas de los siguientes fines

- asegurar la disponibilidad de terrenos adecuados a la vivienda social,
- incentivar el establecimiento de bancos de materiales y de organizaciones de apoyo a sistemas de ayuda mutua y auto-construccion, y
- sobre todo, el establecimiento de un sistema de subsidio directo a la adquisicion o mejora de sus viviendas por familias de escasos recursos (siendo este subsidio, además, un factor determinante para el exito de la consiguiente financiacion hipotecaria, como se describe a continuacion)

*Financiamiento de la Adquisicion*

Al igual que la financiacion de la construcción, y por las mismas razones, el financiamiento hipotecario para la adquisición de viviendas debe dejarse a cargo de instituciones de intermediación financiera del sector privado Pero en este caso existe también una mayor razon para reemplazar todo financiamiento por parte del Estado por aquel del sector privado Y es que el sector privado esta con mejor disposición para hacer un buen análisis previo del crédito y para luego asegurar su recuperacion oportuna Abundan los ejemplos de morosidad y falta de pago cuando los deudores lo son de entes gubernamentales

El apoyo del Estado para el financiamiento de la adquisicion puede manifestarse en las siguientes formas principales (a) por medio del subsidio directo al adquirente de la vivienda, (b) a traves de un adecuado regimen de seguro hipotecario para las viviendas de interes social, y (c) mediante el establecimiento de un ambiente legal y financiero favorable a la titulizacion de las obligaciones hipotecarias (como veremos más adelante)

El subsidio directo al adquirente tiene las siguientes ventajas

- reemplaza con resultados positivos los resultados negativos de sistemas de subsidios indirectos y ocultos,
- estimula la variedad y competencia en la produccion y oferta de viviendas,
- llega en forma transparente y focalizada a los beneficiarios perseguidos y segun un estricto sistema de méritos para su obtención,

- permite establecer un sistema de ahorro previo que, en el tiempo, llega a constituir en si una importante fuente de financiamiento habitacional, y

- facilita el credito hipotecario al reducir el saldo de precio pendiente de financiacion (la menor relacion deuda/garantia no solo asegura la hipoteca sino que tambien facilita el pago de intereses reales con cuotas mensuales accesibles al deudor de bajos recursos)

Es indudable que un buen destino para los fondos del FONAVI sería el de financiar un sistema de subsidio directo a la adquisición y en tal sentido valdría la pena ampliar el proyecto de ley en discusión El sistema chileno, adecuado a la realidad argentina, podria servir de modelo

Un buen régimen de seguro hipotecario es fundamental para la seguridad de los creditos hipotecarios y de su eventual titulizacion (sobre todo en el caso de deudores de bajos recursos) El sector privado deberia poder asumir esta cobertura En caso contrario, corresponderia al Estado asumirlo a fin de facilitar el correspondiente financiamiento y tambien, para que, por la via del ejemplo, puedan las aseguradoras privadas imponerse de su viabilidad y provecho

*Re-financiamiento del Credito Hipotecario*

La creacion y mantenimiento de un mercado secundario agil y profundo para los creditos hipotecarios es fundamental a la mayor difusion y penetración del financiamiento habitacional Y la forma más perfeccionada de un tal mercado secundario es a través de la "titulizacion" de los creditos, tal como se propone en el proyecto de ley comentado

La demanda de credito hipotecario para los estratos menos pudientes es actualmente muy vasta, como tambien puede llegar a serlo la oferta de capitales a largo plazo por parte de inversionistas institucionales (por ejemplo las AFJP de reciente creacion, entro otros de mayor antiguedad) Pero para que la oferta se junte con la demanda se necesita de un adecuado marco de operacion y garantías, que corresponde al Estado plasmar y asegurar Básicamente, es necesario contar con

- una adecuada reglamentacion para una no onerosa titulizacion de los creditos hipotecarios y su libre negociabilidad,

- un regimen eficaz y acelerado de ejecucion hipotecaria en los casos de mora en los pagos hipotecarios,

- la disponibilidad de seguros apropiados para el caso de perdidas no anticipadas, y

- por sobre todo, con un importante factor de liquidez en el mercado correspondiente, tal como puede ser provisto por una fuerte institucion financiera de segundo piso que se comprometa a actuar como comprador/vendedor permanente de los valores titulizados

*Conclusion*

Como recomendaciones específicas para el caso argentino, habría que mencionar

- Retirar al Estado, tan pronto como posible, de sus roles de "proveedor" de viviendas y de financiador directo de las mismas,
- Reforzar y profundizar de inmediato el rol de "facilitador" del proceso habitacional que le corresponde al Estado,
- Utilizar los recursos del FONAVI para establecer un sistema de subsidios directos para las familias de escasos recursos necesitadas de vivienda
- Establecer un sistema de ahorro previo para los postulantes al subsidio habitacional, que sirva no sólo para calificar a los postulantes sino también para constituir una importante fuente nueva de recursos para el sector vivienda
- Involucrar al sector privado (organizaciones comunales, ONGs, cooperativas, pequeños constructores, etc) en el proceso de rehabilitacion de barrios
- Considerar la posibilidad de operaciones conjuntas con las empresas electricas y de servicios para que, a cambio de una mayor cobertura, tomen ellas a su cargo la cobranza de los costos recuperables en la rehabilitación de barrios
- Facilitar la organización de entidades de intermediación financiera especializadas en el credito hipotecario para familias de recursos escasos y medianos
- Facilitar la inversión en valores hipotecarios titulizados por parte de los fondos de jubilacion y pensiones, asi como por compañías de seguro y otros inversionistas institucionales
- Alentar al Banco Hipotecario Nacional a asumir el rol de gestor ("market maker") de un mercado secundario activo para valores hipotecarios titulizados, propendiendo ademas a su eventual consolidacion como entidad financiera de segundo piso
- Estimular la inversion privada en viviendas de interés social para alquiler, como medida coadyuvante a paliar el déficit existente

PROYECTO DE LEY

ARTÍCULO 1º - Por la presente ley se establece el marco jurídico y financiero, [illegible] a instrumentación y ejecución del PLAN NACIONAL DE DESREGULACIÓN Y REACTIVACIÓN DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN Y DE LA VIVIENDA destinado a crear las condiciones que posibiliten el desarrollo de la infraestructura pública, afianzar el ejercicio del derecho al acceso a una vivienda digna y la creación de empleos productivos.

Asimismo, con el fin de atender preferentemente a los sectores sociales [illegible] las regiones que presentan mayores carencias, se establece como parte del Plan el un PROGRAMA NACIONAL PARA LA EMERGENCIA HABITACIONAL [illegible] DESARROLLO DE LA INFRAESTRUCTURA PRODUCTIVA.

TÍTULO I

PLAN NACIONAL DE DESREGULACIÓN Y REACTIVACIÓN DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN

[illegible]

Sección 1ª

Modificaciones al Código Civil

CAPÍTULO PRIMERO [illegible]

ARTÍCULO 2º - [illegible]

BEST AVAILABLE COPY

a) Incorporase como parrafo final al artículo 930, Sección II, Título III, el siguiente:

"Los escribanos públicos deben [illegible] habilitados para el ejercicio de la función notarial en una jurisdicción que [illegible] dentro de los límites de sus atribuciones en todo el territorio de la República. Las leyes locales no pueden condicionar ni restringir esta facultad."

b) Incorporase como parrafo final al artículo 997, Sección II, Título IV, el siguiente:

"La parte que proponga al escribano público o al funcionario autorizado deberá soportar la totalidad de los honorarios que deriven de dicha intervención. Los gastos serán soportados por la parte que se beneficie de ellos."

c) Incorporese como parrafo final al artículo 1624, Capítulo VIII, Sección III, el siguiente:

"Los profesionales pueden prestar sus servicios en todo el territorio de la República, sin otra condición que la habilitación en cualquier jurisdicción, cuando legalmente corresponda. Las leyes locales no pueden condicionar ni restringir esta facultad."

CAPÍTULO SEGUNDO: Del dominio [illegible]

ARTÍCULO 3º: Sustitúyese el artículo 2502, Libro III, Título VII del Código Civil por el siguiente:

BEST AVAILABLE COPY

ARTÍCULO 26.2. Dominio fiduciario es el que se adquiere en un fideicomiso o una fideicomisos cuando una persona (fiduciante) transmite la propiedad de bienes determinados a otra (fiduciario), quien se obliga a ejercerla en beneficio de quien se designe en el contrato (beneficiario), hasta la extinción de los bienes o el cumplimiento de un plazo o condición y, en su caso, a transmitirla al beneficiario o a un tercero.

