

Sanción Nro.: **06926**

MODIFICACION ARTICULOS LEY 4203 PODER EJECUTIVO INSTITUTO PROVINCIAL VIVIENDA REESTRUCTURACION PERSONARIA JURIDICA FUNCIONES ATRIBUCIONES DIRECTORIO PRESIDENCIA RECURSOS ADJUDICACIONES CONTRATOS PROGRAMAS ESCRITURAS CERTIFICACIONES * * *

LEY 6926

MENDOZA, 11 DE SETIEMBRE DE 2001

B.O. : 12/10/2001

NRO. ARTS. : 0005

TEMA : MODIFICACION ARTICULOS LEY 4203 PODER EJECUTIVO INSTITUTO PROVINCIAL VIVIENDA REESTRUCTURACION PERSONARIA JURIDICA FUNCIONES ATRIBUCIONES DIRECTORIO PRESIDENCIA RECURSOS ADJUDICACIONES CONTRATOS PROGRAMAS ESCRITURAS CERTIFICACIONES

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

ARTICULO 1o- INCORPORAR AL ARTICULO 4o DE LA LEY No 4203 LOS SIGUIENTES INCISOS:

"O) ADMINISTRAR Y/O GARANTIZAR FONDOS DE TERCEROS, CONFORME LO ESTABLECIDO EN EL CAPITULO V DE LA PRESENTE LEY."

"P) SUSCRIBIR ACUERDOS CON LOS MUNICIPIOS PARA CONTEMPLAR LA COLABORACION Y DESCENTRALIZACION; PROYECTAR Y CONTROLAR LA POLITICA DE VIVIENDA Y LOGRAR EL DESARROLLO Y PARTICIPACION DE LAS ENTIDADES INTERMEDIAS, IMPLEMENTANDO LOS PROGRAMAS EXISTENTES DE ACUERDO A LA DEMANDA."

"Q) DESTINAR PROGRAMAS PARA SUBSIDIAR TASA DE INTERES Y/O CUOTAS DE FINANCIACION DE VENTA DE VIVIENDAS, DEBIDAMENTE JUSTIFICADOS, PUDIENDO DESTINAR A ESTE FIN HASTA EL OCHO POR CIENTO (8%) DE LOS INGRESOS TOTALES. LA REGLAMENTACION DEBERA FIJAR LAS CONDICIONES GENERALES DE SU INSTRUMENTACION."

"R) OTORGAR AVALES O FIANZAS CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL CAPITULO V DE LA PRESENTE LEY."

"S) CREAR SISTEMAS PARA SOSTENER LA ESTABILIDAD DEL FLUJO DE FONDOS QUE EL INSTITUTO PERCIBE POR EL REPAGO DE LOS CREDITOS OTORGADOS."

ART. 2o - REEMPLAZAR EL TEXTO DEL ARTICULO 15 DE LA LEY No 4203 POR EL SIGUIENTE:

"LOS CONTRATOS QUE CELEBRE EL INSTITUTO SON ADMINISTRATIVOS, SALVO CUANDO EXPRESAMENTE SE INDIQUE QUE SE RIGEN POR EL DERECHO PRIVADO."

ART. 3o - INCORPORAR A LA LEY No 4203, A CONTINUACION DEL ARTICULO 22, EL TITULO SIGUIENTE: "CAPITULO V: DE LA ADMINISTRACION Y/O GARANTIA DE FONDOS DE TERCEROS".

ART. 4o - REEMPLAZAR EL TEXTO DEL ARTICULO 23 POR EL QUE SE INDICA SEGUIDAMENTE, E INCORPORAR COMO ARTICULOS 24 Y SUBSIGUIENTES LAS PRESCRIPCIONES DETALLADAS A CONTINUACION, LAS QUE INTEGRARAN EL CAPITULO V DE LA LEY No 4203:

"ART. 23- CON LOS FONDOS DE TERCEROS SE CONSTITUIRA UN FIDEICOMISO EN LOS TERMINOS DE LA LEY No 24.441."

"ART. 24- EL INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA PODRA ACTUAR EN CALIDAD DE FIDUCIANTE, FIDUCIARIO, BENEFICIARIO, FIDEICOMISARIO Y/O GARANTE, PUDIENDO

ADMINISTRAR, DISPONER Y/O GARANTIZAR FONDOS DE TERCEROS, ENTREGADOS POR FINANCIERAS APORTANTES, CUYO DESTINO SEA LA COMPRA DE TERRENOS, CONSTRUCCION DE VIVIENDAS Y OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURA. LOS FONDOS DE TERCEROS Y/O AVALES QUE OTORQUE EL INSTITUTO SE GARANTIZARAN CONFORME A LO ESTABLECIDO EN EL ARTICULO 29 DE LA PRESENTE LEY."

