

CONGRESO DE LA NACIÓN

República Argentina

LEY 24.855 · 1997

DESARROLLO REGIONAL Y GENERACIÓN DE EMPLEO

Boletín Oficial, 25 de julio de 1997 · 46 artículos

Texto actualizado al 16 de noviembre de 2026

ÍNDICE

Desarrollo Regional y Generación de Empleo

Capítulo I 3

Capítulo II 3

Capítulo III 4

Capítulo IV 8

Capítulo V 9

Capítulo I

ARTÍCULO 1°. Establécese un programa de alcance nacional, cuyos objetivos básicos son:

a) Generar la infraestructura económica y social necesaria y prioritaria para la integración territorial, el desarrollo regional y el intercambio comercial, a través de la financiación de obras públicas nacionales y provinciales que tiendan a mejorar la eficiencia de la producción nacional, la preservación del medio ambiente, el bienestar general y la utilización de mano de obra intensiva:

b) Disminuir los desequilibrios socioeconómicos produciendo un alto impacto en los niveles de empleo y en la distribución del ingreso:

c) Mejorar las oportunidades y condiciones de acceso a la vivienda en los sectores de ingresos medios y medios bajos de la población, con el desarrollo del mercado hipotecario y fomentando el ingreso al mismo de capitales nacionales e internacionales.

ARTÍCULO 2°. Para el cumplimiento de los objetivos establecidos en el artículo 1º de la presente, se dispone la creación de un fondo fiduciario destinado a: financiar la realización de obras de infraestructura económica y social, la creación en el ámbito del Banco Hipotecario Nacional de una reserva especial destinada a constituir una línea de créditos que financie hasta el noventa y cinco por ciento (95 %) de las viviendas, la capitalización del Banco de la Nación Argentina y la modificación de su Carta Orgánica. (Expresión 'contraer empréstitos para el cumplimiento de los fines previstos en el capítulo II de la presente ley' vetada por art. 1º del Decreto Nº 677/97 B.O. 25/07/1997)

Capítulo II

ARTÍCULO 3°. (Articulo derogado por art. 3° del Decreto N° 463/2025 B.O. 08/07/2025. Vigencia: a partir del día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL)

ARTÍCULO 4°. (Articulo derogado por art. 3° del Decreto N° 463/2025 B.O. 08/07/2025. Vigencia: a partir del día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL)

ARTÍCULO 5°. (Articulo derogado por art. 3° del Decreto N° 463/2025 B.O. 08/07/2025. Vigencia: a partir del día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL)

ARTÍCULO 6°. (Articulo derogado por art. 3° del Decreto N° 463/2025 B.O. 08/07/2025. Vigencia: a partir del día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL)

ARTÍCULO 7°. (Articulo derogado por art. 3° del Decreto N° 463/2025 B.O. 08/07/2025. Vigencia: a partir del día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL)

ARTÍCULO 8°. (Articulo derogado por art. 3° del Decreto N° 463/2025 B.O. 08/07/2025. Vigencia: a partir del día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL)

ARTÍCULO 9°. (Articulo derogado por art. 3° del Decreto N° 463/2025 B.O. 08/07/2025. Vigencia: a partir del día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL)

ARTÍCULO 10. (Articulo derogado por art. 3° del Decreto N° 463/2025 B.O. 08/07/2025. Vigencia: a partir del día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL)

ARTÍCULO 11. (Articulo derogado por art. 3° del Decreto N° 463/2025 B.O. 08/07/2025. Vigencia: a partir del día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL)

ARTÍCULO 12. (Articulo derogado por art. 3° del Decreto N° 463/2025 B.O. 08/07/2025. Vigencia: a partir del día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL)

ARTÍCULO 13. (Articulo derogado por art. 3° del Decreto N° 463/2025 B.O. 08/07/2025. Vigencia: a partir del día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL)

ARTÍCULO 14. (Articulo derogado por art. 3° del Decreto N° 463/2025 B.O. 08/07/2025. Vigencia: a partir del día de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL)

Capítulo III

ARTÍCULO 15. Declárase al Banco Hipotecario Nacional 'sujeto a privatización' en los términos de la ley 23.696.

ARTÍCULO 16. El Poder Ejecutivo nacional procederá a transformar al Banco Hipotecario Nacional en Banco Hipotecario S.A., quien continuará con los derechos y obligaciones de su predecesor, salvo lo expresamente derogado por la presente norma. No serán de aplicación las normas de la ley 11.867.

