



Cámara de Diputados

SAN JUAN

LEY Nº 196-A

Título I

Capítulo único Personería jurídica

ARTÍCULO 1º.- Créase el Instituto Provincial de la Vivienda, el cual será una repartición autárquica, con personería para actuar tanto en el ámbito público como privado, conforme a la Legislación Nacional o Provincial, siendo continuador tanto activa como pasivamente del organismo creado por la Ley Nº 1777 (sancionada en fecha 01/07/1952) y Nº 4346 (sancionada en fecha 11/10/1977). Su relación con el Poder Ejecutivo será por conducto del Ministerio de Economía.

Domicilio

ARTÍCULO 2º.- El Instituto Provincial de la Vivienda tendrá su domicilio legal en su sede sita en la Ciudad de San Juan. Queda facultado para instalar con carácter transitorio o permanente, delegaciones, agencias, oficinas o corresponsalías en todo el territorio de la Provincia, ad-referéndum del Poder Ejecutivo.

Fines

ARTÍCULO 3º.- El Instituto Provincial de la Vivienda tendrá por finalidad:

- a) Proponer al Poder Ejecutivo la política provincial de la vivienda en relación con los planes de desarrollo nacional, regional y local.
- b) Someter a consideración del Poder Ejecutivo el Plan Anual de Viviendas cuando éste lo ordene, y ejecutarlo una vez que haya sido aprobado por decreto.
- c) Construir viviendas urbanas o rurales por administración y/o contratación bajo las condiciones y formas más convenientes para el Instituto, dentro de los requisitos que deben cumplirse para la utilización de las operatorias provenientes de la disponibilidad de recursos existentes en el ámbito nacional o provincial.
- d) Procurar por todos los medios legales, financieros y técnicos, la dignificación de la casa-habitación y su mejoramiento en los aspectos urbanísticos, técnicos, higiénicos, económico y social, como asimismo la reducción progresiva de la vivienda inadecuada, insalubre o peligrosa en todo el territorio de la Provincia.
- e) Ser el organismo ejecutor de las programaciones del FO.NA.VI. sobre las bases de las disposiciones de la Ley Nacional Nº 21581, sus normas complementarias, reglamentarias y aclaratorias y cualquier otra programación proveniente de organismos nacionales o provinciales.

Título II

Capítulo uno Objetivos

ARTÍCULO 4º.- Son objetivos del Instituto Provincial de la Vivienda:

- a) Establecer las normas que han de regir el uso de las viviendas construidas por el Instituto y vigilar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por los beneficiarios.



Cámara de Diputados

SAN JUAN

Continuación de la Ley N° 196-A.-

- b) Celebrar convenios o contrato a título oneroso y adquirir bienes de toda naturaleza los que podrá gravar, administrar y/o disponer de acuerdo a la norma establecida en la Ley de Contabilidad de la Provincia y de toda otra disposición legal específica para el cumplimiento de sus fines.
Para celebrar convenios o contratos de disposición de inmuebles a título gratuito se necesitará la ratificación del Poder Ejecutivo mediante decreto-acuerdo.
- c) Realizar censos, encuestas, estudios y toda otra determinación atinente a los fines de:
 - 1) Confeccionar un registro permanente de las viviendas urbanas y rurales con su respectiva clasificaciones de aptas, inaptas e inhabitables.
 - 2) Ajustar los planes habitacionales a las necesidades de cada zona.
 - 3) Establecer los niveles económicos de vida e integración de los grupos familiares para las adjudicaciones.
 - 4) Determinar los planes anuales que se destinan a la construcción de vivienda, según la política sobre el particular establecida por el Poder Ejecutivo.
 - 5) Investigar el grado de hacinamiento, promiscuidad y déficit de la vivienda.
- d) Celebrar contratos con entes aseguradores.
- e) Fomentar el estudio e investigación de nuevos sistemas de edificación y del uso y aplicación de nuevos materiales, especialmente los de origen regional.
- f) Propiciar la capacitación técnica del personal dedicado a la construcción y al urbanismo en todos los niveles de su actuación.
- g) Proyectar y elevar anualmente al Poder Ejecutivo por vía del Ministerio competente, el Presupuesto de Gastos y Cálculos de Recursos, en la fecha que determine el Poder Ejecutivo, una vez aprobado el Plan Anual de Viviendas conforme a lo establecido en el artículo 3°, inciso b) de esta Ley.
- h) Programar planes de construcción de viviendas por los sistemas más adecuados y convenientes dentro de la política que sobre el particular le haya fijado el Poder Ejecutivo.
- i) Recibir legados o donaciones y fijar un régimen de utilización y enajenación de sobrantes de terrenos.
- j) Administrar y disponer el Fondo Permanente del Organismo.
- k) Nombrar, ascender y remover al personal de la Repartición, en las condiciones establecidas en el artículo 62 de esta Ley.
- l) Celebrar convenios con las Universidades o Instituciones de estudio para promover la investigación científica o técnica.
- ll) Procurar la construcción particular de viviendas económicas antisísmicas, mediante estímulo, asesoramiento gratuito, franquicias y créditos según la política de vivienda establecida por el Poder Ejecutivo mediante decreto.
- m) Propender al saneamiento y renovación de la vivienda, fomentando además, mediante establecimiento de primas especiales o premios al mejor cuidado y mantenimiento de la vivienda, su huerto, jardín y arbolado protector.
- n) Toda otra actividad o gestión necesaria para el cumplimiento de sus fines.