"ART. 25- LOS FONDOS DE TERCEROS SE DEBERAN OBTENER POR LICITACION PUBLICA, SALVO EN LOS CASOS EN QUE LA OFERTA DE FONDOS SE ENCUENTRE VINCULADA A UN PROGRAMA Y/O PROYECTO ESPECIFICO Y LA TASA MAS GASTOS OFRECIDA CONCURRENTEMENTE PARA EL MISMO SEA INFERIOR AL NUEVE POR CIENTO (9%) EN PESOS O DOLARES, U OTRA MONEDA DE CURSO LEGAL."

"ART. 26- LOS FONDOS INDICADOS EN EL ARTICULO ANTERIOR ESTARAN DESTINADOS AL FINANCIAMIENTO DE EMPRENDIMIENTOS SOCIALES EJECUTADOS POR ENTIDADES INTERMEDIAS SIN FINES DE LUCRO, AGRUPAMIENTOS PARTICULARES Y/O EMPRESAS CONSTRUCTORAS, YA SEA EN FORMA CONJUNTA O INDIVIDUAL SIEMPRE QUE CUMPLAN CON LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

- A) QUE ESTEN RADICADOS EN LA PROVINCIA DE MENDOZA, Y PARA LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS DEBERAN ESTAR CALIFICADAS POR EL I.P.V.
- B) QUE EL MONTO INDIVIDUAL DE CADA VIVIENDA CON OBRAS DE INFRAESTRUCTURA INCLUIDAS, NO SUPERE LOS PESOS CINCUENTA MIL (\$ 50.000.-).
- C) QUE EL TOTAL DEL EMPRENDIMIENTO NO SUPERE LAS CINCUENTA (50) UNIDADES HABITACIONALES."

"ART. 27 - LA ENTIDAD FINANCIERA QUE ACTUARE COMO FIDUCIARIO DEBERA CONTAR CON UNA CALIFICACION NACIONAL NO INFERIOR A AA O EQUIVALENTE, Y TENER CASA MATRIZ O SUCURSAL EN LA PROVINCIA DE MENDOZA."

"ART. 28- A FIN DE CONTAR CON INFORMACION FIDEDIGNA, EL INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA MANTENDRA ACTUALIZADOS DOS REGISTROS, QUE SERAN DE CONSULTA PUBLICA. EN EL PRIMERO DE ELLOS SE INSCRIBIRAN EXCLUSIVAMENTE LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS, QUE PODRAN ESTAR ACOMPAÑADOS DE UN PROYECTO DE VIVIENDA. EN EL SEGUNDO, SE INSCRIBIRAN LOS PARTICULARES INTERESADOS EN ACCEDER A LAS VIVIENDAS A CONSTRUIRSE, INDICANDO UN AREA DE PREFERENCIA, LA QUE NO SERA EXCLUYENTE PARA LA OPCION DEFINITIVA."

"ART. 29- A LOS FINES DE LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 24 DE LA PRESENTE LEY, EL INSTITUTO:

- A) PODRA GARANTIZAR LOS FONDOS DE TERCEROS, PUDIENDO AFECTAR PARA ESTE FIN EL FONDO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA, CONSTITUIDO POR LEY PROVINCIAL No 6323, AL IGUAL QUE LOS RECURSOS PROVENIENTES DEL SISTEMA FEDERAL DE LA VIVIENDA, CONSTITUIDO POR LEY NACIONAL No 24.464, O LAS QUE LAS REEMPLACEN, CON LOS REQUISITOS QUE LAS MISMAS ESTABLECEN, Y LO DISPUESTO POR EL INCISO B) DEL PRESENTE ARTICULO, QUEDANDO FACULTADO PARA DETERMINAR EL TIPO Y ALCANCE DE LAS GARANTIAS A OTORGAR, ADMINISTRANDO Y DISPONIENDO DE TALES RECURSOS.
- B) NO PODRA AFECTAR LOS DESEMBOLSOS DE FONDOS COMPROMETIDOS ANUALMENTE CON LOS MUNICIPIOS, CORRESPONDIENTE A LA CUPIFICACION VIGENTE ESTABLECIDA POR RESOLUCIONES NOS. 532/93 Y 411/01 DEL DIRECTORIO DEL I.P.V., SALVO QUE MEDIE EXPRESA ADHESION AL PROGRAMA Y/O PROYECTO MEDIANTE ORDENANZA Y LA AFECTACION SEA UNA CONSECUENCIA DE LA MISMA. ESTOS FONDOS SERAN GARANTIZADOS BAJO TODO CONCEPTO.
- C) DEBERA RECUPERAR LAS GARANTIAS O AVALES OTORGADOS CONTRA LA ENTREGA DE LAS HIPOTECAS RESPECTIVAS AL FINANCISTA, DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ARTICULO 30 DE LA PRESENTE LEY.
- D) PODRA PACTAR MECANISMOS DE SUSTITUCION DE GARANTIAS QUE LO LIBEREN O RESGUARDEN DE RESPONSABILIDAD POR EL PORCENTAJE CORRESPONDIENTE Y REALIZAR OPERACIONES DE REASEGURO A TALES EFECTOS, SI LO CONSIDERA CONVENIENTE.
- E) DEBERA ESTABLECER LA METODOLOGIA PARA EL CONTROL DE CALIDAD DE LAS VIVIENDAS.
- F) DEBERA VERIFICAR QUE EL EMPLAZAMIENTO DEL PROYECTO ESTE RELACIONADO

