

HONORABLE LEGISLATURA PROVINCIAL

PROVINCIA DEL NEUQUEN

**Rtro. Prop. Intelectual
(En trámite)**



XXII PERIODO LEGISLATIVO
5a. SESION ORDINARIA DE PRORROGA
REUNION N° 37

AÑO 1993

PROVINCIA DEL NEUQUEN
HONORABLE LEGISLATURA PROVINCIAL
XXII PERIODO LEGISLATIVO
5a. SESION ORDINARIA DE PRORROGA

REUNION Nº 37

22 de diciembre de 1993

PRESIDENCIA: del señor vicepresidente 1º a cargo, diputado Federico Guillermo BROLLO.

SECRETARIA : del señor secretario, don Ricardo Jorge NATTA VERA, y Prosecretaria del señor prosecretario legislativo, don Carlos Osvaldo ZAMUDIO.

Diputados presentes

ANDREANI, Claudio Alfonso
BASCUR, Roberto
BROLLO, Federico Guillermo
CIUCCI, Edda Nazarena
DUZDEVICH, Aldo Antonio
FORNI, Horacio Eduardo
FRIGERIO, Edgardo Heriberto
GAJEWSKI, Enrique Alfredo
GALLIA, Enzo
GONZALEZ, Carlos Oreste
GSCHWIND, Manuel Maria Ramón
GUTIERREZ, Oscar Alejandro
JOFRE, Héctor Alberto

KREITMAN, Israel Jorge
MAKOWIECKI, Carlos Miguel
MARADEY, Oliria Nair
NATALI, Roberto Edgardo
PEDERSEN, Carlos Alfredo
RODRIGUEZ, Carlos Eduardo
SANCHEZ, Amilcar
SARMIENTO, Marta Avelina
SILVA, Carlos Antonio

Ausentes con aviso

IRILLI, Orlando
PLANTEY, Alberto
SEPULVEDA, Néstor Raúl

S U M A R I O

	Pág.
1 - APERTURA DE LA SESION	1475
2 - AUTORIZACION AL INSTITUTO PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO (Para implementar metodologías cobro de cuotas mensuales por viviendas y plan de cancelación anticipada) (Expte.E-010/93 - Proyecto 3014) Consideración en general del Despacho producido por la Comisión Especial Legislativa de Reforma del Estado en el proyecto de Ley 3014. Se aprueba.	1475

A N E X O

Despacho de Comisión

- Expte.E-010/93- Proyecto 3014

APERTURA DE LA SESION

- En la ciudad de Neuquén, capital de la provincia del mismo nombre, a los veintidós días de diciembre de mil novecientos noventa y tres, en el Recinto de Sesiones de la Honorable Legislatura Provincial, siendo la hora 12,16', dice el:

Sr. PRESIDENTE (Brollo).- Señores diputados, buenos días.

A los efectos de establecer el quórum legal, por Secretaria se pasará lista.

- Así se hace.

Sr. PRESIDENTE (Brollo).- Con la presencia de veintiún señores diputados damos por iniciada la sesión.

Invito a los señores diputados Carlos Miguel Makowiecki y Roberto Bascur a izar la bandera nacional y a los demás señores diputados, periodistas y público presente a ponernos de pie.

- Así se hace (Aplausos).

Sr. PRESIDENTE (Brollo).- Señores diputados, la reunión del día de la fecha ha sido convocada por la Comisión de Labor Parlamentaria mediante Acta número 51, y por tal razón esta Presidencia ha confeccionado el Orden del Día número 33 que pongo a vuestra consideración, de acuerdo a lo que establece el artículo 79 de nuestra Constitución provincial.

- Resulta aprobado.

Sr. PRESIDENTE (Brollo).- No habiendo objeciones, por Secretaria vamos a comenzar a dar lectura al Orden del Día.

AUTORIZACION AL INSTITUTO PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
(Para implementar metodologías cobro de cuotas mensuales por viviendas y plan de cancelación anticipada)
(Expte.E-010/93 - Proyecto 3014)

Sr. SECRETARIO (Natta Vera).- Tratamiento en general del proyecto de Ley por el cual se autoriza al Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo a implementar metodologías para el cobro de cuotas mensuales por viviendas y un plan de cancelación anticipada del saldo de deudas.

Sr. PRESIDENTE (Brollo).- Por Secretaria se dará lectura al Despacho de Comisión.

