

# Sistema centralizado de viviendas construidas por el instituto provincial de la vivienda

LEY 6.850

MENDOZA, 29 de Noviembre de 2000

Boletín Oficial, 29 de Diciembre de 2000

Vigente, de alcance general

Id SAIJ: LPM0006850

## SUMARIO

vivienda, adjudicación de viviendas, Bienestar social

## INDICE

EL SENADO Y CAMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE MENDOZA, SANCIONAN CON FUERZA DE L E Y :

### **TITULO I: DE LAS VIVIENDAS DEL SISTEMA CENTRALIZADO CAPITULO I DETERMINACIÓN DEL SALDO DE DEUDA**

#### **Alcance**

ART. 1 Establécese la presente modalidad de cálculo para fijar el saldo de deuda de viviendas que fueran construidas, adjudicadas y/o entregadas por el Instituto Provincial de la Vivienda, entre el 1 de enero de 1978 y la fecha de inicio de vigencia del Decreto Nro. 3462/92, exclusivamente por el sistema centralizado, clasificando los barrios y viviendas en categorías y con los criterios que se detallan en el presente Capítulo, considerando las condiciones y características que tenían al momento de ser entregados.

#### **Clasificación y valuación de las viviendas**

ART. 2 El valor del metro cuadrado de construcción se calculará por grupos de viviendas de características similares dentro de cada conjunto habitacional. Las pautas generales usadas en este ítem se limitan a zona de localización o características constructivas al momento de la entrega de las viviendas, resultando:

a) CLASE "A", valor de pesos DOSCIENTOS NOVENTA Y TRES CON NOVENTA Y SIETE CENTAVOS (\$ 293,97) el metro cuadrado:

1. Ubicados en zonas urbanas, que cuenten con servicio de energía eléctrica y agua corriente.

2. Que cuenten con techo de losa y/o teja, mampostería de ladrillo, revestimiento de muros en cerámico o azulejo y pisos en granito, calcáreo, parquet o cerámicos y terminaciones de cielorrasos y muros en yeso.

3. Calles hormigonadas o asfaltadas, con banquina, cuneta y cordón hormigonados.

b) CLASE "B", valor de pesos DOSCIENTOS TREINTA (\$ 230,00) el metro cuadrado:

1. Ubicados en zonas urbanas o semiurbanas, que cuenten con servicio de energía eléctrica y agua corriente.

2. Que cuenten con techo de losa y/o teja; mampostería de ladrillo y/o block; revestimiento de muros en cerámico o azulejo y pisos con granito, calcáreo y/o cerámico y terminaciones de cielorrasos y muros en yeso.

3. Calles enripiadas con banquina, cuneta y cordón hormigonados.

c) CLASE "C", valor de pesos CIENTO NOVENTA (\$ 190,00) el metro cuadrado:

1. Ubicados en zonas urbanas, semiurbanas o rurales.

2. Que cuenten con techo de losa o chapa; mampostería de ladrillo, block y/o elementos prefabricados; con o sin terminaciones en pisos y con o sin revestimientos de muros y sin terminaciones de cielorraso.

3. Calles enripiadas con banquina, cuneta y cordón hormigonados.

d) CLASE "D", valor de pesos ciento sesenta (\$ 160,00) el metro cuadrado:

1. Ubicados en zonas urbanas, semiurbanas o rurales.

2. Que cuenten con techo de losa o chapa; mampostería de ladrillo, block y/o elementos prefabricados; con o sin revestimiento de pisos y/o paredes y sin terminaciones de cielorraso.