El beneficiario puede no existir al tiempo del otorgamiento del contrato, pero deberá constar los datos que permitan su individualización futura. Si el fideicomiso se constituye con el objeto de emitir títulos valores o de garantizarlos, los titulares de estos títulos valores serán considerados como los beneficiarios. Si los títulos valores fueren representativos de la participación en el dominio fiduciario de los bienes fideicomitidos, serán emitidos por el fiduciario. Los títulos representativos de deuda garantizados por los bienes fideicomitidos podrán ser emitidos por el fiduciario o por terceros, según fuere el caso. Los títulos valores podrán ser al portador o nominativos, endosables o no, o escriturales de acuerdo con lo previsto en el artículo 8 y concordantes de la Ley 23.576 (con las modificaciones introducidas por la Ley 23.962). Podrán también emitirse certificados globales para su inscripción en regímenes de depósito colectivo. A tal fin, se considerarán definitivos, negociables, divisibles.

El fiduciario debe cumplir las obligaciones impuestas por la ley o la convención con la prudencia y diligencia de quien actúa sobre la base de la confianza y la buena fe. El contrato no puede dispensar al fiduciario de la obligación de rendir cuentas, de la responsabilidad en que pudieren incurrir él o sus dependientes, ni de la prohibición de adquirir definitivamente para sí los bienes fideicomitidos.

BEST AVAILABLE COPY

Sobre los bienes fideicomitidos se constituye un dominio fiduciario que se rige por lo dispuesto en los artículos siguientes de este Título, con excepción del artículo 2670. Tales bienes quedan exentos de la acción singular o colectiva de los acreedores del fiduciario. Los demás bienes de éste no responden por las obligaciones contraídas en la ejecución del fideicomiso, las que sólo serán satisfechas con los bienes fideicomitidos. Tampoco pueden acreditar los bienes fideicomitidos los acreedores del fiduciante, quedando a salvo la acción de fraude. Los acreedores del beneficiario podrán ejercer sus derechos sobre los frutos de los bienes fideicomitidos y subrogarse en sus derechos.

El fiduciario puede gravar o disponer de los bienes fideicomitidos, cuando lo requieren los fines del fideicomiso, sin que para ello sea necesario el consentimiento del fiduciante o del beneficiario, salvo pacto en contrario.

El fiduciario puede ejercer todas las acciones que correspondan para la defensa de los bienes fideicomitidos, tanto contra terceros como contra el beneficiario. El juez podrá autorizar al fiduciante o al beneficiario a ejercer acciones en sustitución del fiduciario, cuando éste no lo hiciera sin motivo suficiente.

CAPITULO [illegible] Del ejercicio [illegible]

ARTICULO 1 - Sustitúyese el texto del artículo 3167, Libro III, Título XII, Capítulo [illegible] de Código Civil, [illegible]

BEST AVAILABLE COPY

ARTICULO 3[illegible]7.- El deudor propietario del inmueble hipotecado conserva el ejercicio de todas las facultades inherentes al derecho de propiedad, pero no puede, con detrimento de los derechos del acreedor hipotecario, ejercer ningún acto de disposición material o jurídica, que directamente tenga por consecuencia disminuir el valor del inmueble hipotecado.

Las legislaciones locales dispondrán el régimen procesal de ejecución de la garantía hipotecaria conforme a las siguientes pautas:

1) Las únicas defensas admisibles serán la de pago documentado y la de caducidad de la inscripción hipotecaria, con los efectos que determina este Código.

2) El trámite informativo sobre las condiciones de dominio y ocupación y sobre impuestos, tasas, contribuciones y demás expensas podrán tramitarse de manera extrajudicial. La certificación producida por escribano autorizado sobre los extremos indicados será obligatoria para el dictado de la auto de remate por el tribunal.

3) No procederá la compra en comisión.

4) En ningún supuesto podrá declararse la indisponibilidad de los fondos producidos en el remate.

5) Si fuera procedente, el tribunal decretará el desalojo del inmueble antes del remate.

BEST AVAILABLE COPY

BEST AVAILABLE COPY

CAPITULO [illegible] De la locación [illegible]

ARTICULO 5º - Modifícase el Libro Segundo, Sección Tercera del Código Civil agregándose el siguiente

CAPITULO VII - De la locación con opción de compra

ARTICULO 1622 bis - Existirá contrato de locación con opción de compra cuando al contrato de locación de cosas se agregue una opción de compra a ejercer por el locatario y se satisfagan los siguientes requisitos

1) Que la duración del contrato se no exceda el tiempo presumible de utilización del bien. No rigen en esta materia las disposiciones relativas a plazos máximos y mínimos de la locación de cosas

2) Que el precio del alquiler se fije teniendo en cuenta la amortización del valor de la cosa alquilada en el plazo de duración del contrato

3) Que el locador tenga la facultad de comprar la cosa locada, mediante el pago de un precio fijado en el contrato que responda al valor residual presumible de aquella. Las partes podrán convenir a partir de qué momento podrá el locador hacer uso de la opción

A este contrato se aplicarán [illegible] las disposiciones [illegible] a la locación de cosas [illegible]

finalidad y [illegible] de compraventa después de ejercida la opción de compra.

ARTICULO 1627 ter - A los efectos de su oponibilidad frente a terceros, el contrato deberá inscribirse en el registro que corresponda a las cosas que constituyen su objeto. Si se tratare de cosas muebles no registrables, deberá inscribirse en el Registro de Créditos Prendarios del lugar en que se encuentren.

Los acreedores del locatario podrán subrogarse en los derechos de éste para ejercer la opción de compra.

En caso de quiebra del locador, el contrato continuará por el plazo convenido pudiendo el locatario ejercer la opción de compra en el tiempo previsto.

En caso de quiebra del locatario, pasados los sesenta días de declarada, el juez debe pronunciarse sobre la continuación del contrato en las condiciones pactadas o resolverlo. Pasado ese plazo que haya mediado pronunciamiento judicial éste se considerará resuelto.

CAPITULO QUINTO - Sello privilegio

ARTICULO 6 - Incorpórase un artículo final al artículo 3878, Libro IV, Sección II, Título I, Capítulo I del Código Civil, el que queda redactado de la siguiente forma:

BEST AVAILABLE COPY

ARTICULO 387 - Los privilegios son [illegible] los muebles o los inmuebles, o solo sobre los muebles, o solo sobre los inmuebles. Los privilegios sobre los muebles son generales o particulares. Los privilegios sobre los inmuebles son todos particulares, con excepción de los que se designan en el artículo siguiente, y solo se ejercen sobre inmuebles determinados, a no ser que los privilegios generales sobre los muebles no alcancen a cubrir los créditos privilegiados.

Cualquiera sea el privilegio del acreedor, no podrá ejercerse sobre el lecho cotidiano del deudor y de su familia, las ropas y muebles de su indispensable uso y los instrumentos necesarios para su profesión, arte u oficio. Sobre estos bienes tampoco podrá ejercerse el derecho de retención.

Los acreedores pueden renunciar a sus privilegios. También pueden convenir con el deudor la postergación de sus derechos respecto de otras deudas presentes o futuras de este.

Sección II

Modificaciones al Código de Comercio

Del Corretaje inmobiliario

ARTICULO 7° - Modifícase Capítulo I del Título V del Libro Primero del Código de Comercio, de la forma que se indica a continuación:

a) Suprímese el inciso 2° del artículo 69

BEST AVAILABLE COPY

b) Modifícase el primer párrafo del artículo 111, que quedará redactado de la siguiente forma:

"Cuando en la negociación sólo intervenga un corredor, éste recibirá comisión de cada uno de los contratantes, excepto en los casos de corretaje inmobiliario, en que solo se recibirá comisión del comitente."

## Sección III

## Modificaciones al Código Penal

ARTICULO 8º - Modifícase el artículo 173 del Código Penal el que quedará redactado de la siguiente forma:

"ARTICULO 173 - Sin perjuicio de la disposición general del artículo precedente se considerarán casos especiales de defraudación y sufrirán la pena que el establece:

12) El que transmitiere un crédito con los procedimientos especiales que prevean excepciones al régimen general previsto en el Código Civil para la cesión de créditos cuando al momento de la transmisión existieran a favor del deudor cedido causales de invalidez de la acreencia crediticia cedida, pagos u otras defensas que no se hubieran comunicado al cesionario en forma expresa en el acto de la cesión o aceptare sin estar expresamente autorizado pagos de los deudores cedidos con posterioridad a la cesión.

BEST AVAILABLE COPY

13) El [illegible] fiduciario que en contra de los fines de la fiducia dispuso [illegible] o perjudicare los bienes [illegible] a su favor como propietario fiduciario.

14) El que omitiere procedimiento establecido para la ejecución [illegible] judicial de un bien o dispusiera la venta en subasta de un inmueble hipotecado sabiendo que el deudor no se encontraba en mora.

