

INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA

Resolución N° 1088

MENDOZA, 24 DE AGOSTO DE 2026

Visto el Expediente Nro: EX-2026-05602784- -GDEMZA-IPV mediante el cual el Departamento Cartera Crediticia solicita prorroga de la Ley N° 9571 y su Resolución Reglamentaria N° 1194-2024, y

CONSIDERANDO:

Que, en Orden N° 02 Departamento Cartera Crediticia en virtud de lo dispuesto por la normativa vigente, solicita prorrogar la vigencia de la Ley 9571 y su Resolución Reglamentaria N°N° 1194-2024, hasta el 31 de agosto de 2027.

Que, en Orden N° 09 obra dictamen legal en el cual, además de dar tratamiento al requerimiento descripto en el párrafo anterior, se realiza un análisis en el marco de reuniones previas realizadas en el ámbito del Dpto. de Cartera Crediticia con intervención del Área Administración de Crédito, considerando que con el devenir de casos diarios observados a lo largo de la aplicación de la Ley y su Resolución Reglamentaria, exclusivamente en lo que se refiere al Artículo 13 bis de la Ley, hay viviendas, créditos o soluciones, que pese a tener saldos cancelatorios de pequeño o escaso monto, en pesos, no han quedado comprendidos bajo los beneficios de la cancelación de oficio prevista por la normativa vigente.

Que, del examen realizado se advirtió, que el Sistema alberga diferentes fechas vinculadas a una misma vivienda, crédito o solución: la de entrega, la de adjudicación por Resolución, la de alta del plan de pago, por mencionar algunas, fechas todas que por lo general no coinciden entre ellas.

Que, esta situación, deja en evidencia una disparidad de datos que hace que, muchos casos, no puedan ser encuadrados en la órbita del Artículo 13 bis de la Ley.

Que, tal como la Asesora Letrada lo ha expresado, con el fin de encontrar una solución al problema generado y evitar un desgaste administrativo, muchas veces antieconómico y con escasos resultados favorables en cuanto al cobro de esos créditos, es oportuno y conveniente adoptar un criterio más amplio y comprensivo de la expresión "fecha de inicio de recupero" entendiendo por tal "fecha de inicio de recupero, fecha de entrega o fecha de adjudicación", la que sea más favorable para cada crédito, vivienda o solución que se encuentre registrada en el sistema, siempre y cuando la fecha adoptada, sea hasta el 30 de noviembre de 2017 (fecha límite impuesta por Ley), criterio que se estima aplicable exclusivamente al Artículo 13 bis.

Que, en este sentido, se lograría depurar aún más la cartera incorporando créditos que por su monto podrían ser incluidos bajo los beneficios de la Ley, sin embargo, son excluidos por la fecha del inicio del pago del plan aun cuando sus viviendas fueron entregadas o adjudicadas en muchos casos mucho tiempo antes del 30 de noviembre de 2017.

Que, en Orden N° 14 Secretaria Administrativa comparte el criterio expresado y solicita se emita dictamen previo a dictar el acto resolutivo.