3. Calles enripiadas, con banquina, cuneta y cordón hormigonados y/o perfilados.

e) CLASE "E", valor de pesos CIENTO QUINCE (\$ 115,00) el metro cuadrado:

1. Ubicados en zonas semiurbanas o rurales.
2. Que cuenten con techo de losa o chapa; mampostería de ladrillo; block y /o elementos prefabricados; sin terminaciones en piso (hormigón alisado); sin revestimiento de muros y sin terminaciones en cielorraso.
3. Calles enripiadas, con banquina, cuneta y cordón perfilados.

f) CLASE "F", valor de pesos noventa (\$90,00) el metro cuadrado:

1. Ubicados en zona rural.
2. Que cuenten con techo de chapa o fibrocemento;

mampostería de ladrillo; block y/o elementos prefabricados; sin terminaciones en pisos (hormigón alisado); sin revestimientos de muros; sin terminaciones en cielorraso.

3. Calles enripiadas, con banquina, cuneta y cordón perfilados.

ART. 3 El valor por metro cuadrado del terreno, cuando corresponde el cobro al adjudicatario, será calculado de acuerdo al siguiente esquema:

Clase "A" \$ 20,00

Clase "B" \$ 15,00

Clase "C" \$ 12,00

Clase "D" \$ 10,00

Clase "E" \$ 7,00

Clase "F" \$ 5,00

ART. 4 En el caso que un barrio tuviese características pertenecientes a dos categorías, se agruparán las viviendas por categorías, aún cuando fuese más de una. Si ello fuese de aplicación imposible, se lo clasificará en aquella que represente el mayor porcentaje del barrio analizado; en caso de existir igualdad o gran dificultad para definirlo se optará por la categoría de menor valor.

ART. 5: Para determinar el saldo de deuda de la vivienda se seguirá el siguiente procedimiento:

a) Determinación del valor de la vivienda: según categoría del barrio, se calculará con la siguiente fórmula:

$$V.V. = (V.M2.C. \times QM2 C.) + (V.M2.T. \times QM2.T)$$

donde:

V.V. = Valor de la vivienda.

V.M2.C. = Valor por metro cuadrado cubierto.

V.M2.T. = Valor por metro cuadrado de terreno.

QM2 C. = Cantidad de metros cuadrados cubiertos.

QM2 T. = Cantidad de metros cuadrados de terreno.

b) En caso que el valor determinado según el inciso a) precedente fuese inferior al valor registrado en el Instituto Provincial de la Vivienda al momento de sanción de la presente Ley, se tomará el mismo y se procederá conforme lo establece el inciso siguiente. Caso contrario, se mantendrá el valor y saldo de deuda registrada en el Instituto Provincial de la Vivienda al momento de sanción de la presente Ley.

c) Determinación del saldo de deuda:

Saldo de deuda=

$$V.V.x (C.C.O.E.P. - C.C.A.)$$

(C.C.O.E.P)

V.V.=Valor de la vivienda.

C.C.A.=Cantidad de cuotas abonadas.

C.C.O.E.P.=Cantidad de cuotas originarias establecidas

para el pago.

## **TITULO II: DE LAS VIVIENDAS DEL SISTEMA DESCENTRALIZADO CAPITULO I DEL SALDO DE DEUDA DE LAS VIVIENDAS**

### **Alcance**

ART. 6 Se establece la presente modalidad de cálculo, para fijar el saldo de deuda con el Instituto Provincial de la Vivienda, de grupos de viviendas de características similares de conjuntos habitacionales exclusivamente ejecutadas por el Sistema Descentralizado, a partir de la vigencia del Decreto Nro. 3462/92 y hasta el 31 de diciembre de 1999, a través de los distintos tipos de operatorias de préstamos, ejecutadas o en ejecución, pero con recupero pendiente, en cuanto ello no se contraponga a mejores condiciones fijadas en la reglamentación de la operatoria a la que corresponda. El valor de las viviendas se determinará por conjunto habitacional de características similares sin perjuicio de las deficiencias constructivas individuales.

El monto de cofinanciación aportado por los adjudicatarios a terceros no se encuentra comprendido por los alcances de la presente Ley.

