



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

VIEDMA, 27 de octubre de 2009.

Señor Presidente
Legislatura Provincia de Río Negro
Ingeniero Bautista José MENDIOROZ
SU DESPACHO

Tengo el agrado de dirigirme a Usted, a fin de elevar a consideración de la Legislatura que dignamente preside, el Proyecto de Ley que se adjunta, por el que cual se propicia la ratificación del Convenio de Adhesión a la Reconversión del Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas, suscripto por la Provincia de Río Negro y el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios con fecha 04 de Marzo de 2.009, la Carta Compromiso de fecha 16 de Septiembre de 2.009 y el Contrato de Organización para la emisión de Valores Fiduciarios suscripto por el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda (I.P.P.V.) y Nación Fideicomiso S.A. firmada el 17 de Septiembre de 2.009 que se incorporan a la presente como Anexos I, II y III respectivamente para el financiamiento de construcción de viviendas.

Con fecha 11 de Agosto de 2.005 la Provincia de Río Negro, suscribió con el Estado Nacional, el Convenio Marco para la puesta en marcha del **Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas**, a través del cual la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación dependiente del Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, se comprometió a un financiamiento plurianual no reintegrable para la construcción en todo el país de TRESCIENTAS MIL (300.000) unidades habitacionales.

Ante la crisis económica mundial y frente al impacto que ella pudiera tener sobre la situación económica de nuestro país, resulta necesario preservar la actividad del sector de la construcción manteniendo el nivel de empleo. Por ello resulta imprescindible incorporar nuevos recursos para el financiamiento de viviendas, maximizando de esta forma la utilización de los recursos aplicados.

Así, 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 las TRESCIENTAS MIL (300.000) viviendas comprometidas en el



Legislatura de la Provincia de Río Negro

Convenio Marco, invitándose a las provincias signatarias a adherirse a la iniciativa.

En ella se 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.

La Provincia de Río Negro, adhirió a la propuesta de reconversión con fecha 04 de Marzo del corriente, (ACU-CODESPA N° 500/2.009 Ministerio de Planificación, ANSES, Banco Nación Argentina y Provincia de Río Negro), comprometiéndose a la construcción de TRES MIL (3.000) viviendas reconvertidas, estableciéndose como monto máximo a financiar por vivienda el de PESOS CIENTO DOCE MIL (\$ 112.000,00), a valores de Febrero de 2.009. Dicho financiamiento será mediante la constitución de un fideicomiso financiero, que tendrá a su cargo la emisión de valores Representativos de Deuda (VRD).

Del Financiamiento para la Construcción de Viviendas

En el marco del Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas (Reconvertido), en el mes de Septiembre de 2.009 se suscribió una Carta Compromiso entre la Administración Nacional de Seguridad Social (ANSES), Nación Fideicomisos S.A., la Provincia de Río Negro y la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda dependiente del Ministerio de Planificación Federal Inversión Pública y Servicios.

Que mediante dichos instrumentos se busca incorporar nuevos recursos para el financiamiento de las viviendas, maximizando de esta forma los flujos de fondos aplicados a tal fin.

Que dicha inserción de fondos permitirá reducir el impacto que la crisis económica mundial pudiera tener sobre el sector de la construcción manteniéndose las fuentes de trabajo en niveles óptimos.

Que en la citada Carta Compromiso, se prevén dos líneas generales de financiamiento, una instituida mediante un mecanismo de financiamiento estructurado bajo la forma de un fideicomiso financiero (sujeto al régimen de oferta pública) el cual canalizará los recursos para financiar indirectamente a los adquirentes de las viviendas, y el otro a través de la constitución de plazos fijos que servirán de financiamiento transitorio hasta la constitución del mentado acuerdo fiduciario.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

