



INSTITUTO PROVINCIAL  
DE LA VIVIENDA

LEY N° 196-A  
SAN JUAN

## ANEXO II CONDICIONES GENERALES – RES.REG. IPV. N° 133

### A).- REQUISITOS PARA SER ADHERENTES Y BENEFICIARIOS

1. Constituir un grupo familiar estable de personas convivientes en el que dos de sus integrantes, por lo menos, estén unidos entre sí por lazos matrimoniales o uniones de hecho o consanguíneos en líneas ascendente o descendente o colateral en primer grado.
2. Poseer documento de identidad argentino.
3. El titular deberá ser mayor de edad o estar emancipado.
4. Tener dos (2) años de residencia mínima, comprobable, en la Provincia de San Juan.
5. Comprobar residencia o lugar de trabajo en la zona donde se localice el Conjunto Habitacional.
6. No ser propietario, el solicitante o algún miembro de su grupo familiar, de bienes inmuebles cuyo valor supere el 50% del valor de la vivienda a la cual aspira.
7. Los adherentes y el grupo familiar declarado deberán acreditar ingresos netos mensuales cinco (5) veces superiores a la cuota de reintegro estimada.  
Para el caso de los adherentes cuyo ingreso sea en relación de dependencia, el descuento de la cuota resultante de la adjudicación de la vivienda, será debitada por planilla con carácter obligatorio, si correspondiere.  
Para el caso de trabajadores independientes deberán acreditar ingresos netos percibidos en los últimos doce -12- meses previos a la evaluación, por Contador Público Nacional y certificada por el Consejo Profesional correspondiente, debiendo acreditar además inscripción actualizada ante la AFIP.
8. No haber sido adjudicatario ninguno de los miembros del grupo conviviente, de solución habitacional financiada por el estado nacional o provincial, salvo aquellos que acrediten en forma fehaciente haber constituido un nuevo grupo familiar.
9. Registrar inscripción en la Oficina de Cómputos y Estadísticas del Departamento Adjudicaciones y Servicio Social del I.P.V.
10. Cumplir con los requisitos establecidos por la Ley N° 196-A, a efectos de dar cumplimiento al estudio socioeconómico correspondiente.
11. Haber firmado Contrato de Adhesión, donde consten los derechos y obligaciones resultantes de la aplicación de ésta.

### B).- PÉRDIDA DEL CARÁCTER DE ADHERENTE

Serán causales para la pérdida del carácter de adherente:

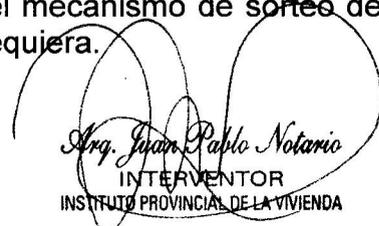
- No haber cumplido con los compromisos asumidos con la Entidad Promotora para posibilitar la ejecución del Proyecto, total o parcialmente.
- Vender, ceder o transferir y/o cualquier situación que modifique los derechos que le corresponden como adherente o posterior beneficiario de la respectiva vivienda.
- No reunir los requisitos establecidos en el Apartado A), conforme lo establecido en la Ley N° 196-A.
- Falseamiento de datos declarados.

### C).- REEMPLAZO DE ADHERENTE

El I.P.V. cubrirá las vacantes producidas por aplicación de los resuelto en B), sin necesidad de la conformidad previa de la E.P. y/o Empresa Constructora.

### D.) – ASIGNACIÓN DE LAS VIVIENDAS

EL I.P.V. asignará las viviendas mediante el mecanismo de sorteo de ubicación ante Escribano Público en caso de que la E.P. lo requiera.

  
Arg. Juan Pablo Notario  
INTERVENTOR  
INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA

### **E.)- REVOCACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN EN VENTA**

Conforme lo establece la Ley N° 196- A (Artículo 53°), serán causales de REVOCACIÓN DE LA ADJUDICACIÓN EN VENTA, los siguientes:

- a) Haber destinado la vivienda o el terreno a un 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 adjudicatario abandone el inmueble sin aviso o incurra en mora en el cumplimiento del pago de tres cuotas consecutivas o alternadas;
- f) Que arriende, subarriende o ceda total o parcialmente la vivienda sin autorización e intervención del I.P.V.

