EXPTE. D- 133 /15-16

Provincia de Buenos Aires
Honorable Cámara de Diputados

PROYECTO DE LEY

El Senado y la H. Cámara de Diputados de la Provincia de Buenos Aires, sanciona con fuerza de:

LEY

Articulo 1°: Establécese el Programa de Ejecución de Obras Nuevas de ---------- Infraestructura Escolar, en el ámbito de la provincia de Buenos Aires, mediante el sistema de leasing, conforme lo normado por la ley nacional 25.248, y con los alcances y limitaciones establecidos en la presente ley.

Artìculo 2°: Será autoridad de aplicación de la presente ley la Dirección ---------- General de Cultura y Educación.

Artìculo 3°: La autoridad de aplicación dará prioridad, en igualdad de ---------- condiciones, a las propuestas que realicen entidades autorizadas conforme a la ley 24.441, de origen nacional, radicadas en la provincia de Buenos Aires.

H.C. DE DIPUTADOS
FOLIO
2
Pcia. BS. AS.

Artículo 4°: Podrán asumir el carácter de dador todas aquellas entidades ---------- autorizadas conforme la ley 24.441, revistiendo en todos los casos la Dirección General de Cultura y Educación el carácter de tomador.

Artículo 5°: La autoridad de aplicación llamará a licitación pública, la que ---------- podrá comprender obras individuales o conjunto de obras. Los pliegos deberán contemplar necesariamente y sin perjuicio de lo que establezca la reglamentación, los siguientes requisitos:

1. Plazo de ejecución de obra, proyecto y diseño, ubicación y todo otro requisito técnico que se considere pertinente.
2. Plazo de leasing, que en ningún caso podrá resultar inferior a 10 (diez) años.
3. Método de selección del contratante, surgirá de evaluar la oferta, la que deberá contener:
   a) Valor y periodicidad del canon a abonar por el tomador.
   b) Fórmula de cálculo del valor residual, en caso de ejercer la opción de compra.

H.C. DE DIPUTADOS
FOLIO
3
Pcia. BS. AS.

Artículo 6: Seleccionado el contratante, la autoridad de aplicación suscribirá ---------- el respectivo pre contrato de leasing con quien asumirá el carácter de dador.

Dicho instrumento cumplimentadas las exigencias que la reglamentación establezca, constituirá aval suficiente para la contratación definitiva, una vez finalizada la obra nueva.

Artículo 7: La autoridad de aplicación podrá ejercer la opción de compra del ---------- inmueble de que se trate una vez transcurrido, como mínimo, la mitad del plazo establecido en el contrato de leasing.

Artículo 8°: Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 5°, las entidades ---------- autorizadas conforme la Ley 24.441 podrán efectuar presentaciones de iniciativa privada para la ejecución de las obras establecidas en la presente ley, en los términos del Decreto Ley 9.254/70 y sus modificatorias, Leyes10.857 y 13.810 y del Decreto 585/92.

Artículo 9°: En ningún caso podrá cambiarse el destino de los inmuebles ---------- construídos de acuerdo a la modalidad establecida por la presente ley, hasta tanto no hubieran sido incorporados definitivamente al patrimonio de la Dirección General de Cultura y Educación.

H.C. DE DIPUTADOS
FOLIO
4
Pcia. BS. AS.

Artículo 10: Para todos aquellos aspectos no comprendidos específicamente ---------- en la presente ley, regirán las disposiciones de la Ley 6.021 y sus modificatorias y del Decreto Ley 7.764/71, texto ordenado por Decreto 9.167/86 y sus modificatorias y las normas dictadas en su consecuencia.

Artículo 11: Las mejoras introducidas en los inmuebles objeto de los ---------- contratos de leasing por parte de la Dirección General de Cultura y Educación y/o las Cooperadoras Escolares, no se computarán a los efectos de estipular el valor del canon o en su caso, el precio del valor residual.

Artículo 12: Sin perjuicio de lo establecido en las normas de fondo, las ---------- entidades autorizadas conforme la Ley 24.441 que se constituyan en dadores de acuerdo a lo prescripto en el artículo 5° de la presente ley, podrán obtener financiación para la ejecución de las obras, a través de la constitución de fideicomisos conforme lo normado en el Título I de la Ley Nacional 24.441.