CON LA CALIDAD DE LA VIVIENDA.

G) DEBERA VERIFICAR QUE EL TERRENO PROPUESTO CUENTE CON EL ESTUDIO DE SUELO Y CON LAS FACTIBILIDADES OTORGADAS POR LOS ORGANISMOS PROVINCIALES Y MUNICIPALES PERTINENTES.

H) FACULTASE AL PODER EJECUTIVO, A TRAVES DEL MINISTERIO DE HACIENDA, A CONSTITUIR UNA GARANTIA FINANCIERA, MEDIANTE MECANISMOS FINANCIEROS APROPIADOS, QUE NO AFECTEN EL TESORO PROVINCIAL."

"ART. 30- EL INSTITUTO DEBERA SUSCRIBIR CON EL FINANCISTA, PREVIO A LA CONSTITUCION DEL FIDEICOMISO Y ENTREGA DE GARANTIA ALGUNA, UN CONTRATO DE FINANCIAMIENTO, EN EL QUE DEBERA ESTABLECERSE, COMO MINIMO LO SIGUIENTE:

A) INSTITUCIONES BANCARIAS INTERVINIENTES, QUE DEBEN CONTAR CON UNA CALIFICACION NACIONAL NO INFERIOR A AA O EQUIVALENTE, O SER INSTITUCIONES OFICIALES.

B) METODOLOGIA PARA, EN SU CASO, HACER EFECTIVA LA DEVOLUCION Y/O SUSTITUCION DE GARANTIAS.

C) GASTOS DERIVADOS DE LA IMPLEMENTACION DE LA OPERATORIA Y FORMA EN QUE SERAN PRORRATEADOS Y ABSORBIDOS. LOS QUE NO ESTEN DEBIDAMENTE DETALLADOS NO PODRAN SER COBRADOS A NINGUNA DE LAS PARTES INTERVINIENTES NI A LOS ADJUDICATARIOS.

D) GARANTIA DE LIBERACION DE TODA RESPONSABILIDAD DEL INSTITUTO POR LAS VIVIENDAS, POR LA GARANTIA Y/O TODA RESPONSABILIDAD EMERGENTE POR LA CONSTRUCCION DE LAS MISMAS.

E) RESPONSABILIDAD DEL FINANCISTA, O DE QUIEN ESTE DESIGNE EXPRESAMENTE EN LA AUDITORIA DE CALIDAD Y AVANCE DE LA OBRA, DEBIENDOSELE PERMITIR EL ACCESO A LA MISMA, COMO ASI TAMBIEN A TODA LA DOCUMENTACION QUE ESTIME NECESARIA Y QUE ESTE VINCULADA AL EMPRENDIMIENTO.

SI NO EFECTUA LAS AUDITORIAS EN TIEMPO Y FORMA, CONFORME AL AVANCE DE OBRA, NO PODRA FUNDAR RECLAMO ALGUNO EN EL DESCONOCIMIENTO SOBRE EL MODO Y CONDICIONES DE LA EJECUCION Y/O CALIDAD, TANTO DE LA OBRA COMO DE LA VIVIENDA TERMINADA.

F) ACCIONES A EMPRENDER POR EL FINANCISTA EN CASO QUE LAS AUDITORIAS DE CALIDAD Y AVANCE DE OBRA DEL MISMO NO COINCIDAN CON LOS MONTOS ABONADOS Y/O EL AVANCE DE OBRA DEL CERTIFICADO.

