IPV Instituto Provincial de la Vivienda — MENDOZA GOBIERNO

RESOLUCIÓN Nº : 1704 **MENDOZA,** 21 DIC. 2018

Visto el Expediente Nro: 1796-D-2018 constante de 128 fs. útiles, mediante el cual se instruye la reglamentación de la Línea de Acción II, y;

CONSIDERANDO:

Que por Resolución Nº 496, de fecha 24/04/2018, el Honorable Directorio del Instituto Provincial de la Vivienda, crea la Línea de Acción II a través del Contrato de Participación Público- Privada, en el marco del Plan Provincial de Vivienda Mendoza Construye y de lo dispuesto por la Ley Nacional Nº 27.328 y la Ley Provincial Nº 8.992 (por la cual la Provincia de Mendoza adhiere a la mencionada Ley Nacional), con el objeto de reducir el déficit cualitativo y cuantitativo según la necesidad en materia habitacional de toda la Provincia de Mendoza.Conforme lo establece el Artículo Nº 4 de la Ley Nº 8.992, será de aplicación supletoria la Ley Nº 4.416 de Obras Públicas, cuando no contradiga las disposiciones de la Ley Nacional Nº 27.328 y la Ley Provincial Nº 8.992.

Que en el articulo 4º de la resolución mencionada en el párrafo precedente se establece el financiamiento del siguiente modo: a) Participación Privada: 70% como mínimo. Deberá tenerse presente el porcentaje de cofinanciación a proponer por las Empresas Constructoras (entre el 5% y el 10% del precio de la vivienda). **b) Participación Pública: 30% de Aporte del Gobierno Provincial, como máximo.**

Que a fs. 121, el Ministerio de Economía Energía e Infraestructura solicita se analice la posibilidad de incrementar el porcentaje de Participación Pública en los Contratos de participación Público Privada, el cual actualmente equivale a un máximo del 30% del monto total del contrato y extenderlo hasta un 40% del mismo. Dicho planteo se fundamenta en que desde la presentación de las propuestas al Concurso Público (30-04-18) hasta la actualidad, las variaciones en la capacidad de ingresos requeridos por el Banco de la Nación Argentina, para calificar a los futuros adjudicatarios y otorgar el Apto Crédito, se ha alterado en forma sustancial, ya que la tasa de interés fijada por el Banco se incrementó pasando el 4,5% al 10%. Si se extiende la Participación Pública, habrá un beneficio para el adjudicatario ya que el recupero de dicha participación es en UVA sin interés, disminuyendo el monto que este adjudicatario deberá solicitar en la Entidad Bancaria para cotear el porcentaje de Participación Privada aportado por el desarrollador del proyecto. Es por ello, entonces, que resulta conveniente cumplir con el objetivo general del plan Provincial de Vivienda Mendoza Construye, elevar el porcentaje de Participación Pública hasta el 40% del monto contractual para otorgar la posibilidad de acceso a una vivienda a la mayor cantidad de familias posible, siempre y cuando sea factible realizar als adecuaciones presupuestarias y de recursos para poder financiar este aumento.

Que a fs. 122/123, Departamento de Asesoramiento Legal, habiendo analizado las actuaciones dictamina que : A fs. 121, corre agregado el pedido formulado por el Señor Ministro de Economía, Infraestructura y Energía, referido al análisis de la posibilidad de elevar el porcentaje de la participación pública en los Contratos de Participación Público Privado, llevándolo desde el actual 30% al 40% del monto de los mismos. A tal fin debemos remitirnos a los antecedentes de la Línea 2- Participación Público Privada, y analizar las Resoluciones del H. Directorio Nº 494 y Nº 496, ambas de fecha 24 de abril de 2018. La Resolución del Nº 494/18 de fecha, aprueba el Plan Provincial de Viviendas "Mendoza Construye", con el objeto de reducir el déficit cuantitativo de viviendas a través del otorgamiento de créditos destinado a construcción o compra de viviendas

