



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

**FUNDAMENTOS**

**FONDO PROVINCIAL DE EMERGENCIA HABITACIONAL**

La demanda habitacional en nuestra provincia ha aumentado exponencialmente en los últimos años. El crecimiento demográfico frente a la cantidad de viviendas construidas, en virtud de los diferentes programas habitacionales de jurisdicción nacional, provincial y municipal, ha ensanchado la brecha de existencia histórica.

A partir del año 1999 en nuestro país comienza a profundizarse un proceso de recesión económica que genera entre otros flagelos, el desfinanciamiento de planes habitacionales. La provincia de Río Negro busca a través de un fondo fiduciario creado por ley en el 2001, revertir la parálisis del sector que no sólo se hacía sentir en la ausencia de oportunidades en el acceso a la vivienda sino también en la fuerte desocupación de los trabajadores del sector.

Para el año 2003, los diversos programas de construcción de viviendas dieron certeza a miles de familias en cuanto al acceso a una vivienda digna.

Si bien los recursos provenientes del FONAVI garantizaron durante muchos años cierta regularidad en la oferta habitacional, la incorporación de financiamiento extraordinario a través de programas direccionados a los sectores de la población sin capacidad de ahorro ni garantías suficientes, oxigenaron de manera importante tal demanda.

El FONAVI fue creado mediante la ley 19.929 durante el gobierno militar en el año 1972. Sin embargo, fue recién en 1977 que con la ley 21581 se determinaron y organizaron sus actividades, la construcción de viviendas individuales o colectivas, obras de urbanización, de infraestructura, y de equipamiento comunitario complementarias, así como también para el redescuento de carteras de créditos hipotecarios a través del Banco Hipotecario Nacional.

Luego, en 1980 la ley 22.294 cambió la fuente de ingresos del fondo por los impuestos coparticipados, debido a una reforma en la distribución presupuestaria. En marzo de 1984 se regresó al aporte del 5% de los salarios.

Finalmente en marzo de 1995 se realizó una reforma considerable en la legislación del FONAVI, mediante la ley 24464 (Federalización de la Vivienda), que dio mayor importancia a los Institutos Provinciales de Vivienda y



## *Legislatura de la Provincia de Río Negro*

al Instituto de Vivienda de la Ciudad de Buenos Aires. También se cambió la fuente de ingreso del fondo a un porcentaje del 42% de lo recaudado con el Impuesto a los combustibles líquidos.

La Anses durante el año 2009 suscribió cartas compromiso con la mayoría de las provincias y por medio de Nación Fideicomisos S.A. se perfeccionaron contratos de Organización para la constitución de Fideicomisos Financieros. En el caso de Río Negro fue por un monto de pesos trescientos cuarenta millones novecientos noventa y seis quinientos (\$ 340.996.500).

Se trató de un programa impulsado en el marco de las estrategias diseñadas por el gobierno nacional para contrarrestar la crisis económica y, fundamentalmente mantener las fuentes de empleo para lo cual la Subsecretaría de Desarrollo y Vivienda de la Nación elaboró una Propuesta de Reconversión del Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas con el objeto de finalizar la construcción de viviendas comprometidas en el Convenio Marco que Río Negro suscribió en el año 2005.

Para ello resulto imprescindible incorporar nuevos recursos para el financiamiento de viviendas, maximizando de esta forma la utilización de los recursos aplicados, por lo cual para la Reconversión del Programa, los fondos fueron provistos por la Anses y para su cancelación se contempló entre otros mecanismos afectar los recursos que ingresan al IPPV a través del recupero de cuotas de los planes habitacionales existentes a través del FONAVI.

Asimismo, oportunamente Nación, redefinió el monto máximo financiable por vivienda, la disminución del número de viviendas por proyecto y del plazo de ejecución de las obras, lo que posibilitó un incremento de la cantidad de unidades habitacionales, anualmente construidas.

Dicho financiamiento se dio mediante la constitución de un fideicomiso financiero, que tuvo a su cargo la emisión de Valores Representativos de Deuda (VRD) y permitió mantener niveles óptimos de empleo en el sector de la construcción, generar el efecto multiplicador en la economía y brindar soluciones habitacionales a miles de rionegrinos.