## Sección IV

## Modificaciones a Código Procesal Civil y Comercial de la Nación

ARTICULO 9º - Modifícase el Código Procesal Civil y Comercial de la Nación de la siguiente forma:

a) Sustitúyase el Artículo 597 que quedará redactado de la siguiente manera:

ARTICULO 597 - "El deudor solo podrá oponer la excepción de pago documentado y la de caducidad de la inscripción hipotecaria, con los efectos que determina el Código Civil."

b) Sustitúyase el Artículo 598 que quedará redactado de la siguiente forma:

ARTICULO 598 - Dictada [illegible] se procederá de la siguiente forma:

BEST AVAILABLE COPY

1) El juez ordenará verificar en esta la [illegible] de ocupación de [illegible] al escribano que [illegible] el acreedor. Si [illegible] diligencia resulta que el inmueble [illegible] en el mismo acto [illegible] a su desocupación en el plazo de [illegible] días bajo apercibimiento de [illegible] por la fuerza pública.

No verificada en ese plazo la desocupación, sin más trámite se procederá al lanzamiento y se entregará la tenencia al acreedor, hasta la aprobación del remate, con intervención del notario al que se refiere el párrafo anterior. A estos fines el escribano actuante puede requerir el auxilio de la fuerza pública, allanar domicilio, violentar cerraduras y poner en depósito oneroso los bienes que se encuentren en el inmueble, a costa del deudor.

2) El acreedor está facultado para solicitar directamente al Registro de la Propiedad un informe sobre el estado del dominio y gravámenes que afectaren el inmueble hipotecado con indicación del importe de los créditos, sus titulares y domicilios.

3) Asimismo el acreedor puede:

a) solicitar directamente en el registro correspondiente la expedición de un segundo testimonio del título de propiedad del inmueble, con la sola acreditación de ese carácter y a costa del ejecutado,

b) requerir la liquidación de las deudas que existan en concepto de expensas de la propiedad horizontal, impuestos, tasas y contribuciones que pesen sobre el inmueble, bajo apercibimiento que de no contarse con dichas liquidaciones en el

BEST AVAILABLE COPY

plazo de diez días hábiles desde de la recepción de su solicitud, se podrá subastar el bien como si estuviera libre de deudas. Los reclamos que se dedujeran por aplicación de lo dispuesto en este inciso no afectarán el trámite [illegible]

4) Queda prohibida toda compra en comisión. Los gastos correspondientes a la ejecución por todo concepto no podrán superar el 1% del crédito y se procederá a depositar el remanente del precio a la orden del juez junto con la correspondiente rendición de cuentas documentadas dentro de los 7 días siguientes a la subasta.

5) La venta quedará perfeccionada una vez pagado el precio en el plazo que se haya estipulado y realizada la tradición a favor del comprador. El pago se podrá realizar directamente al acreedor, quien deberá depositar el remanente dentro del quinto día de realizada la subasta. Si el acreedor ostenta la tenencia del inmueble subastado podrá transmitirla directamente al comprador, caso contrario y no habiendo mediado de posesión como lo prevé el inciso 1) deberá ser realizada con intervención del juez. La protocolización de las actuaciones será extendida por intermedio del escribano designado por el comprador, sin que sea necesaria la comparecencia del ejecutado.

6) El deudor ni el tercero, poseedor del inmueble hipotecado, pueden interponer incidente ni recurso alguno, sin perjuicio de que el deudor pueda ejercitar, en juicio sumarísimo posterior, los derechos que tenga que reclamar al acreedor. Si existe el peligro de desprotección de alguno de los interesados, se notificará al Defensor Oficial para que asuma el control del proceso de ejecución de la garantía.

BEST AVAILABLE COPY

BEST AVAILABLE COPY

[illegible] realizada la subasta [illegible] el crédito ejecutado [illegible] impugnar [illegible]

a) la liquidación practicada por el acreedor, y

b) el incumplimiento de los recaudos establecidos en el presente artículo por parte del ejecutante.

En todos el acreedor deberá indemnizar los perjuicios ocasionados sin perjuicio de las sanciones penales y administrativas que se hiciera pasible.

## Sección V

### Régimen especial para la titulización de créditos

CAPÍTULO PRIMERO. De la cesión de créditos [illegible]

ARTÍCULO 10.- La cesión de contratos con garantía real o sin ella, podrá ser realizada por instrumento privado, cuando tuviere por fin la constitución del patrimonio objeto de un fideicomiso, del haber de un fondo común de inversión o la transferencia por cualquier título a favor de una sociedad por acciones, cuando dichos fideicomisos, fondo común de inversión o sociedad por acciones tuvieren previsto en su objeto la emisión de títulos valores o cuotas partes, a ser colocados y negociados dentro del régimen de [illegible] pública o de acuerdo con la Ley 24.0[illegible] [illegible], si dichos títulos valores o cuotas partes fueren representativos de participaciones en la propiedad de los créditos en [illegible]

[illegible] cedente [illegible] cuyo [illegible] [illegible] por [illegible] crédito.

El instrumento de cesión podrá comprender varios créditos y deberá contener certificación notarial o bancaria sobre la autenticidad de la firma. Se inscribirá en el Registro Público de Cesiones de Créditos que a tal efecto se crea por la presente ley.

En casos de tratarse de créditos con garantía real sobre bienes registrables, además deberán inscribirse en aquel registro que corresponda de acuerdo con la naturaleza de dichos bienes. En caso de inscribirse en los Registros de la Propiedad Inmueble, la cesión se anotará en cada uno de los folios correspondientes a los inmuebles gravados.

El contrato que tuviere como único objeto modificar las condiciones de un crédito hipotecario sin sustituir el inmueble [illegible] efectos de [illegible] su cesión [illegible] términos de los párrafos anteriores podrá ser realizado por instrumento privado con firmas certificadas por escribano público, juez de paz, funcionario competente o banco comprendido la Ley de Entidades Financieras.

ARTICULO 11.- Las cesiones a las que se refiere el artículo anterior tiene efectos respecto de terceros desde su inscripción en el Registro Público de Cesiones de Créditos.

En caso de concurso o quiebra del cedente, la cesión no tendrá efecto respecto de los acreedores si fuera inscripta de la presentación en [illegible] [illegible] de la [illegible].

BEST AVAILABLE COPY
BEST AVAILABLE COPY

BEST AVAILABLE COPY

[illegible] respecto de [illegible] con la notificación cedido cuando no modifique [illegible] pago.

ARTICULO 12 - La inscripción de la cesión en el Registro creado por la presente ley causa el embargo del crédito a favor del cesionario independientemente de la entrega del título constitutivo del crédito, y aunque un cesionario anterior hubiese estado en posesión del título.

Los acreedores del cedente pueden, hasta la inscripción del crédito hacer embargar el crédito cedido, pero la inscripción importan oposición al que ha pedido el embargo.

ARTICULO 13 - Créase el Registro de Público de Cesiones de Créditos que funcionará en la COMISION NACIONAL DE VALORES. EL PODER EJECUTIVO NACIONAL reglamentará el presente artículo.

CAPITULO SEGUNDO. Régimen especial de ejecución de hipotecas

ARTICULO 14 - En el caso de las hipotecas que integren el patrimonio de un fideicomiso o de una sociedad por acciones o el haber de un fondo común de inversión, cuando dichos fideicomisos, fondo común de inversión o sociedad por acciones tuvieren previsto en su objeto la emisión de títulos valores o cuotas partes a ser colocados o negociados dentro del régimen de la oferta pública o de acuerdo con la Ley 24.083, según fuere el caso, a dichos títulos valores o cuotas partes [illegible]

BEST AVAILABLE COPY

[illegible] presentación de [illegible] garantizado por dichos créditos, la ejecución de la garantía [illegible] se ajustará [illegible] siguiente régimen especial, siempre que en el contrato [illegible] pactado su aplicación.

a) En caso de mora de más de tres meses consecutivos o alternados en el pago del servicio de la deuda garantizada, la entidad intimará por medio fehaciente para que sea pagada en el plazo no menor de diez días, advirtiendo al deudor que de no mediar pago íntegro de la suma intimada, el inmueble será rematado por la vía extrajudicial. En el mismo acto se le intimará a denunciar el nombre y domicilio de los acreedores privilegiados, embargantes y ocupantes del inmueble hipotecado.

b) El deudor que hubiera cancelado por lo menos el cincuenta por ciento del crédito hipotecario puede evitar por una sola vez la ejecución si ofreciere regularizar su situación a partir de un plazo de espera no mayor de tres meses, mediante un plan de pagos, en un número de cuotas mensuales que no exceda en más de una vez y media el plazo de vencimiento original. Incumplida cualquiera de las cuotas del plan de pagos, el acreedor podrá iniciar el proceso de ejecución.

c) Vencido el plazo de la intimación, la entidad podrá presentarse ante el juez competente acompañando la escritura hipotecaria, una certificación de deuda suscripta por el funcionario autorizado al efecto por la entidad, y un certificado de dominio del bien gravado a efectos de verificar el estado de ocupación del inmueble y obtener el acreedor, si así lo solicita, la tenencia del mismo. El juez ordenará verificar el estado físico y de ocupación, designando a tal fin al escribano que [illegible]

25

BEST AVAILABLE COPY

[illegible] de ocupación [illegible] de [illegible] por la fuerza pública.

