

PODER LEGISLATIVO



PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO,
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO
SUR

LEGISLADORES

Nº 142

PERÍODO LEGISLATIVO

2004

EXTRACTO BLOQUE A.R.I.; PROYECTO DE LEY DEROGANDO LA LEY PCIAL. 491 (I.P.V.) Y DEROGANDO LOS INCISOS C) Y E) DEL ART. 2º DE LA LEY PCIAL. Nº245 (ADHESIÓN LEY NAC. 24.464)

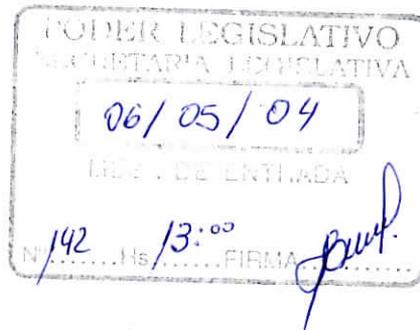
Entró en la Sesión 13/05/04

Girado a la Comisión 3
Nº: _____

Orden del día Nº: _____



Poder Legislativo
Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur
BLOQUE A.R.I.



"1904 - 2004
Centenario de la Presencia Argentina
Ininterrumpida en el Sector Antártico"



PROYECTO DE DEROGACIÓN TOTAL DE LA LEY PROVINCIAL 491
Y PARCIAL DE LA LEY PROVINCIAL 245

Fundamentos

En fecha 26 de septiembre del año 2000, la Legislatura Provincial sancionó la ley 491, facultando al Instituto Provincial de Vivienda de la Provincia de Tierra del Fuego a titular su cartera de créditos, con el objeto de obtener financiamiento; la que fuera promulgada por decreto 1756, del 25 de octubre del mismo año (BOP: 01/11/00).

Los recursos provenientes de dichas titulaciones integrarían el Fondo Provincial de la Vivienda, creado por la ley provincial 245 (BOP: 02/10/95).-

El IPV podía garantizar la operatoria cediendo la Coparticipación Fondo Nacional de la Vivienda (art. 4º).

El negocio jurídico previsto no es otro que la transferencia de los créditos hipotecarios que tiene el Instituto, a cambio de fondos frescos o, lo que es lo mismo, la posibilidad de que una entidad nacional o internacional comprase al IPV las hipotecas de que éste es titular, a cambio de un precio. La entidad recuperaría los fondos otorgados al IPV haciéndose cargo del recupero de las cuotas de las viviendas cuyas hipotecas se transfieren, de los adjudicatarios titulares de dichas viviendas. La ganancia para la empresa estaría en la diferencia de precio, al pagar al IPV un monto menor al que arroja la sumatoria de los créditos hipotecarios transferidos.

Para los casos de adjudicatarios titulares de viviendas que, por cualquier causa, incurriesen en mora o cesación en el pago de las cuotas de las mismas, el IPV debe prever, en base a probables porcentajes de "casos sociales", la constitución de una reserva en la cartera de créditos de manera de poder "sustituir" cualquiera de los créditos transferidos (art. 5º).

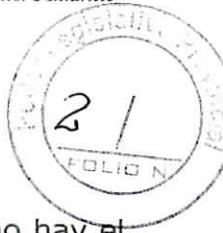
La empresa plantearía: "tal propietario no me paga, cambiámelo por otro que pague y hacete cargo vos del que no paga". Sería como que la previsión de la reserva apuntada significa que el Instituto se hará cargo de cancelar los pagos de



Poder Legislativo
Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur

BLOQUE A.R.I.

"1904 - 2004
Centenario de la Presencia Argentina
Ininterrumpida en el Sector Antártico"



los casos sociales a la entidad cesionaria de las hipotecas. Así las cosas, no hay el esencial "riesgo", propio de todo negocio, para la nueva titular de las hipotecas. El riesgo lo asume el Estado, lo cual es sumamente criticable.

