

MENDOZA, 19 DE JULIO DE 2002

RESOLUCIÓN N° 503

Visto el expediente 1487-G-02, mediante el cual Presidencia solicita el estudio de la posibilidad de otorgar ampliaciones de crédito para que las entidades intermedias y los beneficiarios de emprendimientos mancomunados puedan atender la redeterminación de los precios de las obras en ejecución y de las que se ejecuten en el futuro, situación que ha sido denunciada por las entidades intermedias mediante diversas notas;

CONSIDERANDO:

Que la Ley Nacional Nro. 25.561 de "Emergencia Pública y Reforma de Régimen Cambiario", en su artículo 4 del Título III, De las Modificaciones a la Ley de Convertibilidad, mantiene derogadas con efecto al 1 de abril de 1.991, todas las normas legales o reglamentarias que establecen o autoricen la indexación de precios, actualización monetaria, variación de costos o cualquier otra forma de repotenciación de deudas, impuestos, precios o tarifas de los bienes, obras o servicio, aún para los efectos de las relaciones y situaciones jurídicas existentes al momento del dictado de la norma;

Que la actual situación del país y de la provincia es de emergencia económica-financiera tal cual ha sido receptada por ley 25.561, sus modificatorias y complementarias y los decretos reglamentarios en el orden nacional, y también por ley provincial 6975 y sus decretos respectivos.

Que a la fecha del presente resulta público y notorio el incremento de los insumos de la construcción a partir del día 6 de enero del 2.002, como consecuencia del proceso inflacionario desencadenado a partir de la devaluación de la moneda nacional frente al dólar estadounidense.

Que, esta situación ha provocado variaciones de los valores de las contraprestaciones tomadas en cuenta el momento de realizar las contrataciones.

RESOLUCIÓN N° 503

Que esta situación pone en peligro no sólo la efectiva continuidad de las obras comprometidas, sino de igual manera la posibilidad de dar comienzo a nuevos emprendimientos, en un escenario de variación del valor de la moneda;

Que se hace necesario establecer un mecanismo que sin violentar la ley 23.928, en su actual redacción dada por la ley 25.561, permita a las entidades mutualistas y/o fiduciarias obtener ampliaciones de crédito que les posibilite hacer frente a los nuevos precios que hoy tienen los insumos de la construcción, a fin de poder terminar las obras;

Que Asesoría de Gobierno en dictámenes números 688/1992 y 149/1993, ha dicho: "siguiendo la mejor doctrina nacional, la ley N° 23.928 importo la derogación, exclusivamente de los procedimientos de variación de costos resultantes de la aplicación automática de fórmulas polinómicas y de índices de precios, manteniendo en cambio, los procedimientos de reconocimiento de mayores costos por análisis de los costos de cada obra efectivamente incurridos; sin perjuicio de la vigencia también de otros institutos jurídicos, tales como la teoría del príncipe, imprevisión, enriquecimiento sin causa, dificultades materiales imprevistas y otros que actúan como técnicas de resguardo a la intangibilidad del precio de los contratos...";

Que la metodología propuesta consiste en un procedimiento basado en el análisis de precios tipo por unidad de medida, donde se utilizan los listados de precios que emite la Comisión permanente de precios del Ministerio de Ambiente y Obras Públicas de la provincia de Mendoza, los listados de la Cámara Argentina de la Construcción, del Indec, y los relevados ad hoc para casos en los que no existen datos oficiales. Se asigna a cada ítem de los presupuestos de las obras en ejecución, un código que corresponde al análisis de precio tipo con el que será actualizado. Para la redeterminación de precios se utiliza el último mes emitido por la comisión mencionada (ya sea provisorio o definitivo), tomando como mes base Diciembre - 2001, y como mes de certificación el anterior a la presentación del certificado de obra. Las diferencias entre provisorios y definitivos serán consideradas en forma simultánea con el estudio de la variación de los certificados próximos, hasta emitirse el último;

RESOLUCIÓN N° 503

Que la metodología descrita y los análisis de precios tipo con los cuales se redeterminará el valor de los ítems ejecutados forman parte del Anexos I de la presente resolución;

Que en la totalidad de las operatorias descentralizadas, los préstamos de dinero que otorga el Instituto Provincial de la Vivienda a las entidades intermedias y a los beneficiarios de emprendimientos mancomunados, siempre son reintegrados por el adjudicatario de la vivienda;

Que, resulta conveniente que las sumas no previstas en los instrumentos originales que deba desembolsar el Instituto Provincial de la Vivienda en razón de las ampliaciones de créditos destinadas a afrontar los incrementos de insumos, quede formalizada mediante convenios administrativos en donde los postulantes asociados a la entidad se obliguen a reintegrar los montos resultantes, que deberán ser incluidos en la escritura hipotecaria individual que oportunamente celebren con el I.P.V. en ocasión de la entrega de la unidad;

Que, a los fines de garantizar las ampliaciones de créditos por redeterminación de precios es necesario que cada ampliación tenga garantía hipotecaria suficiente.

Que, la hipoteca inicial garantizará las sumas que desembolse el I.P.V. en concepto de ampliación de créditos, hasta el monto previsto en la misma.

Que, los pagos que superen dicho valor, deberán ser garantizados mediante nueva hipoteca.

