



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

VIEDMA, 23 de octubre de 2012

Señor
Presidente de la Honorable Legislatura
de la Provincia de Río Negro
Don Carlos Gustavo Peralta
S/D

Tengo el agrado de dirigirme a Ud., a los fines de adjuntar mediante la presente, copia del proyecto de Ley suscripto por el Secretario Legal y Técnico, mediante el cual se propicia la derogación del texto de la ley provincial J n° 3.340 y el dictado de un nuevo plexo normativo, adecuado a la realidad.

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

NOTA N° 119-2012



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

VIEDMA, 23 de octubre de 2012

NOTA n° 24-DL-12

Al Señor
Presidente de la Legislatura de la
Provincia de Río Negro
Don Carlos Gustavo PERALTA
SU DESPACHO

Tengo el agrado de dirigirme a usted, y por su intermedio a los miembros de ese Cuerpo, a fin de presentar ante la Legislatura que dignamente preside, para su tratamiento, consideración y posterior sanción, el presente Proyecto de Ley que se adjunta y que propicia la derogación del texto de la Ley Provincial J n° 3340 y el dictado de un nuevo plexo normativo, adecuado a la realidad actual.

La Ley J n° 3340 nació como una herramienta de subsidio de los precios de las viviendas construidas por el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda, en un marco de emergencia económica y crisis social de nuestra Provincia y el Estado Nacional. Durante el transcurso del año 2000 la situación socioeconómica de miles de familias rionegrinas era absolutamente frágil. En este sentido, el camino del abaratamiento de las viviendas fue una de las salidas propuestas por las autoridades de aquel entonces, resultando la citada norma anacrónica en la actualidad.

Frente a esto, han surgido diferentes herramientas normativas que reglaron lo referido al valor y forma de amortización de las viviendas construidas por el I.P.P.V. generando confusión normativa.

En el año 2010, mediante la Resolución n° 598, el I.P.P.V. diseñó un mecanismo de amortización basado en una tasa de interés variable. La misma consistía en tomar el 50% de la tasa Badlar Pública (depósitos a plazo fijo de más de un millón de pesos de 30 a 35 días en bancos públicos) y sumarle un 2%. El problema más grave fue la incertidumbre que generó hacia el futuro dicha medida, debido a que no existe forma de poder determinar cuánto será el costo de una vivienda lesionando, de esta forma, el fin social del Organismo.

Asimismo, durante el año 2011 y lo transcurrido del año 2012, se han venido recepcionando



Legislatura de la Provincia de Río Negro

denuncias efectuadas por los adjudicatarios de viviendas vinculadas a la aplicación de la tasa de interés variable.

Como antecedentes a la Ley J n° 3340, encontramos la Ley n° 3303 por medio de la cual se autorizó al Poder Ejecutivo a tomar financiamiento privado para la construcción de un plan de 2000 viviendas de interés social, denominado "Plan Habitacional 2000", cuyo objetivo era el de satisfacer las necesidades habitacionales de los rionegrinos, siendo autoridad de aplicación de la misma el I.P.P.V.

Con posterioridad, en fecha 07 de enero del año 2000 entró en vigencia la Ley J n° 3340 mediante la cual se facultó al I.P.P.V. a subsidiar los precios de todas aquellas viviendas construidas mediante las distintas operatorias de este Organismo, cuyos valores superaran los montos por metro cuadrado previstos por la Ley n° 3303 y sus Anexos.

En aquel entonces se estableció en su Artículo 2° un valor fijo para el metro cuadrado de pesos cuatrocientos dos (\$ 402) para viviendas de zona templada y de pesos cuatrocientos treinta y seis con treinta centavos (\$ 436,30) para zonas frías. En la actualidad estos montos se encuentran muy por debajo de su valor real, aún en viviendas con varios años de antigüedad. Es por ello que se torna absolutamente necesario el dictado de una nueva norma mediante la cual se cree un nuevo programa que vincule el precio del metro cuadrado a los valores informados periódicamente por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación.