Capítulo dos Administración

ARTÍCULO 5º.- La Dirección y Gobierno de este ente autárquico será ejercida por su Director General, quien será su representante legal. En caso de impedimento definitivo o transitorio del Director General actuará como subrogante del mismo el Subdirector, hasta tanto aquél se reintegre a sus funciones o se designe su sustituto. En ausencia transitoria del Director General y Subdirector, el primero designará su reemplazante por Resolución.



Cámara de Diputados

SAN JUAN

Continuación de la Ley N° 196-A.-

ARTÍCULO 6º.- El Instituto Provincial de la Vivienda, contará con Subdirector y un Jefe Técnico, cuyas funciones respectivamente serán, de asesoramiento en toda materia inherente al cargo de Director General. Este último podrá delegar, por razones operativas, la representación legal del IPV y para algunos actos, a favor del Subdirector, a través de acto administrativo formal.

ARTÍCULO 7º.- El Director debe ser un ciudadano con título de Ingeniero Civil o en Construcciones o Arquitecto; y conjuntamente con el Subdirector y el Jefe Técnico serán designados por el Poder Ejecutivo, gozando de la retribución que anualmente y respectivamente les fije la Ley de Presupuesto. El Jefe Técnico debe ser un ciudadano con título de Ingeniero Civil o en Construcciones o Arquitecto o Ingeniero Agrimensor.

Del Director General

ARTÍCULO 8º.- Sin perjuicio de las funciones que les sean encomendadas por otras disposiciones, el Director General tendrá las siguientes atribuciones y deberes:

- a) Administrar el Fondo Permanente del Instituto, sus bienes e instalaciones, en las condiciones establecidas en la presente Ley y leyes concordantes con las responsabilidades que en ellas se determina, pudiendo representar en juicio al Instituto -por medio de apoderados letrados- sea como demandante o demandado, transigir y celebrar arreglos judiciales o extrajudiciales, otorgando los poderes necesarios.
- b) Nombrar, promover y remover al personal de la Repartición conforme a las normas establecidas en el Estatuto del Empleado Público y demás disposiciones legales, condicionando el ejercicio de estas atribuciones a la existencia de las partidas necesarias en el Presupuesto y al artículo 62 de esta Ley.
- c) Asignar funciones al personal de la Repartición.
- d) Elaborar el Proyecto del Plan Anual de Obras, con arreglo a la partida presupuestaria afectada a tal efecto, para su estudio y aprobación por parte del Poder Ejecutivo conforme se establece en el art. 3º, inciso b) de esta Ley.
- e) Elevar anualmente en las fechas que el Poder Ejecutivo determine, el Presupuesto General de Gastos y Cálculos de Recursos.
- f) Realizar en su carácter de representante legal todos los actos jurídicos indicados en los artículos 1º y 4º, inciso b) de la presente Ley.
- g) Contratar la realización de estudios, proyectos y asesoramiento dentro del límite establecido en la partida presupuestaria.
- h) Actuar directamente con la Secretaría de Estado y Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación y celebrar con ésta todo acto o negocio que tenga por fin el cumplimiento de la presente, la Ley del Fondo Nacional de la Vivienda y toda otra legislación concordante nacional o provincial.
- i) Celebrar actos o negocios jurídicos que tengan por fin el cumplimiento de esta Ley, la Ley del Fondo Nacional de la Vivienda y toda otra legislación nacional o provincial, con reparticiones públicas nacionales, provinciales o municipales.
- j) Disponer conforme a las leyes vigentes, la enajenación de los materiales, herramientas, enseres, automotores e implementos que se consideren fuera de uso.
- k) Llevar el inventario general de todos los valores y bienes pertenecientes a la Institución, ajustándose a las disposiciones que en materia de patrimonio rigen en la Provincia.