Artículo 13: Autorízase a la autoridad de aplicación a contratar con el dador ---------- la prestación de todo servicio complementario inherente al funcionamiento de la infraestructura escolar que se construya por aplicación

H.C. DE DIPUTADOS
FOLIO
5
Pcia. BS. AS.

de la presente ley, con excepción de lo relativo a los aspectos técnicos pedagógicos y en relación al inmueble de que se trate.

Artículo 14: La presente ley deberá ser reglamentada dentro de los sesenta ---------- (60) días de promulgada.

Artículo 15: Facúltase al Poder Ejecutivo a efectuar las adecuaciones ---------- necesarias en el Cálculo de Recursos y Presupuesto de Gastos vigente, a los efectos del cumplimiento de la presente ley.

Artículo 16: Comuníquese al Poder Ejecutivo.

DIPUTADO JORGE SILVESTRE
Presidente Bloque U.C.R.
H.C. Diputados Pcia. Bs. As.

DIEGO ROVELLA
Diputado Bloque UCR
H.C. Diputados de la Pcia. Bs. As.

H.C. DE DIPUTADOS
FOLIO
6
Pcia. BS. AS.

FUNDAMENTOS

Es más que evidente que nuestra Provincia requiere la adecuación de la infraestructura física del conjunto de los institutos educativos de su jurisdicción, previéndose para ello una importante inversión.

Además, debemos tener en cuenta que la Dirección General de Cultura y Educación abona cuantiosas sumas en concepto de alquiler de inmuebles destinados a establecimientos educativos y administrativos, significando esta una erogación que debiera dirigirse a la adquisición de esos inmuebles.

Con estas precauciones, proponemos el establecimiento del mecanismo del arrendamiento financiero o leasing, en el entendimiento de que es una herramienta idónea para este momento.

El leasing es una modalidad devenida del derecho anglosajón que configura un supuesto de locación-venta. Se constituye, así, un acto jurídico complejo, integrado por dos contratos típicos, compraventa y locación.

La principal ventaja del leasing es la innecesidad de grandes inversiones iniciales para adquirir bienes de activo fijo.

Hasta la sanción de la ley nacional 24.441, el de leasing era un contrato innominado con cierta aplicación en la práctica comercial y financiera, destinado a financiar operaciones de bienes durables.

H.C. DE DIPUTADOS
FOLIO
7
Pcia. BS. AS.

Por este tipo de operaciones, se da el arrendatario la facultad de adquirir los bienes alquilados mediante un precio convenido (canon) que tiene en cuenta en forma parcial las sumas entregadas efectuadas a título de alquiler.

Este canon, entonces, está integrado por alquiler, más la amortización del bien e intereses financieros, conforme a criterios de contabilidad generalmente aceptados.

El tomador de este contrato tiene la ventaja de comprar la cosa con el pago del valor residual a partir de la fecha en que él haya pagado la mitad de los períodos de alquiler estipulados (canon) o antes si lo convinieran las partes.

También se establece en estos contratos, hoy muy utilizados para la adquisición de bienes de capital o bienes muebles (automóviles, aeronaves, maquinarias, etcétera) un extenso plazo de relación, por el que se facilita el acceso a estos bienes por un precio mensual accesible, comparable con el alquiler puro, quedando un valor residual para cuando finaliza el contrato que será, entonces, el precio final que deberá abonarse para la adquisición final por parte del hasta entonces arrendatario.

Existe la posibilidad de renovar, al momento del vencimiento de la relación contractual, el leasing que se estaba ejecutando. Para algunas empresas comerciales esta es una opción que les satisface aún más que la compra, dadas las ventajas impositivas que conlleva.

Para el caso que nos ocupa, el trámite tiene otros ingredientes, que hacen a las necesidades que consideramos deben atenderse.

H.C. DE DIPUTADOS
FOLIO
8
Pcia. BS. AS.

En principio, hemos establecido que la Dirección General de Cultura y Educación llamará a licitación pública, para la construcción de infraestructura escolar, de acuerdo a las necesidades que se generen.

