



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

FUNDAMENTOS

VIEDMA, 20 de diciembre de 1999.

Nota n° 74.

Señor Presidente:

Tengo el agrado de dirigirme a usted a fin de elevar a consideración de esa Legislatura el proyecto de ley que se adjunta por medio del cual se propicia el revalúo de aquellos planes de vivienda construidos por medio de las distintas operatorias del I.P.P.V., que superen en su costo unitario lo prescripto por la ley n° 3303, cuyo valor resulta del cómputo y presupuesto realizado por el Area Técnica de ese Organismo y aprobado por el Consejo de Obras Públicas de la provincia.

La misma se funda en las marcadas diferencias de precios que existen entre los distintos planes habitacionales. Estas diferencias surgen por las diferentes metodología de cálculo de precio que se aplicaba con anterioridad a la ley 3303. Dichos cálculos se realizaban en base a lo prescripto por el artículo 12 de la ley nacional n° 21.581; pero según el sistema de contratación utilizado resultaba que por viviendas de similares características y niveles de terminación equivalentes se fijaban precios por unidad muy dispares.

Estas formas de determinación de precios incorporaban los costos de infraestructura que incluyen la instalación de redes de gas, agua potable, electricidad, etcétera, dentro de un valor global sin determinación específica de lo que el adjudicatario debía pagar por cada rubro, o se incorporaba como porcentual de obra.

A partir de los procesos de privatización no corresponde incluir estos costos ya que corresponde que sean absorbidos por las empresas prestadoras, lo cual dejaría de generar una distorsión significativa en los precios de las viviendas.

De los informes producidos por el I.P.P.V. se observa con meridiana claridad la necesidad de adecuar los precios, teniendo en cuenta los valores de los diferentes planes y la situación económica de los adjudicatarios de las viviendas construidas con recursos del FO.NA.VI.

A los argumentos anteriores se suma el deterioro de la situación socio-económica del país y su repercusión en las economías regionales cuyo resultado ha sido la sensible baja del salario real, el empleo y una merma en la capacidad de ahorro de los habitantes de la Provincia de Río Negro, que reducen la posibilidad de pago de los adjudicatarios de los distintos planes de vivienda.



## *Legislatura de la Provincia de Río Negro*

Como consecuencia de tales inconvenientes, muchas familias rionegrinas se encuentran en la dificultad de abonar sus cuotas las que, por las variaciones socio-económicas mencionadas, resultan excesivamente onerosas por sus magros ingresos.

Estas características son las que ingresan de manera especial en los Barrios comprendidos por Operatorias en los que se pagan las cuotas más altas en la actualidad (Ej. Plan I.P.P.V. - C.G.T. y el Plan Plurianual ley 2438).

En este sentido debemos tener en cuenta que el conjunto de la población beneficiada con el Fo.Na.Vi. (Fondo Nacional de la Vivienda), comprende a aquella cuyos ingresos no le permiten cubrir la suma del costo de la vivienda y del dinero del financiamiento. Por ello debemos hablar de familias de recursos insuficientes, particularmente si se tiene en cuenta que la aplicación de los criterios de adjudicación de la ley Fo.Na.Vi. priorizaba a los sectores de ingresos bajos muchos de los cuales no tenían capacidad de pago total.

Por lo expuesto es que resulta necesario producir un reordenamiento en el precio de todas las viviendas adjudicadas por el Instituto, de forma tal que mejore los índices de cobrabilidad y que posibilite generar un sistema solidario por medio del cual cada adjudicatario que paga su vivienda permita que se construya otra para aquel que no la tiene.