Arq. JAIME G. GRIMALT
Vocal Honorable Directorio
Instituto Provincial de la Vivienda

Agr. Héctor F. Ruiz
Vocal Honorable Directorio
Instituto Provincial de la Vivienda

Arq. DAMIAN SALAMONE
PRESIDENTE Honorable Directorio
Instituto Provincial de la Vivienda

CARINA PRADO ENCARGADA DESPACHO GENERAL INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Firma y Sello	Dra. MARIA JOSÉ BLANCO Jefe de Departamento de Asesoramiento legal Instituto Provincial de la Vivienda Firma y Sello	SANDRA FURLANO JEFA SECTOR DESPACHO GENERAL INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Firma y Sello
Redacción	Gerencia	Despacho de Directorio

Sec. Administrativa: Cdor. RODRIGO ALEJANDRO GIMENEZ

1704 MENDOZA, 21 DIC. 2018

RESOLUCIÓN Nº :

nuevas, tendiente a satisfacer los requerimientos de hogares que registren necesidad habitacional. Conforme lo establece el artículo 3º de dicha Resolución, entre las Líneas de Acción que se adoptan, se encuentra la de Participación Público Privada, destinado a "Grupos familiares con salarios mayores de 2 SMVyM." Éstos "serán preevaluados por el IPV y aprobados por el Banco para el otorgamiento del crédito para la compra de vivienda". En particular, la Resolución Nº 496 de fecha 24 de abril de 2018 que crea la "Línea de Acción II de Participación Público Privada", establece en su artículo 4º sobre el "Financiamiento", que la Participación Privada (compuesta por la inversión del Desarrollador y por la cofinanciación que debe pagar el Postulante) será como mínimo del 70% del monto total del Contrato. En cuanto a la Participación Pública, la Resolución establece que el aporte máximo será del 30%. Es decir, que esta Resolución es terminante en cuanto a los porcentajes de participación correspondientes, por lo que en el caso que el H. Directorio considerara conveniente ampliar la participación pública, debería Rectificar la Resolución Nº 496/18 en su parte pertinente. Considero necesario profundizar en los objetivos de la Línea 2 a los fines de determinar el alcance que se le pretende dar a la misma. En los considerando de la Resolución se destaca que "...se impone la necesidad de canalizar los recursos para la construcción y/o compra de vivienda nueva destinada a una población con ingresos mayores a 2 SMVyM y, que sin embargo, no son capaces de acceder a créditos de la Banca Privada por sí solos, por lo que necesitan la colaboración del Estado para acceder a una vivienda adecuada, ya que tampoco reúnen los requisitos para acceder a los planes de vivienda social tradicionales". Con este horizonte se dispuso que la participación pública fuera del 30%; este 30% será devuelto por el adjudicatario en UVA SIN INTERÉS. De este modo, el monto de la cuota que deberá pagar el adjudicatario, disminuye notablemente y, en consecuencia, también se flexibilizan los requisitos financieros para acceder al crédito. En otros términos, si el adjudicatario aporta el 10%, deberá solicitar un crédito por el 90% restante. De ese porcentaje, el 30% es un crédito otorgado por el I.P.V. a devolver en UVA SIN INTERÉS y el 60% será un crédito bancario a devolver en UVA MAS EL INTERÉS QUE FIJE EL ENTE FINANCIERO. Ahora bien, cuando se efectúa el llamado al Concurso y la presentación de los distintos Proyectos, la UVI (téngase presente que el aporte Público se hace en UVI) tenía un valor de 23,28. Por su parte, la tasa de interés que fijaba el Banco de la Nación Argentina era del 4,5% y el valor de la UVA era de 23,06. Actualmente el valor de la UVI es de 29,37; la tasa de interés que fija el Banco de la Nación Argentina ronda el 10% y el valor de la UVA es de 30,78. Esta realidad obliga a replantear las bases financieras del programa, a fin de no desvirtuar los objetivos propuestos y evitar excluir a los grupos familiares a los cuales va dirigido la Línea de Acción. Es que los ingresos necesarios para acceder al crédito y el valor final de la cuota, han provocado que el sector poblacional al que iba dirigido originariamente el programa, se haya reducido notablemente. En este contexto resulta claramente aplicable la Teoría de la Imprevisión. Esta imprevisión como acto reflejo derivado de las fluctuaciones del mercado, alza de precios, desvalorización de la moneda, etc., es un acontecimiento ajeno a la Administración que no ha podido preverse al momento de crear la Línea de Acción 2, ni de llamar a Concurso de Proyectos y, consecuentemente, de suscribir los Contratos de Participación Público Privado. Y si bien no hace imposible la ejecución de los mismos, acrece en gran proporción las cargas de las partes. Ergo, teniendo como objetivo que el mayor número posible de familias tengan acceso a esta Línea de Acción, la posibilidad de incrementar la Participación Pública y de renegociar los Contratos con los Desarrolladores cuyos proyectos resultaron seleccionados, aparece como un remedio tendiente a reducir la onerosidad a los límites previstos originariamente. Es por todo lo expuesto que la Asesora estima, siempre que exista partida presupuestaria disponible, que resulta procedente incrementar el Porcentaje de Participación Pública elevándolo a un máximo del 40% del monto total del Contrato, tanto para los Contratos que en el futuro se suscriban bajo esta modalidad, como para los Contratos que ya han sido suscriptos y se encuentran en ejecución. En consecuencia el Porcentaje de Participación Privada se fija en un mínimo del 60%, teniendo en cuenta que dicho porcentaje se encuentra incluida, en caso de que se previera el Contrato PPP, la cofinanciación del Postulante, que