Cámara de Diputados

SAN JUAN

Continuación de la Ley N° 196-A.-

- l) Aprobar los reglamentos de adjudicación, venta, locación y comodato, financiación y uso de las viviendas correspondientes a cada programa.
- ll) Realizar las expropiaciones de los inmuebles necesarios para la ejecución de los programas habitacionales, de acuerdo a lo estipulado en esta Ley y a la Ley de Expropiaciones.
- m) Adjudicar en venta, locación o comodato las viviendas que se construyan bajo el imperio de la presente Ley.
- n) Ejercer toda la capacidad y competencia conferida por esta Ley al Instituto, y en general realizar todo acto o gestión que sea necesario para la realización de los fines y objeto de la creación del ente.
- ñ) Anualmente, en la primera quincena del mes de diciembre presentará la correspondiente rendición de cuenta al Poder Ejecutivo Provincial.
- o) Otorgar poderes generales o especiales para la realización de actos inherentes al ente, a funcionarios del mismo. Asimismo otorgará poder general para asuntos judiciales al Asesor Letrado de la Repartición.
- p) Celebrar convenios con los empleadores de la actividad privada, que actuarán como agentes de retención o percepción de las cuotas que por vivienda adjudicada por el Instituto Provincial de la Vivienda deban abonar sus dependencias, debiendo depositar los importes dentro de los 7 (siete) días de efectuada la retención. En todos los casos deberá existir conformidad expresa del adjudicatario.
- q) Podrá a través de acto administrativo, asignar funciones específicas al Subdirector, basado en cuestiones operativas a fin de agilizar gestiones.

Capítulo tres

ARTÍCULO 9º.- El Instituto Provincial de la Vivienda en su faz técnica-administrativa estará integrado por Departamentos que el Director General estime necesarios, además de un Registro Notarial Especial. También habrá áreas, divisiones, secciones y oficinas, que según el funcionamiento del Instituto y de acuerdo a las etapas que se vayan cumpliendo en el proceso de instrumentación de una política de vivienda, el Director General estime incorporar.

ARTÍCULO 10.- Dentro del plazo de ciento ochenta (180) días de promulgada la presente, el Instituto Provincial de la Vivienda deberá elevar para su aprobación el organigrama y esquema de funcionamiento del organismo al Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos, cumplido esto, se someterá a aprobación del Poder Ejecutivo.

Capítulo cuatro Régimen financiero Patrimonio

ARTÍCULO 11.- El patrimonio del Instituto estará integrado por:

- a) Todos los bienes muebles e inmuebles que adquiera a título oneroso para el cumplimiento de sus fines, o que por cualquier título se le tramita.
- b) Por el remanente al cierre de cada ejercicio de sus recursos propios y fondos destinados a construcciones y/o adquisiciones una vez atendidas todas sus obligaciones.

Recursos Fondo Permanente de la Vivienda



Cámara de Diputados

SAN JUAN

Continuación de la Ley N° 196-A.-

ARTÍCULO 12.- Son recursos del Instituto, e integrarán el Fondo Permanente de la Vivienda:

- a) Lo asignado por la Ley Anual de Presupuesto.
- b) El producido de los recuperos de las ventas y locaciones de las viviendas construidas por el Instituto Provincial de la Vivienda, sus intereses y reajustes.
- c) Los fondos provenientes de la Ley Nacional N° 21581 (Fondo Nacional de la Vivienda).
- d) El proveniente de la venta de materiales.
- e) El producido por la venta de pliegos y proyectos de obras.
- f) El proveniente del cobro de multas aplicadas por incumplimiento de contratos.
- g) El porcentaje del Impuesto Inmobiliario que fije anualmente el Poder Ejecutivo mediante decreto-acuerdo.
- h) Los provenientes de las operaciones de crédito que concierten previa conformidad del Poder Ejecutivo.
- i) Los intereses de Bancos Oficiales por depósitos o adquisición de bonos o cédulas hipotecarias.
- j) Los recursos provenientes de legados o donaciones que efectúen las personas físicas o jurídicas, privadas o públicas, nacionales, provinciales o municipales en favor del Instituto.
- k) Los fondos de Tesorería General de la Nación que en concepto de recuperos queden en poder de la Institución.
- l) Los fondos provenientes del porcentaje de la partición en las utilidades de la Caja de Asistencia Social, que anualmente determina el Poder Ejecutivo mediante decreto acuerdo.
- m) Los fondos provenientes de reparticiones nacionales, provinciales o municipales que como consecuencia de convenio o subsidios destine el Instituto.

Capítulo cinco Expropiaciones

ARTÍCULO 13.- Declárese de utilidad pública, dentro del concepto del art. 112 de la Constitución Provincial, los bienes muebles e inmuebles necesarios para la ejecución de los planes de obras relativos a los fines del ente, planes éstos que deberán haber sido incorporados a la Ley de Presupuesto de la Provincia vigente al momento de la expropiación.

ARTÍCULO 14.- El Director General del Instituto Provincial de la Vivienda declarará por Resolución fundada conforme al artículo anterior la afectación de expropiación respecto de los bienes necesarios para la ejecución de los programas habitacionales. La resolución del Director General respecto a lo indicado en este artículo, es ad-referéndum del Poder Ejecutivo.

ARTÍCULO 15.- Declarada la afectación de un bien por hallarse la obra en un plan de vivienda, aprobado e incluido en la Ley de Presupuesto del ente, por medio de resolución de su Director General, podrá adquirirlo el propietario conforme al procedimiento de la Ley de Expropiación de la Provincia, de acuerdo al valor que en concepto de indemnización estime la Comisión de Tasaciones de la Provincia.