En el caso de las readjudicaciones llevadas adelante por el I.P.P.V. se perciben algunas situaciones absurdas al aplicar la actual normativa, tales como la readjudicación de una vivienda de 86 mt², con 3 dormitorios, en zona urbana consolidada, al irrisorio precio de \$ 6.000. Estas situaciones no solo van en detrimento de las finanzas del I.P.P.V sino que promueven la venta ilegal de inmuebles ya que su valor de mercado puede alcanzar 15 o 20 veces el valor resultante de la readjudicación. Si bien no se pone en duda la función social del I.P.P.V., es importante recalcar la necesidad de proteger la noción de justicia y equidad a la hora de otorgar una solución habitacional al habitante de nuestra provincia.

Otro tema de relevancia que fundamenta la necesidad de reemplazar la Ley J n° 3340 es la imperiosa necesidad que el Organismo responsable de llevar adelante la política habitacional de la Provincia pueda generar estrategias que vayan hacia la autonomía financiera. Esto se logra con fuertes y claras políticas de recupero de las viviendas. Por lo tanto debemos contar con un eficiente Plan



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

de amortización, transparente y previsible para los adjudicatarios que no lesione las arcas del I.P.P.V.

Por ello se propicia la creación del nuevo Plan de Amortización cuyas características son: a) la posibilidad de aplicar tasas de interés fijas que en ningún caso puedan superar el 12% anual y b) una financiación máxima de 360 meses (lo cual ya está normado por la Ley K n° 21). Este nuevo Plan generará transparencia para todos los actores vinculados a las viviendas sociales y consolidará en una nueva normativa el formato de amortización del I.P.P.V.

Tanto el nuevo Plan de Amortización y el Programa a denominarse "Nuevos Valores" tienen su razón de ser en la necesidad de crear un Organismo fuerte y estable financieramente, ya que esto será una herramienta indispensable al momento de proyectar más y mejores soluciones habitacionales para los rionegrinos.

Desde el punto de vista social, el presente proyecto de Ley valora las diversas realidades socioeconómicas de la Provincia. En razón de ello, los Artículos 8° y 9° de la Ley J n° 3340 han sido readecuados dentro del presente proyecto de Ley con el fin de poder establecer quitas de hasta un 10% del valor de la vivienda cuando se este frente a situaciones sociales, ambientales y/o edilicias que así lo justifiquen.

En este sentido, también se ha pensado establecer un plan de depreciación de las viviendas por su uso, siendo los mismos de un 2% anual en el caso de viviendas individuales y de un 2,5% anual en el caso de viviendas de propiedad horizontal.

Cabe mencionar la legislación provincial relacionada a la Ley que hoy se pretende derogar. Destacamos que la Provincia de Río Negro mediante la Ley J n° 2927 (en vigencia desde el 10 de enero del año 1996), ha adherido a la Ley Nacional n° 24464 de creación del Sistema Federal de la Vivienda. Asimismo, por medio de la citada norma se creó el Fondo Provincial de la Vivienda, constituyéndose el mismo con recursos de origen nacional y provincial, siendo autoridad de aplicación el I.P.P.V.

En tanto, la Ley n° 4458, ratificó el Convenio de Adhesión a la Reconversión del Programa Federal Plurianual de Construcción de Viviendas, que fuera suscripto por la Provincia de Río Negro y el Ministerio de Planificación Federal, Inversión Pública y Servicios, con fecha 4 de marzo de 2009; la Carta Compromiso, de fecha 16 de septiembre de 2009 y el contrato de organización para la emisión de valores



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

fiduciarios suscripto por el I.P.P.V. y Nación Fideicomisos S.A., en fecha 17 de septiembre de 2009.

Dicho mandato legal obliga al I.P.P.V. a poner en garantía los derechos de cobro provenientes de créditos derivados de la adjudicación de las viviendas correspondientes a los Programas Federales de Construcción de Viviendas, como así también a ceder los derechos de cobro de la Provincia de Río Negro provenientes del FONAVI, conforme la Ley Nacional n° 24464 y su adhesión en el orden provincial por Ley Provincial K n° 2927, en garantía a favor del o de los fideicomiso/s financiero/s que se constituya/n.