ARTÍCULO 17. El Banco Hipotecario S.A. deberá atender, en las condiciones que fije el Poder Ejecutivo nacional y por el plazo de diez (10) años contados a partir de la promulgación de la presente ley, las siguientes actividades:

a) Financiar la construcción y adquisición de viviendas en el país, por sí o a través de terceros, asegurando una armónica distribución regional del crédito, de modo tal de hacer accesible el mismo a los diversos sectores de la comunidad.

b) Mantener líneas de crédito destinadas a la financiación de la construcción de viviendas en pequeñas localidades, destinando anualmente a estas operaciones no menos del diez por ciento (10 %) del total de créditos que otorgue para la construcción, debiendo contemplar una equitativa distribución geográfica.

c) Preservar la constitución del fondo especial previsto en el artículo 13º de la ley 24.143 en

los términos en el establecidos.

Para el cumplimiento de estas obligaciones, la sociedad podrá mantener en sus actuales términos y condiciones la actividad permitida al Banco Hipotecario Nacional por el artículo 24, inciso 1), de su Carta Orgánica, y por la ley 24.626.

Vencido el plazo establecido en el presente artículo, o con anterioridad si así lo dispusiera su directorio, deberá, para continuar con dicha actividad constituir o participar de una sociedad, sujeta a la legislación vigente en la materia, que tenga por objeto el otorgamiento de seguros.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el presente artículo, el Poder Ejecutivo nacional podrá incluir en el estatuto de la sociedad, la obligación de cumplimiento de otras actividades que actualmente realiza el Banco Hipotecario Nacional. La sociedad mantendrá, por el plazo de diez (10) años, la denominación 'Banco Hipotecario S.A.'.

ARTÍCULO 18. El capital del Banco Hipotecario S.A. estará representado por acciones de las siguientes clases:

a) Clase A: las acciones de propiedad del Estado nacional.

b) Clase B: las acciones correspondientes al Programa de Propiedad participada a implementar, en las condiciones que determine la reglamentación. Estas acciones no podrán representar mas del cinco por ciento (5 %) del capital social. Una vez pagado el precio de las mismas en el marco del Programa de Propiedad Participada, serán de libre transferencia. En el caso de producirse transferencias a titulares que no fuesen sujeto del programa referido, las acciones se convertirán automáticamente en acciones clase D:

c) Clase C: las acciones destinadas a ser adquiridas inicialmente por personas jurídicas cuyo objeto fuera el desarrollo de actividades vinculadas a la construcción de viviendas o a la actividad inmobiliaria. Estas acciones no podrán representar más del cinco por ciento (5 %) del capital social y serán de libre transferencia. En el caso de producirse transferencias a titulares que no fuesen sujeto del programa referido, las acciones se convertirán automáticamente en acciones clase D.

d) Clase D: las acciones transferidas en dominio perfecto al capital privado. Cada persona física o jurídica que pertenezca a un mismo grupo económico no podrá ser propietaria de más del cinco por ciento (5 %) del capital social.

ARTÍCULO 19. A los fines de cumplir con la privatización dispuesta en la presente ley, se procederá a la venta de las acciones destinadas a las clases C y D mediante su oferta pública en bolsa y mercados de valores nacionales e internacionales.

ARTÍCULO 20. Las acciones clase A se convertirán automáticamente en acciones clase C o D, según fuere el caso cuando su titularidad fuere transferida a adquirentes privados. El Estado nacional deberá conservar la propiedad de como mínimo una acción de clase A. La venta de las acciones del Banco Hipotecario S.A. estará a cargo del Poder Ejecutivo nacional. Mientras las acciones del Banco Hipotecario Nacional, se encuentren integrando

el patrimonio del Fondo Fiduciario, la totalidad de los derechos políticos emergentes de las mismas corresponderán al Estado nacional.

ARTÍCULO 21. El Estatuto del Banco Hipotecario S.A. deberá prever que:

a) Las decisiones que a continuación se expresan, solo podrán adoptarse con el voto afirmativo de las acciones en poder del Estado nacional cualquiera fuera su participación:

I) la fusión y escisión de la sociedad:

II) la modificación del objeto social;

III) la transferencia del domicilio social al extranjero;

IV) la disolución de la sociedad.

b) (Inciso vetado por art. 5º del Decreto Nº 677/97 B.O. 25/07/1997) ;

c) El derecho del Estado nacional, mientras conserve al menos una acción, de nombrar dos (2) directores y un (1) síndico;

d) Cuando los accionistas de la clase D hayan adquirido la propiedad de por lo menos el veinticinco por ciento (25 %) del capital de la sociedad, su asamblea podrá ejercer el derecho a elegir la mayoría de los integrantes del órgano de administración de la sociedad. Mientras que las acciones clase A representen mas del cuarenta y dos por ciento (42 %) del capital social, los accionistas de clase D, tendrán tres (3) votos por acción;

e) El derecho de la asamblea de accionistas de la clase C a elegir un (1) integrante del órgano de administración de la sociedad mientras esa clase represente más de un tres por ciento (3 %) del capital de la sociedad;

f) El derecho de la asamblea de accionistas de la clase B a elegir un (1) integrante del órgano de administración de la sociedad, mientras esa clase represente más del dos por ciento (2 %) del capital de la sociedad.