No [illegible] en ese plazo la desocupación, sin más trámite se procederá al lanzamiento [illegible] la tenencia a la entidad acreedora hasta la [illegible] del remate. A [illegible] podrá requerir el auxilio [illegible] la fuerza pública [illegible] domicilio [illegible] violentar cerraduras y poner en depósito [illegible] los bienes que se encuentren en el inmueble, a costa del deudor. Todo [illegible] procedimiento [illegible] en audita parte y será de aplicación supletoria lo establecido en los códigos de forma.

[illegible] la entidad acreedora estará facultada para solicitar directamente al Registro de la Propiedad un informe sobre el estado del dominio y gravámenes que afectaren el inmueble hipotecado con indicación del importe de los créditos, sus titulares y domicilios.

c) Asimismo la entidad acreedora podrá:

1) solicitar directamente en el registro correspondiente la expedición de un segundo testimonio del título de propiedad del inmueble, con la sola acreditación de ese carácter y a costa del ejecutado,

2) requerir la liquidación de las deudas que existan en concepto de expensas de la propiedad horizontal, impuestos, tasas [illegible] que pesen sobre el inmueble bajo apercibimiento que de no contar con dichas liquidaciones en el plazo [illegible]

BEST AVAILABLE COPY

[illegible] dispuesto no [illegible]

3) Verificado [illegible] la entidad [illegible] intervención judicial, la venta en remate público del inmueble afectado a la garantía por intermedio del martillero que designe y con las condiciones usuales [illegible] deberán publicar avisos durante tres días en dos diarios de gran circulación [illegible] menos en el lugar de ubicación del inmueble. El último aviso deberá realizarse con una anticipación no mayor de dos días a la fecha fijada para el remate.

4) Realizada la subasta, la entidad [illegible] practicará liquidación de [illegible] según el respectivo contrato y las pautas anteriormente dispuestas, más los gastos correspondientes a la ejecución, lo que por todo concepto no podrá superar el uno por ciento (1%) del crédito, y procederá a depositar el remanente del precio [illegible] orden del juez interviniente junto con la correspondiente [illegible] documentada dentro de los cinco días siguientes. La articulación de [illegible] posterioridad a la subasta no causará en ningún caso la indisponibilidad de las sumas obtenidas en la subasta.

5) Si fracasara el remate por falta de postores, se dispondrá otro reduciendo la base en un veinticinco por ciento (25%). Si tampoco existieren postores, se ordenará la venta sin limitación de precio y al mejor postor. No se procederá al cobro de suma alguna en concepto de honorarios por los remates fracasados.

BEST AVAILABLE COPY

[illegible] Cuando el comprador no abonare la totalidad del precio en tiempo se ordenará nueva [illegible] que [illegible] responsable de la disminución real del precio que se obtuviere [illegible] de los intereses acrecidos y de los gastos ocasionados.

h) Queda prohibida toda compra en comisión. La venta quedará perfeccionada una vez pagado el precio en el plazo que se haya estipulado y realizada la tradición a favor del comprador. El pago se realizará directamente a la entidad acreedora. La que deberá depositar el remanente dentro del quinto día de realizada la subasta. Si el acreedor ostenta la tenencia del inmueble subastado, podrá transmitirla directamente al comprador, caso contrario y no habiendo mediado desposesión como lo prevé el inciso 7, deberá ser realizada con intervención del juez. La protocolización de las actuaciones será extendida por intermedio del escribano designado por la entidad acreedora, sin que sea necesaria la comparecencia del ejecutado. Los embargos e inhibiciones se levantarán por el juez conforme a las normas de procedimiento de la jurisdicción.

i) El deudor ni el tercero poseedor del inmueble hipotecado podrán interponer incidente ni recurso alguno, sin perjuicio de que el deudor pueda ejercitar, en juicio ordinario, los derechos que tenga que reclamar al acreedor. El trámite de la venta extrajudicial no se suspenderá por medidas cautelares, concurso, incapacidad o muerte del deudor. Si existiera peligro de desprotección de alguno de los interesados se notificará al defensor oficial para que asuma el control del proceso de ejecución de la garantía.

j) Una vez realizada la subasta y [illegible] el crédito ejecutado, el deudor podrá [illegible] por la vía judicial.

[illegible]

[illegible]

[illegible] de los recursos establecidos en el [illegible] del ejecutante.

En todos los casos el acreedor deberá indemnizar los perjuicios causados sin perjuicio de las sanciones penales y administrativas que se hiciere pasible.

## CAPITULO TERCERO: Del locador del inmueble hipotecado

ARTICULO 15 - Cuando en el instrumento por el que se constituya una hipoteca se prevea la posibilidad de que esta sea cedida en los términos del artículo 10, se hubiera prohibido dar en locación o en comodato el inmueble, tal previsión será oponible a los locatarios o comodatarios en caso de ejecución de la garantía.

No obstante ello, el locatario puede seguir en el uso del inmueble conforme al contrato de locación, si se hiciera cargo del pago de las cuotas adeudadas y del pago de las correspondientes al crédito hipotecario hasta la finalización de la locación. La asunción de esa deuda por el locatario, será oponible de pleno derecho al propietario deudor y, en lo que exceda del alquiler pactado, aquel tendrá acción de repetición contra el propietario deudor. Su crédito lo podrá hacer valer sobre el remanente del precio de compra en caso que el inmueble se subastare en el futuro.

BEST AVAILABLE COPY

Sección VI

Modificaciones de los impositivas

ARTÍCULO 16 - Incorpórase como último párrafo del artículo 10, Título VII de la Ley 23.905 el siguiente:

Asimismo estará exenta la transferencia de inmuebles nuevos destinados a vivienda permanente.

ARTÍCULO 17 - La exención normada en el artículo 36 bis de la ley 23.576 modificada por la ley 23.962, será aplicable a los títulos valores representativos de deuda emitidos por fiduciarios respecto de fideicomisos que se constituyeren para la titulización de los activos, cuando dichos títulos valores fueren colocados por oferta pública.

A los efectos del Impuesto al Valor Agregado, cuando los bienes fideicomitidos fuesen créditos las transmisiones a favor del fideicomiso no constituirán prestaciones o colocaciones financieras gravadas. Asimismo el fideicomitente continuará en calidad de sujeto pasivo del impuesto por la prestación financiera correspondiente al crédito cedido, salvo que el pago deba ser hecho a un cesionario o a quien éste indique, en cuyo caso éste será el sujeto pasivo.

ARTÍCULO 18 - Modifícase la Ley de Impuestos al Valor Agregado, texto ordenado por la Ley 23.349 y sus modificaciones de la siguiente forma:

BEST AVAILABLE COPY

[illegible]

[illegible] inmuebles [illegible] cuidados los destinados a vivienda, recreo o veraneo. [illegible] exclusión no será de aplicación cuando se trate de locaciones con opción a compra en las que el locador sea un sujeto comprendido en el inciso d) del artículo 1º.

b) Elimínase el último párrafo del inciso c) del artículo 5º.

c) Elimínase el punto 23 del inciso j) del artículo 6º.

ARTICULO 19. Las disposiciones del artículo anterior entrarán en vigencia el primer día después del mes siguiente al de la publicación de la presente ley.

Sección VII

Del Registro de la Propiedad Inmueble

ARTICULO 20. Sustitúyase el artículo 3º de la Ley 17801, el que queda redactado de la siguiente forma:

"ARTICULO 3º - Para que los documentos mencionados en el artículo anterior puedan ser inscriptos o anotados deberán reunir los siguientes requisitos:

a) Estar constituidos por escritura notarial o resolución judicial o administrativa o [illegible] con la firma certificada por escribano público [illegible] o funcionario competente o [illegible] comprendido en la ley de Entidades [illegible]

BEST AVAILABLE COPY

b) Tener las formalidades establecidas por las leyes y estar autorizados su [illegible] o [illegible] facultado para hacerlo.

c) Revestir la [illegible] de auténticos [illegible] hacer fe por sí mismo o con otros complementarios en cuanto al contenido o [illegible] objeto de la registración, sirviendo inmediatamente de título al dominio, derecho real o asiento practicable.