Se constituyó un fideicomiso financiero (sujeto al régimen de oferta pública), con el objeto de financiar la construcción de las viviendas propuestas, en el cual Nación Fideicomisos S.A. actuó como fiduciario y la Provincia de Río Negro fue parte fiduciante.



## *Legislatura de la Provincia de Río Negro*

Asimismo, tanto la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación como la ANSES quedaron facultadas para incorporar aquellas cláusulas usuales para este tipo de contratos.

La Provincia de Río Negro en carácter de parte fiduciante transfirió al fideicomiso financiero en garantía de pago del capital e intereses de los VRD, como así también del pago de los gastos de impuestos del Fideicomiso, los recursos provenientes del recupero con los derechos de cobro sobre los créditos derivados de la adjudicación de las viviendas ejecutadas a través del FONAVI y de todos los programas federales de construcción de viviendas, las sumas de dinero provenientes de las cobranzas de los créditos FONAVI, cuyo plazo de vencimiento no podrá ser superior a 25 años; los fondos provenientes de la integración de los valores fiduciarios que emitan el o los fideicomisos financieros que se constituyan; los rendimientos provenientes de las inversiones realizadas con fondos de cada uno de los fideicomisos financieros.

Según palabras del Gobernador Miguel Sainz "esta herramienta adquiere vital importancia para resolver la problemática habitacional que aqueja a la provincia advirtiéndole que detrás de esta infraestructura legal hay sectores vulnerables de la sociedad que carecen de los recursos necesarios para acceder a una solución habitacional a los cuales el Estado Provincial no puede estar ajeno, garantizando derechos básicos que todo ser humano posee como es el acceso a una vivienda digna los cuales fueron consagrados constitucionalmente".

Han pasado 10 años después de la firma de los convenios y su paso por la legislatura de Río Negro ratificando esta importante herramienta que sirvió para el desarrollo de infraestructura y fuentes de trabajo para el sector de la construcción de Río Negro.

En la actualidad el FONAVI depende de la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, subordinada a la Secretaría de Obras Públicas, parte del Ministerio de Planificación Federal, Inversión pública y Servicios.

Durante los años 2018 y 2019 el financiamiento del FONAVI en la Provincia de Río Negro pasó de 755.591 millones de pesos a 1.070.763 millones de pesos respectivamente.

Nuestra propuesta es la de reforzar las partidas del Instituto Provincial de la Vivienda de Río Negro (IPPV) con un aporte por medio de una ley provincial de las regalías de Gas y Petróleo que recibe la Provincia de Río Negro para consolidar el presupuesto del Instituto de



## *Legislatura de la Provincia de Río Negro*

Viviendas de la Provincia y poder construir más viviendas para los ciudadanos.

La producción de gas y petróleo mensualmente viene aumentando desde los últimos cuatro años, a su vez, la construcción de viviendas en nuestra provincia ha sufrido una fuerte retracción de la inversión, fundamentalmente por el inexistente aporte nacional.

En base a los datos presupuestarios las regalías actualmente equivalen al 10% de los ingresos del presupuesto del Gobierno de Río Negro. En cuanto a los gastos (exceptuando la inversión del Plan Castello) el Gobierno de Río Negro eroga aproximadamente el 58% en personal, 19% en transferencias a los municipios, 9% gastos de capital, 6% intereses y destina el 8% a otros gastos.

En resumen, un pequeño porcentaje de las regalías afectado por medio de una ley podría mejorar la construcción de viviendas y vigorizar el sector de la construcción en la provincia de Río Negro.

Justo es citar aquí el proyecto 428/2008 (caducado por falta de tratamiento en la Legislatura de Río Negro, cuyo uno de sus autores es el actual legislador Facundo López, que declaraba la "Emergencia Habitacional" y creaba un Fondo con el 10 por ciento de las sumas que la Provincia perciba en todo concepto de regalías (todas) "previa deducción del porcentaje que se distribuye por coparticipación a los municipios".

Enumeraba otras partidas, por caso el 40% de los fondos obtenidos en el recupero de planes habitacionales; partidas a crearse en Rentas Generales y vías de financiamiento nacional e internacional.

