Legislatura de la Provincia
de Río Negro

VIEDMA, 3 de julio de 2023

Señor Presidente de la
Legislatura de la Provincia de Río Negro
Cr. Alejandro PALMIERI
SU DESPACHO

De mi mayor consideración:

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. a los fines de adjuntar la presente, copia del proyecto de Ley mediante el cual se propicia el reconocimiento de la diferencia de precio por m2 de construcción entre el valor reconocido por el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación para la Provincia de Río Negro (1030 UViS/m2) y el valor reconocido para la Provincia de Chubut (1192 UViS/m2), en el marco del Programa Nacional "Casa Propia – Construir Futuro", en virtud de que los costos de construcción son análogos en ambas provincias.

El proyecto contiene asimismo la delegación en el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda de las facultades reglamentarias que resulten necesarias para la su aplicación.

Sin más, saludo a Ud. con atenta y distinguida consideración.

NOTA N° 06/23 - "SLyT"

VIEDMA, 03 de julio de 2023

Señor Presidente de la
Legislatura de la Provincia de Río Negro
Cr. Alejandro PALMIERI
SU DESPACHO

Tengo el agrado de dirigirme a Ud. a los fines de acompañar, mediante la presente para su tratamiento, consideración y posterior sanción, el proyecto de ley mediante el cual se propicia garantizar el financiamiento adecuado en orden a las diferencias de costos de construcción y el cumplimiento de los plazos de pago del Programa "Casa Propia - Construir Futuro", posibilitando la efectiva ejecución de las obras contempladas en el marco de dicho programa nacional, en el territorio provincial.

Dicho Programa fue creado en el en el ámbito del Ministerio Nacional de Desarrollo Territorial y Hábitat, mediante la Resolución N° 16 del 29 de enero de 2021; ha sufrido posteriormente sucesivas modificaciones, materializándose la última mediante la Resol-2023-3-APN-MDTYH;

El Programa pretendía financiar la construcción de 1.230 viviendas en la Provincia de Río Negro. Entre ellas, 185 se encuentran licitadas con "No Objeción Financiera" otorgada; 14 licitadas con "No Objeción Financiera prometida", 324 licitadas, aún sin "No Objeción Financiera"; 356 a licitar nuevamente; 75 a reprogramar, y finalmente 141 cuentan con "No Objeción Técnica" para licitar.

El mentado Programa establece que los montos de las obras a financiar se expresan en pesos y en su correspondiente conversión en Unidades de Vivienda ("UVI", instrumento de inversión creado por Ley Nacional N° 27271). Asimismo, el Programa determina que, en el caso de las obras que se ejecutan bajo la modalidad de selección del co-contratante, el anticipo y las transferencias financieras subsiguientes se efectuarán en forma mensual, conforme avances del plan de trabajo, curva de inversión y cronograma de desembolsos, de conformidad con las Leyes Nacionales 27271 y 27397.

Como antecedente directo de la necesidad que justifica este proyecto, en enero de 2021 nuestra provincia celebró un convenio con el Ministerio Nacional de Desarrollo Territorial y Hábitat, y lo gestiona desde entonces a través del Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda, organismo que obra como "Ente ejecutor". En dicho convenio (Anexo C, cláusula Cuarta), se ha previsto que la Provincia se obliga a "*aportar los recursos que fueran necesarios para*

solventar eventuales diferencias que excedan el monto aportado por la Secretaría" (es decir, la Secretaría de Hábitat del Ministerio Nacional), y también los eventuales sobrecostos por cualquier otra circunstancia sobreviniente (y Anexo C de la Res. 03/2023 MDTYH).

Ahora bien, a fin de identificar el escollo que impide avanzar en la concreción del Programa, debe considerar que el valor inicial (en pesos) de la UVI, es determinado por el Banco Central de la República Argentina, utilizando como referencia la milésima parte del valor promedio del metro cuadrado construido con destino a vivienda en la República Argentina, de forma tal que 1.000 UVIs son equivalentes a un metro cuadrado (1.000 UVIs = 1 metro cuadrado). Dicho valor se actualiza mensualmente a través del índice del costo de la construcción para el Gran Buenos Aires, que publica el INDEC para vivienda unifamiliar modelo 6. En torno a ello, se observa que en la mayor parte de los casos estos índices no reflejan la realidad de la economía local, ni los costos que insume la industria de la construcción de la provincia de Río Negro.