ARTÍCULO 22. Al personal del Banco Hipotecario S.A. le serán de aplicación las normas que se encuentren vigentes de la convención colectiva de trabajo 18/75 y las normas que en el futuro la modifiquen.

ARTÍCULO 23. Al Banco Hipotecario S.A. no le será aplicable ninguna legislación administrativa, actual o futura, que reglamente la administración, gestión o control de las empresas en que el Estado nacional tenga participación. Mientras mantenga el Estado nacional la mayoría del capital social le serán aplicables las disposiciones de control de la ley 24.156. La sociedad queda autorizada para actuar como banco comercial y estará sometida al régimen de la ley 21.526, sus modificatorias y complementarias. Su objeto social deberá contemplar fundamentalmente la atención de necesidades en materia de vivienda.

ARTÍCULO 24. El Estado nacional se reserva el dominio de:

a) El inmueble en que se ubica la sede central del Banco Hipotecario Nacional sito en la calle Hipólito Yrigoyen Nº 340, Ciudad Autónoma de Buenos Aires;

b) Los inmuebles comprendidos en el convenio suscrito el 1 de Julio de 1993 entre el Banco Hipotecario Nacional y la entonces Municipalidad de la Ciudad de Buenos Aires, como asimismo los derechos y obligaciones que surgen del citado convenio.

c) Los inmuebles afectados al Programa Arraigo:

d) Las acciones representativas del capital del Banco de Inversión y Comercio Exterior S.A., propiedad del Banco Hipotecario Nacional;

e) Los créditos del Banco Hipotecario Nacional contra el ex Banco Nacional de Desarrollo.

f) El inmueble de la sucursal Mendoza del Banco Hipotecario Nacional sito en la intersección de las calles Gutiérrez y Avenida España de la Ciudad de Mendoza, designado catastralmente como: 01-01-10-0022-000003-00009, Padrón territorial: 0100149. (Inciso incorporado por art. 1º de la Ley Nº 25.289 B.O. 18/08/2000)

Las transferencias previstas en este artículo así como todas las que fueren necesarias para la determinación del patrimonio del Banco Hipotecario S.A. por parte del Poder Ejecutivo nacional estarán exentas del pago de cualquier impuesto, derecho, tasa o contribución en orden nacional. El Estado nacional se hará cargo del pago de cualquier impuesto, derecho, tasa o contribución que fuere aplicable a ella en orden provincial o municipal.

ARTÍCULO 25. El Poder Ejecutivo nacional dispondrá

a) Los términos, condiciones y oportunidad de la venta de las acciones al capital privado, la que deberá evitar que un adquirente alcance una porción dominante del Banco Hipotecario S.A que pueda resultar perjudicial para el interés general. La venta podrá realizarse en una o más operaciones y, en cada una de ellas, podrán fijarse porcentajes máximos para ser adquirido por inversores. Un porcentaje del capital deberá reservarse para ser adquirido por personas físicas con domicilio en el país;

b) Los activos y pasivos que asumirá el Estado nacional a fin de facilitar la transferencia. Si el Estado nacional asumiera cartera crediticia, respecto de ésta gozará de las facultades y privilegios contemplados en el capítulo VIII de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario Nacional.

c) La atención del Fondo de Complemento Móvil del Banco Hipotecario Nacional y los derechos y obligaciones que de este surjan.

ARTÍCULO 26. Transfiérase al 'fondo' la deuda que el Banco Hipotecario Nacional tiene con el Banco Central de la República Argentina. Las condiciones de la transferencia serán determinadas por el Poder Ejecutivo nacional en términos similares a las vigentes para dicho crédito.

ARTÍCULO 27. Por un monto equivalente a la deuda transferida conforme el artículo anterior, con más los montos generados por los instrumentos financieros derivados de su aplicación, el Banco Hipotecario S.A. deberá constituir una reserva especial destinada a la instrumentación de una línea de créditos individuales para la adquisición o construcción de nuevas viviendas que sean financiadas por importes que alcancen hasta el noventa y cinco

por ciento (95 %) de su respectivo valor, a la reestructuración de su cartera minorista y al cumplimiento de los requerimientos técnicos del Banco Central de la República Argentina.

