


CONGRESO DE LA NACIÓN

*República Argentina*

LEY 5.303 · 1949

# LEY 5303

Boletín Oficial, 4 de julio de 1949 · 31 artículos

*Texto actualizado al 19 de noviembre de 2026*

# ÍNDICE

*Ley 5303*

*LEY 5303*

*Plan Complementario para la Construcción de Viviendas.*

*Texto Actualizado con las modificaciones introducidas por Ley 5547*

*NOTA:*

*Ver Ley 6091 que declara subsistente la utilidad pública dispuesta en la presente Ley.*

*EL SENADO Y CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES, SANCIONAN CON FUERZA DE*

*LEY:*

ARTÍCULO 1°. Apruébase el Plan Comple mentario para la construcción de viviendas, cuyo monto total, asciende a la suma de seiscientos millones de pesos moneda nacional ($ 600.000.000 m/n ).

ARTÍCULO 2°. (Texto según Ley 5547) A tal efecto autorízase al Poder Ejecutivo a emitir títulos de Deuda Interna Consolidad de la Provincia de Buenos Aires, con destino a la construcción de barrios de vivienda individual y/o colectiva dentro del territorio de la Provincia.

ARTÍCULO 3°. Sin perjuicio de la financiación establecida por el artículo primero y a los fines determinados en el mismo, el Poder Ejecutivo queda igualmente autorizado a convenir con el Ban co de la Provincia de Buenos Aires, o por intermedio de éste con el Banco Central de la República, operaciones de crédito a corto plazo, con caución de títulos, al interés corriente en plaza.

ARTÍCULO 4°. Para el pago de los servicios de intereses y amortización de los títu los cuya emisión se autoriza por la presente Ley, o de las obligaciones que se contraigan de conformidad con el artículo anterior, se afectará: 1º Las cuotas de amortización e interés de los créditos hipotecarios que graven las unidades de viviendas enajenadas a par ticulares o cooperativas; 2º El importe de los alquileres de las viviendas dadas en locación; 3º El producido del impuesto de Contribución Territorial.

ARTÍCULO 5°. Decláranse de utilidad pública y sujetos a expropiación los bienes inmuebles y muebles necesarios para el cumplimiento de esta Ley. En los casos de inmuebles la expropiación puede ex tenderse hasta la superficie necesaria destinada al loteo y su posterior enajenación. Los fondos provenientes de estas ventas serán destinados a:

a) Para cubrir los servicios de amor tización e intereses que irroguen el cumplimiento de la presente Ley;

b) Para refuerzo de la partida o am pliación de la obra de que se trate;

c) Para refuerzo y ampliación de otras obras incluidas en el pre sente Plan.

ARTÍCULO 6°. El Poder Ejecutivo, dentro de la autorización de la Ley indicará los bienes sujetos a expropiación, con refe rencia a planos descriptivos, informes técnicos u otros

antecedentes necesa rios para determinarlos con exactitud, fijando la calidad y cantidad cuando se trate de muebles.

ARTÍCULO 7°. La Contaduría de la Provincia desafectará el saldo que se produzca en tre la cantidad comprometida para la ejecución de cada obra y la que resulte de su contratación, tanto de las dispuestas por esta Ley como de las especi ficadas en el Capítulo VII de la Ley Nº 5142, debiendo esas sumas reforzar otras obras de la presente.

ARTÍCULO 8°. El Poder Ejecutivo podrá to mar hasta el 30 por ciento del total de la partida que corresponda a un Dis trito; para reforzar las correspondientes a otro u otros.

ARTÍCULO 9°. Los barrios de vivienda que se construyan dentro del régimen de la presente Ley constarán de casas colec tivas e individuales, en la proporción que determinará cada Municipio al dic tar la correspondiente ordenanza de acogimiento o en la que aconsejen los estudios de las oficinas técnicas Provin ciales. Se establecerá de igual modo el número de unidades que será entregado en propiedad y el de las que se darán, en locación, pero las Municipalidades respectivas podrán dictar ordenanzas que autoricen la venta de apartamientos de casas colectivas cuando la Legislación Nacional reconozca la propiedad hori zontal de los inmuebles.

ARTÍCULO 10. Los barrios de vivienda o poblaciones satélites que se construyan dentro del régimen de la presente Ley, deberán hallarse situados en zonas aconsejadas dentro de los planes reguladores de cada Municipio. Cuando no exista Plan Regulador se realizarán los estudios técnicos respectivos por las autoridades Municipales y/o las ofici nas especializadas del Ministerio de Obras Públicas de la Provincia.