### **Valor de las viviendas**

ART. 7 Los importes a obtener, según los criterios que se establecen en el presente Capítulo, se emplearán conforme se determina, y son los siguientes:

- a) Precio de la vivienda: precio definido en el mutuo individual.
- b) Valor de la construcción: el costo estimado para construir la vivienda recibida por los adjudicatarios, considerando el tipo y calidad de materiales y mano de obra verificados en la misma.
- c) Valor del lote: el costo estimado del terreno incluyendo valor de urbanización e infraestructura.
- d) Valor de la vivienda: valor de la construcción más valor del lote.
- e) En aquellos casos en que el Instituto Provincial de la Vivienda haga determinación del valor de la vivienda deberá formar un expediente en el que incluirá la siguiente documentación:
  1. Terreno y toda la documentación y gastos que ello generó (mensuras, aforos, escrituras, honorarios, sellados, etc.)
  2. Loteo y toda la documentación y gastos que ello generó (plano de loteo, factibilidades, aforos, honorarios, sellados etc.)

3. Urbanización e infraestructura y toda la documentación y gastos que ello generó (plano de urbanización, plano de redes, aforos, honorarios, sellados, permisos, etc.) como así también los materiales, mano de obra, seguros y gastos generales de la obra.

4. Vivienda y toda la documentación y gastos que ello generó (planos de arquitectura, cálculo, instalaciones, aforos, honorarios, sellados, permisos, etc.) como así también materiales, mano de obra, seguros y gastos generales de obra.

En caso de no contarse con información fidedigna de alguno de los importes se deberá dejar expresamente indicadas las causas de ello, procediéndose a la estimación de los importes, en base a operaciones si- milares o conforme lo establezca la metodología elegida para su determinación.

Los gastos generales de administración de las obras, tales como honorarios de profesionales, técnicos contables y legales, seguros, pagos a Administradoras de Riesgo de Trabajo, equipos y herramientas, impuestos y servicios deben incluirse en el valor de la vivienda.

ART. 8 El Instituto Provincial de la Vivienda requerirá la participación de organismos técnicos a fin de realizar las estimaciones de costos.

### **Acreencias del Instituto Provincial de la Vivienda**

ART. 9 La acreencia del Instituto Provincial de la Vivienda sobre los adjudicatarios se determinará según lo establecido en los Artículos 10 al 14 de la presente Ley.

ART. 10 En los casos que el precio de la vivienda fuese inferior al valor de la misma, considerando para el precio y el valor las prescripciones del Artículo 7 de la presente Ley, el Instituto Provincial de la Vivienda no efectuará recálculo ni modificación alguna de los valores existentes. En caso que el precio de la vivienda fuese superior al valor de la misma, el Instituto Provincial de la Vivienda efectuará el recálculo del valor de la misma, conforme se establece en el presente Capítulo.

ART. 11 Cuando el Instituto Provincial de la Vivienda haya financiado el total de la vivienda, el valor de la construcción se comparará con el 100% financiado. Cuando haya existido cofinanciación declarada en el Mutuo Hipotecario, el porcentaje del valor de la vivienda a comparar debe ser el mismo que el porcentaje financiado por el Instituto Provincial de la Vivienda del precio declarado en el Mutuo Hipotecario, procediéndose a continuación como lo determina el Artículo 12.

ART. 12 El saldo de deuda a favor del Instituto Provincial de la Vivienda se obtendrá de la aplicación de la fórmula siguiente:

Saldo de deuda=

$V.V.x(I.F./P.V.)x(CCEP-CCA)$

CCEP.

V.V.= Valor de la vivienda, establecido conforme el Art. 7 inc. d).

I.F.= Importe financiado por el Instituto Provincial de la Vivienda.

P.V.= Precio de la vivienda, establecido conforme al Art. 7 inc. a).

CCEP= Cantidad de cuotas establecidas para el pago al I.P.V.

CCA= Cantidad de cuotas abonadas al I.P.V.