Entonces, los recursos generados darían sustentabilidad a los diferentes compromisos asumidos por el ejecutivo provincial, sobre todo a los instituidos por ley (Fondo para la Vivienda de los Docentes y ATE) que seguramente demandarán igualdad de trato en otros sectores de la administración pública y otras entidades del sector privado como el reciente compromiso con la OUCRA seccional Viedma por 25 viviendas.

El tema ha ocupado y preocupado a distintas administraciones distritales del país.

Por caso, la propia Legislatura de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires (CABA) declaró en el año 2009 la "Emergencia Habitacional", parcialmente vetada por el entonces Jefe de Gobierno y hoy presidente Mauricio Macri.



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

Otras provincias, como Misiones y Formosa, siguen debatiendo aún hoy normas similares.

Según notas periodísticas publicadas recientemente, en la Provincia 65 mil personas no cuentan con vivienda.

En Río Negro, con incrementos en los alquileres de un 35 por ciento en promedio en el último año, la porción del salario con ese destino es aún mayor, ascendiendo al 50,50 por ciento.

Situación que se agrava entre jóvenes y adultos mayores, en cuyas economías representa el 55 por ciento de sus ingresos.

Desde la Unión de Inquilinos Rionegrinos, en marzo de 2019, señalaron que son unas 22 mil familias las que necesitan viviendas en la provincia y que "lo más grave de todo, es que casi el 38 por ciento de los inquilinos rionegrinos tuvo que rescindir y dejar la vivienda que alquilaba por no poder afrontar los aumentos".

La Provincia debe hacer un esfuerzo para mitigar el grave problema que genera la carencia de tierra y vivienda producto de lo cual la emergencia habitacional se ha instalado a lo largo y ancho de la provincia.

No es necesario relatar las gravísimas consecuencias que pagan hoy los sectores más humildes de Rionegrinos como consecuencias del hacinamiento y la precarización de miles de familias. Basta con señalar que los incendios de casillas y viviendas precarias se han llevado muchas vidas inocentes.

Hace más de 20 años que los sucesivos gobiernos vienen derivado fondos específicos para la construcción de viviendas para la utilización en gastos corrientes (sueldos públicos) por lo cual bien podría considerarse este Proyecto como un resarcimiento histórico del Estado hacia la población en riesgo.

Han sido innumerables los Proyectos de Ley y Ordenanzas en diferentes municipios que en los últimos 15 años vienen planteando esta problemática sin embargo jamás tuvieron la solución a este grave flagelo.

Por ello:

**Autor:** Raúl Francisco Martínez.



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

## **LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO**

### **SANCIONA CON FUERZA DE**

### **LEY**

**Artículo 1°.-** Declárase a partir de la promulgación de la presente y por el término de dos (2) años, el Estado de Emergencia Habitacional en el ámbito de la Provincia de Río Negro.

**Artículo 2°.-** La presente declaración tendrá como objeto obtener y aplicar soluciones eficaces, oportunas, progresivas e integrales, frente a la crisis declarada, que tiendan a la protección y vigencia del derecho a la vida, el desarrollo humano, el acceso a un hábitat adecuado, la tutela de situaciones críticas en estado de vulnerabilidad social.

**Artículo 3°.-** Créase el Fondo para la Emergencia Habitacional, el que deberá asignarse exclusivamente a programas existentes o creados por ley específica que tengan por objeto las soluciones habitacionales para los grupos familiares y/o personas incluidas como beneficiarios de la presente ley.

**Artículo 4°.-** El Fondo para la Emergencia Habitacional estará integrado por:

- El diez por ciento (10%) de los recursos que la Provincia perciba en todos concepto de regalías (Hidrocarburíferas, petrolíferas, gasíferas, por generación de energía, otras) previa deducción del porcentaje que se distribuye por el régimen de coparticipación vigente a los municipios.
- El cincuenta por ciento (50%) de los recursos provenientes del Fondo Nacional de la Vivienda (Fo.Na.Vi.).
- El ciento por ciento (100%) de los fondos que por concepto de recupero por planes habitacionales adjudicados con anterioridad a la presente perciba el IPPV.



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

- Partidas específicas de rentas generales de la Provincia de Río Negro.
- Financiamiento de programas referidos al hábitat del Gobierno Nacional.
- Financiación internacional en carácter de fondos no reintegrables.