ARTÍCULO 28. Derógase la ley 24.143, con excepción de las obligaciones y de las exenciones contenidas en los siguientes artículos:

a) El artículo 3º, hasta la fecha de la constitución de la sociedad Banco Hipotecario S.A. continuando vigente para las operaciones de crédito concretadas hasta ese momento:

b) El artículo 13 y el artículo 17, los que continuarán vigentes para las operaciones realizadas y las que se realicen en el Banco Hipotecario S.A. dentro del plazo de diez (10) años a partir de la vigencia de esta ley. (Expresión 'y el Banco de la Nación Argentina' vetada por art. 6º del Decreto Nº 677/97 B.O. 25/07/1997)

Derógase la Carta Orgánica del Banco Hipotecario Nacional, según texto ordenado por Decreto 540 del 26 de marzo de 1993, con excepción de las facultades y privilegios contenidos en los artículos 24 inciso 1), 33, 34, 36, 37, 38. 39, 40, 41, 45, 47 a 49, 51, 54 y 56, los que continuarán vigentes para las operaciones concretadas y que se concreten dentro del plazo de diez (10) años a partir de la vigencia de esta ley.

ARTÍCULO 29. Deróganse todas las disposiciones que ordenen al Banco Hipotecario Nacional avalar o afianzar obligaciones.

ARTÍCULO 30. La administración del Banco Hipotecario S.A. se regirá de acuerdo a lo normado en el capitulo IV de la Carta Orgánica del Banco Hipotecario Nacional hasta la aprobación del estatuto de la sociedad.

ARTÍCULO 31. (Artículo vetado por art. 9º del Decreto Nº 677/97 B.O. 25/07/1997)

ARTÍCULO 32. La Sindicatura General de la Nación realizará la tasación del Banco Hipotecario Nacional prevista en el artículo 19 de la ley 23.696, pudiendo a tal efecto recurrir al asesoramiento profesional y técnico, nacional o extranjero de reconocida trayectoria. Los gastos que demande la presente tasación estarán a cargo del Banco Hipotecario S.A.

Capítulo IV

ARTÍCULO 33. Incorpórase en el artículo 3º de la Carta Orgánica del Banco de la Nación Argentina (ley 21.799. y sus modificatorias) el siguiente inciso:

h) Otorgar créditos para la adquisición, construcción o refacción de viviendas,

ARTÍCULO 34. El Banco de la Nación Argentina creará un área de crédito hipotecario destinado a operar un programa especial para el financiamiento de la vivienda familiar única.

(Expresión 'El Banco concentrará su operatoria al financiamiento de viviendas populares' vetada por art. 7º del

Decreto Nº 677/97 B.O. 25/07/1997)

ARTÍCULO 35. Como aporte de capital al Banco de la Nación Argentina para generar la cartera de créditos habilitados por el inciso h) del artículo 3º de la Carta Orgánica del Banco de la Nación Argentina, reformado por el artículo 33 de esta ley, se transferirán cien millones de pesos ($ 100.000.000) del producido de la venta de las acciones del Banco Hipotecario Nacional, y la renta neta de los bienes que integran el Fondo, hasta alcanzar en total la suma de doscientos millones de pesos ($ 200.000.000).

El aporte de capital dispuesto en este artículo más los instrumentos financieros derivados del incremento del patrimonio neto del Banco de la Nación Argentina, serán aplicados a los fines dispuestos en los artículos 33 y 34 de esta ley.

ARTÍCULO 36. El diez por ciento (10 %) de los intereses que generen los recursos del fondo, se capitalizarán en una cuenta especial del Banco de la Nación Argentina para la atención de un fondo de garantías de créditos para viviendas únicas, permanentes y no suntuarias, destinadas a personas de ingresos bajos y medios bajos, pudiendo aplicarse también como subsidios a las tasas de interés de créditos para las viviendas populares destinadas a los sectores de bajos ingresos.

ARTÍCULO 37. Autorízase al Poder Ejecutivo nacional a utilizar las acciones del Banco Hipotecario S.A., hasta tanto sean colocadas conforme se establece en la presente ley, como garantía de las operaciones financieras, que efectúe el Estado nacional o el fondo, cuyo único destino sea la integración del patrimonio del fondo.