## Sección VIII

## Modificaciones a la Ley de Fondos Comunes de Inversión

ARTICULO 21 - Modifícase la Ley N° 24.083 de la siguiente forma:

a) Incorpórase dos párrafos finales al artículo 1° el que queda redactado de la siguiente forma:

"Artículo 1° - Se considera Fondo Común de Inversión al patrimonio integrado por valores mobiliarios con oferta pública, metales preciosos, divisas, derechos y obligaciones derivados de operaciones de futuro y opciones, instrumentos emitidos por entidades financieras autorizadas por el Banco Central de la República Argentina y dinero pertenecientes a diversas personas a las cuales se les reconocen derechos de copropiedad representados por cuotapartes cartulares o escriturales, [illegible] o con [illegible] y carecen de personería jurídica.

BEST AVAILABLE COPY

Los fondos comunes que se constituyan con una cantidad máxima de cuotas partes de acuerdo con el artículo 21 de esta ley, podrán tener objeto exclusivo de inversión, integrar su patrimonio con conjunto homogéneos o análogos de bienes reales o personales o derechos creditorios con garantías reales o sin ellas de acuerdo con lo que disponga la reglamentación del órgano de fiscalización previsto en el artículo 22 de esta ley.

Los fondos comunes de inversión podrán emitir distintas clases de cuotas partes con diferentes derechos. Las cuotas partes podrán dar derechos de copropiedad de acuerdo con lo previsto en el primer párrafo de este artículo y también podrán emitirse cuotas partes de renta con un valor nominal determinado, que darán a sus titulares derecho a percibir el reembolso de su valor nominal y una renta calculada sobre el mismo cuyo pago estará sujeto al rendimiento de los bienes que integren el haber del fondo."

b) Sustitúyese el artículo 2, por el siguiente:

"ARTÍCULO 2.- La denominación "fondo común de inversión" así como las análogas que determine la reglamentación podrán utilizarse únicamente para los que se organicen conforme a las prescripciones de la presente ley, debiendo agregar la designación que les permita diferenciarse entre sí. La denominación "fondo común de inversión inmobiliario" sólo podrá ser utilizada por aquellos fondos comunes de inversión con cantidad máxima de cuotas partes cuyo patrimonio se hallare integrado, además de los bienes previstos en el párrafo primero del artículo 1 de esta ley, por inmuebles, créditos hipotecarios en primero o ulterior grado, de cual

BEST AVAILABLE COPY

BEST AVAILABLE COPY

de [illegible] sobre [illegible] en las mismas proporciones que establecen en la presente [illegible] conforme a la reglamentación específica."

c) Agréguense al artículo 5º los siguientes párrafos:

"Cuando se trate de un fondo común inmobiliario, por lo menos el CUARENTA POR CIENTO (40%) del patrimonio del fondo debe estar invertido en inmuebles construidos o a construir y, en la medida en que la inversión en inmuebles no alcance al SESENTA (60%) del patrimonio del fondo, por lo menos VEINTE POR CIENTO (20%) debe estar invertido en créditos hipotecarios, derechos de anticresis, o títulos valores o cuotapartes de otros fondos comunes de inversión que otorguen participación en la propiedad de, o su renta se halle garantizada por, carteras de créditos hipotecarios. El resto podrá estar invertido en valores mobiliarios con oferta pública y cotización bursátil, incluidas cuotapartes de otros fondos comunes de inversión, instrumentos emitidos por entidades financieras y dinero.

Estas proporciones se reducirán al veinte por ciento (20%), treinta por ciento (30%) y diez por ciento (10%), respectivamente, durante el primer año a contar desde la apertura del período de colocación de las cuotapartes del fondo, y al treinta por ciento (30%), cuarenta y cinco por ciento (45%), y quince por ciento (15%) durante el segundo año. De no alcanzarse las proporciones mínimas indicadas en el párrafo anterior al finalizar el tercer año, los órganos activos deberán resolver en el plazo de seis meses la liquidación del fondo. Con carácter previo a su adquisición los inmuebles serán valuados a su valor venal o de plaza por uno o más peritos en la forma que determine la reglamentación de la Comisión Nacional de Valores. En todo

BEST AVAILABLE COPY

los casos los inmuebles que integren el [illegible] del fondo deberán estar asegurados contra incendios y [illegible]

d) Modifícase el inciso a) artículo 13, el que queda redactado de la siguiente forma:

"Artículo 13 - El Reglamento de Gestión debe especificar:

a) Planes que se adopten para la inversión del patrimonio del fondo, especificando los objetivos a alcanzar, las limitaciones a las inversiones por tipo de activo y, de inclusive créditos, la naturaleza de los mismos y la existencia o no de coberturas contra el riesgo de incumplimiento. Además deberá especificar si los créditos constituyen un conjunto fijo o pueden ser sustituidos o aumentado su número.

e) Modifícase el inciso e) del artículo 14, el que queda redactado de la siguiente forma:

"e) La guarda y el depósito de valores y demás instrumentos representativos de las inversiones, pago y cobro de los beneficios devengados, así como el producto de la compraventa de valores y cualquiera otra operación inherente a estas actividades. Los valores podrán ser depositados en una caja constituida según lo dispone la ley 20.643.

f) Incorpórase como inciso e) del artículo 14 el siguiente

35

BEST AVAILABLE COPY

c) En los casos de fondos comunes de inversiones inmobiliarios

1) Actuar como adquirente en los términos del artículo 2662 del Código Civil respecto de los inmuebles, derechos de anticresis y créditos hipotecarios no utilizados en beneficio de los cuotapartistas y conforme a las instrucciones de la sociedad gerente. Esta última deberá prestar su asentimiento expreso en todo acto de adquisición o disposición de los bienes antes indicados,

2) Realizar respecto de los bienes inmuebles todos los actos de administración que sean necesarios para su conservación y explotación económica conforme a las instrucciones que imparta la sociedad gerente. El reglamento de gestión podrá asignar esas tareas directamente a la sociedad gerente sin necesidad de ningún otro instrumento

3) Custodiar los demás bienes que integran el fondo común,

d) Llevar a cabo a través de una caja constituida según la ley N° 20.613 el registro de cuotapartes escriturales o nominativas y expedir las constancias que soliciten los cuotapartistas

e) Sustituyese el artículo 17° el que quedará redactado de la siguiente forma

"ARTÍCULO 17° El dinero en efectivo no invertido perteneciente al fondo debe depositarse en cuentas bancarias autorizadas por el Banco Central de la República. [illegible]

BEST AVAILABLE COPY

extranjera que fueren necesarias para las operaciones de los fondos comunes con mercados del exterior en las entidades financieras internacionales que reúnan las condiciones que determine la reglamentación."

h) Incorpórase un párrafo final al artículo 18 el que queda redactado de la siguiente forma:

"Artículo 18 - Las cuotapartes emitidas por el fondo común de inversión estarán representadas por certificados de copropiedad nominativos o al portador en los cuales se dejará constancia de los derechos del titular de la copropiedad y deberán ser firmados por los representantes de ambos órganos del fondo. Las firmas podrán ser estampadas por medios mecánicos contadores. Podrán emitirse cuotapartes escriturales estando a cargo de la depositaria el registro de cuotapartistas. Un mismo certificado podrá representar una o más cuotapartes. La emisión de cuotapartes debe expedirse contra el pago total del precio de suscripción, no admitiéndose pagos parciales.

Los fondos cerrados podrán emitir certificados globales para su depósito en regímenes de depósito colectivo."

i) Agréguense como últimos párrafos del artículo 21 los siguientes:

"El reglamento de gestión puede prever que al menos un año antes de la expiración del plazo por el que se constituyó el fondo, una asamblea de

BEST AVAILABLE COPY

cuotapartista resuelva su prórroga. Los cuotapartistas en conformidad con lo resuelto por la asamblea podrán solicitar el rescate de sus cuotapartes, a los que se les reintegrará el valor de su participación en el término máximo de un año.

A la asamblea de cuotapartistas se aplicarán las disposiciones de la Ley 19.550 de Sociedades Comerciales relativas a la asamblea extraordinaria.

j) Sustitúyese el artículo 25, el que quedará redactado de la siguiente forma:

Artículo 25.- Los fondos de inversión no son sujetos tributarios y no podrán ser sujetos pasivos de retenciones o percepciones tributarias.

El tratamiento impositivo aplicable a las cuotapartes y cuotapartes de renta de los fondos comunes de inversión, sus beneficios y rentas y de las operaciones relativas a su emisión, garantía, colocación y negociación será el previsto por el artículo 36 bis de la Ley 23.576 (modificada por la Ley 23.962).

Las incorporaciones de créditos a un fondo común estarán exentas del impuesto al valor agregado. De corresponder su aplicación, el cedente continuará en calidad de sujeto pasivo del impuesto por la prestación financiera correspondiente al deudor cedido, salvo que el pago deba ser hecho al cesionario o a quién éste indique, en cuyo caso el sujeto pasivo será quien lo reciba.