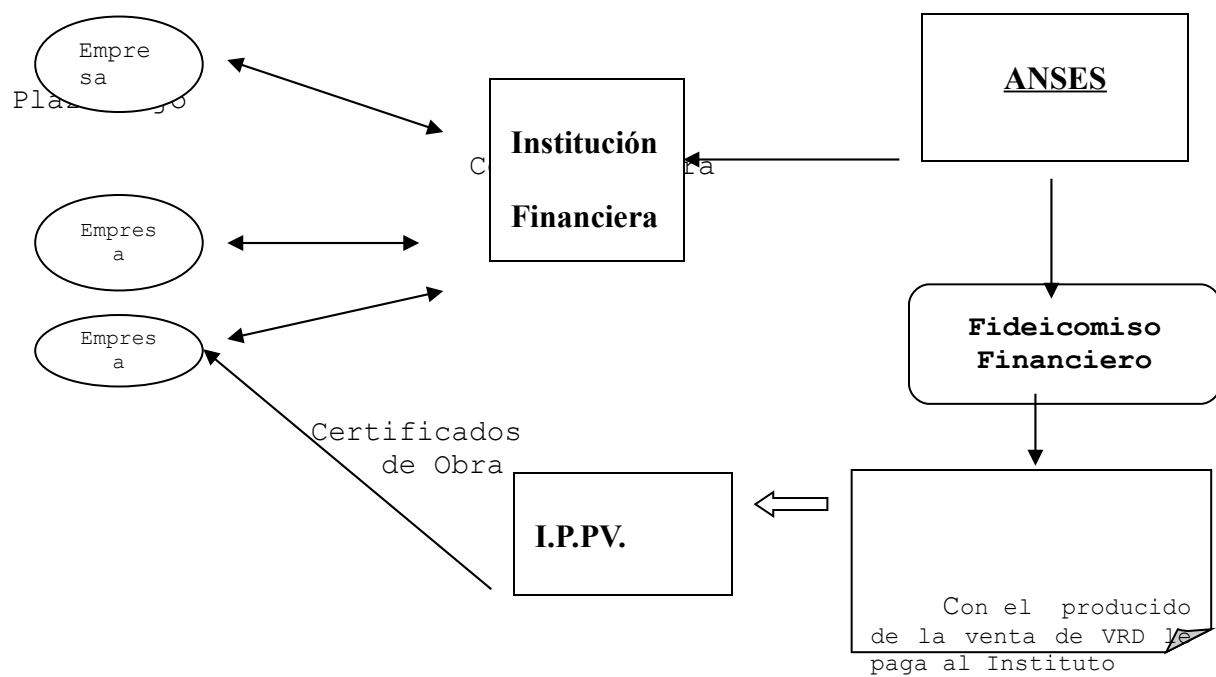
I.- De la estructura del Financiamiento:

I.a.- Del financiamiento Transitorio (Primera Etapa):

En una primera etapa la ANSES (Administración Nacional de la Seguridad Social), en cumplimiento de los términos y condiciones de la Ley N° 26.425 y sus Decretos Reglamentarios se compromete a realizar una o mas imposiciones a plazo fijo (renovable) en una o mas entidades financieras cuya calificación de riesgo sea como mínimo aquella establecida en los principios de seguridad y rentabilidad de las inversiones con activos del F.G.S. (Fondo de Garantía de Sustentabilidad del Sistema Integrado Previsional Argentino). Los fondos colocados bajo esta modalidad estarán destinados exclusivamente para el financiamiento de construcción de viviendas.

Al vencimiento de la colocación o bien anticipadamente, esto es, en la fecha en la cual se hubieren emitido los VRD (Valores Representativos de Deuda - correspondientes a la segunda etapa -) la ANSES se compromete a aplicar el capital de los Plazos fijos a adquirir estos títulos valores que emita el fideicomiso financiero.

Asimismo, y para el caso en que a la fecha de vencimiento del plazo fijo no se hubieren cumplimentado los términos y condiciones de emisión de los VRD o bien los mismos no fueren emitidos, los plazos fijos se renovarán automáticamente por un plazo de sesenta (60) días y si a su término se mantuviere el status quo descrito anteriormente el Banco deberá restituir al ANSES los plazos fijos y pagar los intereses devengados durante ese plazo.





Legislatura de la Provincia de Río Negro

I.b.- Del Fideicomiso Financiero (Segunda Etapa):

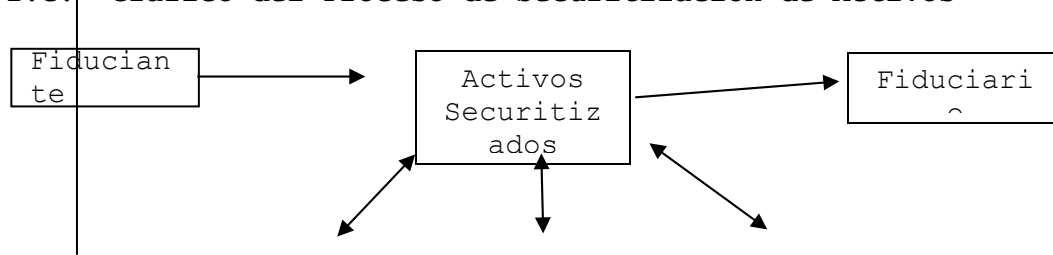
En esta segunda etapa se constituirá un fideicomiso financiero (sujeto al régimen de oferta pública), con el objeto de financiar la construcción de las viviendas propuestas, en el cual Nación Fideicomisos S.A. actuará como fiduciario y la Provincia de Río Negro será parte fiduciante. Asimismo la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación como la ANSES quedarán facultadas para incorporar aquellas cláusulas usuales para este tipo de contratos y las que específicamente se establezcan en este marco.