Los montos acumulados en el Fondo deberán ser depositados en una cuenta específica creada al efecto y para dar cumplimiento a la presente ley.

**Artículo 5°.-** El Poder Ejecutivo tomará las previsiones pertinentes para garantizar la asignación de una partida presupuestaria al Fondo para la Emergencia Habitacional con un monto mínimo igual al previsto en el artículo anterior, en la formulación del Presupuesto 2020 y los años subsiguientes mientras persista la Emergencia Habitacional que se establece por la presente ley.

**Artículo 6°.-** El Fondo de Emergencia creado por la presente tendrá como destino:

- a) Se destinará el 60% para financiar la construcción de viviendas sociales para la demanda general priorizando la celebración de convenios con entidades no gubernamentales tales como sindicatos, cooperativas, mutuales y otras asociaciones civiles.
- b) Un 40% restante se destinará para financiar la construcción de viviendas sociales a través de programas ya existentes y vigentes en el IPPV tales como CASA PROPIA y/o HABITAR RIO NEGRO a los que se sumarán otros programas cuyos fines sean dar respuesta habitacional a sectores involucrados en lo indicado en el artículo.

**Artículo 7°.-** Créase, en el ámbito de la Legislatura de Río Negro, la "Comisión Especial de Tierra, Vivienda y Hábitat", con el objeto de hacer el seguimiento de las políticas públicas del Estado provincial en materia habitacional y dominial de la Provincia de Río Negro.

**Artículo 8°.-** La Comisión Mixta estará integrada por:

- a) Un (1) representante del Ministerio de Gobierno en carácter de presidente.
- b) Un (1) representante del IPPV.



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

- c) Un (1) representante del Catastro Provincial.
- d) Un (1) representante del Ministerio de Desarrollo Social.
- e) Un (1) representante por cada bloque legislativo.
- f) Un (1) representante provincial de la Unión Obrero de la Construcción (UOCRA).
- g) Un (1) representante del Colegio de Arquitectos Río Negro.
- h) Un (1) representante de ONGs. reconocida en la temática del Hábitat a nivel provincial.

**Artículo 9°.-** Será autoridad de aplicación de la presente ley el Ministerio de Gobierno de la Provincia de Río Negro que articulará acciones para solucionar la emergencia declarada con todos los organismos provinciales y con los municipios adheridos.

**Artículo 10.-** El Poder Ejecutivo de la provincia hará las modificaciones presupuestarias correspondientes para establecer programas que corrijan la emergencia declarada en la presente ley, derivando las partidas suficientes para la conformación de un fondo destinado a la adquisición de tierras y la construcción de soluciones habitacionales.

**Artículo 11.-** El Instituto de Promoción y Planificación de la Vivienda (IPPV) implementará las acciones y programas necesarios para corregir la emergencia declarada en la presente ley.

**Artículo 12.-** La Dirección de Catastro de la Provincia de Río Negro relevará las tierras ociosas, públicas y/o privadas del territorio provincial, con el fin de ser declaradas de interés público por los municipios que adhieran a la presente ley. Dichas tierras serán destinadas a la construcción de planes alternativos para el hábitat de los grupos vulnerables de cada localidad.

**Artículo 13.-** A los efectos de la aplicación de la presente ley se entenderá como personas y/o grupos familiares o convivientes en situación de emergencia, a aquellos que para cada caso concreto así se determine, mediante una evaluación profesional conjunta de las áreas competentes de los estamentos gubernamentales involucrados.

**Artículo 14.-** La autoridad de aplicación, en un plazo no mayor a diez (10) días desde la promulgación de la presente ley, invitará por escrito y convocará públicamente a los



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

organismos e instituciones enunciados en el artículo 15 para que designen sus representantes en la Comisión Mixta, fijando lugar, fecha y hora de la primera reunión.

La comisión dictará su reglamento interno y decidirá la forma en que serán analizadas e incorporadas las propuestas e inquietudes de las organizaciones barriales, entidades o sectores sociales que deseen participar y se encuentren relacionadas con el trabajo que se propone.

**Artículo 15.-** Invítase a los municipios de la Provincia de Río Negro a adherir a la presente ley, pudiendo contemplar la implementación de reglamentaciones análogas en el ámbito de su específica competencia.

**Artículo 16.-** De forma.