A los efectos del Impuesto al Valor Agregado, cuando los bienes que se destinen a integrar el haber del fondo fuesen créditos, sus transmisiones no constituirán prestaciones o colocaciones financieras gravadas. Asimismo, el trasmitente de los créditos continuará

BEST AVAILABLE COPY

[illegible] las provincias y a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires en el ámbito de sus jurisdicciones [illegible] armónicamente [illegible] legislación [illegible] tratamiento impositivo que establece el artículo [illegible] en calidad de sujeto pasivo el impuesto por la prestación financiera del crédito trasmitido, salvo que el pago deba ser hecho a quien fuere su sucesor en la titularidad del crédito, en cuyo caso éste será el sujeto".

Sección IX

De la intervención del corredor inmobiliario

y el escribano

ARTICULO 22 - El corredor inmobiliario percibirá la comisión pactada al momento de traslación del dominio o al momento de suscribirse el contrato de locación, según sea el caso.

El escribano o funcionario interviniente serán responsables de que se cumpla con lo prescripto en el presente artículo y además, deberán retener copias de las facturas que documenten el importe recibido por el corredor inmobiliario en concepto de retribución de su actuación.

ARTICULO 23 - El corredor inmobiliario es responsable por daños y perjuicios derivados de vicios en el dominio o en la cosa que impliquen un cambio de las condiciones que se ofrecieron.

[illegible]

BEST AVAILABLE COPY

En los créditos hipotecarios para la vivienda otorgados por entidades financieras, comprobadas los gastos de escrituración por la traslación del dominio, hipoteca y cargo del cliente por todo concepto, incluido el honorario profesional no podrán superar el uno por ciento (1%) de la valuación del inmueble cuando solo deba otorgarse hipoteca, el porcentaje establecido será calculado sobre el monto hipotecado.

## SECCION X

### Desregulación de aspectos vinculados a la construcción en el ámbito de la Capital Federal y de la Nación

ARTICULO 25.- Agrégase al artículo 2.1.3.7 del Código de la Edificación (Ordenanza N° 33.387 oficializada por Ordenanza N° 33.515) el siguiente párrafo:

"Ante la presentación de la documentación exigida para la ejecución de obras que requieran permiso, se expedirán inmediatamente y en un mismo acto, el número de expediente y la registración, postergando cualquier análisis sobre aquella documentación para la etapa siguiente de fiscalización, basada en la responsabilidad profesional."

ARTICULO 26.- Agrégase al inciso a) del artículo 2.1.2.2 del Código de la Edificación (Ordenanza N° 33.387 oficializada por N° 33.515), como último párrafo el siguiente:

BEST AVAILABLE COPY

Cuando la entrega de los certificados exigidos para el permiso de obra demoliciones de 48 horas, el interesado quedará autorizado para cumplirlos con la presentación de la solicitud correspondiente en la que constará el incumplimiento del plazo antes mencionado.

ARTICULO 27 - Derógase la exigencia de autorización de gestores por parte de los profesionales, prevista por el artículo 2.5.9.6 del Código de Edificación (Ordenanza N° 33.387 oficializa del Código de la Edificación (Ordenanza N° 33.387 oficializada por Ordenanza N° 33.515).

ARTICULO 28 - Redúcese el costo del derecho de ocupación y uso de la vía pública con obradores de empresas privadas por cuenta de terceros, previsto por el artículo 26 de la Ordenanza Tarifaria para el año 1994 (N° 47.548), a la suma de cinco centavos ($0.5).

ARTICULO 29 - Redúcese la contribución por publicidad prevista por el artículo 65 de la Ordenanza Tarifaria para el año 1994 (N° 47.548), al cinco por ciento (5%) del valor anual de la mayor tarifa para un aviso frontal simple conforme el artículo 13 + 14 del Código de la Publicidad (Ord. N° 41.115), con un importe único para toda la Capital.

ARTICULO 30 - Derógase el artículo 2° y la obligación de percibir honorarios por etapas prevista en los Capítulos II, III y V del Arancel aprobado por Decreto Ley 7887/55.

BEST AVAILABLE COPY

ARTICULO 31 - Derógase el artículo 2.1.1.4 del Libro I del Código de Ética para la Agrimensura, Arquitectura e Ingeniería, aprobado por Decreto 1099/85.

ARTICULO 32 - Derógase la intervención del Consejo Profesional respectivo en la extensión de "Certificado de Encomienda de Tareas Profesionales" previsto en el apartado inciso c) del artículo 2.1.2.2 del Código de la Edificación (Ordenanza N° 33.387 ofrecidizada por Ordenanza N° 33.515).

ARTICULO 33 - Prohíbase a los Colegios Profesionales de Agrimensura, Arquitectura e Ingeniería exigir a sus matriculados, en forma previa a la realización de actividades en que éstos asuman responsabilidad profesional, cualquier clase de Certificado de Habilitación y Registro de Encomienda.

ARTICULO 34 - Suprímase el Registro Municipal de Profesionales al que se refiere el artículo 2.5.9.1 y concordantes del Código de la Edificación (Ordenanza N° 33.387, ofrecidizada por Ordenanza N° 33.515) y créase, en su reemplazo un Registro de Profesionales Sancionados donde figurarán exclusivamente aquellos profesionales que hayan sido suspendidos o inhabilitados para ejercer en el ámbito municipal.

Podrán ejercer libremente su profesión en el ámbito de la Capital Federal, en conformidad con lo establecido por el Decreto 2293/92, quienes no se encuentren incluidos en el Registro de Profesionales sancionados mencionado en el párrafo anterior.

ARTICULO 35 - Derógase el visado del Consejo Profesional respectivo del Decreto Reglamentario de Obras previsto en el inciso 5 inc. a) del artículo 2.1.2.2. del Código de la Edificación (Ordenanza N° 33.387 oficializada por Ordenanza N° 33.515)

ARTICULO 36 - Los entes públicos o privados -registros, municipios y empresas de servicios públicos- que tengan a su cargo expedir las certificaciones necesarias para la verificación de los estados dominial y de deudas de los inmuebles, deberán simplificar los trámites para la obtención de dichas certificaciones.

Asimismo, se deberá exhibir, con carácter obligatorio, en los lugares de atención al público la información necesaria que ilustre acerca de los trámites a cumplir para la obtención de la información y los costos de los mismos.

En todos los casos se facilitará la realización de los trámites por el propio interesado, estableciendo tasas o contribuciones especiales -de mencionados montos- que para terceros.

Los entes indicados deberán cumplir con los recaudos establecidos en los párrafos segundo y tercero del presente artículo, en el plazo de 60 días.

ARTICULO 37 - Los entes o empresas de servicios públicos domiciliarios, cuando su legislación específica no lo prevéa, deberán, en el plazo de 60 días, someter a aprobación su correspondiente, o bien comunicar a su respectivo organismo público de control, los plazos máximos y los montos a percibir respecto de toda prestación de servicios necesaria para llevar adelante, concluir o habilitar una obra, ya sea a la

BEST AVAILABLE COPY

BEST AVAILABLE COPY

# TITULO II

## Secuestramiento

## Bienes Fiscales

ARTICULO 38 - A los fines de la presente ley, se considerarán inmuebles del ESTADO NACIONAL y por lo tanto alcanzados por las disposiciones de la misma a los pertenecientes a la Administración Central, entes y organismos descentralizados, Empresas y Sociedades del Estado, Sociedades Anónimas con participación estatal mayoritaria, Sociedades de Economía Mixta, Fuerzas Armadas y de Seguridad, y todas aquellas organizaciones empresarias en que el ESTADO NACIONAL tenga participación mayoritaria en el capital o en la formación de las decisiones societarias, aún en los casos en que sus estatutos sociales, cartas orgánicas o leyes especiales establezcan fines y procedimientos distintos respecto a la disposición de bienes inmuebles.

ARTICULO 39 - Establécese, que dentro del plazo de 90 días, en cada uno de los organismos y entes mencionados en el artículo anterior se realizará el inventario de inmuebles fiscales. Se deberá consignar en su situación catastral y dominial el estado actual de ocupación o de utilización en relación a la prestación de servicios a su cargo. Asimismo, se deberá dejar constancia del carácter necesario o no de dichos inmuebles para el cumplimiento de dichos servicios.

ARTICULO 40 - El ESTADO NACIONAL, queda facultado a enajenar mediante licitación pública los inmuebles de su propiedad que habiendo sido declarados

BEST AVAILABLE COPY

innecesarios para la prestación de servicios a su cargo resulten aptos para la construcción de vivienda y obras de infraestructura complementarias a las mismas.

La enajenación de los inmuebles declarados innecesarios deberá ser autorizada en cada caso por el ministro del área.

ARTICULO 41 - Los inmuebles a enajenar quedarán incorporados al catastro parcelario local y si fuera el caso tendrán asignada la misma zonificación que los inmuebles circundantes, de propiedad privada. Tal asignación deberá darse a publicidad con una antelación no menor de 15 días a que se realice el llamado a licitación y por los mismos medios que ésta.