Debe tenerse en cuenta que una definición de precios como la propuesta requiere de una estandarización de las unidades habitacionales construidas por el I.P.P.V., y teniendo en cuenta los varios reclamos de adjudicatarios de diferentes planes con deficiencias constructivas y a efectos de contemplar diferencias en la calidad de la construcción de viviendas se propone una bonificación que permita solucionar problemas constructivos menores por medio de la acción de los vecinos. Para ello se propicia una bonificación con destino de autoreparación que permita solucionar estas situaciones, como así también se crea una bonificación con destino a corregir perjuicios derivados de situaciones ambientales perjudiciales de importancia o gravedad o también resarcir a los adjudicatarios de escasos recursos por las inequidades del sistema de cumplimiento en aquellos planes donde no tuvieron la oportunidad de convenir por mutuo acuerdo dicho completamiento y su precio (Ej. Plan C.G.T.).

Para el caso de tratarse de ruina total o parcial, vicios del suelo o mala calidad de los materiales o vicios redhibitorios se procederá a revertir la situación con las garantías contractuales preexistentes o las acciones derivadas del artículo 1646, 2164 y cc. del Código Civil.

Hacer posible el acceso a una vivienda, es un deber ineludible del Estado, aspecto ya tenido en cuenta en la ley n° 21.581 al definir globalmente cuatro sectores de la pobla



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

ción a saber:

- a) El más alto y menos numeroso, capacitado para acceder a la vivienda por sus propios medios.
- b) El que puede hacerlo mediante los mecanismos de crédito que ofrece la banca privada.
- c) El que comprende a la denominada clase media, que si bien tiene capacidad de ahorro como para amortizar íntegramente el costo de una vivienda y en cierta medida el del dinero requerido para financiarla, solo puede hacerlo si el financiamiento le es otorgado a largo plazo y con el interés mínimo compatible con la posibilidad de captar los recursos necesarios. Hacia este último sector estaban destinadas las operatorias del ex Banco Hipotecario Nacional a cuya ejecución se orienta tanto la recuperación de su cartera de préstamos, como los recursos obtenidos de cédulas hipotecarias.
- d) El sector que comprende actualmente la mayoría de la población argentina, es aquel cuyos ingresos no le permiten cubrir la suma del costo de la vivienda y el dinero del financiamiento. Por ello las familias que integran este grupo han sido calificadas como de recursos insuficientes.

Es aquí donde se inserta la acción a desarrollar por el Fo.Na.Vi. de modo que a ella, siempre pueda llegar la población de recursos insuficientes, para poder acceder a una vivienda digna tal lo prescripto por el artículo 14 bis de la Constitución Nacional. Estos sectores que existen en todos los países del mundo, aún los más ricos, y aun cuando la forma de facilitarles el acceso a una vivienda difiere de unos a otros, los fondos para ello destinados tienen en todos un denominador común: el subsidio.

Este planteo es importante conjugarlo con las leyes provinciales como por ejemplo la ley n° 2660, que específicamente faculta al I.P.P.V. a establecer mecanismos de determinación de precios de venta de las Unidades Habitacionales construidas con recursos del Fo.Na.Vi.; estableciendo como pautas generales a las que se ajustará, la tipología de construcción de una vivienda de interés social y la realidad económica y social de los adjudicatarios, estableciendo una relación lógica entre el producto adjudicado y el destinatario del mismo.

Pero dicha ley ha permitido subsidiar el interés componente del valor de la vivienda, en desmedro de su capital que es lo que en definitiva se busca subsidiar ahora con el presente proyecto, posibilitando inclusive la cancelación anticipada de las viviendas.

Así también, recientemente se sancionó la ley n°



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

3303, por medio de la cual la Provincia de Río Negro, por intermedio del I.P.P.V. ha adoptado un precio de \$ 402 por metro cuadrado construido de vivienda para la zona templada y de \$ 436 para la zona fría.

En virtud de los fundamentos aquí expuestos remito adjunto el proyecto de ley descripto, el que dada la trascendencia social para la provincia se acompaña con Acuerdo General de Ministros para su tratamiento en única vuelta conforme lo establecido en el artículo 143, inciso 2) de la Constitución Provincial.

Sin otro particular lo saludo con atenta consideración.

FIRMADO: doctor Pablo Verani, gobernador.