- Se lee (Ver su texto en el Anexo).

Sr. PRESIDENTE (Brollo).- Tiene la palabra el diputado Gschwind.

Sr. GSCHWIND (MPN).- Gracias, señor presidente. Dado que se encuentra en esta Casa el señor subsecretario de Trabajo de la Provincia, acompañado por funcionarios del Área, solicito la

autorización de la Cámara para invitar a ingresar al Recinto al doctor Riva y a quienes lo acompañan.

Sr. PRESIDENTE (Brollo).- Considerando que vamos a tratar en la próxima sesión un tema relacionado con esta Subsecretaría de Trabajo, está a consideración de los señores diputados lo peticionado por el diputado Gschwind.

- Asentimiento.

Sr. PRESIDENTE (Brollo).- Entonces invitamos al señor subsecretario y a los funcionarios del área a que nos acompañen desde el Recinto.

- Ingresan al Recinto, acompañados por la señora directora de Comunicación Social y Protocolo, el señor subsecretario de Trabajo de la Provincia del Neuquén, doctor Ricardo Ariel Riva, acompañado por el asesor letrado de la Subsecretaría de Trabajo, doctor Leonardo Facchini, y la jefa de Despacho de la Subsecretaría de Trabajo, doctora Zulma Amire.

Sr. PRESIDENTE (Brollo).- Tiene la palabra el miembro informante, diputado Claudio Alfonso Andreani.

Sr. ANDREANI (MPN).- Gracias, señor presidente. El proyecto en cuestión tiende a resolver un gran problema en la Provincia, ya que con el solo dato de decir que casi el cincuenta por ciento de los habitantes vive en viviendas oficiales, nos está dando idea de la dimensión de esta iniciativa. Se trata de un proyecto que ha sido discutido por bastante tiempo, porque no es de fácil resolución ya que la problemática tiene diferentes facetas que debieron desembocar en este proyecto que tratará de contemplar, de alguna forma, un grado de flexibilidad para poder adaptar la solución a las diferentes cuestiones que se presentarán.

El objetivo principal de este proyecto es otorgar a los adjudicatarios de viviendas construidas por el gobierno provincial, con recursos propios o con fondos del FONAVI, la posibilidad de cancelar anticipadamente las deudas exigibles y no exigibles, sanear en forma definitiva las aproximadamente cuarenta mil viviendas que construyó el Estado provincial, regularizar la tenencia efectuando las mensuras y las correspondientes escrituras, y obtener recursos genuinos, producto de esta alternativa de cancelación anticipada.

Es importante aclarar que la mayoría de los adjudicatarios no sienten como suyas las viviendas a partir de que los planes de pago, en algunos casos, llegan hasta treinta, treinta y cinco años, cuando en realidad esas mismas viviendas no van a llegar a tener esa duración en el tiempo. También tiende...

- Se incorpora el señor diputado Carlos Alfredo Pedersen.

... a otorgar la posibilidad de disponer la venta en forma anticipada y efectuar una nueva evaluación de las viviendas, producto del desfasaje en que se encuentran los valores determinados por los mecanismos de actualización de precios versus los valores de mercado.

El Acuerdo firmado entre los gobiernos provinciales y el Estado nacional, con fecha 12 de agosto de 1992, fue ratificado por la Ley nacional 24.130 donde, en un marco de negociación, se determinó -entre otras cosas- la retención del quince por ciento de las masas de impuestos coparticipables destinados al pago de obligaciones previsionales y se consideró saldada la acreencia mutua en lo relativo al FONAVI, FEDEC y el Fondo Vial Federal, como contrapartida de esa reducción a las provincias.