Arq. JAIME G. GRIMALT
Vocal Honorable Directorio
Instituto Provincial de la Vivienda

Agr. Hector F. Ruiz
Vocal Honorable Directorio
Instituto Provincial de la Vivienda

Arq. DAMIAN SALAMONE
PRESIDENTE Honorable Directorio
Instituto Provincial de la Vivienda

CARINA PRADO ENCARGADA DESPACHO GENERAL INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Firma y Sello	Dra. MARIA JOSÉ BLANCO Jefe de Departamento de Asesoramiento legal Instituto Provincial de la Vivienda Firma y Sello	SANDRA FURLANO JEFA SECTOR DESPACHO GENERAL INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Firma y Sello
Redacción	Gerencia	Despacho de Directorio

Sec. Administrativa: Cdor. RODRIGO ALEJANDRO GIMENEZ

RESOLUCIÓN Nº : 1704 **MENDOZA,** 21 DIC. 2018

podrá alcanzar un máximo del 10% del monto contractual. En caso que la Superioridad comparta el criterio, corresponde rectificar la Resolución del H. Directorio Nº 496/18 y suscribir las respectivas adendas a los Contratos de Participación Público Privada que se encuentran en ejecución.

Que a fs. 124/125 la Presidencia y Secretaría Administrativa del Instituto Provincial de la Vivienda solicitan se informe si existe partida presupuestaria para elevar el porcentaje al 40% del monto del contrato, como así también el monto en pesos y su equivalente a UVIS, que representa elevar el aporte público según corresponda en cada emprendimiento, fijando como fecha de cálculo Noviembre de 2018.

Que a fs. 126, Gerencia de Proyectos informa que la diferencia total del Aporte Provincia de UVIS el que ha sido modificado del 30 al 40% es de **UVIS 3.873.495,49**

Que a fs. 127, Gerencia de Administración en virtud del monto informado por Gerencia de Proyectos, comunica que la mayor erogación prevista al elevar del 30 al 40% la participación estatal en la Acción II Participación Público- Privada y tomando el precio de la UVI según BCRA al 16/11/2018 es de $ 29.09 por UVI por la mayor cantidad informada de 3.873.495.49 UVI asciende en la suma de $ 112.679.983.80. Esta mayor erogación no fue prevista en la elaboración del presupuesto 2019, no obstante ello, se tramita para el ejercicio 2019 el remanente proveniente de las regalías Petroleras según Ley 8095, por la suma estimada de $ 260.000.000,00 y que es de libre disponibilidad para el IPV, recursos éstos que no han sido previstos en la elaboración del presupuesto 2019. Por lo expuesto, y si el H.D. lo estima conveniente, se puede disponer de estos recursos para financiar la erogación citada.