ARTÍCULO 16.- En todo lo que no se encuentre modificado en la presente rigen las normas legales sobre la Ley de Expropiación de la Provincia.

Título III



Cámara de Diputados

SAN JUAN

Continuación de la Ley N° 196-A.-

Capítulo uno

ARTÍCULO 17.- Las viviendas que el Instituto Provincial de la Vivienda proyecte y construya, serán de carácter económico debiendo evitar las mismas el hacinamiento y la promiscuidad, asegurando la funcionalidad, la seguridad y el buen diseño, de acuerdo a las características técnicas y costos que para cada estrado socio-económico determine el Instituto en su Plan Anual de Obras.

ARTÍCULO 18.- Las viviendas construidas por imperio de esta Ley serán destinadas exclusivamente para casa-habitación de las familias adjudicatarias, no pudiendo ser transferidas ni cedidas bajo ningún título mientras no haya sido cancelada la deuda totalmente en la forma establecida en el artículo 37.

ARTÍCULO 19.- Excepcionalmente el adjudicatario podrá solicitar autorización para utilizar la vivienda para el ejercicio de una actividad lucrativa (artesanal o comercial) siempre que se comprobase que la vivienda no será afectada en su normal uso habitacional por el ejercicio de tal actividad y se probara los escasos recursos económicos de todo el grupo familiar.

ARTÍCULO 20.- Escriturada la vivienda en venta, de pleno derecho queda constituida en bien de familia la misma conforme a la Ley Nacional N° 14394, debiéndose consignar ello en la resolución de adjudicación y en la escritura traslativa de dominio, anotándose esta circunstancia en el Registro General Inmobiliario.

ARTÍCULO 21.- Las viviendas construidas dentro de los planes que en virtud de la presente Ley se autoricen serán adjudicadas una por cada familia y por única vez, teniendo en cuenta la justificación de las necesidades de cada una de ellas, debiendo determinarse éstas por un sistema de puntajes cuyas pautas serán establecidas por el Director General del Instituto.

ARTÍCULO 22.- A los efectos de esta Ley se entiende por grupo familiar aquel que se componga:

- a) De un matrimonio con o sin hijos.
- b) De una persona con sus ascendientes y/o descendientes, legalmente reconocidos, a su cargo.
- c) De hermanos.
- d) De dos personas unidas en concubinato, debiendo efectuarse la venta en este caso a nombre de los dos.

ARTÍCULO 23.- En los casos del Art. 22, inciso c) de esta Ley, la venta se efectuará a nombre de todos los integrantes del núcleo familiar.

ARTÍCULO 24.- El solicitante o las personas que compongan su grupo familiar, no deberán ser propietarios de vivienda o inmuebles realizables de valor equivalente al de la vivienda que le correspondiere, o cuya venta permita solucionar su problema habitacional, siempre que dichos bienes no constituyan el único medio de vida del solicitante y su grupo familiar.

ARTÍCULO 25.- El Instituto determinará el sistema de puntaje para la adjudicación de vivienda, teniendo presente para ello las siguientes pautas:

- a) El número de integrantes del grupo familiar y sus ingresos.



Cámara de Diputados

SAN JUAN

Continuación de la Ley N° 196-A.-

- b) Las condiciones de habitabilidad de las viviendas que actualmente tienen o poseen.
- c) Titularidad de esa vivienda u otro dato de interés.
- d) Hacinamiento y promiscuidad.

ARTÍCULO 26.- Cuando los aspirantes igualen el puntaje, se procederá por sorteo público, que se realizará en las oficinas del Instituto con la presencia del Escribano de la Repartición. Del mismo modo se determinará la ubicación de los adjudicatarios en los grupos de vivienda.

ARTÍCULO 27.- La nómina de postulantes se inscribirá en un Registro Público en la oportunidad y de acuerdo al procedimiento que el Instituto establezca. En todos los registros se hará constar los datos determinados en las pautas del puntaje.

ARTÍCULO 28.- Las viviendas que por imperio de esta Ley se construyan, podrán ser destinadas a viviendas de servicio, entendiéndose por tal, la que se destinan al uso habitacional de agente de la Administración Pública Nacional, Provincial o Municipal, que ejerzan sus tareas en la localidad donde se encuentra ubicada la vivienda. El contrato de compraventa será suscripto con la repartición nacional, provincial o municipal a la que pertenezca el agente, siendo la repartición responsable de la amortización del préstamo y del uso de la vivienda. El Poder Ejecutivo determinará anualmente el cupo de vivienda destinadas a servicio y las condiciones del préstamo.