## **TITULO II: DE LAS VIVIENDAS DEL SISTEMA DESCENTRALIZADO CAPITULO II DISPOSICIONES PARA OBRAS PARALIZADAS**

ART 13 En los casos de obras paralizadas en las que la prosecución y/o finalización de las mismas requiera de fondos adicionales, sin perjuicio de las acciones iniciadas para recuperar los montos invertidos, el Directorio del Instituto Provincial de la Vivienda podrá disponer:

1. Entregar las obras en el estado en que se encuentran.
2. Hacer entrega a los adjudicatarios de los terrenos, recuperados por acciones judiciales y/o ex- trajudiciales.
3. Computar como pérdida o quebranto, parcial o total los montos invertidos hasta el momento de la paralización.
4. Disponer de los recursos necesarios, otorgando las ampliaciones de créditos correspondientes a fin de completar, parcial o totalmente las obras, afectando los importes a los cupos municipales que correspondan.

Estas opciones no son excluyentes, y la decisión no podrá tomarse sin la consulta previa al Municipio.

ART. 14 Facúltase a la Dirección Provincial de Catastro, por esta única vez y como excepción a la Ley Provincial Nro. 4.341, con relación a las obras alcanzadas por las disposiciones del Art. 13 de la presente Ley, a aprobar los loteos en las cuales ellas se encuentran, previa presentación de planos y urbanización conforme a obra, aún cuando

falten parcial o totalmente obras complementarias, siempre que ello no afecte la seguridad pública ni pongan en riesgo la vida de las personas. En este último supuesto y tomada la decisión de parte del Instituto Provincial de la Vivienda de entregar el bien a los adjudicatarios, dicho Instituto y el Municipio correspondiente deberán comprometerse mediante convenio a cumplimentar las obras faltantes que garanticen la seguridad pública y la vida de las personas en un plazo no mayor a un año a contar de la firma del mismo.

Cumplimentados estos requisitos el Instituto Provincial de la Vivienda procederá a la escrituración a favor de los adjudicatarios dentro de los ciento veinte (120) días de aprobado el loteo.

ART. 15 Las decisiones que tome el Directorio conforme lo dispuesto en los Artículos 13 y 14 deberán contar con el respaldo de la correspondiente resolución, estar debidamente fundadas y ser notificadas a las comisiones con competencia en el área de vivienda de ambas Cámaras Legislativas, dentro de los cinco (5) días de suscripta la resolución.

### **TITULO III: DISPOSICIONES COMUNES A AMBOS SISTEMAS CAPITULO I NORMAS TÉCNICAS A EMPLEARSE**

ART. 16 En los casos de viviendas individuales o en grupo, que sufran modificación del saldo de deuda, el Instituto Provincial de la Vivienda deberá realizar a su cargo los estudios técnicos necesarios que fundamenten debidamente las disminuciones de crédito, tomando como referencia las siguientes normas, siendo su mención sólo de carácter enunciativo:

a) Para el estudio de estructuras sismoresistentes:

1. I.N.P.R.E.S..
2. C.I.R.S.O.C. 103, tomos 1, 2 y 3.
3. C.C.S.R. de Mendoza.

b) Para el estudio de calidad de materiales de construcción y equipamiento:

1. I.R.A.M.
2. I.S.O.

### **Precio definitivo y nuevo plan de pago**



ART. 17 Los intereses moratorios, cuando correspondan, no podrán ser superiores a los establecidos en el mutuo firmado entre el Instituto Provincial de la Vivienda y el adjudicatario.

Los intereses punitivos no podrán superar en un cincuenta por ciento (50%) a los moratorios.

ART. 18 Determinado el nuevo saldo de deuda de los adjudicatarios, el Instituto Provincial de la Vivienda procederá a adecuar el plan de pagos a este saldo y considerando previamente lo estipulado en los Artículos 18 a 21 de la presente Ley.