Capítulo V

ARTÍCULO 38. A partir de la sanción de la presente ley, los beneficiarios de los préstamos individuales provenientes de las operatorias globales HN 700 (Reactivación variante II), HN 670, HE 311, sus suboperatorias derivadas, sus iguales o equivalentes, originados con anterioridad al 1/4/91, tendrán derecho a requerir el recálculo de deuda a la fecha de la sanción de esta ley, a fin de que el mismo no supere el valor venal de la vivienda financiada por el Banco Hipotecario Nacional y de acuerdo al siguiente procedimiento:

a) El valor venal de la vivienda será determinado por el Banco Hipotecario S.A., y en caso de corresponder se detraerá de dicho valor, el correspondiente a ampliaciones y mejoras incorporadas a la vivienda originalmente financiada y realizadas a costa del beneficiario del crédito, como también el del terreno, si hubiere sido aportado por el mismo.

b) Al nuevo valor así determinado, se le deducirán las amortizaciones y otros aportes ya efectuados por los adjudicatarios y, en su caso, se les adicionarán los intereses derivados de refinanciaciones por mora y de solicitudes de adecuaciones de cuota.

c) (Inciso vetado por art. 8º del Decreto Nº 677/97 B.O. 25/07/1997)

d) Ante discrepancias debidamente fundadas de la determinación del valor venal de la

vivienda, el beneficiario del préstamo cuya deuda sea motivo del recálculo autorizado en este artículo, podrá requerir al Banco Hipotecario S.A. una nueva determinación. (Expresión 'pudiendo solicitar que la misma sea realizada por el Banco de la Nación Argentina y/o los colegios profesionales vinculados a la construcción en cada jurisdicción en un plazo que resulte no mayor a sesenta (60) días' vetada por art. 8º del Decreto Nº 677/97 B.O. 25/07/1997)

e) El Banco Hipotecario S.A. implementará un régimen de cancelación anticipada de los préstamos hipotecarios. El monto a cancelar será equivalente a lo adeudado en concepto de capital al momento de la cancelación.

Asimismo, podrá implementar, mediante resolución fundada, un régimen de bonificación especial sobre los créditos otorgados con anterioridad a la sanción de la presente ley.

f) (Inciso vetado por art. 8º del Decreto Nº 677/97 B.O. 25/07/1997)

g) Los gastos administrativos, los de escritura traslativa de dominio, los de escritura de constitución de hipoteca, y por todo otro concepto, originados por operaciones anteriores al 1/4/1991, no podrán superar, a partir de la vigencia de la presente ley, el cuatro por ciento (4 %) del saldo de recálculo establecido en este artículo.

ARTÍCULO 39. Realizados los procedimientos contemplados en el artículo anterior, facúltase al Banco Hipotecario S.A., a adecuar la cuotas y los plazos resultantes, a efectos de que la cuota mensual por todo concepto, no exceda el veinticinco por ciento (25 %) de los ingresos del grupo familiar.

ARTÍCULO 40. El valor de las primas de seguros de incendio y de vida, no deberán exceder a los valores de mercado ni ser calculadas sobre un monto superior al del valor del bien asegurado o del saldo de la deuda, en cada caso.

ARTÍCULO 41. Los beneficiarios de los préstamos globales, tendrán un plazo de ciento veinte (120) días una vez notificados los derechos concedidos en esta ley a partir de la sanción de la misma, para realizar la presentación a que se refiere el artículo 38. Asimismo, el Banco Hipotecario S.A. dispondrá de igual término para resolver la determinación solicitada.

ARTÍCULO 42. Los beneficiarios de los préstamos individuales comprendidos en las operatorias del artículo 38 de la presente ley, podrán solicitar al Banco Hipotecario S.A. la puesta al cobro de la tasa de interés de referencia establecida para el préstamo en sustitución de la capitalización vigente, manteniendo las demás condiciones del préstamo.

ARTÍCULO 43. Facúltase al Banco Hipotecario S.A. a aplicar esta ley, mediante resolución fundada, a otras operatorias no contempladas en la presente.

ARTÍCULO 44. (Artículo vetado por art. 9º del Decreto Nº 677/97 B.O. 25/07/1997)

ARTÍCULO 45. El Poder Ejecutivo garantizará a la Ciudad Autónoma de Buenos Aires la asignación de recursos para la financiación de proyectos propuestos por dicha jurisdicción en un porcentaje no inferior al seis por ciento (6 %) de la masa de recursos que le correspondiere a la Nación conforme al artículo 8º de esta ley.

ARTÍCULO 46. Comuníquese al Poder Ejecutivo.



VEREDICTA LEYES

Desarrollo Regional y Generación de Empleo. Texto actualizado al 16 de noviembre de 2026.

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