En caso de incurrir en alguna de los causales mencionados, el I.P.V. procederá a la revocación y reemplazo por otro postulante que cumpla con los requisitos para ello.

### **F.)- CONDICIONES DE VENTA**

El I.P.V. adjudicará en venta la vivienda al Beneficiario y este está obligado al reintegro del valor de la misma más el valor del terreno en caso de corresponder.

Financiación y Tasa de Interés a determinar por el I.P.V

Fecha de primer pago: a los DOS (2) meses de la entrega de la vivienda.

### **G.)- ROLES**

A pesar, según lo resuelto por esta Resolución, de estar perfectamente definidas las responsabilidades, acciones, derechos, etc. A cargo de cada una de las partes intervinientes en las distintas etapas de presentación, evaluación, aceptación, ejecución y entrega de cada Emprendimiento, se requerirá la presentación ante este Organismo de un CONVENIO MARCO entre la EMPRESA CONSTRUCTORA Y LA ENTIDAD PROPONENTE (SINDICATO, ENTIDAD INTERMEDIA, A.F.E., ET.) en caso de corresponder y según modelo que se adjunta como ANEXO IIA; asimismo y dentro del mismo orden de ideas se deberá presentar DECLARACIÓN JURADA, según modelo de ANEXO IIB, también adjunto.

  
INTERVENTOR  
INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA

## ANEXO II A – RES. REG. IPV N° 133

### CONVENIO MARCO ENTRE (SINDICATO) Y (EMPRESA)

Entre el ....., representado en este acto por ....., M.I. N°....., con domicilio en ....., por una parte y en adelante “El Sindicato”, y por la otra la ....., representada por ....., M.I. N°, con domicilio en ....., se ha convenido en celebrar el presente CONVENIO que regirá las relaciones entre ambas partes, tendientes a lograr el objetivo que seguidamente se especificará.-

**BREVES ANTECEDENTES:** En el mes de ..... Del año ....., “EL SINDICATO” resuelve continuar con su tarea de procurar la construcción de la vivienda propia de sus afiliados, de acuerdo a las gestiones ya realizadas, a través del financiamiento FO.NA.VI., de conformidad a lo previsto en la Ley 24.464, bajo la modalidad de “Asistencia Financiera”, y dentro del marco de la política habitacional prevista por el Decreto N° 2031-MHFyOP- de fecha 27/10/92 y Resoluciones Reglamentarias del I.P.V N° 001, 035, sus ampliatorias y modificatorias, o cualquier otro programa a determinar por el IPV.

El financiamiento dispuesto se resuelve hacerlo mediante la presente Resolución Reglamentaria I.P.V, copia de la cual se adjunta como Anexo a este Convenio y parte integrante del mismo.

De acuerdo a la legislación citada resulta indispensable para obtener el financiamiento, operar a través de una Entidad Promotora que para este caso debe ser constituida por una Empresa Constructora que acredite ante el I.P.V., experiencia en el desarrollo y construcción de Emprendimientos Habitacionales de similares características.

La Comisión Directiva del Sindicato se encuentra facultada para celebrar este acto de conformidad a lo establecido en Asamblea de fecha ..... de ....., anexándose copia de la correspondiente acta al presente.

En mérito a los antecedentes expuestos las partes acuerdan: -----

#### **PRIMERA: OBJETO**

“El Sindicato” y “La Empresa” acuerdan mediante el presente Convenio constituir una “Asociación Estratégica” con el objetivo único de procurar ante el Instituto Provincial de la Vivienda de la Provincia de San Juan, el financiamiento y la construcción del Emprendimiento Habitacional (Nombre del Barrio) a emplazarse en terrenos de propiedad de “El Sindicato” y que deberán ser transferidos al I.P.V., conforme la normativa vigente. El financiamiento y la construcción se canalizarán en el marco del Programa de Asistencia Financiera, específicamente mediante la presente Resolución I.P.V. dictada a tal fin, y toda otra reglamentación que a tal efecto corresponda que se aplique.