ART. 19 Para acceder a cualquiera de los beneficios contemplados en la presente Ley, los adjudicatarios que hubiesen iniciado reclamos o acciones judiciales, administrativas y/o extrajudiciales, vinculadas a algún beneficio previsto y solicitado al Instituto Provincial de la Vivienda en virtud de la vigencia de la presente Ley, deberán renunciar a los reclamos y/o acciones iniciados, al igual que a cualquier acción futura en el mismo sentido, siendo esta última prescripción obligatoria para quienes no hubiesen efectuado reclamo alguno.

**\*ART. 20.-** Los beneficios previstos para los adjudicatarios en la presente ley, sólo podrán ser solicitados por los mismos hasta el 30 de noviembre del año 2.001.

[Modificaciones]

ART. 21 Se autoriza al Instituto Provincial de la Vivienda a realizar bonificaciones de hasta un veinte por ciento (20%) del valor de la hipoteca, siempre que el valor de la amortización supere la capacidad de pago del grupo familiar conviviente, previo estudio socioeconómico que deberá realizar el Municipio en el término de noventa (90) días contados a partir de la notificación. Igual beneficio se otorgará al titular que cancele de contado el saldo de deuda.

ART. 22 Cualquier adjudicatario de vivienda construida o financiada por el Instituto Provincial de la Vivienda podrá presentarse por nota a las autoridades del Instituto en cualquier tiempo, con el fin de acreditar la imposibilidad de pago originada por causas socioeconómicas. El Instituto deberá resolver el pedido dentro de los sesenta (60) días corridos desde la presentación, previo informe social, otorgando en caso de corresponder, plazos de espera o refinanciación con cuota menor.

### **TITULO III: DISPOSICIONES COMUNES A AMBOS SISTEMAS CAPITULO II FONDO DE CANCELACIÓN DE VIVIENDAS**

ART. 23 Créase el Fondo de Cancelación de Viviendas, dentro del presupuesto anual del Instituto Provincial de la Vivienda.

ART. 24 El Fondo de Cancelación de Viviendas tendrá como recursos, además de los que se asignen presupuestariamente o por otros medios, el monto proveniente de la cobranza a los adjudicatarios de un canon obligatorio de hasta el tres por ciento (3%) del importe de cada cuota, que podrá ser modificado conforme lo dispuesto en el Artículo 26 de la presente.

ART. 25 El Fondo de Cancelación de Viviendas tendrá como objeto la cancelación del monto total de las cuotas no vencidas, por fallecimiento del titular adjudicatario.

ART. 26 El saldo que anualmente arroje el Fondo de Cancelación de Viviendas se tomará como base a fin de ajustar para el período siguiente el porcentaje estipulado en el Artículo 24 de la presente Ley, a fin de lograr un saldo anual próximo a cero. Dicho ajuste se realizará por Resolución fundada del Directorio.

### **TITULO III: DISPOSICIONES COMUNES A AMBOS SISTEMAS CAPITULO III DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

\***ART. 27.-** Todo adjudicatario del Instituto Provincial de la Vivienda podrá presentarse hasta el día 30 de noviembre del año 2001, a fin de solicitar una regularización de deudas vencidas, las cuales deberán contener intereses moratorios, punitivos y gastos que el Instituto determine, por resolución del directorio, para esta operatoria.

[Modificaciones]

#### **De los informes del Instituto Provincial de la Vivienda**

ART. 28 El Instituto Provincial de la Vivienda deberá informar a las Comisiones con competencia en el área de vivienda de ambas Cámaras Legislativas en forma trimestral, el resultado de la aplicación del Artículo precedente.

ART. 29 El Poder Ejecutivo deberá reglamentar la presente Ley en un plazo máximo de ciento veinte (120) días corridos contados a partir de la fecha de su promulgación.

ART. 30 Comuníquese al Poder Ejecutivo.

#### **Firmantes**

FIRMANTES