



INSTITUTO PROVINCIAL
DE LA VIVIENDA

LEY 196-A

SAN JUAN

RESOLUCION N° **JU 4450** IPV-2022.-

SAN JUAN, 30 SEP 2022

VISTO:

El Expediente N° 501-002392-2022, registro del Instituto Provincial de la Vivienda, según sistema SIGED; y

CONSIDERANDO:

Que de la compulsa de las presentes surge la necesidad de actualizar costo de escrituración de viviendas adjudicadas en venta por este IPV, con la consiguiente constitución de Hipoteca en primer grado a favor de este Instituto, considerando el precio de venta de la unidad habitacional, calculado conforme lo previsto en la Ley N° 196-A. Fijado en UH y reajustado semestralmente según CVS, evaluando la posibilidad de ser incluido en el costo total de la vivienda, con la posibilidad de financiarlo en el plazo de financiación a fijar para cada adjudicación en venta; permitiendo la escrituración a todos los adjudicatarios en igualdad de condiciones, cumpliendo con la normativa vigente y gozando del beneficio de gratuidad en el costo de la escrituración (Ley 2236-P).

Que la titular del Registro Notarial Especial de este IPV, realiza el exhaustivo análisis de las distintas situaciones que se presentan en el Organismo, en referencia a los costos de escrituración de las viviendas adjudicadas en venta por este IPV, proponiendo un tratamiento para cada una de ellas, criterio compartido por el Servicio Jurídico, donde distingue entre a) las viviendas adjudicadas en venta por el IPV entregadas a partir del año 2020 en adelante con o sin poderes especiales otorgados a favor del Organismo, determinando el valor de escrituración en UH de acuerdo a lo establecido en la Ley 196-A, según el último coeficiente de variación salarial (CVS) publicado por el INDEC u Organismo que lo reemplace, dos veces al año, lo que será objeto de la suscripción de un Convenio Específico con el Colegio Notarial de la Provincia de San Juan, en virtud del Convenio marco oportunamente formulado a efectos de confeccionar las escrituras de dichas viviendas a través de escribanías de Registro, acordando el procedimiento a seguir y los montos fijados en concepto de honorarios los que revisten carácter económico dado el fin social que persigue el IPV (según la modalidad de escritura a confeccionar conforme se detalla), siendo los mismos incluidos en el costo definitivo de la vivienda, abonado por el adjudicatario juntamente con la cuota en concepto de servicios mensuales; b) las viviendas entregadas con anterioridad al 31/12/2019; como así también escrituras ya inscriptas en el RGI que obran en dicho Registro Notarial Especial sin haberse materializado la entrega, y c) lo dispuesto en la Resolución N° 2107-IPV-2020, que actualizó los montos fijados para las escrituras.

Que atento lo expresado anteriormente Asesoría Letrada, considera dado el volumen de barrios construidos o financiados por el IPV, que se encuentran en condiciones de escriturar, sumado a que se confeccionan en forma gratuita los poderes especiales suscriptos por los adjudicatarios, como así también las integraciones de dominio y subdivisiones parcelarias, que conlleva una gran demanda no solo de escrituración sino de trámites que exceden la capacidad para afrontar y cumplir con los objetivos y plazos establecidos por la Ley 196-A, se hace necesario se considere dicha situación. Por otro lado las argumentaciones sostenidas en dicho informe son válidas, surgiendo una imposibilidad operativa de confeccionar la totalidad de las escrituras de los diferentes barrios que anualmente se adjudican; a más de la escrituración de los barrios incluidos en el Convenio de Regularización Dominial, suscripto con Nación.

Que por Resolución N° 6104-IPV-2017, se aprobó el Convenio Marco entre el IPV y el Colegio Notarial de la Provincia de San Juan, el que tiene por objeto la instrumentación de escrituras a favor de los adjudicatarios, beneficiarios de este Organismo, a través de distintas modalidades, a los efectos de satisfacer en el menor tiempo posible la regularización dominial de las viviendas construidas por este IPV, cumpliendo los objetivos y previsiones contempladas en el art. 38 de la Ley 196-A. "Las viviendas que se asignen en venta se deberán escriturar a favor de sus adjudicatarios dentro de los 180 días de su ocupación".