El proyecto que, como hemos dicho, sufrió modificaciones importantes con respecto al remitido por el Poder Ejecutivo, sobre todo en un tema que generó dudas como fue la determinación del nuevo valor de las viviendas, se optó por los mecanismos legales existentes como lo es la intervención del Tribunal de Tasaciones, y así descartamos la alternativa de alguna fórmula que tratara de resumir la problemática de las cuarenta mil viviendas en una fórmula que era imposible. En ese aspecto se le da la flexibilidad que antes mencionábamos. El criterio a seguir consiste en contar con la evaluación de un organismo idóneo, como lo es el Tribunal de Tasaciones, con facultades de aplicar los mecanismos y criterios que crea más convenientes adaptados a la realidad para evaluar tal cantidad de viviendas. También se persigue como objetivo contar con un mecanismo transparente en la operatoria de regularización y adecuación de los valores de las propiedades al costo real de las mismas. No escapa a nuestro criterio el volumen de trabajo que significa una nueva tarea para el Tribunal de Tasaciones que ya está abocada a la tasación de las viviendas institucionales y a la evaluación de las ventas coparticipables de los agentes de la Administración Pública provincial que en el futuro realicen algunas de las actividades que en este momento lleva adelante el Estado. Hemos realizado las consultas necesarias con los organismos técnicos mencionados y estamos plenamente convencidos que en un plazo razonable se va a poder realizar la tarea de evaluación que por esta Ley se les ha encomendado.

El valor de las viviendas ha sufrido un gran desfasaje, producto de recorrer una etapa donde la inflación, los mayores costos y las imprevisiones dentro de las obras determinaban la distorsión del precio real y donde el método de evaluación del FONAVI era actualizar los costos de certificaciones ajustados con el índice del salario del peón industrial que, en sus grandes variaciones, también producían deformaciones en el precio.

Señor presidente, la regularización de las viviendas tiene el gran objetivo de tratar de recaudar un poco más de esas deudas que quizás eran muy difíciles de cobrar o que se cobran a un ritmo mensual de apenas seiscientos mil dólares cuando en realidad lo que el Estado llegó a invertir en ellas han sido cifras millonarias que hoy es muy difícil calcular. La mayor finalidad, al fijar esto, es tratar de cumplir un gran objetivo social que consiste en acercarle a este gran grupo de la población neuquina -que, repito, llega casi al cincuenta por ciento de la población- la posibilidad de tener su vivienda, poder cancelarla, no deberle nada a nadie y empezar a invertir en su vivienda, como de su propiedad, y no sentir que el Estado se la está alquilando, que prácticamente es un regalo y no hay que cuidarla.

Luego de esta fundamentación, señor presidente, solicito la aprobación en general del presente proyecto de Ley.

Sr. PRESIDENTE (Brollo).- Gracias, diputado.

Tiene la palabra el diputado Duzdevich.

Sr. DUZDEVICH (PJ).- Nosotros compartimos el espíritu y la letra en general de este proyecto porque, como bien abundara en la fundamentación el diputado preopinante, compartimos este interés en resolver un tema que tiene vieja data, un profundo significado social y una genuina preocupación por parte de las Comisiones

vecinales que representan a cuarenta mil familias que están habitando estas viviendas construidas por planes oficiales. Nosotros vamos a acompañar la aprobación en general de este proyecto, haciendo reserva de algunas modificaciones que introduciremos en el tratamiento en particular y que tienen que ver con algunos aspectos como los plazos que consideramos que hay que fijar dentro de esta Ley y un sistema que necesariamente se le debe plantear también de premios y castigos para aquellos adjudicatarios que durante todos estos años, en forma habitual y ordenada, pagaron sus cuotas y una diferenciación con aquellos que así no lo hicieron y por lo tanto están adeudando una gran cantidad de cuotas.

Con esta reserva -que vamos a plantear modificaciones en el tratamiento en particular- nuestro Bloque apoya la sanción en general de este proyecto de Ley.

Sr. PRESIDENTE (Brollo).- Tiene la palabra el señor diputado Gschwind.

Sr. GSCHWIND (MPN).- Gracias, señor presidente. Como expresara recién el diputado, cuarenta mil adjudicatarios en esta Provincia tienen la constante preocupación por la incertidumbre del precio de sus viviendas. Hoy con esta Ley vamos a dar satisfacción a sus requerimientos.

En este momento quiero destacar la presencia, en la barra de esta Cámara, de quienes pueden considerarse como representantes de esos cuarenta mil afiliados, perdón de esos cuarenta mil adjudicatarios...

Sr. NATALI (PJ).- Afiliados? Acto fallido... (Risas).

Sr. DUZDEVICH (PJ).- Perdón, hay cinco mil que son nuestros (Risas).

- Dialogan simultáneamente y entre sí varios señores diputados (Risas).

Sr. PRESIDENTE (Brollo).- Les voy a pedir a los señores diputados que respeten el uso de la palabra por favor.

Continúe diputado.