Señor Presidente  
Legislatura de Río Negro  
Ing. Bautista José Mendióroz  
Su despacho

En la ciudad de Viedma, capital de la Provincia de Río Negro, a los 20 días del mes de diciembre de 1999, con la presencia del señor Gobernador de la Provincia de Río Negro doctor Pablo Verani, se reúnen en Acuerdo General de Ministros los señores Ministros de Coordinación doctor Gustavo Adrián Martínez, de Economía contador José Luis Rodríguez, de Gobierno contador Esteban Joaquín Rodrigo, de Salud y Desarrollo Social señor Daniel Alberto Sartor y de Educación y Cultura profesora Ana María Kalbermatten de Mázzaro.

El señor Gobernador pone a consideración de los señores Ministros los proyectos de ley que a continuación se detallan:

- 1) Ratificación del Protocolo Adicional al Acta Complementaria del Convenio de Préstamo de Recursos del "Fondo para la Trans formación de los Sectores Públicos Provinciales" suscripto entre el Ministerio del Interior de la Nación y el Gobierno de la Provincia de Río Negro.
- 2) Se propicia el revalúo de aquellos planes de vivienda construidos por medio de las distintas operatorias del I.P.P.V., que superen en su costo unitario lo prescripto por la ley n° 3303, cuyo valor resulta del cómputo y presupuesto realizado por el Area Técnica de ese Organismo y aprobado por el Consejo de Obras Públicas de la provincia.
- 3) Prorroga beneficios impositivos para contribuyentes de la localidad de Catriel, establecidos en el decreto de naturaleza legislativa n° 8/99 de fecha 3 de junio de 1999, por el período 01/01/2000 al 30/06/2000.
- 4) Prorroga beneficios impositivos para contribuyentes de la



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

localidad de Sierra Grande, contemplados en el decreto de naturaleza legislativa n° 5/99, por el período 01/01/2000 hasta el 30/06/2000.

Atento al tenor del proyecto, 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.

FIRMADO: doctor Pablo Verani, gobernador; doctor Gustavo Adrián Martínez, Ministro de Coordinación; contador José Luis Rodríguez, Ministro de Economía; contador Esteban Joaquín Rodrigo, Ministro de Gobierno; Daniel Alberto Sartor, Ministro de Salud y Desarrollo Social; Ana María K. de Mázzaro, Ministro de Educación y Cultura.



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

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

Artículo 1°.- Facultar al Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda (I.P.P.V.) a subsidiar los precios de todas aquellas viviendas construidas mediante las distintas operatorias de ese Organismo, cuyos valores superen los costos por metro cuadrado previstos por la ley provincial n° 3303 y sus anexos.

Artículo 2°.- A los fines de aplicar el subsidio aludido en el artículo precedente sobre el precio de las viviendas se establece la siguiente ecuación:

- 1- Para viviendas zona templada: Se multiplicarán los mts.2 de vivienda por pesos cuatrocientos dos (\$ 402,00) el metro cuadrado.
- 2- Para viviendas zona fría: Se multiplicarán los mts.2 de vivienda por pesos cuatrocientos treinta y seis con treinta centavos (\$ 436,30) el metro cuadrado.

Artículo 3°.- Al precio antes mencionado se le incorporará solamente el costo de la infraestructura que se detalla a continuación:

- Apertura y enripiado de calles.
- Veredas municipales.
- Cordón cuneta y alumbrado público.

Todo ello representa un valor de pesos mil doscientos (\$ 1.200,00) por frentista.

Artículo 4°.- El subsidio obtenido por la aplicación de los artículos 2° y 3° de la presente ley será afrontado por el I.P.P.V. con los recursos provenientes de la cuenta de recupero de ese Organismo.

Artículo 5°.- Atento que el I.P.P.V. no incorpora el valor de las redes de servicios y sus nexos al costo de la vivienda, los entes prestatarios de cada servicio, serán los responsables de su cancelación ante el Instituto.

Artículo 6°.- El valor del terreno cuando corresponda compu



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

tarse, no podrá superar el valor de pesos doscientos (\$ 200,00).