Que a fs. 127, Departamento de Asesoramiento Legal, instruye emitir la norma legal en un todo de acuerdo a lo dictaminado a fs. 122/123 y demás actuaciones de estos obrados.

Por ello, en uso de las atribuciones conferidas por el art. 4°, inc. h) de la Ley N°4.203 y modificatoria Ley N°6.926.

EL HONORABLE DIRECTORIO
DEL INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA
RESUELVE:

ARTÍCULO 1: Modifíquese el Artículo 4º de la Resolución Nº 496, de fecha 24/04/2018, en los siguientes términos:

DONDE DICE:

FINANCIAMIENTO:

a) Participación Privada: **70%** como mínimo.

Arq. JAIME G. GRIMALT
Vocal Honorable Directorio
Instituto Provincial de la Vivienda

Agr. Héctor F. Ruiz
Vocal Honorable Directorio
Instituto Provincial de la Vivienda

Arq. DAMIAN SALAMONE
PRESIDENTE Honorable Directorio
Instituto Provincial de la Vivienda

CARINA PRADO ENCARGADA DESPACHO GENERAL INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA	Dra. MARIA JOSÉ BLANCO Jefe de Departamento de Asesoramiento legal Instituto Provincial de la Vivienda	SANDRA PURLANO JEFA SECTOR DESPACHO GENERAL INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA
Firma y Sello	Firma y Sello	Firma y Sello
Redacción	Gerencia	Despacho de Directorio

Sec. Administrativa: Cdor. ROBRIGO ALEJANDRO GIMENEZ

1704 **MENDOZA,** 21 DIC. 2018

RESOLUCIÓN Nº :

Deberá tenerse presente el porcentaje de cofinanciación a proponer por las Empresas Constructoras (entre el 5% y el 10% del precio de la vivienda).

b) Participación Pública: **30%** de Aporte del Gobierno Provincial, como máximo.

DEBE DECIR:

FINANCIAMIENTO:

a) Participación Privada: **60%** como mínimo.

Deberá tenerse en cuenta que dicho porcentaje se encuentra incluida, en caso de que se previera el Contrato PPP, la cofinanciación del Postulante, que podrá alcanzar un máximo del 10% del monto contractual.

b) Participación Pública: **40%** de Aporte del Gobierno Provincial, como máximo.

ARTÍCULO 2: Instrúyase a suscribir las respectivas adendas a los Contratos de Participación Público Privada que se encuentran en ejecución.

ARTÍCULO 3: Establézcase que Gerencia de Administración, Área presupuestos e Imputaciones deberá imputar el gasto autorizado en la presente norma legal.

ARTÍCULO 4: El presente Acto Administrativo es complementario de la Resolución Nº 496/18

ARTÍCULO 5: Comuníquese, notifíquese, dese al Libro de Resoluciones y archívese.

Arq. JAIME G. GRIMALT
Vocal Honorable Directorio
Instituto Provincial de la Vivienda

Agr. Héctor F. Ruiz
Vocal Honorable Directorio
Instituto Provincial de la Vivienda

Arq. DAMIAN SALAMONE
PRESIDENTE Honorable Directorio
Instituto Provincial de la Vivienda

CARINA PRADO ENCARGADA DESPACHO GENERAL INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Firma y Sello	Dra. MARIA JOSÉ BLANCO Jefe de Departamento de Asesoramiento legal Instituto Provincial de la Vivienda Firma y Sello	SANDRA FURLANO JEFE SECTOR DESPACHO GENERAL INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Firma y Sello
Redacción	Gerencia	Despacho de Directorio

Sec. Administrativa: Cdor. RODRIGO ALEJANDRO GIMENEZ