G) RESPONSABILIDAD DEL FIDUCIARIO EN EL CONTROL DEL PAGO DE APORTES Y CONTRIBUCIONES Y DEMAS OBLIGACIONES A CARGO DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA POR LA OBRA EN EJECUCION. EN CASO DE MORA O INCUMPLIMIENTO DE LA EMPRESA CONSTRUCTORA EN LOS PAGOS, EL FIDUCIARIO PODRA ABONAR POR CUENTA Y ORDEN DE ESTA, TANTO LO ADEUDADO POR OBLIGACIONES VENCIDAS COMO POR LAS QUE SE GENEREN EN ADELANTE.

H) DETERMINACION CLARA DE LA RESPONSABILIDAD DEL FINANCISTA EN LA APROBACION, SELECCION Y REEMPLAZO DE ADJUDICATARIOS, CONFORME A SUS EXIGENCIAS Y A LAS DISPOSICIONES DEL INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA, Y LIBERACION ABSOLUTA DE RESPONSABILIDAD DE ESTE ULTIMO EN CASO DE INCONVENIENTES DE CUALQUIER NATURALEZA CON LOS ADJUDICATARIOS.

I) PRESENTACION DEL LISTADO DE ADJUDICATARIOS, TITULARES Y SUPLENTE, RESPONSABILIDAD DEL FINANCISTA EN SU REEMPLAZO. EN CASO DE NEGATIVA O IMPOSIBILIDAD DEL ADJUDICATARIO A SUSCRIBIR LA ESCRITURA O EXISTIR VACANTES NO CUBIERTAS, SE ESCRITURARA A NOMBRE DEL FINANCISTA O DE QUIEN ESTE INDIQUE."

"ART. 31- EL INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA AUTORIZARA LOS DESEMBOLSOS DE FONDOS A FAVOR DE LAS PERSONAS, EMPRESAS O ENTIDADES RESPONSABLES DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS CONTRA EL EFECTIVO AVANCE DE LAS MISMAS, DEBIENDO TOMAR LOS RECAUDOS PERTINENTES PARA EL CONTROL, TANTO EN CANTIDAD COMO EN CALIDAD, DE LOS TRABAJOS CERTIFICADOS."

"ART. 32- AL MOMENTO EN QUE EL INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA AUTORICE A ENTREGAR O HAGA ENTREGA DE LAS GARANTIAS AL FINANCISTA, SE DEBERA INCORPORAR AL PATRIMONIO FIDUCIARIO EL DINERO, GARANTIAS AUTOLIQUIDABLES, CREDITOS Y/O TITULOS U OTROS BIENES DE VALOR CIERTO E INMODIFICABLE, EQUIVALENTES EN MONTO Y CALIDAD A LAS GARANTIAS

OTORGADAS."

"ART. 33- SON CONDICIONES MINIMAS QUE DEBE REUNIR TODO PROYECTO, PARA QUE EL INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA OTORQUE GARANTIAS:

A) QUE LAS ENTIDADES INTERMEDIAS Y EMPRESAS CONSTRUCTORAS SE ENCUENTREN AL DIA CON EL PAGO DE SUS OBLIGACIONES FISCALES O CON PLANES DE PAGO VIGENTES, Y NO TENGAN INCUMPLIMIENTOS O SANCIONES DE NINGUN TIPO, YA SEA EN SEDE ADMINISTRATIVA O JUDICIAL, DEBIENDO LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS ESTAR CONSTITUIDAS O DOMICILIADAS EN LA PROVINCIA DE MENDOZA, O EN SU DEFECTO, CONTAR CON MAS DE DIEZ (10) AÑOS DE ACTUACION EN LA PROVINCIA EN LA ACTIVIDAD DE LA CONSTRUCCION.

B) QUE LAS VIVIENDAS SEAN CONSTRUIDAS EN LA PROVINCIA DE MENDOZA. SI SE UTILIZASEN PREMOLDEADOS, LOS MISMOS DEBERAN SER ELABORADOS EN LA PROVINCIA DE MENDOZA.

C) LOS TERRENOS CONSIDERADOS EN EL PROYECTO DEBERAN ESTAR LIBRES DE TODO GRAVAMEN Y ESCRITURADOS A NOMBRE DE ALGUNO DE LOS PARTICIPANTES DEL PROYECTO Y SER TRANSFERIDOS AL PATRIMONIO FIDUCIARIO, PREVIO AL PRIMER DESEMBOLSO DE LA CUENTA FIDUCIARIA. EXISTIRA EXCEPCION CUANDO EL PRIMER DESEMBOLSO TENGA COMO OBJETO EL PAGO DEL TERRENO; EN TAL CASO, DEBERA EFECTUARSE SIMULTANEAMENTE EL PAGO Y LA TRANSFERENCIA AL PATRIMONIO FIDUCIARIO.