La zonificación asignada deberá integrar el pliego de condiciones.

ARTICULO 42 - Cuando por razones de oportunidad, mérito o conveniencia no sea procedente asignar la misma zonificación que los inmuebles circundantes, en especial en caso de que se trate de parcelas mayores de 25 000 m2, se deberá evaluar la pertinencia o no de la norma a aplicar, el impacto urbano, la inserción en la trama urbana, la viabilidad de infraestructura urbana y de transporte. La propuesta de zonificación deberá ser comunicada a la autoridad jurisdiccional competente, la que resolverá, en forma definitiva la procedencia, teniendo en cuenta los factores enunciados en el presente artículo.

ARTICULO 43 - La enajenación tendrá como objetivo primordial priorizar aquellas propuestas que tiendan a promover el bienestar comunidad y el desarrollo armónico y planificado de la ciudad y ofrezcan los mejores criterios constructivos respecto a

Prioridad, cantidad y plazo de ejecución de las obras a realizar y [illegible] autoridad de aplicación podrá establecer mecanismos de consulta con profesionales del sector y la comunidad.

ARTICULO 44 - Dentro del marco del convenio celebrado invítase a las jurisdicciones provinciales y municipales a tomar las medidas necesarias para establecer el régimen previsto en el presente capítulo.

## CAPITULO III

### Sección Única

### Regularización de dominio y actualización de deudas de viviendas construidas con fondos del FONAVI

ARTICULO 45 - Dentro de los ciento veinte días (120) contados, deberá ser regularizada la situación dominial de las viviendas construidas o en ejecución al amparo de las leyes 21.581 y sus antecedentes y 24.130, ratificatoria del Pacto Federal del 12 de agosto de 1992. Para el cumplimiento de dicha medida los Institutos Provinciales de la Vivienda y la Comisión Municipal de la Vivienda, en sus respectivas jurisdicciones, deberán arbitrar los medios necesarios autorizados por la presente ley, otorgando las correspondientes escrituras traslativas de dominio, con garantía hipotecaria constituida de conformidad al artículo 3128 y concordantes del Código Civil.

BEST AVAILABLE COPY

BEST AVAILABLE COPY

ARTICULO 46 - Las Provincias y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires mediante acto administrativo de los Institutos Provinciales de la Vivienda y de la Comisión Municipal de la Vivienda, respectivamente, transferirán el dominio de las unidades de vivienda aun no escrituradas y en el plazo previsto en el artículo anterior, a quienes previamente acrediten el cumplimiento de los siguientes requisitos

a) ser adjudicatario u ocupante actual de la unidad sin denuncia por intrusión

b) circunstancias del origen de la ocupación. Dicho extremo deberá ser sumariamente acreditado ante juez civil competente, mediante por lo menos la declaración de dos testigos,

c) nivel de ingresos del grupo familiar conviviente, y

d) acuerdo explícito con la reformulación del nuevo crédito

ARTICULO 47 -Dentro de los 30 días de promulgada la presente ley la autoridad de aplicación establecerá un reglamento de copropiedad y administración tipo el cual conjuntamente con los planos de obra y subdivisión, firmados y aprobados por el ente jurisdiccional, serán considerados elementos suficientes para dar cumplimiento al artículo 9 de la Ley N 13 512

Sólo se exceptuará del cumplimiento de los artículos 24 y 32 de la Ley N° 21 [illegible]99 en aquellos supuestos, en que se hubiere aplicado el artículo 22 de dicha ley

BEST AVAILABLE COPY

ARTICULO 48 - Simultáneamente con la transferencia del dominio las Provincias y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires tendrán por constituidas hipotecas en primer grado a su favor por el monto que resulte de descontar del precio final de la vivienda determinado conforme al artículo 50 las sumas (en valores constantes homogéneos con aquél) que hayan sido efectivamente pagadas conforme a las constancias obrantes en la repartición, o en su caso las que acredite el peticionante.

ARTICULO 49 - El monto sujeto a hipoteca, que incluirá capital en moneda convertible, será cancelado en cuotas mensuales iguales y consecutivas, en un plazo no mayor de veinticinco (25) años, con un interés efectivo nominal anual que determinará la respectiva reglamentación.

ARTICULO 50 - A los efectos de la presente ley considérase precio final de la vivienda al resultante de la suma del valor de la construcción y su fracción neta del valor actual de la vivienda al momento de constitución de la hipoteca. Dicho precio final no podrá ser inferior no podrá ser inferior a la suma de:

a) valor del terreno,

b) gastos de infraestructura cuando no se hubiese dado cumplimiento al artículo 26 de la Ley nº 21.581,

c) honorarios de proyecto y dirección

d) Gastos administrativos de los organismos que hayan intervenido en la vivienda, seguros que no podrán exceder del tres por ciento (3%) del monto total de la hipoteca.

e) los costos de regularización dominial

ARTICULO 51 - En el caso de viviendas construidas y terminadas si el precio final de la vivienda 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 podrán otorgar, en forma explícita un subsidio que cubra la diferencia economica entre el precio final de la vivienda y el monto de la hipoteca constituida

En caso de otorgarse un subsidio, deberá constituirse una hipoteca en segundo grado que garantice el monto del mismo, que deberá ser amortizado luego de la cancelación del primer gravamen, concurrente con la primera y simultáneamente con ella como garantía de recupero por parte del Fondo de dicho importe en caso de venta de la unidad antes del vencimiento del plazo estipulado para la cancelacion de la primera hipoteca

ARTICULO 52 - Para las viviendas a construirse en el futuro, cada jurisdiccion determinará en forma explícita el porcentaje de subsidio a otorgar, el que no podrá ser superior al cincuenta por ciento (50%) del precio final de la unidad y en ese caso ~~procederá caso~~ se deberá proceder de acuerdo a establecido en el artículo anterior respecto a la garantía hipotecaria en segundo grado la que garantizará el pago oportuno del subsidio

BEST AVAILABLE COPY

49

ARTICULO 53 - Las Provincias y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires deberán contratar seguros que cubran la amortización completa de las viviendas financiadas con recursos del FONAVI para el caso de muerte del adjudicatario, terremoto, incendio u otros siniestros que determine la reglamentación.

Los seguros de vida del titular y contra incendio serán de carácter obligatorio y los restantes optativos para los adjudicatarios y compradores.

ARTICULO 54 - Dentro del plazo de seis (6) meses contados a partir de la vigencia de la presente ley, no podrán realizarse cancelaciones anticipadas de las hipotecas que se hayan constituido con anterioridad sin previamente acreditar la adecuación de los precios de las viviendas o del saldo pendiente a los artículos 46, 47, 48, 49 y 51 de la presente ley.

ARTICULO 55 - En los casos de ocupación irregular, pasados seis (6) meses desde que se tomó conocimiento de la situación y constatada la inexistencia de interposición de denuncia por parte del adjudicatario original, se entenderá - sin admitir prueba en contrario - que éste renuncia a sus derechos en beneficio del actual ocupante.

El adjudicatario original que haya satisfecho oportunamente las cuotas pactadas y que no se encuentre en posesión mantendrá su derecho a la propiedad de la vivienda, siempre que se trate de su única vivienda y que dé cumplimiento a lo establecido por el artículo 2 de la presente ley.

BEST AVAILABLE COPY

ARTICULO 56 - El Fondo Nacional para la Vivienda, los aportes destinados al mismo y los que se creen en el futuro tendrán carácter provincial por lo que sus recursos deben remitirse a las respectivas jurisdicciones y a la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, depositándose en las cuentas especiales habilitadas al efecto en las proporciones de distribución actuales que determina la Resolución M.E. nº 765 y con el destino específico señalado.

La cartera hipotecaria derivada de la regularización dominial dispuesta por la presente ley tendrá igualmente carácter provincial.

