



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur

FISCALIA DE ESTADO

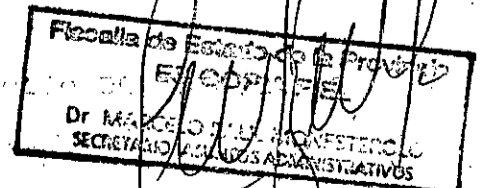
8
B.O. N° 301 fecha 10/06/94.

Tramita por ante esta FISCALIA DE ESTADO DE LA PROVINCIA el expediente de nuestro registro que lleva el N°0004/94 y se caratula "AVERIGUACION SITUACION INMUEBLE UBICADO EN AEROPOSTA ARGENTINA N°1216-CHACRA II", por cuyo intermedio se desarrolló la investigación llevada adelante tras la denuncia formulada por el Sr. Ricardo Roque Velázquez que diera cuenta de la existencia de presuntas irregularidades en la determinación de la cuota mensual que debe abonar al Instituto Provincial de Vivienda con motivo de la oportuna adjudicación de la vivienda referenciada.

Esta actuación tiene su origen en la presentación que el día 18 de enero de 1994 efectúa el Sr. Ricardo Roque Velázquez informando una presunta irregularidad en lo relacionado a las sumas que debe oblar en concepto de precio con motivo de la adquisición de una vivienda al Instituto Provincial de Vivienda, conforme la adjudicación que éste le efectuara oportunamente en el inmueble designado catastralmente como parcela 7, macizo 11C, Sección G de la ciudad de Río Grande.

Con motivo de dicha presentación, con fecha 19 de enero de 1994 se libra la nota N°82, cuya copia luce a fs.6, en la que se solicita al Instituto Provincial de Vivienda la remisión del legajo N°18.025, como así también un informe pormenorizado de los hechos denunciados.

En virtud de ello, el citado organismo,



mediante nota N°497 de fecha 3 del corriente, evacúa el informe requerido, adjuntando la documentación que luce a fs.8/34, y que será objeto de análisis en el presente.

Resultaba objeto de la investigación determinar si el Instituto Provincial de Vivienda se ha excedido de las facultades que le eran propias y, consecuentemente, pretende cobrar al denunciante sumas indebidas.

El problema se encuentra centrado, según el Sr. Velázquez, en el contenido y requerimiento que el ente provincial le formula mediante cédula de notificación RG N°140 (véase fs.18/21), recepcionada por aquel el día 31 de julio de 1993, según constancia de fs.22.

Mediante la misma, el Instituto Provincial de Vivienda le hace saber que ha iniciado un Plan de Regularización de adjudicatarios y viviendas, ello a fin de sanear las distintas situaciones existentes, como así también posibilitar la formalización de las correspondientes escrituras.

A raíz de tal comunicación, como así también la notificación de los valores que el Sr. Velázquez debía abonar en concepto de pago del precio del inmueble adquirido, con el correspondiente importe de la cuota mensual, el mismo se agravia según presentación que efectúa ante el Instituto de Vivienda el día 13 de agosto de 1993, cuya copia obra a fs.2.



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
FISCALIA DE ESTADO

De su lectura, tres son los puntos que a entender del Sr. Velázquez constituyen irregularidades que le causan perjuicio. En tal sentido manifiesta: "Con relación a la misma, considero que el monto de la deuda no se ajusta a la realidad, tanto en lo que se refiere al costo de construcción como con relación a los valores de plaza, y menos aún la posibilidad de abonar la cuota mensual que se ha fijado (\$741,54) atento a que los ingresos medios de un trabajador, como yo, que vivo de la explotación de un kiosko de venta de diarios y revistas, no permite abonar tal suma mensual, para lo cual debería tener un ingreso de aproximadamente \$3.000 mensuales para poder afrontar la cuota, ya que se considera que el valor vivienda debe afectar no más del 25% de los ingresos del núcleo familiar".

De su lectura, tres son los puntos que, a entender del Sr. Velázquez, constituirían irregularidades que le causan perjuicio, las que serán desarrolladas a continuación:

- 1) Deuda relacionada con el costo de la construcción.