Que, en Orden Nº 16, se ratifica en todos sus términos el dictamen legal agregado en Orden 9 el que textualmente dice: "1-Art. 13: Es claro que la ley dispone como principio general que respecto de los créditos cuyos saldos de capital más mora total sea de hasta el monto equivalente a dos SMVM, podrán beneficiarse con un 60% de descuento en el caso que se cancelen, cumpliéndose obviamente con el requisito que sea en un solo pago y en moneda de curso legal, pero no limita ese beneficio en función a la fecha de otorgamiento del crédito o vivienda, es decir, para quedar comprendido en la opción a) de la Ley 9571 no existe limitación de tiempo alguna salvo la dada por la misma ley en cuanto a la fecha de su vigencia o su prórroga en el caso que se decida en tal sentido por la autoridad de aplicación. Ahora bien, para los casos que no quedan comprendidos en ese principio general, la misma ley se ha encargado de establecer rangos de fechas a fin de hacer una diferenciación entre los porcentajes de descuento que ofrece, tal cual lo prevé en los inc. b) y c) de la citada ley. En estos casos, esas fechas estipuladas a cada período deben ser cumplidas a rajatabla, ergo, en el caso que el IPV decida prorrogar la ley, no puede alterarlas o modificarlas por una resolución. 2- Art. 13 bis: Evidentemente la intención pretendida con lo normado por este artículo es dar oficialmente por cancelados aquellos créditos que de alguna manera representan una cartera incobrable, quizás relacionada a una difícil situación socioeconómica aún cuando se trate de créditos de bajo monto, y a fin de depurar la cartera crediticia y ante lo infructuoso que puede resultar cualquier procedimiento que se realice para obtener la satisfacción del crédito, resulta más ventajoso darlos por cancelados, claro está que, se cumplan los dos requisitos estipulados sobre fecha de inicio de recupero y que el saldo sea como máximo, igual a un 30% del SMVM. Textualmente el citado artículo dice "Facúltase a la Autoridad de Aplicación a dar por cancelados, en pesos, los créditos, soluciones o viviendas cuyo inicio del recupero sea hasta el 30 de noviembre de 2017 y su saldo cancelatorio sea menor o igual a un treinta por ciento (30%) del Salario Mínimo Vital y Móvil actualizado. No obstante lo dispuesto por este artículo, su vigencia actual ha dejado al descubierto casos en los cuales, pese a que los montos de los créditos son relativamente bajos por ser en pesos, no han quedado comprendidos en el beneficio de la cancelación de oficio, situación que amerita un análisis de la normativa aplicable a fin de evaluar la posibilidad de darlos por cancelados. Esa situación se debe a las distintas fechas que se barajan en el procedimiento que tiende a la adjudicación, puesto que se puede hablar de fecha de entrega, fecha de adjudicación de resolución y fecha de alta del plan de pago, fechas que por lo general no coinciden. Si tenemos en cuenta que todo ese procedimiento comienza con la etapa de la postulación y se extiende a lo largo del tiempo, atravesando por otras más como por ejemplo la entrega de la posesión de la vivienda o el dictado de la resolución por parte del HD o la carga del plan de pagos en el sistema, puede advertirse que hasta tanto esas etapas no estén cumplidas, ese procedimiento de adjudicación no queda perfeccionado. Es necesario aclarar que hay resoluciones que establecen fechas a partir de las cuales comienza el recupero pero hay otras que no se mencionan al respecto, como así también que en muchos casos no coinciden las fechas de entrega con las del alta del plan de pagos, otras veces, la fecha de entrega ha sido anterior a la de la emisión de la resolución de adjudicación, otras en las que primero se ha emitido la resolución y luego se ha efectuado la entrega de la posesión, variables todas que dejan en evidencia una disparidad de datos de cada solución y que ha traído aparejado la imposibilidad de encuadrar casos como esos, en la órbita de aplicación del Art. 13 bis de la ley de cancelación. A fin de encontrar una solución al problema de esos créditos y evitar un desgaste innecesario e improductivo en continuar con el despliegue de acciones tendientes al cobro, las que han resultado vanas hasta el momento, se estima que una solución apropiada sería tomar la expresión "fecha de inicio de recupero" en su sentido más amplio dentro del procedimiento de adjudicación, comprensiva de las distintas fechas que se le imprimen al mismo acorde a sus eventos propios, tomando para ello, la fecha más favorable según sea el caso de