ARTÍCULO 29.- Todo adjudicatario de viviendas construidas por imperio de la presente Ley, queda obligado al inmediato arbolado, interior (patio, jardín o huerta) y exterior, de acuerdo con instrucciones del Instituto, haciéndose responsable de su conservación, bajo pena de reposición a su absoluto cargo.

ARTÍCULO 30.- Los adjudicatarios, propietarios, locatarios y comodatarios de la vivienda construida bajo el presente régimen, deberán ocupar las mismas con el grupo familiar declarado, estando obligados a comunicar al Instituto cuando debieran ausentarse de la vivienda por motivos debidamente justificados.

Capítulo dos Venta Locación Comodato

ARTÍCULO 31.- Las viviendas se asignarán en venta, locación, comodato o préstamo de uso, considerando la capacidad de pago de cada grupo familiar y situaciones especiales contempladas en la presente Ley. El procedimiento para determinar la capacidad de pago de los grupos familiares será establecido por el Instituto, en uso de las facultades conferidas por la presente Ley.

ARTÍCULO 32.- Las construcciones correspondientes a equipamientos comerciales se enajenarán en remate público, determinándose su costo de acuerdo al procedimiento establecido en el artículo 33.

ARTÍCULO 33.- Las viviendas o soluciones habitacionales que se asignen en venta serán enajenadas por el valor y la financiación que surja de la aplicación de la siguiente metodología que se establece para fijar las condiciones de venta de una vivienda o solución habitacional propiedad del IPV. A partir de la fecha de la



Cámara de Diputados

SAN JUAN

Continuación de la Ley N° 196-A.-

presente ley, se aplicará en todas las adjudicaciones en venta de unidades habitacionales que se dispongan, según lo siguiente:

- a) Determinación del valor de venta de la vivienda o solución habitacional IPV San Juan:
- 1º) Se tomará el último coeficiente acumulado, índice o la aplicación de Unidad de Vivienda (UVI) como marco de referencia para la determinación de los precios en contratos de obra pública, u otro sistema de determinación que en el futuro se establezca. El monto de contrato se multiplicará por este factor, al producto se le deberá adicionar el valor actualizado del terreno, estudio de suelo, etc., que no estén ya incluidos en la respectiva certificación. Además, el importe del seguro que se hubiere contratado, cuando correspondiere. En caso de existir convenios de reintegro con algún ente, se restará su valor. Se tomarán en cuenta economías, adicionales o aplicación de obra, dispuestas en su ejecución.
 - 2º) Al monto obtenido, según el procedimiento del punto 1º se lo definirá como definitivo o provisorio según el carácter del índice utilizado y condiciones particulares de casa obra, en caso de existir.
 - 3º) El valor resultante del punto 1º y 2º se distribuirá proporcionalmente en la cantidad de viviendas o soluciones habitacionales del emprendimiento, tomando en cuenta el prototipo o tipología, y se obtendrá el valor definitivo o provisorio de venta de la solución habitacional, todo de acuerdo a la documental obrante en el IPV, según corresponda. También podrá fijarse el valor definitivo de venta para casos particulares que, faltando la citada documentación, se pueda calcular el cierre financiero de la obra, sujeto a evaluación de las áreas técnicas, contable y legal del organismo para cada caso.
- b) Financiamiento de la venta de la unidad habitacional: para el financiamiento de una vivienda o solución habitacional IPV, se utilizarán los instrumentos de crédito a largo plazo que posibiliten del mantenimiento del valor de inversión en nuevas soluciones habitacionales del recupero de lo invertido, con protección del poder adquisitivo de las familias de todos los segmentos económicos que atiende el Instituto. Dichos instrumentos serán los aplicados por los entes financieros y reglamentados por el Banco Central de la República Argentina, pudiendo variar en el tiempo adoptándose el que se estime más beneficioso para la población involucrada, conforme lo dispuesto a continuación; así mismo estos mecanismos o instrumentos que se adopten en el tiempo, deben denominarse en: Unidades de Valor Adquisitivo.
- 1º) Determinado el precio de venta, este se traducirá a unidades de valor adquisitivo citadas en el párrafo precedente, a cotización de fecha según publicación del Instituto Nacional de Estadística y Censo (INDEC) u organismo que lo remplace. El IPV, bajo acto administrativo formal, podrá realizar una quita de hasta el veinte por ciento (20%) del precio de venta, previa evaluación socio-económica que así lo justifique.
 - 2º) La cuota de amortización se calculará dividiendo el precio de venta en la cantidad de cuotas mensuales consecutivas que integren el plazo de financiación, resultando así una cuota de amortización mensual consecutiva expresada en Unidades de Valor Adquisitivo, representativas de una cuota parte del valor de venta de la vivienda o solución habitacional.
 - 3º) El plazo de financiación se fijará tomando en consideración la capacidad de pago del grupo familiar en estudio, tomando como condición que el monto resultante de la cuota mensual no supere el veinte por ciento (20%) del ingreso de todo el grupo familiar declarado, ni sea inferior al diez por ciento (10%) del monto de un salario mínimo vital y móvil, según el Instituto



Cámara de Diputados

SAN JUAN

Continuación de la Ley N° 196-A.-

Nacional de Estadística y Censos u organismo que en el futuro lo remplace, o concepto que lo sustituya.