Desde otra óptica, hay que tener en cuenta que el básico y humano "derecho de acceder a la vivienda digna" es responsabilidad indelegable del Estado garantizar (arts. 14 Const. Nac., y 23 Const. Pcial.). Dicha responsabilidad no puede entenderse cumplimentada con la modalidad de que el Estado adjudica la vivienda que después hay que pagarle a una empresa privada, porque hasta que el pago no esté completado, ni la propiedad perfeccionada en cabeza del ciudadano, el derecho citado está todavía "en vías de realización".

Quien hubiera querido -o hubiera podido- acceder a su vivienda contratando con una empresa privada, así lo hubiera hecho de entrada. Quien optó por valerse de la garantía constitucional, contratando con el Estado, ha contemplado otros aspectos, otras contingencias, otros beneficios que no pueden ser frustrados mediante una novación inconsulta en uno de los sujetos de la operación.

La política de recupero del Estado no concuerda con la política de recupero de una empresa privada, que persigue un fin meramente lucrativo. Y a quien optó legítimamente por la primera debe respetársele su opción, sin imponérsele la segunda, en cuyo favor nunca se manifestó.

Además hay que computar que la imposición de la sustitución de acreedor puede desencadenar una ola de reclamos y/o demandas por parte de quienes se sienten perjudicados, violentados en sus libertades y en sus elecciones, frustrados en sus expectativas, agravados en sus condiciones patrimoniales y/o crediticias, por no haber prestado consentimiento para negociar con una empresa privada que no puede sustituir al Estado. Esto constituye el riesgo de un probable impacto negativo del negocio en las arcas públicas, que desaconseja la misma.

Y aparte el negocio no es rentable para el Instituto, porque la diferencia de precio que hace la ganancia de la empresa cesionaria no es otra cosa que dinero del que aquél se priva, lo cual no tiene justificación si recordamos que el IPV cuenta



Poder Legislativo
Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur

BLOQUE A.R.I.

“1904 - 2004
Centenario de la Presencia Argentina
Ininterrumpida en el Sector Antártico”



con recursos –técnicos y humanos- para gestionar *per se* el recupero que pretende transferir.

A tal punto llega la irrazonabilidad del negocio autorizado, que en el artículo 4º de la ley se prevé que el IPV puede ceder en garantía la Coparticipación Fo.Na.Vi. Primeramente, esto sumado a la reserva para sustituir créditos contemplada en el art. 5º comporta –hasta aquí- duplicidad de garantía. En segundo lugar cabe observar que, en rigor de verdad, no corresponde garantía toda vez que no se trata de un préstamo, sino de una cesión onerosa. La entidad cesionaria no presta plata al IPV, sino que le compra la cartera. Aparte no hay que olvidar que los créditos de cuya transferencia se trata son créditos garantizados con hipoteca, con lo que ya estaríamos en condiciones de contabilizar una tercer garantía, lo cual es excesivo e injustificado.

Por las razones señaladas, y las que se ampliarán oportunamente, solicitamos a nuestros pares su acompañamiento en el presente proyecto de ley.


JOSE CARLOS MARTINEZ
Legislador
A.R.I.


MANUEL RAIMBAULT
Legislador
A.R.I.



Poder Legislativo
Provincia de Tierra del Fuego
Antártida e Islas del Atlántico Sur

BLOQUE A.R.I.

"1904 - 2004
Centenario de la Presencia Argentina
Ininterrumpida en el Sector Antártico"



**LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO,
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO SUR
SANCIONA CON FUERZA DE
LEY:**

Artículo 1º: DEROGASE la ley provincial 491.-

Artículo 2º: DEROGANSE los incisos c) y e) del artículo 2º de la ley provincial 245.-

Artículo 3º: Comuníquese al Poder Ejecutivo provincial.-


CARLOS MARTINEZ
Legislador
A.R.I.


MANUEL RAIMBAULT
Legislador
A.R.I.