Que Asesoría Letrada continúa con su análisis expresando respecto de la Cláusula Segunda, apartado II) del referido Convenio que prevé la realización de Escrituras de Ventas, y Ventas e Hipotecas de viviendas construidas por el Instituto, con o sin afectación al Régimen de Vivienda, como así también escrituras de Cancelación de Hipotecas; estando en consecuencia previsto el ofrecimiento formulado por el Colegio.

Que por el Art. 59 de la Ley 196-A, se crea dentro de la estructura orgánica del IPV y bajo la supervisión de la Escribanía Mayor de Gobierno, el Registro Notarial Especial IPV, cuyo titular podrá realizar todos los actos notariales que facultan las leyes que rigen el Notariado de la Provincia, y cualquier otro necesarios para el cumplimiento específico de esta Ley. Asimismo dispone que cuando las circunstancias lo justifiquen, podrá delegar tales funciones en el Registro Notarial del Estado Provincial o parte de ellas en Escribanías de Registro. En estos casos se celebran acuerdos con el Colegio Notarial sobre reducción de aranceles que correspondan abonar a los particulares adjudicatarios quedando el instituto exento de gastos.

Que el art. 10 de la Ley 2236-P, faculta al IPV a celebrar convenios de colaboración y cooperación con distintos Colegios Profesionales de la Provincia, Universidades, Municipios, y demás Organismos que tengan participación en el procedimiento para llevar a cabo todas las acciones tendientes a lograr la escrituración.

Que en razón de lo expuesto Asesoría Letrada considera dentro de las facultades conferidas por la Ley al Superior la realización de todo acto, o gestión que sea necesario para el cumplimiento de los fines y objeto de este ente (art.8 inc. n); en consecuencia corresponde dictar acto administrativo pertinente. Notificar a las Áreas pertinentes de este IPV y adjuntar copia del acto administrativo a dictarse al Oficio N° 501-000676-2022.

POR ELLO y en uso de las atribuciones conferidas por la Ley N° 196-A y Decreto N° 1971-MOSP-2019,

**EL DIRECTOR DEL
INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA
RESUELVE:**

ARTICULO 1°.- Se deja sin efecto la Resolución N° 2107-IPV-2020 de fecha 29/07/2020.

ARTICULO 2°.- Se autoriza al Registro Notarial Especial de este IPV a confeccionar las escrituras pendientes de emisión por nuestro Registro, sin costo alguno y gozando del beneficio de gratuidad (Ley 2236-P), para las viviendas entregadas con anterioridad al 31 de Diciembre de 2019, como así también extender el mismo beneficio respecto de las escrituras ya confeccionadas por este Registro, inscriptas en el Registro General Inmobiliario en condiciones de ser entregadas a sus adjudicatarios.

ARTICULO 3°.- Se fija en 50 UH el costo de escrituración para las viviendas entregadas a partir del 01 de Enero de 2020 (Ley 196 A) para la Venta con o sin Hipoteca, y afectación al Régimen de Vivienda, en base al coeficiente de variación salarial (CVS) publicado por el INDEC u Organismo que lo reemplace, reajutable semestralmente. Dicho costo equivalente a 50 UH se incluirá en el costo provisorio o definitivo de la vivienda según corresponda, a los efectos de financiar dicho costo.

ARTICULO 4°.- Se fija en 20 UH el costo de escrituración para la cancelación de Hipoteca cuando sea solicitada por el adjudicatario que será abonado por el mismo ante el Registro Notarial que correspondiere.

ARTICULO 5°.- Notificar lo dispuesto en la presente.

ARTICULO 6°.- Comuníquese y archívese.




Arq. MARCELO MORNET
DIRECTOR
INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA