



LEGISLATURA DE JUJUY

LA LEGISLATURA DE JUJUY SANCIONA CON FUERZA DE

LEY N° 6426

"FOMENTO A LA ACTIVIDAD ECONÓMICA PARA LA CONSTRUCCIÓN DE UNIDADES DE VIVIENDA, OFICINAS Y LOCALES DE COMERCIO CON PARTICIPACIÓN PÚBLICO-PRIVADA"

Capítulo I Disposiciones Generales

ARTÍCULO 1.- Objeto. Créase el "Plan Provincial público privado de desarrollo urbano, vivienda y locales comerciales" destinado a brindar soluciones habitacionales y de desarrollo comercial o profesional de los jujeños que así lo requieran y cumplan los requisitos que determine la Autoridad de Aplicación, y a fomentar el desarrollo del sector privado.

ARTÍCULO 2.- Participantes y Definiciones. A los efectos de la presente Ley se entenderá por:

- a) **Iniciador:** Empresa Constructora o Desarrollador Inmobiliario que presente Proyectos de construcción de Desarrollo Urbano en el marco de la presente Ley;
- b) **Aspirante:** Persona humana o jurídica o núcleo familiar cuyos ingresos totales mensuales le permita afrontar el pago de las cuotas del Proyecto y haya sido debidamente calificado por el "Iniciador". Tratándose de unidades de vivienda tendrán prioridad aquellos aspirantes que no posean vivienda propia, de acuerdo a las condiciones establecidas en la reglamentación;
- c) **Comprador:** Aquel "Aspirante" que, habiendo sido calificado por el "Iniciador", haya firmado el contrato de adhesión a algún "Programa Aprobado";
- d) **Organismo de Control:** Estará formado por una "Comisión o Unidad Evaluadora y de Control", cuya constitución y conformación serán dispuesta por vía reglamentaria;
- e) **Programa:** Es el "Proyecto de Desarrollo Urbano" presentado por el "Iniciador" que cuente con la aprobación técnica del "Organismo de Control";
- f) **Factibilidad Técnica:** Es el certificado que otorgada por el "Organismo de Control" e indica que el "Proyecto de Desarrollo Urbano" presentado por el "Iniciador" cumple con las premisas básicas establecidas para convertirse en "Programa";
- g) **Factibilidad Financiera:** Es la constancia otorgada por el "Organismo de Control" que indica que el "Programa" cuenta con financiamiento, participación de fondos privados y públicos, y lo transforma en "Programa Aprobado". La misma implica el compromiso por parte del Estado Provincial de realizar los aportes necesarios.

Para el caso que no existan aportes estatales la "Factibilidad Financiera" será automática y la emisión de la misma ineludible para el "Organismo de Control";



LEGISLATURA DE JUJUY



CORRESPONDE A LEY N° 6426.-

- h) **Programa Aprobado:** Es el "Programa" que obtuvo del "Organismo de Control" la "Factibilidad Financiera" y cuenta con los fondos públicos y/o privados que posibilitarán su financiamiento.

Capítulo II Participación Pública

ARTÍCULO 3.- Fondo de Garantía para la Vivienda. Créase el fideicomiso como fondo de garantía de carácter público denominado: "Fondo de Garantías para el Desarrollo Urbano y del Sector Privado" (FO.GA.D.U.P.) en las condiciones previstas en la presente Ley y en el Contrato de Fideicomiso a suscribirse a los fines de su constitución.

ARTÍCULO 4.- El Poder Ejecutivo Provincial será parte del Contrato de Fideicomiso en calidad de Fiduciante, Fideicomisario y Beneficiario del Fondo de Garantías "FO.GA.D.U.P.", el que tendrá por objeto respaldar "Programas Aprobados" en los términos de la presente Ley mediante el otorgamiento de certificados de garantía.

ARTÍCULO 5.- Facúltase al Poder Ejecutivo Provincial a respaldar "Programas Aprobados" mediante el Fondo de Garantías "FO.GA.D.U.P." creado en la presente Ley o mediante el Fondo de Garantía para el Desarrollo de las Micro, Pequeñas y Medianas Empresas de la Provincia de Jujuy (FOGAJUY) o cualquier otro sistema de garantía existente o que en el futuro pudiera crear el Estado Provincial.

ARTÍCULO 6.- En el marco del presente "Plan Provincial público privado de desarrollo urbano, vivienda y locales comerciales" el Poder Ejecutivo Provincial queda facultado a:

- 1) Otorgar avales en conjunto con Fondos de Garantía Públicos Nacionales existentes o que se constituyan;
- 2) Determinar y otorgar diferimientos impositivos para cada fideicomiso constituido de conformidad con el Artículo 8 de la presente Ley;
- 3) Aportar en cada fideicomiso constituido de conformidad con el Artículo 8 de la presente Ley, en su calidad de fiduciante, inmuebles o recursos que a tal efecto prevea el Presupuesto General de Gastos y Cálculos de Recursos.