Sr. GSCHWIND (MPN).- ... lo digo de todo corazón porque esas personas son: el presidente de la Comisión Vecinal del barrio San Lorenzo, señor Vega y quienes le acompañan, el señor Federichi y la señorita Arancibia. Yo los considero representantes de esos cuarenta mil adjudicatarios, porque ellos han sido los precursores de este reclamo, de esta necesidad de buscar una salida a este problema -de los costos de las viviendas- que esta Provincia ha puesto en manos de sus habitantes. Por eso destaco su presencia y creo que con esto damos cumplimiento a un viejo anhelo de ellos. Nada más.

Sr. PRESIDENTE (Brollo).- Gracias, diputado.

Tiene la palabra el diputado Natali.

Sr. NATALI (PJ).- Señor presidente. Creo que también corresponde aclarar que este proyecto, iniciado por el Poder Ejecutivo, tuvo ingreso en esta Honorable Cámara en marzo de 1993. Como lo puntualizara el señor diputado miembro informante, fue necesario introducirle profundas modificaciones sobre todo en procura de establecer criterios o pautas objetivas de determinación del valor de las viviendas, que era la falencia más notoria que tenía el proyecto del Poder Ejecutivo.

Las reuniones realizadas con funcionarios del Estado, sobre todo con las áreas del Instituto de la Vivienda, fueron numerosas pero no se logró, sino hasta esta fecha, armonizar criterios sobre la mejor forma de evaluar nada más ni nada menos que cuarenta mil propiedades. Hemos entendido que este criterio, receptado por el

Despacho de Comisión, es el único que podrá permitir algún sistema objetivo de evaluación, sin pretender por eso establecer un criterio de estricta justicia para cuarenta mil situaciones distintas. Nada más.

Sr. PRESIDENTE (Brollo).- Gracias, diputado.

Está a consideración el tratamiento en general.

- Resulta aprobado por
unanimidad.

Sr. PRESIDENTE (Brollo).- Aprobado por unanimidad el tratamiento en general, pasa al próximo Orden del Día para su tratamiento en particular.

- Aplausos en la barra.

Sr. PRESIDENTE (Brollo).- Pido a los señores diputados que nos mantengamos en el Recinto, a efectos de continuar con la próxima sesión.

No habiendo más asuntos a tratar en esta sesión ordinaria de prórroga, se levanta la sesión.

- Es la hora 12,35'.

A N E X O

PROYECTO 3014
DE LEY
EXPTE.E-010/94

DESPACHO DE COMISION

La Comisión Observadora Permanente, por unanimidad, aconseja a la Honorable Cámara tratar las presentes actuaciones en la próxima primera reunión de sesiones extraordinarias.

SALA DE COMISIONES, 13 de abril de 1993.

Fdo.) BROLLO, Federico -presidente- GSCHWIND, Manuel -secretario-
NATALI, Roberto - PEDERSEN, Carlos - GUTIERREZ, Oscar.

PROYECTO 3014
DE LEY
EXPTE.E-010/93

DESPACHO DE COMISION

La Comisión Especial Legislativa de Reforma del Estado, por unanimidad -y por las razones que dará su miembro informante, diputado Claudio Alfonso Andreani-, aconseja a la Honorable Cámara la sanción del siguiente proyecto de Ley:

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DEL NEUQUEN
SANCIONA CON FUERZA DE
LEY:

Artículo 1º Autorízase al Poder Ejecutivo provincial -en el marco de las Leyes 2003 y 2006- a la enajenación de las viviendas construidas por el Instituto Provincial de la Vivienda y Urbanismo de Neuquén.

Artículo 2º Todas las personas que a la fecha de promulgación de la presente Ley se encuentren en legítima posesión de viviendas adjudicadas en propiedad por el Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo podrán acogerse a lo normado en la presente.

Artículo 3º El Poder Ejecutivo provincial fijará el valor de las viviendas a que se refiere el artículo 1º de la presente Ley, a través del Tribunal de Tasación de la Provincia, el que queda facultado a aplicar el criterio más adecuado para el cumplimiento de tal fin.

En ningún caso el monto resultante podrá ser inferior al valor fiscal del inmueble ni a la suma que el adjudicatario haya abonado al momento de entrar en vigencia la presente Ley, incluso en los casos de pago anticipado de cuotas.