- 4º) Tomando en cuenta los ítems precedentes, de su aplicación resultará para cada grupo familiar beneficiario de una solución habitacional, una cuota de amortización específica para las condiciones socio-económicas declaradas por el grupo.
- 5º) En situación de mora la cuota se pagará al valor de cotización de la unidad de valor adquisitivo al momento del efectivo pago.
- 6º) El IPV implementará también el procedimiento de gestión de mora y cancelación de saldo de capital, pudiendo adecuar la aplicación de la unidad de valor adquisitivo por la unidad, índice o sistema que lo remplace en caso de desaparición o aparición de un índice que mejore los beneficios previstos.
- 7º) Emitida la resolución de adjudicación se deberán cumplir con los plazos previstos por la reglamentación de aplicación para que el Instituto realice la escritura traslativa al grupo familiar adjudicatario; y éste en el mismo acto constituya garantía hipotecaria en primer (1º) grado de preferencia a favor del IPV por el valor de venta de la unidad expresada en unidades de valor adquisitivo.

ARTÍCULO 34.- El IPV en el plazo que operativamente estime conveniente, tomará la cotización de fecha del instrumento de actualización para determinar el valor de la cuota de amortización y saldos de la deuda, respectivamente, conforme los artículos 35 y 36 de la presente. La cancelación del saldo de capital será autorizada una vez, transcurrido por lo menos cinco (5) años de dispuesta la adjudicación, dado el carácter social de dicha adjudicación.

ARTÍCULO 35.- El Instituto podrá imponer topes máximos sobre los montos de las cuotas de amortización resultantes de la aplicación del artículo precedente, en función de los ingresos del deudor, y su grupo conviviente, subsidiando su monto, cuando el aumento que se registre en la Unidad de Valor Adquisitivo supere un diez por ciento (10%) o más el Coeficiente de Variación Salarial (CVS) publicado por el Instituto Nacional de Estadística y Censos u organismo o índice que lo remplace.

ARTÍCULO 36.- La amortización del precio de venta de las viviendas será hasta en cuarenta años, con una tasa de interés anual máxima equivalente a la que fije el Banco Hipotecario Nacional para este tipo de operaciones inmobiliarias.

ARTÍCULO 37.- La cancelación de la hipoteca se otorgará con el pago completo del saldo de deuda, actualizado en la forma establecida en los artículos 34 y 35.

ARTÍCULO 38.- Las viviendas que se asignen en venta se deberán escriturar a favor de sus adjudicatarios dentro de los ciento ochenta días de su ocupación.

ARTÍCULO 39.- Cuando por carencia de trabajo remunerado, enfermedad o fallecimiento del beneficiario, éste o sus herederos no pudieren hacer frente a las cuotas de amortización podrá solicitar al Director General, una prórroga para su pago que se acordará por un plazo de cuatro meses y por no más de tres veces en el total del préstamo. Estas cuotas serán hechas efectivas a la finalización del plazo.

ARTÍCULO 40.- Los Poderes Ejecutivo, Legislativo y Judicial de la Provincia procederán a retener de los haberes correspondientes al personal de sus



Cámara de Diputados

SAN JUAN

Continuación de la Ley N° 196-A.-

respectivas jurisdicciones, que así lo soliciten, los importes correspondientes a las cuotas que se designaren a favor del Instituto Provincial de la Vivienda como consecuencia de la adjudicación de viviendas.

Locación

ARTÍCULO 41.- Las viviendas construidas bajo el régimen de esta Ley podrán ser asignadas en locación en los siguientes casos:

- a) El Instituto podrá asignar en locación la vivienda adjudicada a aquella persona que por razones laborales, médicas u otra causa debidamente justificada, deba trasladarse a otra localidad, provincia o país. En este caso, el canon locativo será fijado en un 30% superior a la cuota de amortización debiendo destinarse:
 - 1) Abonar la mencionada cuota.
 - 2) Un diez por ciento lo retendrá el Instituto para gastos de administración.
 - 3) El resto será destinado para las reparaciones del inmueble que fueren necesarias al término de la locación y que sean producidas por el uso normal de la vivienda. El grupo locativo deberá encuadrarse en las disposiciones del artículo 22 de esta Ley. En caso de no ser necesarias unas reparaciones, la suma destinada a tal fin será devuelta al locatario.
El adjudicatario bajo ningún concepto podrá alquilar o ceder bajo título alguno la unidad habitacional, y en el supuesto de este inciso el mismo la deberá entregar para estos efectos a la Repartición, a quien le tendrá que otorgar poder especial para asignarla en locación.
- b) Podrán asignarse en locación viviendas a aquellas personas que sin estar constituidas de acuerdo el artículo 22 de esta Ley, se vieran afectadas por planes de erradicación de viviendas de emergencia y contaren con edad avanzada.