A esto se suma la dilación constatada en el pago de los certificados de avance de obra por parte de la Nación, que en ocasiones llega a efectuarse hasta noventa (90) días desde su emisión, con un congelamiento del valor de la certificación en UVIs.

En tal contexto, la Nación ha reconocido un valor diferencial de mil treinta (1030) UVIS por m2 para nuestra provincia, mientras que a la vecina provincia del Chubut le ha reconocido, en el marco del mismo Programa, un valor diferenciado de mil ciento noventa y dos (1192) UVIS por m2. No obstante, la realidad económica demuestra que los costos de construcción en ambas provincias son similares, y a misma conclusión se arriba al analizar los antecedentes de los planes de vivienda ejecutados históricamente con financiamiento nacional, en los cuales se adoptaba idéntico criterio para las vecinas provincias de Río Negro, Neuquén y Chubut.

Ello implica que el menor precio de la obra reconocido en la Provincia de Río Negro ha impedido en los hechos el avance y efectiva ejecución del Programa, debido a que en el actual contexto macroeconómico se afecta notoriamente la ecuación económica-financiera del contrato.

Ante este panorama, surge como posible solución, con miras a cumplir la referida cláusula Cuarta del Convenio con el Ministerio Nacional e impulsar la ejecución de los contratos del Programa referenciado, añadir como adenda a los contratos, y por ende, a los futuros pliegos de licitación

de las obras del Programa, que nuestra provincia reconocerá a los contratistas la diferencia positiva entre el precio por m2 fijado por la Nación para Río Negro y el que el Ministerio Nacional reconoce a la vecina Provincia de Chubut, consistente en una diferencia positiva de 162 UViS por cada m2.

A los fines de graficarlo claramente, tomando como ejemplo la vivienda de 64m2 típica del Programa, el precio en UVIS reconocido por la Nación de acuerdo al valor asignado en Río Negro sería de 65.920, mientras que el ajustado según lo previsto para la hermana provincia de Chubut sería de 76.288.

Asimismo, surge como alternativa a la dificultosa gestión que realiza el organismo nacional a cargo del Programa, la posibilidad de cumplimentar el pago de las certificaciones de avance de obra, una vez que hayan transcurrido cuarenta y cinco (45) días desde dichas certificaciones, a través de un anticipo financiero que será reembolsado a la provincia una vez que el Ministerio Nacional abone dichos avances al Ente ejecutor.

Tal anticipo de plazos surge como alternativa viable en orden a la Resolución N° 3/2023 del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat, la cual, con miras a brindar a los Entes Ejecutores de las obras de vivienda una mayor amplitud en la toma de decisiones referente al financiamiento, otorgó la posibilidad de transferir los fondos por parte del mentado Ministerio en forma directa a las cuentas bancarias de los Entes Ejecutores. Este mecanismo permite que efectivamente la provincia recupere lo abonado a los contratistas en concepto de certificaciones, siempre y cuando estos pagos se hayan adelantado como producto de la dilación en los pagos por parte del Ministerio Nacional.

Cabe señalar, finalmente, que el proyecto tiene por objeto impulsar la ejecución de un Programa que contempla, desde la celebración del convenio con la Nación, la construcción de 1230 viviendas para los rionegrinos.

Se trata en definitiva de la implementación de una política pública más a través de la cual el Gobierno Provincial procura garantizar el derecho de acceso a la vivienda de los rionegrinos, tal como lo ha realizado a lo largo de toda su gestión, asumiendo compromisos financieros con miras a garantizar la continuidad de la obra pública y, específicamente, las del Programa Casa Propia - Construir Futuro.

Atento la celeridad que amerita dicha situación, remito adjunto el Proyecto de Ley, el que dada su trascendencia se acompaña con Acuerdo General de Ministros,

para ser tratado en única vuelta, conforme artículo 143 Inciso 2) de la Constitución Provincial.

Sin otro particular, saludo a Usted con atenta consideración.