Que en razón de afectar el cupo municipal, cada municipio deberá solicitar la aplicación de la metodología destinada a las ampliaciones de créditos para redeterminar precios;

Que de la metodología descrita se ha dado vista a Asesoría de Gobierno a fojas 233, a asesoría letrada del Ministerio de Desarrollo Social fojas 243/244 y Fiscalía de Estado a fojas 252/254 realizándose las incorporaciones sugeridas a esta Resolución;

RESOLUCIÓN N° 503

Por ello, en uso de las atribuciones conferidas en la Ley N° 4203 y modificatoria Ley N° 6926;

EL HONORABLE DIRECTORIO DEL INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA R E S U E L V E:

Artículo 1°: Metodología: Apruébese la metodología descripta en el Expediente N° 1487-G- 02 que como **ANEXO I** forma parte de la presente Resolución, a fin de determinar el monto de las ampliaciones de créditos destinados a atender la redeterminación de los precios de las obras en ejecución y de las que se inicien durante la vigencia de la presente resolución.

Artículo 2°: Periodo comprendido: La presente metodología tiene carácter excepcional y se funda en la emergencia económica financiera en que se encuentra la provincia, será aplicada a los certificados aprobados cuyas obras fueron ejecutadas con posterioridad al día 6 de enero del 2.002, y/o a los certificados aprobados con posterioridad a la fecha de la presente resolución, mientras dure

Artículo 3°: Adhesión de la Entidad: Para adherir a la ampliación del crédito originado por la redeterminación de los precios de las obras en ejecución, las entidades intermedias y los beneficiarios de emprendimientos mancomunados, deberán suscribir la carta de adhesión a la metodología aprobada en la presente Resolución como **ANEXO II**, que será presentada al Instituto Provincial de la Vivienda a través de los respectivos Municipios, conforme al artículo 7° de la presente, fijándose como último plazo el día 30 de agosto del 2.002. En ocasión de dicha adhesión los socios de las entidades mutuarías y/o fiduciantes deberán cumplimentar la obligación prevista en el artículo 4° de la presente.

Artículo 4°: Adhesión de los Beneficiarios: Únicamente podrán acceder a las ampliaciones de crédito originadas en la redeterminación de precios, las entidades intermedias mutuarías o fiduciantes cuyos socios preadjudicatarios se obliguen dentro del plazo previsto en el artículo 3° a reintegrar los montos que por tal concepto desembolse el Instituto Provincial de la Vivienda, suscribiendo el convenio individual mencionado en el **ANEXO III** de la presente Resolución. La suma de dinero resultante será prorrateada entre los adjudicatarios e incluida en las escrituras hipotecarias individuales que oportunamente éstos/

RESOLUCIÓN N° 503

///... celebren con el Instituto Provincial de la Vivienda en ocasión de la entrega de la unidad, y deberá ser reintegrada conforme a los plazos y condiciones que para cada una de las operatorias se determine en los planes de pago que oportunamente suscriba dicho Instituto con el adjudicatario.

Artículo 5°: Aplicación retroactiva. Requisitos: La metodología será de aplicación retroactiva a partir del día 6 de enero del 2.002, cuando la entidad y/o los beneficiarios del emprendimiento mancomunado lo soliciten expresamente en la carta de adhesión, y se cumplimente el plazo establecido en el artículo 3° y 4° de la presente Resolución.

Artículo 6°: Adhesión fuera de plazo: En el caso que la carta de adhesión prevista en el artículo 3 ° y los convenios individuales previstos en los artículos 4° se suscriban fuera del plazo estipulado en la presente, la ampliación del crédito no tendrá carácter retroactivo y comprenderá los reconocimientos posteriores a la adhesión de los asociados.

Artículo 7°: Adhesión del Municipio: Cada municipio deberá solicitar expresamente la ampliación del crédito y la aplicación de la metodología objeto de la presente resolución, mediante una nota del Intendente Municipal dirigida al Presidente del Instituto Provincial de la Vivienda.

Artículo 8°: Garantías: La hipoteca inicial garantizará las sumas que desembolse el I.P.V. en concepto de ampliación de créditos, hasta el monto previsto en la misma. Los pagos que superen dicho valor, deberán ser garantizados mediante nueva hipoteca.

Artículo 9°: Locación de Obra Pública: Análoga metodología a la descrita en la presente deberá emplearse para las obras licitadas y financiadas por el Instituto Provincial de la Vivienda con recursos del Fondo Provincial de la Vivienda u otros fondos que pudieren surgir.

RESOLUCIÓN N° 503

Artículo 10°: Registro: La gerencia de seguimiento del Instituto deberá llevar un registro actualizado de las sumas desembolsada por el Instituto en concepto de ampliaciones de créditos originados en la redeterminación de precios, por cada emprendimiento debiendo consignar el efectivo estado de avance de la obra.

Artículo 11°: Aprobación del Poder Ejecutivo: La presente Resolución será ad-referéndum del Poder Ejecutivo Provincial.

Artículo 12°: Comuníquese, notifíquese, dése al Libro de Resoluciones del Honorable Directorio y archívese.

FDO. ING. RAUL ALBERTO CICERO
ING. AMALIA MARTHA MONSERRAT
DR. JORGE LUIS ALBARRACIN
AGRIM. WALTER HUGO CARRASCO