Al perfeccionarse cada operación contractual en virtud de la cual el ente executor enajena al adjudicatario una vivienda construida con el Fondo Nacional de la Vivienda, se suscribe el correspondiente boleto de compra-venta, en el que se determinan los recíprocos derechos y

Decreto de 1982
1982
1982
1982

Fiscalía de Estado de la Provincia
ES DONA FEL
DR. MARCELO FAL MONESTEROLO
SECRETARIO ASUNTO ADMINISTRATIVOS

obligaciones de ambas partes, como así también el valor provisorio del bien objeto del contrato.

Es evidente que a dicha instancia resulta imposible obtener los montos definitivos del valor total de la obra ejecutada a través del FONAVI, cuya determinación queda condicionada al cómputo de todos los certificados de obra, por lo que queda claro que los valores consignados en los respectivos contratos tienen carácter provisorio y sujetos a las variaciones que surjan de la certificación final.

Y en el caso específico del denunciante, el Subdirector de Gestión Económica del Instituto Provincial de Vivienda informó justamente que el costo definitivo, conforme los certificados finales aprobados, de la vivienda que le fuera adjudicada a aquel asciende a la suma de cincuenta y cinco mil doscientos ochenta y dos pesos con treinta y seis centavos (\$55.282,36).

Sin embargo, y tal como surge de la nota NQ3503 obrante a fs.25 antes referenciada, se desprende que el Sr. Velázquez ha resultado favorecido merced a las disposiciones contenidas en la resolución reglamentaria IPV NQ6, ya que al precio definitivo antes mencionado se le ha efectuado una considerable quita, reduciéndolo a la suma de cuarenta y ocho mil cuarenta y ocho pesos con cincuenta y cuatro centavos (\$48.048,54).

2) Valores de plaza en el mercado.



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur

FISCALIA DE ESTADO

Tal argumento debe ser desestimado, habida cuenta que las normas contenidas en la ley 21581, bajo cuyo amparo resultara beneficiario con la adjudicación de una vivienda, tiene normas claras al respecto.

En efecto, el artículo 12 de dicho cuerpo normativo establece, en su parte pertinente, que: "Las viviendas que se construyan con financiación total o parcial del Fondo Nacional de la Vivienda...serán asignadas en venta, comodato o préstamo de uso...El precio de venta será el que corresponda al mes en que ésta se realice. Y SERA EL QUE RESULTE DE SUMAR LA TOTALIDAD DE LOS IMPORTES ABONADOS EN CONCEPTO DE CERTIFICACION DE OBRAS, INCLUIDOS HONORARIOS PROFESIONALES Y OTROS GASTOS ESPECIFICOS Y LOS COSTOS DE REDES E INSTALACIONES DE USO EXCLUSIVO DE CADA PROGRAMA...MAS EL VALOR DE LA TIERRA... PRORRATEANDO LA SUMA RESULTANTE POR LA SUPERFICIE PROPIA DE CADA VIVIENDA".

Queda claro entonces que la normativa vigente establece pautas precisas para la determinación del valor de cada unidad que el ente ejecutor adjudique, y de las que no puede eximirse el interesado, ni siquiera aquel, menos aún bajo el pretexto de variaciones extrínsecas como el llamado valor de plaza que, por otra parte y atento lo que surge de fs.25, entiendo que tampoco ha sucedido.

Fiscalía de Estado de la Provincia
ES COPIA FIEL
Dr MARCELO RAU MONESTEFALO
SECRETARIO AJUNTOS ADMINISTRATIVOS

Por otra parte, el adquirente conoce ab initio tales condiciones y las acepta en el momento mismo en que suscribe la documentación pertinente y el propio contrato de adquisición, por lo que el agravio expresado debe ser desestimado, no considerando por ende que exista irregularidad alguna en el accionar del Instituto Provincial de Vivienda.

3) El monto de la cuota mensual. Ingresos del núcleo familiar.

Finalmente se agravia el Sr. Velázquez por la cuota mensual que debe abonar con motivo de la adjudicación referenciada, sosteniendo que la misma no debe afectar más del veinticinco por ciento (25%) de los ingresos del núcleo familiar.

En este punto asiste razón al nombrado, a la luz de las expresas disposiciones contenidas en los artículos 7, 12 y concordantes de la ley Nº21.581.

Sin embargo, el denunciante desconocía, al momento de efectuar su presentación, el trámite que el organismo executor había dado a su reclamo.