Estas empresas, entre las que tendrán prioridad aquellas nacionales radicadas en la Provincia, deberán entregar los bienes construídos a la autoridad educativa por arrendamiento financiero o leasing, como condición sine qua non del contrato.

Pero estas licitaciones se efectuarán para cada caso o establecimiento en particular o como conjunto de obras, como una forma de que se ejecuten orientadas a cada necesidad y de acuerdo a los requerimientos específicos (edilicios, de servicios, ambientales) que para cada caso en particular fije la Dirección General de Cultura y Educación.

Además y como podrá observarse, siempre nos referimos a inmuebles construídos al efecto de ser destinados a infraestructura escolar.

Esto es, a riesgo de ser sobreabundantes, inmuebles construídos especialmente sobre requisitos o diseños del área educativa.

Nos mueven en este sentido dos aspectos: por un lado, como dijimos antes, inmuebles para establecimientos educativos, que respondan a pautas pedagógicas y necesidades específicas; queremos evitar que, como hasta ahora, se desarrollen actividades educativas en edificios inadecuados por el tipo de construcción, por insuficiente cantidad de sanitarios, por la falta de espacios

H.C. DE DIPUTADOS
FOLIO
9
Pcia. BS. AS.

indispensables para cada actividad (aulas, salones multiuso, etcétera), por una incorrecta ubicación geográfica.

En consonancia con lo anterior, pretendemos que cada alumno de la provincia de Buenos Aires pueda concurrir a establecimientos en donde la estructura física que lo contiene le transmita la sensación de que ha sido construída para él, donde pueda percibir que no sólo los docentes se preocupan por darle una educación adecuada, sino que el Estado le brinda un ambiente físico también adecuado, en donde cada cosa tiene un lugar.

Hemos establecido, además, que el plazo mínimo del contrato sea de diez años -va de suyo que podrá ser por uno mayor- por entender que en este lapso se podrá amortizar parte sustancial del bien, sin que esta amortización resulte particularmente gravosa para el Estado.

No obstante esto, a renglón seguido facultamos a la autoridad educativa a poder efectuar la adquisición definitiva transcurrida la mitad del plazo establecido por contrato, en consonancia con la doctrina al respecto, con la norma legal vigente y en aras de facilitar esta opción si se considera beneficiosa en su momento, de acuerdo a la disponibilidad económica de la Provincia.

Cualidad fundamental dentro de nuestro proyecto, lo conforma la prohibición de cambiar el destino del bien arrendado, por cuanto entendemos que esta inversión debe ser mantenida para el cumplimiento del fin que le dio origen, por lo menos durante el plazo del contrato de leasing.

H.C. DE DIPUTADOS
FOLIO
10
Pcia. BS. AS.

Obviamente, cuando este inmueble sea adquirido por la autoridad educativa, el destino que tendrá será acorde con las necesidades operativas y académicas más convenientes.

Pero esto será así únicamente cuando se hubiere efectuado la traslación definitiva del dominio del inmueble a nombre de la Dirección General de Cultura y Educación.

Por último, el canon a abonar deberá efectuarse por un método de cálculo que se habrá pautado en el pliego licitatorio.

Entendemos que esta iniciativa apunta a estimular la inversión y el ahorro, por lo cual también se prevé recurrir a la figura del fideicomiso como fuente alternativa de financiación para este tipo de emprendimientos.

Con esta fórmula, buscamos que existan reglas claras en cuanto a las condiciones para ambas partes, en un acuerdo claro.

Apostamos, así, a una nueva relación entre lo público y lo privado, propiciando la incorporación del capital empresarial en una modalidad de complementación.

A su vez, las obras serán seleccionadas en función de la oferta más conveniente, sin olvidar los mecanismos vigentes en materia de iniciativa privada, asegurando que el sistema no funcione exclusivamente a expensas del propio Estado.

Estamos convencidos que esta es una opción factible para la Provincia y que el sistema propuesto es una innovación que deberá ser instaurada en esta

H.C. DE DIPUTADOS
FOLIO
11
Pcia. BS. AS.

emergencia, con la intención de implementar este mecanismo para la aplicación que sea menester, en esta y otras áreas del Estado.