Artículo 7°.- La financiación será por Sistema Francés de amortización a una tasa de hasta un tres por ciento (3%) de interés anual. Cuando la tasa hubiese sido preestablecida se respetará la misma.

Se tomará como plazo base para la cancelación de dichas viviendas en cuotas mensuales el de 300 meses.

Para el caso de que surgiera la imposibilidad por parte del adjudicatario de cancelar la vivienda en el plazo antes establecido, este podrá extenderse hasta un máximo de treinta (30) años para la cancelación de las viviendas en cuotas mensuales.

Artículo 8°.- Facultar al I.P.P.V. a realizar, previo informe de peritos especializados, una bonificación de hasta un diez por ciento (10%) del valor de la vivienda pura, en aquellos barrios que presenten vicios de la construcción o vicios aparentes, entendiéndose por tales, a los efectos de esta ley, aquellos que no pudieron ser advertidos en el momento de la recepción de la obra a pesar de haberse revisado esta prolijamente poniendo en ella la diligencia que hubiere puesto un contratante diligente. Tal bonificación tendrá el carácter de una compensación por autoreparación de las viviendas que cuentan con los vicios señalados.

Artículo 9°.- Podrá otorgarse una bonificación del diez por ciento (10%) sobre el valor de la vivienda pura a fin de contemplar situaciones ambientales de extrema gravedad o para corregir las significativas inequidades que se hubieren producido por el sistema de completamiento, para lo cual se deberá estar a lo que se establezca vía reglamentaria.

Artículo 10.- Los importes abonados por los adjudicatarios en concepto de cuota pura hasta la fecha de entrada en vigencia de la presente, serán acreditados en el convenio respectivo como aportes brutos para la cancelación de los ítems establecidos en los artículos 2°, 3° y 5° de esta ley.

Artículo 11.- Autorizar al I.P.P.V. a determinar los precios finales y los saldos para aquellos planes que no cuenten con precio definitivo de unidades habitacionales y cuyos adjudicatarios no registren situación de mora alguna en el cumplimiento de pago de sus cuotas mensuales. Para tal fin se multiplicará la cantidad de cuotas pactadas por el valor de la última facturada, entendiéndose como cuotas pactadas las establecidas en los documentos suscriptos oportunamente entre los adjudicatarios y el I.P.P.V., sean Escrituras Públicas, Boletos de Compra y Venta o Actas de Tenencia Precaria en ese orden.

Artículo 12.- Los planes con valores inferiores a los previstos mediante la presente ley permanecerán con



*Legislatura de la Provincia  
de Río Negro*

los mismos precios y condiciones actuales siempre que no se verifiquen casos de mora en el pago de las cuotas correspondientes.

Artículo 13.- Los adjudicatarios morosos podrán acogerse a los beneficios previstos en los artículos precedentes en el plazo y las condiciones que reglamentariamente se fijen.

Artículo 14.- Para el caso de readjudicaciones de viviendas pertenecientes a los planes mencionados en el artículo anterior, el precio se determinará de igual forma a la detallada en los artículos 2° y 3°, reconociéndose una deducción por depreciación del dos por ciento (2%) directo anual para viviendas individuales y un tres por ciento (3%) directo anual para viviendas en altura, contado desde la fecha de entrega del plan al que pertenece la vivienda.

Artículo 15.- Para todos aquellos adjudicatarios que sean empleados de la Administración Pública de la Provincia de Río Negro en cualquiera de sus Poderes, Entes Autárquicos, Organismos Descentralizados, Sociedades del Estado o Municipios se practicará en forma prioritaria el descuento de la cuota correspondiente mediante el recibo de sueldo.

Artículo 16.- Derógase toda otra norma que se oponga a la presente.

Artículo 17.- El Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda, será la autoridad de aplicación del presente Programa y arbitrará los medios para la adecuación de los futuros planes de viviendas a la presente ley.

Artículo 18.- De forma.