Así. la Provincia de Río Negro en carácter de parte fiduciante transferirá al fideicomiso financiero en garantía de pago del capital e intereses de los VRD, como así también del pago de los gastos del e impuestos del Fideicomiso los recursos provenientes del FO.NA.VI., los derechos de cobro sobre los créditos derivados de la adjudicación de las viviendas del programa, las sumas de dinero provenientes de las cobranzas de los créditos, los fondos derivados de la inversión de los fondos líquidos y todos los rendimientos de la inversión de los activos mencionados en los puntos precedentes.

Por su parte el fiduciario (Nación Fideicomisos S.A.) tendrá a su cargo la estructuración financiera de la operación y la realización de todos los actos necesarios para la organización e instrumentación del negocio fiduciario y cada una de las series que se emitan.

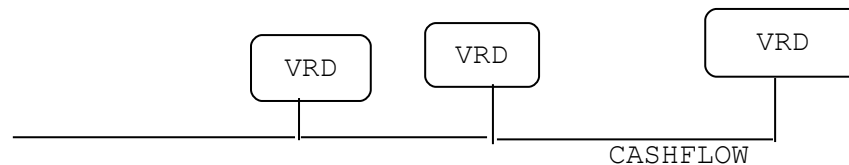
Esta operatoria de securitización de activos permitirá emitir VRD en una o mas emisiones en función de los requerimientos del Fideicomiso, de los flujos de fondos de los bienes fideicomitados y de las garantías ofrecidas para respaldo de los eventuales inversores, los cuales permitirán obtener al fiduciante el cashflow necesario para la ejecución y continuidad en la construcción de las viviendas, lo cual permitirá 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.

I.c.- Grafico del Proceso de Securitización de Activos





*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*



ANSES (Potencial inversor institucional - bajo determinadas condiciones-)

SUBSECRETARIA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA DE LA NACIÓN
(organo veedor y/o controlador)

II.- De su Conveniencia

Sin duda el negocio fiduciario, si bien no resulta nuevo en nuestro ordenamiento legal, atento a que el mismo nació a la luz de la Ley N° 24.441 en el año 1.994, denominada "Ley del Financiamiento de la Vivienda y la Construcción" el camino recorrido hasta la fecha ha sido mas que satisfactorio, en cuanto a través de la modalidad implementada en el texto legal se ha permitido el desarrollo de la economía no solo desde la perspectiva privada sino desde el ámbito público con la participación activa del Estado en esta estructura.

Por otra parte es dable indicar que este mecanismo admite el financiamiento y/o la captación de fondos de quienes recurren al mismo con recursos genuinos o propios de la entidad, evitando de esta manera, los altos costos que tiene la intermediación financiera (comisiones e intereses).

Asimismo, por este medio, se logra derivar a terceros el riesgo implícito de los activos líquidos.

Así también resulta imperioso señalar que el patrimonio de afectación es un vehículo separado tanto del patrimonio del fiduciante como del fiduciario y por lo tanto los bienes fideicomitidos estarán protegidos de la acción de los acreedores del fiduciante y del fiduciario.

A modo de colofón estamos en condiciones de señalar que la obtención de nuevos fondos para ser aplicados al proyecto institucional - para el caso la construcción de viviendas- generará no solo el impulso del sector de la construcción sino de otros factores económicos a raíz del efecto multiplicador que se generara en la economía.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Asimismo no debemos perder de vista que 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.

En virtud de los fundamentos aquí expuestos, remito adjunto el Proyecto de Ley reseñado, el cual dada la trascendencia socio - económica para la Provincia de Río Negro, se acompaña con Acuerdo General de Ministros, para su tramitación en única vuelta, conforme Artículo 143° Inciso 2) de la Constitución Provincial.