Artículo 4º A partir de la vigencia de la presente Ley el precio de las viviendas de los adjudicatarios beneficiados será el que resulte por aplicación de lo dispuesto en el artículo 3º, quedando sin efecto actualizaciones, intereses compensatorios o punitivos o cualquier otra forma de recargo o incremento que fuera de aplicación por la legislación vigente al momento de la adjudicación o disposiciones contractuales.

Artículo 59 Los beneficiarios deberán optar para el pago de los saldos de precio de las viviendas adjudicadas entre las siguientes formas de cancelación anticipada:

- a) Pago del saldo al contado, con una bonificación del cincuenta por ciento (50%).
- b) Pago en seis (6) cuotas iguales y consecutivas con una bonificación del treinta y cinco por ciento (35%).
- c) Pago en doce (12) cuotas iguales y consecutivas con una bonificación del treinta por ciento (30%).
- d) Pago en dieciocho (18) cuotas iguales y consecutivas con una bonificación del veinticinco por ciento (25%).
- e) Pago en veinticuatro (24) cuotas iguales y consecutivas con una bonificación del veinte por ciento (20%).

Los pagos en cuotas devengarán un interés del ocho por ciento (8%) anual sobre saldo desde la firma del pertinente Convenio.

Los beneficiarios que sean titulares de Bonos de Consolidación de Deuda provinciales u otros títulos o valores provinciales o nacionales, podrán utilizarlos para amortizar el saldo de su vivienda.

Artículo 69 En todos los casos en que los beneficiarios acrediten situaciones de indigencia, la autoridad de aplicación podrá establecer planes especiales de pago, otorgando incluso períodos de gracia.

Será condición inexcusable que la vivienda esté habitada por el adjudicatario, o por el grupo familiar conviviente, en los supuestos de fallecimiento, ausencia, separación de hecho o divorcio.

Artículo 79 Determinado el precio de la vivienda, el saldo adeudado y la forma de pago elegida, el Estado provincial formalizará con el beneficiario un nuevo "Convenio de adjudicación definitiva", que garantice el pago de saldo de precio, las penalidades en caso de incumplimiento y la facultad del Poder Ejecutivo provincial a transferir en todo o en parte el crédito a su favor.

Artículo 89 El adjudicatario que se haya acogido a la presente Ley una vez formalizado el Convenio a que alude el artículo 79 -y aún cuando no tenga escritura traslativa de dominio a su favor-, una vez que haya abonado no menos del cincuenta por ciento (50%) del monto determinado como saldo de precio, podrá realizar los siguientes actos jurídicos:

- 8.1. Ceder en comodato la vivienda o locarla, en este caso con previa autorización de la autoridad de aplicación.
- 8.2. Transferir los derechos y acciones que le correspondan, con la previa y expresa autorización de la autoridad de aplicación. Esta podrá oponerse cuando:
 - 8.2.a) El adjudicatario no se encuentre al día en el pago de su crédito.
 - 8.2.b) No esté abonado el mínimo previsto en el primer párrafo de este artículo.

En todos los casos el beneficiario cedente quedará obligado en forma solidaria frente al Estado por el cumplimiento de las obligaciones previstas en el contrato cedido.

Artículo 9º La escrituración del bien deberá efectuarse cuando el beneficiario haya cancelado la totalidad del precio, salvo que se pudiera constituir garantía hipotecaria de primer grado. Los gastos y honorarios de escrituración del bien serán abonados por partes iguales entre el Estado y los adjudicatarios. Los de constitución de hipoteca serán soportados por el adjudicatario.

Artículo 10º Los recursos que el Estado provincial obtenga por aplicación de la presente Ley ingresarán a Rentas Generales.

Artículo 11 Facúltase al Poder Ejecutivo provincial a establecer planes especiales de pago para los beneficiarios de la presente Ley, en lo que concierne a deudas que puedan tener en concepto de impuestos que gravan a los inmuebles o contribuciones de mejoras.

Invítase a los municipios de la Provincia a adherir a lo dispuesto en este artículo, en lo que hace a tasas o contribuciones de carácter municipal.

Artículo 12 Comuníquese al Poder Ejecutivo.

SALA DE COMISIONES, 21 de diciembre de 1993.

Fdo.) ANDREANI, Claudio -presidente- FORNI, Horacio -secretario-
PLANTEY, Alberto - DUZDEVICH, Aldo - GSCHWIND, Manuel -
PEDERSEN, Carlos.