Todo ello genera la necesidad de realizar un recupero óptimo con el fin de no comprometer los recursos del Instituto, razón por la cual se hace necesario contar con una herramienta financiera previsible en el tiempo, con criterios de justicia y posibilidad de cumplimiento por parte de los futuros adjudicatarios.

Teniendo en cuenta la finalidad social del Instituto y en razón de tratarse de viviendas de interés social, resulta necesario elaborar un mecanismo financiero que no lesione las cuentas del Organismo y a su vez ofrezca certezas, posibilidad de cumplimiento y criterios de igualdad y justicia a los adjudicatarios. La utilización de una tasa de interés variable para amortizar viviendas de interés social es un mecanismo complejo que hace imposible al adjudicatario saber cuánto terminará abonando su hogar, lesionando los niveles de recupero y generando malestar, incertidumbre, preocupación y rebeldía de pago en los adjudicatarios.

Todo lo antes expuesto debe enmarcarse en lo normado por el Artículo 17° de la Ley K n° 21, de creación del Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda, que reza "...los referidos precios de venta, deberán ajustarse a la tipología de construcción de una vivienda de interés social y a las realidades económicas y sociales de los adjudicatarios, estableciendo una relación lógica entre el producto adjudicado y el destinatario del mismo".

Por lo expuesto precedentemente, remarcando que el objetivo máximo del I.P.P.V. es la construcción de viviendas de interés social y el recupero de las mismas con el fin de poder continuar ofreciendo soluciones habitacionales en el territorio provincial, es que se propone la derogación del texto de la Ley J n° 3340 y su reemplazo por un nuevo cuerpo normativo.

En tanto, mediante el presente proyecto de Ley, se requiere por parte de la Honorable Legislatura la autorización específica, conforme lo establece el Artículo 5°



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

de la Ley Nacional n° 20705 y la Ley Provincial K n° 2548, a los fines de disolver y liquidar la empresa Viviendas Rionegrinas Sociedad del Estado.

En virtud de los fundamentos aquí expuestos, remito adjunto el Proyecto de Ley para su tratamiento por la Honorable Legislatura de la Provincia de Río Negro. Sin otro particular, saludo a Usted con la más distinguida consideración.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO
SANCIONA CON FUERZA DE
LEY**

PLAN DE AMORTIZACION DE VIVIENDAS

Artículo 1°.- Créase el Plan de Amortización de Viviendas del Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda, en adelante I.P.P.V., el cual se aplicará a todos los planes construidos o a construirse por dicho Organismo.

Artículo 2°.- Serán características del Plan de Amortización de Viviendas del I.P.P.V.:

- **Financiación:** Será por Sistema Francés de amortización a una tasa de hasta un doce por ciento (12 %) de interés anual.
- **Plazo:** Se tomará como plazo máximo para la cancelación de dichas viviendas en cuotas mensuales el de trescientos sesenta (360) meses.

DE LAS FACULTADES Y FUNCIONES

Artículo 3°.- Créase el Programa "Nuevos Valores" del I.P.P.V., el cual será de aplicación en los siguientes casos:

- a. Para todos los trámites de readjudicaciones y/o permutas realizadas por el I.P.P.V.
- b. Para todos los adjudicatarios que no hayan adherido al programa de consolidación de deuda previsto por la ley J n° 3340.

Lo dispuesto en el inciso b) será de aplicación a partir del día 1° de Enero de 2.013.

Artículo 4°.- En el marco del Programa "Nuevos Valores" del I.P.P.V., el precio del metro cuadrado de las viviendas a redeterminar surgirá de los valores publicados por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación para los programas habitacionales en ejecución.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

En cada caso se tendrá en cuenta la antigüedad del inmueble al momento de redefinir su precio en función de los siguientes parámetros: a) Viviendas de hasta 5 años de antigüedad se tomará el cien por ciento (100%) del valor informado por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación; b) Viviendas entre 6 y 15 años de antigüedad se tomará el setenta y cinco por ciento (75%) del valor informado por la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación; y c) Viviendas de más de 15 años de antigüedad se tomará el cincuenta (50%) del valor informado por el mencionado Organismo Nacional.