cada crédito -llámese fecha de entrega o fecha de adjudicación-, siempre que estas fechas sean anteriores al día 30 de Noviembre de 2017 -fecha tope ordenada por ley-. De esta manera se vislumbra que pueda depurarse esa cartera de adjudicatarios que hasta hoy han estado en una zona gris porque por el monto del saldo perfectamente podrían ser acreedores al beneficio de la cancelación pero por la fecha en la que tienen gravados los planes de pago quedan excluidos del mismo, aún cuando en algunos casos ya han recibido la posesión del bien o ya el IPV los ha reconocido como adjudicatarios a través de una resolución. En este sentido, debe entenderse a toda la gestión que conlleva hacia la adjudicación de una vivienda, como un todo y no como compartimentos estancos, separados e individuales sino cada etapa o hecho lo es en función de un conjunto en el que cada una de sus partes están internamente relacionadas y coordinadas. Criterio que estaría en concordancia con el espíritu de la ley sin necesidad de modificarla en cuanto a la fecha límite impuesta por la misma. En relación a lo ut supra opinado y teniendo en cuenta el Art. 5 de la Resolución N° 1194/2024 por el que “se autoriza a Área Administración de Créditos, a efectuar los ajustes y/o modificaciones en el Sistema Informático que resulten necesarias producto de la aplicación de la ley, pudiendo concretarse aún vencido el período de vigencia de la misma”, en base a esta disposición tal Área podría realizar los ajustes pertinentes para que esos créditos queden cancelados, salvo claro está, mejor criterio. Esta solución serviría para terminar con una serie de créditos en pesos, de vieja data, que no han quedado comprendidos en la vigencia actual de la ley, precisamente porque existe ese obstáculo derivado de la fecha máxima legalmente ordenada, pero que en el devenir de los hechos cuentan con alguna/s fecha/s anteriores al 30 de Noviembre de 2017 y que le jugarían a favor. En el caso que el HD decida tomar esta opinión legal como solución para subsanar las deficiencias del Art. 13 bis, sería conveniente que en la resolución que se emita, se modifique la Resolución N° 1194-2024 en sus partes pertinentes cuando establece que deberá entenderse como otorgamiento o inicio del recupero, la fecha de inicio de recupero del crédito original de las viviendas o créditos. Adoptando así, como ya se dijo anteriormente, un criterio amplio que puede resumirse como un principio “in dubio pro cancelación”, considerando a tal fin, la fecha más conveniente a la cancelación del crédito, respetando claro está, la fecha legal. En cuanto a la prórroga de la vigencia de los beneficios contemplados en la Ley N° 9571, la misma ley prevé esa posibilidad en el Art. 14 al delegar a la Autoridad de Aplicación, llámese IPV, la facultad de prorrogarla hasta el 31 de Agosto de 2027, es decir, que acorde a lo normado, no habría inconveniente alguno desde el punto de vista jurídico, para que el HD emitiera una nueva resolución por la que se extiendan hasta la fecha indicada, los beneficios contemplados en el mencionada ley, vencida la cual, en el caso que se estime conveniente una nueva prórroga, debería ser canalizada a través del procedimiento legislativo respectivo.

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 Nro: 1: Entiéndase a los efectos de la aplicación del Art. 13 bis de la Ley 9571 como fecha de inicio de recupero, la fecha de inicio del crédito original, la fecha de entrega o la fecha de adjudicación, debiendo adoptarse el criterio de la fecha más favorable para cada crédito, vivienda o solución que se encuentre registrada en el sistema, siempre y cuando la fecha

adoptada sea hasta el 30 de noviembre de 2017.

Articulo Nro: 2: Instrúyase al Dpto. de Sistemas a realizar las modificaciones y ajustes que se requieran a fin de implementar las disposiciones de la presente norma legal debiendo proveer la información necesaria para la elaboración de datos estadísticos

Articulo Nro: 3: Prorróguese la vigencia de la Ley 9571, Resolución Reglamentaria y modificatorias hasta el 31 de Agosto de 2027.

Articulo Nro: 4: Debido al carácter reglamentario de la presente Resolución, la misma deberá publicarse en el Boletín Oficial de la Provincia de Mendoza por el plazo de Ley.

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

**PRESIDENTE: ING. GUSTAVO JAVIER CANTERO DIRECTOR: AGRIM. HECTOR RUIZ
DIRECTOR: ING. CARMELO LO PRESTI DIRECTOR: TEC. JORGE JAVIER PEREZ
SECRETARIO ADMINISTRATIVO: RODRIGO ALEJANDRO GIMENEZ**

Publicaciones: 3

Fecha de Publicación	Nro Boletín
01/09/2026	32667

Importe: \$ 2250