ARTÍCULO 11. La construcción de barrios de viviendas o núcleos, satélites de po blación podrá realizarse dentro del régimen de la presente Ley por las Muni cipalidades de la Provincia, que se acogerán a la misma mediante ordenanza especial, siempre que hayan dado cumplimiento a los siguientes requi sitos:

a) Ubicación del barrio de vivienda o localidad satélite en lugar señalado por el Plan Regulador del Municipio;

b) Cuando el Municipio carezca del Plan Regulador, la ubicación del barrio de vivienda será decidida, previo asesoramiento técnico de las oficinas especializadas del Minis terio de Obras Públicas, por el voto de dos tercios del Concejo Delibe rante reunido en quórum legal; las expropiaciones necesarias deberán ser autorizadas por igual mayoría;

c) En todos los casos la Municipali dad llamará a concurso público de proyectos para la construcción del barrio, sobre bases que aseguren al mismo servicios públicos esenciales , centros de cultura y es parcimiento, centro comercial, es pacios libres en una superficie superior a la cuarta parte de su área total, y que garanticen a los adquirentes o locatarios vivienda higiénica, cómoda y durable.

ARTÍCULO 12. Los núcleos de vivienda a que se refiere la presente Ley podrán ser proyectados y construidos directamente por los Organismos Técnicos Pro vinciales, dentro del régimen de la Ley General de Obras Públicas, en los si guientes casos:.

a) Cuando así lo establezca en la ordenanza respectiva una Munici palidad de la Provincia;

b) Cuando así lo solicite una Muni cipalidad en razón de haberse declarado desierto el concurso de proyectos o la correspondiente licitación;

c) Cuando lo haga necesario el cre cimiento demográfico y la caren cia de vivienda, dentro de la zona del conglomerado bonaerense que se extiende en un radio de 60 Ki lómetros en torno a la Capital Fe deral, y en el territorio del Muni cipio de la Capital de la Provincia.

ARTÍCULO 13. Las Municipalidades que de seen acogerse al régimen de la presente Ley deberán levantar un censo de las ne cesidades de vivienda dentro del Mu nicipio.

ARTÍCULO 14. Todas las viviendas que de construyan dentro del régimen de la presente Ley por el Gobierno de la Pro vincia, las Municipalidades, cooperativas o empresas privadas sólo podrán ser enajenadas con la reserva expresa de que queden expropiados por el Es tado Provincial o la Municipalidad, según el caso, todos los derechos de desa rrollo de la propiedad, cuyo uso actual sólo podrá cambiarse con permiso es pecial de la autoridad respectiva y me diante el pago de un impuesto equiva lente al aumento operado en el valor de la tierra. La totalidad de dicho impues to ingresará al Fondo Permanente de Vivienda Popular. El Estado o la Muni cipalidad indemnizará a los propietarios por las limitaciones que sobreven gan al uso actual dé la vivienda que se les adjudicó, pero la prohibición de todo desarrollo edificatorio fundada en razones urbanísticas, no será indemni zable.

ARTÍCULO 15. El Poder Ejecutivo de la Provincia y/o las Municipalidades, se gún el caso, darán autorización para la construcción de barrios de vivienda en lugares autorizados por los planes reguladores respectivos, dentro del régimen de la presente Ley:

a) A cooperativas de vivienda integradas por empleados y obreros, maestros profesionales, etcétera, siempre que tengan familia a su cargo carezcan de casa propia para su habilitación y tengan una entrada familiar mensual inferior a mil quinientos pesos;

b) A empresas particulares que se comprometan a construir barrios de vivienda bajo la fiscalización de los Municipios, oficinas técni cas Provinciales y delegados de los aspirantes a ocupar las vi viendas a construirse. Dichas empresas no podrán realizar ganan cias superiores al 6 % anual.

ARTÍCULO 16. Los barrios de vivienda que se construyan régimen de la presente Ley se hallarán exentos del pago de todo impuesto Provincial, siendo igualmente libres de gravamen el dicha, jurisdicción los materiales desti nados a su construcción. Las viviendas habilitadas no abonarán contribución territorial, por el término de diez años a partir de su adjudicación. El Poder Ejecutivo de la Provincia gestionará del Gobierno Federal la liberación de otros gravámenes que puedan incidir en el costo de la vivienda.

ARTÍCULO 17. El Poder Ejecutivo abrirá un registro de aspirantes a la adquisición o locación de viviendas. El lla mado a inscripción de los interesados se reiterará periódicamente por anun cios públicos. En el registro de aspirantes se harán constar los datos de cada familia interesada, número y edad de sus miembros, ocupación entrada media mensual, inmuebles que posee, et cétera. Dichos datos se mantendrán en reserva pero la nómina de interesados será pública. La exactitud de los infor mes suministrados deberá comprobarse al efectuar la adjudicación de viviendas.

ARTÍCULO 18. El Poder Ejecutivo queda facultado a locar o vender las vivien das que se construyan dentro de las previsiones de las Leyes 5079, 5142 y de la presente. Asimismo reglamentará la forma de adjudicación en propiedad o locación de las viviendas, estableciendo un régimen de preferencia y sorteo, considerando las condiciones en que habita la familia interesada, exis tencia de hijos menores, grado de ha cinamiento, estado sanitario, situación económica y requisitos concurrentes. No podrá adjudicarse vivienda a pro pietarios de otra casa habitación en la misma localidad.