Artículo 5°.- Facúltese al I.P.P.V. a otorgar una bonificación del diez por ciento (10%) sobre el valor actualizado de la vivienda a fin de contemplar situaciones socio ambientales de extrema gravedad.

Artículo 6°.- Facúltese 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. Entiéndase 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 ésta prolijamente poniendo en ella la diligencia que hubiere puesto un contratante diligente y siempre que aparecieren dentro de los diez (10) años de adjudicada la vivienda. Tal bonificación tendrá carácter de una compensación por autoreparación de las viviendas que cuenten con los vicios señalados.

Artículo 7°.- En razón 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 mencionado Organismo.

Artículo 8°.- Los importes abonados por los adjudicatarios en concepto de cuota pura hasta la entrada en vigencia de la presente, serán acreditados en el convenio respectivo como aportes brutos para la cancelación de la vivienda.

Artículo 9°.- Autorícese 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. A tal fin se aplicará el Programa "Nuevos Valores" creado en el artículo 3° de la presente.

Artículo 10.- Para el caso de readjudicaciones de viviendas se reconocerá una deducción por depreciación de un dos por ciento (2%) directo anual para viviendas individuales y un dos coma cinco por ciento (2,5%) directo anual para viviendas de



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

propiedad horizontal, contado desde la fecha de entrega del plan al que pertenece la vivienda hasta la efectiva ocupación del readjudicatario.

Artículo 11.- 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, como así también para los que sean empleados de organismos que posean convenio con I.P.P.V., se practicará en forma prioritaria el descuento de la cuota correspondiente mediante el recibo de sueldo.

Artículo 12.- El I.P.P.V. será la autoridad de aplicación de la presente.

DEL COBRO JUDICIAL DE ACREENCIAS

Artículo 13.- El cobro judicial de las acreencias, intereses, recargos y multas por incumplimientos se practicará por la vía de apremio, sirviendo de suficiente título a tal efecto el certificado de deuda expedido por el titular del Instituto, en los términos del artículo 523, inciso 7) del Código Procesal Civil y Comercial.

Artículo 14.- Los juicios que se inicien tramitarán ante los Tribunales Ordinarios de la Provincia, siendo competente para entender en las causas la Justicia de Primera Instancia o de Paz Letrada, según corresponda, de acuerdo con el monto de la deuda a reclamar.

Será competente para entender los reclamos que se inicien, el Juez de la Circunscripción donde se hallare la oficina recaudadora respectiva o aquel donde se encuentre el domicilio del deudor.

Si fueren varias las deudas correspondientes a una misma persona, los créditos podrán acumularse en una ejecución, pudiéndose promover ante el Juzgado que corresponda, conforme lo previsto en el párrafo anterior.

Artículo 15.- El Instituto queda facultado para no gestionar el cobro de toda deuda prescripta o que resulte incobrable por desaparición o insolvencia verificada del deudor.

Iniciado el cobro judicial, el Instituto podrá declarar la incobrabilidad de la deuda, una vez verificada la insolvencia del deudor. En este supuesto se deberá proceder a la inhibición general de bienes del demandado.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Facúltese al Instituto a establecer los criterios de incobrabilidad y el procedimiento para su determinación.

Artículo 16.- Deróguese, a partir de la entrada en vigencia de la presente norma, la

Ley J n° 3340.

Artículo 17.- Autorícese expresamente al Poder Ejecutivo, en los términos de la ley nacional n° 20705 y la ley provincial K n° 2548, a disolver y liquidar la empresa Viviendas Rionegrinas Sociedad del Estado.

Artículo 18.- Comuníquese al Poder Ejecutivo y Archívese.