ARTICULO 57 - Los recursos del FONAVI incluidos los recuperos, y la cartera hipotecaria derivada de la regularización dominial serán destinados exclusivamente a financiar total o parcialmente, en las condiciones y formas que determine la reglamentación y los programas de vivienda de las respectivas jurisdicciones, todos o algunos de los siguientes bienes:

a) la construcción de viviendas para grupo familiar de recursos insuficientes cuya superficie útil no podrá ser inferior a 70 m2 promedio, por conjunto o programa habitacional,

b) la ejecución de obras de urbanización, infraestructura, servicios, equipamiento comunitario y/o

c) obras complementarias destinadas al desarrollo comunitario,

BEST AVAILABLE COPY

BEST AVAILABLE COPY

d) las comisiones de compromiso por créditos nacionales o internacionales que se asuman a partir de la vigencia de la presente ley

e) toda otra erogación que resulte del cumplimiento de las disposiciones de la presente ley

f) La cobertura por ciento (80 %) del total de los recursos que integran el fondo previsto por esta ley deberá destinarse únicamente para la construcción de viviendas definidas en el inciso a) del presente artículo

g) Los excedentes financieros transitorios podrán ser colocados en la plaza financiera de mínimo riesgo y sus rendimientos también deberán ser destinados únicamente al cumplimiento de estos fines

ARTICULO 58 - Las unidades habitacionales cuya construcción se financie total o parcialmente con recursos del FONAVI o cuyos créditos hipotecarios se redescuenten con los mismos recursos serán definidas por cada provincia o jurisdicción y las decidirán, a través de los Institutos Provinciales de Vivienda sobre los programas, operatorias y tipologías a financiar con dichos recursos. Para ello se evaluará y determinará la aptitud de ejecución y operatividad de los recursos hasta su total culminación, asegurando el recupero del total de la inversión prevista en el programa

ARTICULO 59 - A los fines de la presente ley, no se considerará grupo familiar de recursos insuficientes, a aquel integrado por el grupo conviviente cuya capacidad de pago excluya la atención de las otras necesidades básicas además de cubrir el costo

de amortizar en cuotas vencidas en un plazo de hasta quince (15) años con el interés que se determine por vía reglamentaria.

ARTICULO 60 - Las Provincias y la Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires podrán contratar entidades que actuarán como mandatarios de estas, a los fines de la regularización del dominio, la normalización de su cartera hipotecaria, la recaudación y administración de fondos, de acuerdo con las normas que se dicten de conformidad con la presente ley.

El monto de tales contrataciones no podrá afectar más del cinco por ciento (5 %) de los montos a recuperar, incluyendo todas las tareas necesarias para la regularización dominial que se dispone.

ARTICULO 61 - LA SECRETARIA DE DESARROLLO SOCIAL será la Autoridad de Aplicación de la presente Sección de la ley.

ARTICULO 62 - EL PODER EJECUTIVO NACIONAL establecerá las normas reglamentarias y aclaratorias de la presente ley que considere necesarias para el cumplimiento de los objetivos del Fondo Nacional de la Vivienda y de la Cartera Hipotecaria de regularización dominial.

BEST AVAILABLE COPY

BEST AVAILABLE COPY

# TITULO IV

## PROGRAMA NACIONAL PARA LA EMERGENCIA HABITACIONAL Y EL DESARROLLO DE LA INFRAESTRUCTURA PRODUCTIVA

ARTICULO 63 - En el marco del PLAN NACIONAL DE DESREGULACION Y REACTIVACION DE LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCION Y DE LA VIVIENDA instituyese el PROGRAMA NACIONAL PARA LA EMERGENCIA HABITACIONAL Y EL DESARROLLO DE LA INFRAESTRUCTURA PRODUCTIVA, el que tiene por finalidad instrumentar las medidas necesarias para dar respuesta rapida y eficaz a las necesidades de la poblacion en materia de acceso a una vivienda digna, creación de fuentes de empleo y provision de infraestructura para el desarrollo de la producción.

ARTICULO 64 - El PROGRAMA, tendra como objetivos primordiales:

a) el diseño y la implementación de instrumentos y mecanismos idóneos para desarrollar la construccion, la ampliacion, la remodelación y la refaccion de viviendas economicas, así como la adquisición de terrenos destinados a vivienda en todo el territorio nacional, en todos los casos destinados a los sectores y regiones de menores recursos, y

b) la planificacion, diseño y ejecución de obras de infraestructura que permitan y faciliten el crecimiento de la producción.

ARTICULO 65 - La distribución territorial de los fondos del Programa deberá [illegible] a criterios relativos a indicadores de necesidades [illegible]

BEST AVAILABLE COPY

insatisfechas y responder a los principios de federalización, descentralización, desconcentración y participación. La ejecución de los proyectos se realizará por intermedio de las instituciones y entidades públicas que en cada caso resulten más adecuadas para el logro de los objetivos del PROGRAMA.

ARTICULO 66 - Con el objeto de garantizar la eficacia del Programa y dotarlo de los recursos financieros necesarios para tal fin, créase el FONDO DE EMERGENCIA HABITACIONAL Y DESARROLLO DE LA INFRAESTRUCTURA PRODUCTIVA, el que será administrado por el PODER EJECUTIVO NACIONAL, constituyéndose con los siguientes recursos:

a) Los fondos obtenidos mediante el uso de las Acciones Clase A de YPF S.A. como garantía de emisiones de títulos de deuda o el producido de la venta de las mismas.

b) Los ingresos que se obtengan por el flujo de dividendos correspondientes a la tenencia de acciones de YPF S.A., o el producido de la emisión de títulos o de otros instrumentos financieros cuyos servicios puedan atenderse con el producido de los mencionados dividendos.

ARTICULO 67 - El funcionamiento del FONDO DE EMERGENCIA HABITACIONAL y DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURA PRODUCTIVA queda sujeto a las siguientes pautas:

a) Los recursos del fondo serán asignados en partes iguales entre los objetivos activos (vivienda y desarrollo de infraestructura productiva).

BEST AVAILABLE COPY

b) Todos los proyectos financiados por el Fondo deberán prever mecanismos idóneos de devolución, cualquiera sea la modalidad de su instrumentación, excepto en aquellos casos debidamente fundados en que la incapacidad de pago de los beneficiarios haga aconsejable el otorgamiento de subsidios que, en todos los casos deberán ser explícitos.

c) En orden a preservar el principio de universalidad de caja del Presupuesto Nacional y por tratarse de un fondo constituido con carácter de emergencia la recuperación de los fondos utilizados en las distintas operatorias será destinada a rentas generales.

d) EL PODER EJECUTIVO NACIONAL determinará en la reglamentación los organismos responsables de la ejecución del presente PROGRAMA, los que dispondrán de los recursos del FONDO de acuerdo con los principios de sana gestión y sujetos a las normas generales en materia de control que rigen a la ADMINISTRACION PUBLICA NACIONAL.

e) EL FONDO será integrado al Presupuesto Nacional correspondiente al año 1995 y subsiguientes hasta su extinción.

ARTICULO 68 - Facúltase al PODER EJECUTIVO NACIONAL, a utilizar las Acciones Clase A, de Y.P.F. S.A., reservadas al ESTADO NACIONAL, para respaldar la emisión de títulos o cualquier valor para el financiamiento del FONDO DE EMERGENCIA HABITACIONAL Y DESARROLLO DE INFRAESTRUCTURA, y a vender en bolsas y mercados bursátiles nacionales y/o internacionales hasta un QUINCE POR CIENTO (15%) de las mismas. A estos efectos no será de aplicación el artículo 23 de la Ley No. 24.145.

BEST AVAILABLE COPY

EL MINISTERIO DE ECONOMIA Y OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS establecerá las condiciones y los volúmenes más propicios para cada licitación de acciones y/o títulos garantizados.

ARTICULO 69 - La enajenación no afectará la titularidad y ejercicio de los derechos preferenciales conferidos a las Acciones Clase A, que se mantendrán en cabeza del Estado cualquiera sea su participación en el paquete accionario.

ARTICULO 70 - Modifícase el artículo 8 de la Ley N° 24.145, de acuerdo a lo siguiente:

a) En el tercer párrafo, donde dice: " Mientras las acciones de Clase A representen como mínimo un VEINTE POR CIENTO (20%) " deberá decir:

"Mientras las acciones de Clase A, representen como mínimo un CINCO POR CIENTO (5%) del capital social, se requerirá indudablemente su voto afirmativo para: "

b) En el último párrafo, donde dice: " La reducción de la tenencia del paquete accionario de la Clase A por debajo del VEINTE POR CIENTO (20%) ", deberá decir:

"La reducción de la tenencia del paquete accionario de la Clase A por debajo del CINCO POR CIENTO (5%) del capital social de YPF S.A., requerirá la previa aprobación de la ley."

ARTICULO 71 - En el término de 30 días el PODER EJECUTIVO NACIONAL reglamentará el presente PROGRAMA NACIONAL PARA LA EMERGENCIA

BEST AVAILABLE COPY

HABILITACIONAL Y DE DESARROLLO DE LA INFRAESTRUCTURA PRODUCTIVA

Título V

Sección Única

Normas complementarias

ARTICULO 72 - Incluyase como norma complementaria al Código Civil, la Sección V del Título II de la presente ley

ARTICULO 73 - Todos los plazos establecidos en la presente ley se contarán a partir del día posterior a su publicación en el Boletín Oficial

ARTICULO 74 - Será autoridad de aplicación de la presente ley el MINISTERIO DE ECONOMIA Y OBRAS Y SERVICIOS PUBLICOS

ARTICULO 75 - De forma

8/6/94 18 06

BEST AVAILABLE COPY