Sin otro particular, saludo al Señor Presidente con mi más distinguida consideración.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

-----En la ciudad de Viedma, Capital de la Provincia de Río Negro, a los 27 días del mes de octubre de 2.009, con la presencia del Señor Gobernador de la Provincia, Dr. Miguel Ángel SAIZ, se reúnen en Acuerdo General de Ministros, los Señores Ministros de Gobierno Escribano Diego LARREGUY, de Hacienda, Obras y Servicios Públicos, Contador Pablo Federico VERANI, de Educación Señor Cesar Alfredo BARBEITO, de Familia Señor Alfredo Daniel PEGA, de Salud Doctora Cristina URIA, de Producción Agrimensor Juan Manuel ACCATINO y de Turismo Licenciado José Omar CONTRERAS.-----

-----El Señor Gobernador pone a consideración de los Señores Ministros el Proyecto de Ley mediante el cual se propicia la ratificación del Convenio de Adhesión a la Reconversión del Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas, suscripto por la Provincia de Río Negro y el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios La Provincia de Río Negro, con fecha 04 de Marzo de 2.009, la Carta Compromiso de fecha 16 de Septiembre de 2.009 y el Contrato de Organización para la emisión de Valores Fiduciarios suscripto por el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda (I.P.P.V.) y Nación Fideicomiso S.A. firmada el 17 de Septiembre de 2.009 que se incorporan a la presente como Anexos I, II y III respectivamente para el financiamiento de construcción de viviendas-----

-----Atento al tenor del proyecto, y la importancia que reviste tal cuestión, se resuelve solicitar a la Legislatura Provincial otorgue al mismo el tratamiento previsto en el Artículo 143°, Inciso 2), de la Constitución Provincial, por lo cual se remite copia del presente.-----



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO
SANCIONA CON FUERZA DE
L E Y**

Artículo 1°.- Ratifica el Convenio de Adhesión a la Reconversión del Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas, suscripto por la Provincia de Río Negro y el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios con fecha 04 de marzo de 2009, la Carta Compromiso de fecha 16 de septiembre de 2009 y el Contrato de Organización para la emisión de Valores Fiduciarios suscripto por el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda (I.P.P.V.) y Nación Fideicomiso S.A. firmada el 17 de septiembre de 2009 que se incorporan a la presente como Anexos I, II y III respectivamente.

Artículo 2°.- Autorízase al Poder Ejecutivo Provincial, a efectuar las modificaciones presupuestarias y a realizar todo acto(s) y/o contrato(s) y/o erogación(es) que resulte necesario para el cumplimiento de lo dispuesto en la presente ley y/o bajo los acto(s) y/o contrato(s) previsto(s) en ella.

Artículo 3°.- Autorízase al Poder Ejecutivo Provincial, a suscribir todos los instrumentos que resulten necesarios para alcanzar el objetivo de la presente ley y aprobar las condiciones contractuales y financieras de dichas operaciones.

Artículo 4°.- Autorízase al Poder Ejecutivo Provincial, durante la vigencia de cualquier obligación asumida en el marco de la presente ley, a transferir a favor de los fideicomisos financieros que se constituyan conforme lo previsto en la presente ley la propiedad fiduciaria de los siguientes bienes:

- a) Los derechos de cobro provenientes de créditos derivados de la adjudicación de las viviendas y los derechos de cobro provenientes de las viviendas correspondientes a los Programas Federales de Construcción de Viviendas.
- b) Las cobranzas de los créditos citados en el inciso anterior, cuyo plazo de vencimiento no podrá ser superior a veinticinco (25) años.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

- c) Los fondos provenientes de la integración de los valores fiduciarios que emita(n) el o los fideicomiso(s) financiero(s) que se constituya(n).
- d) Los rendimientos provenientes de las inversiones realizadas con fondos de cada uno de los fideicomiso(s) financiero(s).

Artículo 5°.- Autorízase al Poder Ejecutivo Provincial, a ceder los derechos de cobro de la Provincia de Río Negro provenientes del FONAVI, conforme la ley nacional n° 24.464 y su adhesión en el orden provincial por ley K n° 2.927, en garantía a favor del o de los fideicomiso(s) financiero(s) que se constituya(n).

Artículo 6°.- La constitución y entrada en vigencia de los fideicomisos financieros requerirá la previa aprobación del endeudamiento de la Provincia de Río Negro en el marco de la Ley de Responsabilidad Fiscal n° 25.917 por el Ministerio de Economía y Finanzas Públicas de la Nación.

Artículo 7°.- Los instrumentos contractuales y la documentación legal que fuere necesario suscribir para dar cumplimiento con la presente ley, quedarán exentos de todo impuesto provincial que pudieran aplicárseles.

Artículo 8°.- Autorízase al Poder Ejecutivo Provincial, a prorrogar jurisdicción a los Tribunales que el Poder Ejecutivo determine en cada contrato que se celebre, pudiendo en cada caso someter a tribunales federales, provinciales e, inclusive, arbitrales, la resolución definitiva de toda controversia que se suscite entre las partes con relación a los contratos celebrados bajo esta ley, su existencia, validez, calificación, interpretación, alcance, cumplimiento o terminación a arbitraje de derecho.

Artículo 9°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo y archívese.