ARTÍCULO 42.- La duración de la locación en el caso del artículo 41, inc. a), será por el término que dure la ausencia del adjudicatario, en un plazo no menor del que fije la Ley Nacional para estos casos y no mayor de 3 años y para el supuesto del Art. 41, inc. b) la duración será de 3 años, renovables por igual período.

Comodato

ARTÍCULO 43.- La asignación de viviendas en comodato se podrá realizar hasta un cinco por ciento del plan anual de obras y serán destinadas a grupos familiares cuyo titular esté incapacitado y existieren menores a su cargo, o personas que no estuvieren en condiciones de trabajar y mientras se mantenga en tales situaciones o bien aquellos grupos cuya capacidad de pago no permita afrontar una cuota de amortización.

ARTÍCULO 44.- El contrato de comodato se celebrará por plazos no mayores de 3 años, a cuyo término el grupo conviviente beneficiario deberá presentar una declaración jurada. Si las condiciones establecidas se mantuvieran se podrá renovar el contrato por otro término no mayor que el anterior.

ARTÍCULO 45.- Tanto el locatario como el comodatario deberán abonar los impuestos y tasas retributivas que correspondieren a partir del momento de la posesión.

Capítulo tres



Cámara de Diputados

SAN JUAN

Continuación de la Ley N° 196-A.-

Seguros

ARTÍCULO 46.- El IPV podrá contratar los servicios o celebrar convenios con compañías aseguradoras para cobertura de seguros de vida con carácter optativo para los adjudicatarios, destinados a garantizar el pago íntegro de las viviendas o soluciones habitacionales adjudicadas bajo el imperio de esta ley, también podrá contratar para casos de siniestros de incendios, seguros que tendrán carácter de obligatorios.

ARTÍCULO 47.- Las pólizas de seguro tendrán como beneficiario al Instituto Provincial de la Vivienda, será tomador al titular adjudicatario o el IPV, estando a cargo del primero el pago de la prima conjuntamente con la cuota de amortización mensual.

Capítulo cuatro Sanciones

ARTÍCULO 48.- El falseamiento por parte de los adjudicatarios, locatarios o comodatarios de las informaciones que hubieren servido de base para las respectivas adjudicaciones, selecciones, locaciones o comodatos, provocará la revocación de éstos, y en sus casos de los respectivos boletos, contrato de compraventa instrumentada en escritura pública, locación y comodato.

ARTÍCULO 49.- La revocación mencionada en este Capítulo la realizará el Director General mediante resolución fundada.

ARTÍCULO 50.- Son causales para revocación de las adjudicaciones, locaciones y comodatos, mientras no se hubiere cancelado totalmente el préstamo, las siguientes:

- a) Haberse destinado la vivienda o el terreno a un uso distinto del que se tuvo en cuenta al asignarse.
- b) Producir daños al inmueble por dolo o negligencia.
- c) Negar o dificultar las inspecciones ordenadas por el Instituto.
- d) Que los moradores mantengan una conducta contraria a la moral, a las buenas costumbres o violatorias de las leyes.
- e) Que el adquirente abandone el inmueble sin aviso o incurra en mora en el cumplimiento del pago de tres cuotas.
- f) Que arriende, sub-arriende o ceda total o parcialmente la vivienda, sin autorización e intervención del Instituto.

ARTÍCULO 51.- El desalojo, fundado en los motivos anteriores, no dará derecho al reintegro de lo abonado hasta la fecha del mismo.

Capítulo quinto Desalojos

ARTÍCULO 52.- Revocada la adjudicación, locación o comodato, el afectado podrá recurrirla por la vía legal pertinente.

ARTÍCULO 53.- Encontrándose firme y ejecutoriada la resolución antes indicada, el Instituto por medio de su apoderado-letrado requerirá del magistrado civil en turno el lanzamiento del o de los ocupantes de la respectiva vivienda, con las facultades necesarias para ese cometido.



Cámara de Diputados

SAN JUAN

Continuación de la Ley Nº 196-A.-

ARTÍCULO 54.- Si la respectiva resolución de revocación no estuviere ejecutoriada, y la vivienda se encontrare injustificadamente abandonada, el Instituto por medio de su apoderado-letrado deducirá la acción precautoria pertinente.

ARTÍCULO 55.- En los casos de vivienda que por cualquier razón hubiese sido ocupada por intrusos, el Instituto por medio de su apoderado-letrado deducirá las acciones pertinentes.

A los efectos de esta Ley, entiéndese por intruso a aquella persona que ocupare una vivienda sin autorización del Instituto, o que no tuviere vínculo jurídico alguno con éste.

ARTÍCULO 56.- Sin perjuicio de lo dispuesto en este Capítulo, el Instituto podrá hacer la respectiva denuncia penal pertinente, cuando así correspondiere, y conferirle mandato especial a su asesor letrado para que asuma el rol de parte querellante.