ARTÍCULO 19. El fondo permanente de Vi vienda Popular de la Provincia de Bue nos Aires se formará:

a) Por las sumas incluidas anual mente con ese destino en el Pre supuesto General de la Provincia;

b) Por los gravámenes adicionales que se impongan a terrenos baldíos situados dentro de zonas destina das a barrios residenciales, en el Plan Regulador del Municipio, cuando éstos correspondan conforme a las ordenanzas respectivas;

c) Por los derechos de desarrollo edi ficatorio que corresponda pagar en los casos previstos por la presente Ley;

d) Por los impuestos y multas que se sancionen y apliquen para contra rrestar la especulación con la tierra y la vivienda;

e) Por el importe delegados o donaciones.

Las sumas acumuladas de acuer do con lo previsto en los incisos b), c), d) y e) del presente, artículo deberán aplicarse a la construcción de vivienda, dentro de la jurisdicción de los Municipios en que fueron recaudadas.

ARTÍCULO 20. El pago de las viviendas se realizará en cuotas mensuales, no superiores a la tercera parte del ingreso familiar, de acuerdo con los distintos planos que al efecto elaborará el Poder Ejecutivo. La fijación del precio de los alquileres será resuelto, teniendo en cuenta el nivel de salario, el capital invertido y la situación social.

ARTÍCULO 21. El Poder Ejecutivo de la Provincia queda autorizado para proyectar el régimen de seguro de vida e incendio, que protegerá, a los adquirentes de viviendas.

ARTÍCULO 22. Deberá asimismo intensificar la política de crédito hipotecario del Banco de la Provincia y de la Caja Po pular de Ahorros a fin de favorecer la construcción de viviendas

individuales en las zonas urbanas, amortizables en cuotas mensuales inferiores a la tercera parte del ingreso familiar.

ARTÍCULO 23. Las Municipalidades podrán sancionar ordenanzas de acogimiento al régimen de la presente Ley dentro de las sumas indicadas en la nómina incluida en el artículo 28.

ARTÍCULO 24. En lo sucesivo los Municipios determinarán las necesidades de vivien da que deben resolverse por el acogimiento a la presente Ley, en base al censo de la vivienda que deberán realizar y mantener permanentemente actuali zado.

ARTÍCULO 25. El Poder Ejecutivo intensi ficará la represión de las actividades de la especulación en materia de tierras y materiales de obra, y apresurar la ha bilitación y funcionamiento de las fábricas de elementos para la construc ción de viviendas que el Poder Ejecuti vo fue autorizado a adquirir por la Ley 5142.

ARTÍCULO 26. El Poder Ejecutivo organizará la Dirección de la Vivienda Popular, sobre la base de la actual Dirección de Vivienda Económica, a fin de que la misma pueda cumplir con las exigen cias derivadas de la vigencia de la pre sente Ley. La Dirección de Vivienda Popular que tendrá a su cargo el estu dio del Plan Regulador del Conglome rado Bonaerense, prestará asesoramien to técnico a las Municipalidades para la elaboración de los respectivos planes reguladores y el estudio de las soluciones adecuadas a los problemas de la vivienda dentro de cada Municipalidad y administrará el Fondo Permanente de Vivienda Popular.

ARTÍCULO 27. Las especificaciones de esta Ley en lo referente al acogimiento y relaciones con las Municipalidades no regirán para la disposición de la primera serie de títulos a emitir.

ARTÍCULO 28. (Texto según Ley 5547) La suma de seiscientos millones de pesos moneda nacional ($ 600.000.000 m/n ), autorizada por el artículo 1º, será invertida por el Poder Ejecutivo, de acuerdo al siguiente detalle:

ARTÍCULO 29. (ARTÍCULO DEJADO SIN EFECTO POR LEY 5547) Cada una de las series se gunda y tercera de títulos a emitirse, faculta a la realización de obras en ca da Distrito por la mitad del importe asignado en el artículo anterior.

ARTÍCULO 30. En todas las obras previstas en el Plan que por esta Ley se aprueba, podrá destinarse hasta el cinco y medio por ciento (5 1/2 %) sobre el importe del presupuesto calculado, para gastos de estudio, dirección, inspección, adqui sición de instrumental, equipos e imple mentos de movilidad, y un medio por ciento ( 1/2 %) para gastos del Laboratorio de Ensayos de materiales e Investigaciones Tecnológicas (L.E.M.I.T) del Ministerio de Obras Públicas.

ARTÍCULO 31. Comuníquese al Poder Ejecutivo.



VEREDICTA LEYES

*Ley 5303. Texto actualizado al 19 de noviembre de 2026.*

Datos: Base InfoLEG de Normativa Nacional, Ministerio de Justicia de la Nación (CC BY 4.0).