----------En la ciudad de Viedma, Capital de la Provincia de Río Negro, a los 03 días del mes de julio de 2.023, con la presencia de la Señora Gobernadora de la Provincia, Arabela CARRERAS, se reúnen en Acuerdo General de Ministros, los Señores Ministros de Jefatura de Gabinete, Sr. Pablo ZUCARO, de Gobierno y Comunidad, Sr. Mariano FERRARI, de Economía, Sr. Luis Pablo VAISBERG, de Seguridad y Justicia, Sra. Betiana MINOR, de Obras y Servicios Públicos, Sr. Carlos VALERI, de Producción y Agroindustria, Sr. Carlos BANACLOY, de Educación y Derechos Humanos, Sr. Pablo NUÑEZ, de Desarrollo Humano y Articulación Solidaria, Sra. María Luciana DE LA FUENTE, de Salud, Sr. Luís Fabián ZGAIB, de Turismo y Deporte, Sr. Diego CANNESTRACI y de Trabajo, Sr. Jorge STOPIELLO.----------

----------La Señora Gobernadora pone a consideración de los Señores Ministros el Proyecto de Ley mediante el cual se propicia el reconocimiento de la diferencia de precio por m2 de construcción entre el valor reconocido por la Nación para la Provincia de Río Negro (1030 UViS/m2) y el valor reconocido para la Provincia de Chubut (1192 UViS/m2), en el marco del Programa Nacional "Casa Propia – Construir Futuro", en virtud de que los costos de construcción son análogos en ambas provincias. La norma proyectada contiene asimismo la delegación en el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda de las facultades reglamentarias que resulten necesarias para la su aplicación.----------Atento al tenor del Proyecto y la importancia que reviste, se resuelve solicitar a la Legislatura provincial otorgue al mismo el tratamiento previsto en el artículo 143 inciso 2) de la Constitución Provincial, por el cual se remite copia del presente.----------

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO

SANCIONA CON FUERZA DE

L E Y

Artículo 1°.- Ajuste del valor del metro cuadrado en UVIs. Se reconoce, con exclusiva aplicación al programa de construcción de viviendas "Casa Propia - Construir Futuro" creado por Resolución n° 16/2021 del Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación, la diferencia positiva del precio de la obra que surja de la aplicación de la cantidad de Unidades de Vivienda (UVIs) por metro cuadrado (m2) que el mencionado Ministerio reconoce en dicho Programa para la Provincia de Río Negro y la cantidad de Unidades de Vivienda (UVIs) por metro cuadrado (m2) que reconoce para la Provincia de Chubut.

Artículo 2°.- Aplicación a contratos en ejecución. El Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda se encuentra facultado a aplicar la diferencia entre la cantidad de UVis por metro cuadrado para ambas provincias a los contratos que se encontraren en ejecución al momento de entrar en vigencia la presente ley.

Artículo 3°.- Autorización de pago de avance de obra. El Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda podrá abonar las certificaciones de avance de obra del referido Programa, cumplidos cuarenta y cinco (45) días de su emisión, en el caso de que no sean abonadas por el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación dentro de dicho plazo. El posterior pago de los certificados por parte del Ministerio Nacional será considerado un reembolso de aquel adelanto.

El adelanto del precio proporcional abonado por el Ministerio de Desarrollo Territorial y Hábitat de la Nación conforme el presente artículo, se efectúa sin perjuicio de la diferencia que abona la provincia en virtud de lo previsto por el artículo 1° de la presente ley.

Artículo 4°.- Adecuación presupuestaria. Se autoriza al Ministerio de Economía a realizar las adecuaciones presupuestarias necesarias para atender al pago de la diferencia del precio de las obras en virtud de la aplicación del artículo 1°, y para realizar los adelantos de las

certificaciones de avance de obra, de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 2° de la presente ley.

Artículo 5°.- Facultad reglamentaria y adenda a los contratos. Se faculta al Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda a dictar las normas complementarias, aclaratorias y operativas necesarias, y a confeccionar y suscribir las adendas a los contratos de obra alcanzados por la presente ley.

Artículo 6°.- Vigencia. La presente ley rige desde el día posterior a su publicación en el Boletín Oficial.

Artículo 7°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo y archívese.