ARTÍCULO 7.- Créase un "Comité Ejecutivo" como parte integrante del Fondo de Garantía "FO.GA.D.U.P.", que será parte del órgano fiduciario, conforme las disposiciones establecidas en el contrato de fideicomiso.

Capítulo III Participación Público - Privada

ARTÍCULO 8.- A los fines de ejecutar cada "Programa Aprobado" en el marco de la presente Ley, se constituirán Fideicomisos de Administración y/o Financieros, los cuales estarán sujetos a las reglamentaciones que se dispongan, formando parte de ellos como:

Fiduciarios: podrán ser todos o alguno de los siguientes:

- a) El Estado Nacional por aportes que oportunamente pudiera comprometer;
- b) El Estado Provincial por los aportes comprometidos;



LEGISLATURA DE JUJUY



CORRESPONDE A LEY N° 6426.-

- c) El Iniciador por los aportes propios comprometidos;
- d) Los privados aportantes de fondos.

Fiduciario: será "FIDUCIARIA JUJUY S.A.U." o en su defecto una Entidad Financiera, Banco o Sociedad Comercial con antecedentes e idoneidad.

Beneficiarios: podrán ser todos o alguno de los siguientes:

- a) El Iniciador;
- b) Los Compradores que hayan cumplido acabadamente con sus obligaciones;
- c) Los privados acreedores de fondos aportados.

Fideicomisario: será el Iniciador y/o el Estado.

El Organismo de Control podrá autorizar formas jurídicas diferentes a la prevista en el presente artículo cuando en función de las características del "Proyecto Aprobado" las mismas resulten convenientes para su ejecución.

Capítulo IV Desarrollo de Programas

ARTÍCULO 9.- **Presentación de Proyectos.** Las empresas constructoras y desarrolladoras inmobiliarias denominadas "Iniciador" presentarán al "Organismo de Control" los proyectos de Desarrollo Urbano ajustados a las necesidades del mercado y las pautas urbanísticas, provinciales y municipales, los cuales podrán estar en terrenos propios, de terceros o del Estado.

ARTÍCULO 10.- **Estructura de costos y aportes.** El costo total de cada "Programa Aprobado" se establecerá en Unidades de Valor Adquisitivo (UVA), incluyendo el valor del terreno. La amortización, el financiamiento, la modalidad y porcentaje de aportes será dispuesto por vía reglamentaria.

ARTÍCULO 11.- **Registro de tierras.** Se crea un "Registro de Tierras" que estará conformado por inmuebles de propiedad del Estado Nacional, Provincial y/o Municipal disponibles para el desarrollo de viviendas y por otros que pueda ofrecer cualquier propietario privado. Para formar parte del Registro de Tierras, los inmuebles deberán encontrarse visados por el Organismo de Control, conforme se disponga por vía reglamentaria y estarán valorizados en UVA a precio de mercado.

Capítulo V Regulación y Control

ARTÍCULO 12.- **Supervisión y Auditoría.** El "Organismo de Control" estará encargado de crear un "Registro de Programas", conformado por todos los programas que hayan obtenido "Factibilidad Técnica" para asegurar la transparencia y fomentar la competencia entre desarrolladores. El mismo tendrá carácter público y deberá ser actualizado periódicamente en la página web del "Organismo de Control". Durante el transcurso de la obra el "Organismo de Control" podrá ordenar auditorías contables y técnicas.

Capítulo VI Disposiciones Finales



LEGISLATURA DE JUJUY



CORRESPONDE A LEY N° 6426.-

ARTÍCULO 13.- Se faculta al Poder Ejecutivo Provincial a designar la Autoridad de Aplicación de la presente Ley y dictar su reglamentación.

ARTÍCULO 14.- Será de aplicación para el "Plan Provincial Público - Privado de Desarrollo Urbano, Vivienda y Locales Comerciales" las disposiciones de la Ley N° 5185 "Compre Jujeño" y modificatorias.

ARTÍCULO 15.- Todos los "Programas" que se ejecuten bajo el imperio de la presente Ley quedan exceptuados de la aplicación de las Leyes Provinciales N° 1864 de Obras Públicas y Ley N° 6054 de Participación Público Privada.

ARTÍCULO 16.- Dispóngase la adecuación de la Ley N° 6099 de "Ordenamiento territorial, uso y fraccionamiento del suelo" y la Ley N° 3169 "Régimen de Tierras Fiscales", sus Decretos y Leyes complementarias, a los objetivos de la presente Ley, lo que será definido por vía reglamentaria.

ARTÍCULO 17.- La presente Ley es de orden público.

ARTÍCULO 18.- Comuníquese al Poder Ejecutivo Provincial.-

SALA DESESIONES, SAN SALVADOR DE JUJUY, 07 de Noviembre de 2024.-

RFA
LECH


MARTÍN LUQUE
SECRETARIO PARLAMENTARIO
LEGISLATURA DE JUJUY




ALBERTO BERNIS
PRESIDENTE
LEGISLATURA DE JUJUY