Título IV Capítulo único

ARTÍCULO 57.- El Poder Ejecutivo podrá ceder mediante decreto-acuerdo al Instituto los inmuebles de propiedad de la Provincia, sin cargo alguno, para la ejecución del Plan Anual de Obras.

ARTÍCULO 58.- Todas las actuaciones, contrataciones y demás actos realizados en cumplimiento de lo dispuesto por esta Ley en que el Instituto sea parte conjuntamente con adjudicatarios, serán eximidos del pago del sellado ante el Registro General Inmobiliario y demás reparticiones públicas.

Los escribanos públicos a los fines de la escrituración y el Registro General Inmobiliario, con el objeto de la inscripción del dominio de los inmuebles que el Instituto Provincial de la Vivienda transfiera, por cualquier título, a los adjudicatarios de lote y/o vivienda que construya el Organismo de acuerdo con los planes de vivienda encarados por el mismo o por el Gobierno de la Provincia, no exigirán la presentación de ninguno de los certificados de libre deuda, por impuesto, tasas y contribuciones provinciales que los afecte.

ARTÍCULO 59.- Créase dentro de la estructura orgánica del Instituto Provincial de la Vivienda y bajo la supervisión de la Escribanía Mayor de Gobierno, el Registro Notarial Especial, cuyo titular, siendo parte del Instituto, podrá realizar en él todos los actos notariales que facultan las leyes que rigen el Notariado de la Provincia y cualquier otro necesario para el cumplimiento específico de esta Ley.

El Instituto Provincial de la Vivienda, cuando las circunstancias lo justifiquen, podrá delegar tales funciones en el Registro Notarial del Estado Provincial o parte de ellas en Escribanía de Registro. En estos casos se celebrarán acuerdos con el Colegio Notarial sobre reducción de aranceles que correspondan abonar a los particulares adjudicatarios, quedando el Instituto exento de gastos.

ARTÍCULO 60.- Para ser titular del Registro Notarial Especial del Instituto Provincial de la Vivienda, se requieren las siguientes condiciones:

- a) Ser argentino nativo o naturalizado con cinco (5) años de ejercicio de la ciudadanía.
- b) Poseer título de Escribano.



Cámara de Diputados

SAN JUAN

Continuación de la Ley N° 196-A.-

c) No haber sido condenado por delitos dolosos ni sancionado por faltas administrativas de carácter grave, ni haber incurrido en declaraciones de quiebra con conducta dolosa.

El Escribano titular del Registro Notarial Especial del Instituto Provincial de la Vivienda, cuando sea requerido, podrá reemplazar al Escribano Mayor de Gobierno en caso de vacancia, ausencia o licencia de éste.

El Poder Ejecutivo podrá designar Escribanos Adscriptos, los que actuarán en forma indistinta con el titular del Registro Notarial Especial, sustituyéndolo en caso de impedimento, ausencia o vacancia. Los Escribanos Adscriptos deberán reunir las mismas condiciones que para ser Escribano titular.

ARTÍCULO 61.- En las escrituras traslativas de dominio se transcribirá expresamente lo dispuesto por los Artículos 48, 50 y 51 de esta Ley.

ARTÍCULO 62.- El nombramiento, remoción y promoción del personal de la Repartición lo hará el Poder Ejecutivo, quien está facultado por vía de decreto-acuerdo a otorgar provisoriamente esa facultad al Director General y a suprimírsela si lo considerara necesario.

ARTÍCULO 63.- Todos los pagos efectuados al Instituto deberá hacerlo el interesado personalmente o algún integrante del grupo familiar conviviente, salvo caso de fuerza mayor debidamente justificados.

ARTÍCULO 64.- Los que vendieren una vivienda adjudicada por el Instituto, luego de cancelado su precio de venta, no podrán solicitar otra vivienda a dicho ente.

Los que tuvieran una vivienda adjudicada por el Instituto y necesitaren modificar las comodidades, podrán solicitar al Instituto la permuta, siendo este Organismo quien decida sobre la procedencia del pedido.

ARTÍCULO 65.- Declárase de orden público la presente Ley.

ARTÍCULO 66.- En todo lo que no se encuentre modificado por esta Ley, regirán las Leyes del Estatuto del Empleado Público, la del Régimen de Licencias, la de Obras Públicas y toda otra norma que no se oponga a la presente.

ARTÍCULO 67.- El Poder Ejecutivo, Ministerio de Infraestructura y Servicios Públicos a través del Instituto Provincial de la Vivienda, será la Autoridad de Aplicación de la presente ley, o el organismo que en el futuro lo remplace.

ARTÍCULO 68.- El Poder Ejecutivo reglamentará la presente ley, a través del organismo que corresponda.

ARTÍCULO 69.- Comuníquese al Poder Ejecutivo.