D) LAS EMPRESAS CONSTRUCTORAS QUE INTERVENGAN EN LOS PROCESOS CONSTRUCTIVOS DEBERAN ESTAR INSCRIPTAS EN EL INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Y CONTAR CON CALIFICACION HABILITANTE DE ESTE.

E) NO PODRAN INTERVENIR EN LOS PROCESOS LICITATORIOS O EN LOS TRABAJOS CONTEMPLADOS POR LA PRESENTE LEY LAS PERSONAS DENUNCIADAS POR EL INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA O FISCALIA DE ESTADO DE LA PROVINCIA ANTE LA JUSTICIA PENAL, MIENTRAS SE HALLEN EN CUALQUIER INSTANCIA DEL PROCESO JUDICIAL, HASTA TANTO CUENTEN CON SENTENCIA ABSOLUTORIA TOTAL O SOBRESEIMIENTO DEFINITIVO.

F) UNA VEZ FINALIZADA LA CONSTRUCCION DE LAS VIVIENDAS SE PROCEDERA, EN UN PLAZO NO MAYOR DE SEIS (6) MESES, A SUSCRIBIR LA ESCRITURA TRASLATIVA DE DOMINIO A FAVOR DE LOS BENEFICIARIOS Y LA GARANTIA HIPOTECARIA EN PRIMER GRADO DE PRIVILEGIO A FAVOR DEL INSTITUTO O DE QUIEN RESULTE ACREEDOR, SEGUN EL CASO. SIN EL CUMPLIMIENTO PREVIO DE ESTE REQUISITO QUEDA ABSOLUTAMENTE PROHIBIDO HACER ENTREGA DE LAS VIVIENDAS A LOS ADJUDICATARIOS."

"ART.34- TODAS LAS PARTES INTERVINIENTES, INCLUIDO EL INSTITUTO, EXPLICARAN DETALLADAMENTE, A QUIENES SEAN ADJUDICATARIOS DE VIVIENDAS A TRAVES DEL FINANCIAMIENTO ESTABLECIDO EN EL PRESENTE CAPITULO, TODOS LOS ALCANCES DEL MISMO, POR MEDIO DE LOS MECANISMOS QUE ESTIMEN PERTINENTES, A FIN DE LOGRAR UNA CABAL E INTEGRAL COMPRESION DE ESTE SISTEMA, ESPECIALMENTE EN LO RELATIVO A LA LIMITADA RESPONSABILIDAD DEL INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA COMO ASI TAMBIEN A LA TRANSFERENCIA Y/O CONSTITUCION DE HIPOTECAS AL FINANCISTA Y LAS IMPLICANCIAS DE ESTE HECHO, DEBIENDO DOCUMENTAR FEHACIENTEMENTE ESTA SITUACION."

"ART. 35- TODAS LAS PARTES INTERVINIENTES DEBERAN FIJAR DOMICILIO EN LA PROVINCIA DE MENDOZA Y SOMETERSE A LA JURISDICCION DE LOS TRIBUNALES ORDINARIOS DE LA PRIMERA CIRCUNSCRIPCION JUDICIAL DE LA MISMA, CON EXPRESA RENUNCIA A CUALQUIER OTRO FUERO O JURISDICCION. EXCEPCIONALMENTE Y POR RAZON DEBIDAMENTE FUNDADA, PODRA ACEPTARSE PARA EL FINANCISTA OTRO DOMICILIO O JURISDICCION, SIEMPRE DENTRO DEL TERRITORIO DE LA REPUBLICA ARGENTINA."

"ART. 36- EL DIRECTORIO DEL INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA DEBERA ADECUAR Y MANTENER ACTUALIZADA SU PROPIA ESTRUCTURA, ADMINISTRATIVA Y TECNICA, A FIN DE DAR CUMPLIMIENTO A LOS PROCEDIMIENTOS PREVISTOS EN EL PRESENTE CAPITULO."

ART. 5o - COMUNIQUESE AL PODER EJECUTIVO.

DADA EN EL RECINTO DE SESIONES DE LA HONORABLE LEGISLATURA
DE LA PROVINCIA DE MENDOZA, A LOS ONCE DIAS DEL MES DE SETIEMBRE
DEL AÑO DOS MIL UNO .