En efecto, con fecha 30 de noviembre de 1993 el Presidente del Instituto Provincial de Vivienda dicta la resolución Nº2980, cuya copia autenticada luce a fs.33, en virtud del cual se rechazó la pretensión del Sr. Velázquez ante su alzamiento respecto al contenido de la cédula



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur

FISCALIA DE ESTADO

administrativa N°140, ello conforme los argumentos que se
expusieran en los dos puntos precedentes.

Cabe consignar que con carácter previo al
dictado de dicho acto, la Asesoría Letrada del Instituto
Provincial de Vivienda tomó la pertinente intervención,
emitiendo el informe N°306/93, y por los motivos allí
expuestos, aconseja desestimar la queja.

Ahora bien, en lo atinente al valor de la
cuota, que superaría, según los dichos del Sr. Velázquez,
el 25% de los ingresos del núcleo familiar, el Presidente
del ente, en el artículo 2º de la resolución citada, de-
terminó: "Notifíquese en forma fehaciente a través del
sector recuperado al recurrente la factibilidad de cambiar
el plan de pago de la vivienda de acuerdo a su situación
patrimonial".

Quiere decir entonces que el Instituto de
Vivienda receptó favorablemente, en este aspecto, el re-
clamo del aquí denunciante, brindándole la posibilidad de
obtener la reducción de la cuota mensual que debe abonar
en concepto de pago por la adquisición de su inmueble.

Dicho acto administrativo, dictado, reitero,
el día 30 de noviembre de 1993, recién es notificado el
día 24 de enero de 1994, es decir pasados casi dos meses
desde su emisión, y con posterioridad a que el denunciante
hiciera su presentación de fs.1 (18/1/94), por lo que
resultaba evidente que desconocía a esa instancia el re-

Presentado el 18/1/94

Fiscalía de Estado de la Provincia
Dr. MARCELO JUAN ROQUESTERIO
SECRETARIO ASUNTOS ADMINISTRATIVOS

sultado de su reclamo.

Ante ello, el reclamo formulado sobre el particular se ha tornado abstracto, no obstante lo cual deberá hacerse saber al Instituto Provincial de Vivienda que, conforme lo preceptuado por el artículo 40 del Dto. PEN Nº1759/72, las notificaciones deben cursarse dentro de los cinco días de emitido el acto.

Por otra parte, y dado el carácter que se le ha dado al reclamo formulado por el Sr. Velázquez en el artículo 19 de la resolución Nº2980/93 (recurso), debe seguirse el trámite conforme las prescripciones contenidas en los artículos 88 y 94 del cuerpo normativo citado.

CONSIDERACIONES FINALES.

Sin perjuicio de lo expuesto en los últimos tres párrafos, que hacen a una cuestión de orden interno del ente autárquico, de la lectura de las actuaciones no surgen, a criterio del suscripto, irregularidades que permitan inferir o sostener que el Instituto Provincial de Vivienda haya violado la normativa vigente respecto de la adjudicación de la vivienda al Sr. Ricardo Roque Velázquez, como así tampoco en lo relacionado al cobro de las cuotas mensuales que debe abonar en concepto de precio.

Conforme el análisis realizado precedentemente llego a la conclusión que no se aprecian irregularidades o ilegitimidad en la actuación del Instituto Provin-



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur

FISCALIA DE ESTADO

cial de Vivienda con motivo de lo determinado en su cédula
administrativa N°140, por lo que a efectos de materializar
la misma, dictaré seguidamente el acto administrativo
pertinente que disponga en tal sentido.

Sin perjuicio de lo expuesto, deberá ponerse
en conocimiento del mencionado ente las observaciones
indicadas en los tres últimos párrafos del punto 3) del
presente a efectos de evitar en lo sucesivo demoras o
dilaciones innecesarias.

DICTAMEN FISCALIA DE ESTADO N° 008 /94.

USHUAIA, ~4 FEB 1994

DR. VIRGILIO J. MARTINEZ DE SUCRE
FISCAL DE ESTADO
Provincia de Tierra del Fuego,
Antártida e Islas del Atlántico Sur



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur

Fiscalía de Estado de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur
SECRETARÍA ADMINISTRATIVA