#### **SEGUNDA: ENTIDAD PROMOTORA**

En un todo de acuerdo a lo estipulado en la Resolución mencionada en el artículo anterior, “La Empresa” actuará como “Entidad Promotora” para llevar adelante el Emprendimiento cumpliendo estrictamente con las acciones y obligaciones que estipula para esta condición toda la reglamentación a que anteriormente se alude. Otorgado el financiamiento respecto, “La Empresa” será la encargada y responsable de la construcción del Conjunto Habitacional, de acuerdo a lo que en este aspecto también estipula la Resolución y en base al proyecto técnico y económico que se elabore, el cual también deberá cumplir con lo especificado en la mencionada Resolución.

  
INTERVENTOR  
INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA

**TERCERA: PROYECTO INTEGRAL DE EMPRENDIMIENTO**

A los efectos de llevar adelante la concreción del Emprendimiento, "La Empresa" se compromete a elaborar, sin costos para "El Sindicato", el Proyecto Integral de Emprendimiento en todos sus aspectos, estos son, el legal, técnico, económico y social, comprometiéndose en este sentido a cumplir con todas las exigencias estipuladas en la Resolución de Aplicación a la que se alude en Artículos anteriores. En este sentido, "El Sindicato" se compromete a brindar a "La Empresa" toda la información necesaria en todos los aspectos antes mencionados, y en los tiempos que fije el I.P.V., para llevar adelante el Proyecto Integral a Presentar ante el Instituto.

**CUARTA: TERRENO**

"La Entidad Proponente o la Empresa Constructora" aportará el terreno donde se desarrollará y construirá el Emprendimiento. El mencionado terreno está ubicado (Lugar) ....., y responde a las características volcadas en el plano de mensura apto para escriturar que como Anexo se agrega también al presente Convenio.

Tal como estipula la presente Resolución Reglamentaria I.P.V., en caso de ser aprobado por I.P.V. el financiamiento para la construcción del Barrio y previo al primer desembolso correspondiente, "La Entidad Proponente o la Empresa Constructora" se compromete a transferir al I.P.V. el terreno en cuestión en las condiciones que a tal efecto estipula en la Resolución, libre de ocupantes, manteniendo a su cargo la custodia del mismo hasta el inicio efectivo de las obras. Todos los gastos derivados de la mencionada transferencia serán solventados por "El Sindicato".

**QUINTA: ASPECTOS SOCIALES DEL EMPRENDIMIENTO**

Será resorte y responsabilidad exclusiva de "El Sindicato" el manejo de todos los aspectos sociales del Emprendimiento, siendo este quien designe y confeccione la lista de los adherentes, futuros adjudicatarios de las viviendas, comprometiéndose, en este sentido, a respetar estrictamente lo estipulado en la presente Resolución Reglamentaria I.P.V., Anexo II, Condiciones Generales y toda otra que sea de aplicación en la materia, eximiendo a "La Empresa" de toda responsabilidad en su condición de Entidad Promotora tanto ante el I.P.V. como ante los propios Adherentes y solicitud de cualquier tipo de documentación requerida por el IPV; y todo otra trámite o gestión relacionado a la relación entre los Adherentes y "El Sindicato". Así también "El Sindicato" se compromete a suministrar a "La Empresa", en tiempo y forma oportuna toda documentación al respecto que ésta requiera para ser presentada y elevada al I.P.V. o a cualquier otra Repartición que se accionar como Entidad Promotora lo exija.

**SEXTA: DETERMINACIÓN DE UBICACIÓN DE VIVIENDAS**

Es facultad exclusiva de "El Sindicato" la distribución de la ubicación de la vivienda a los adjudicatarios.

**SÉPTIMA: CONFECCIÓN DE LEGAJO DE ADHERENTE**

Los Adherentes que debe proponer "La Entidad Proponente" deben cumplir estrictamente con lo estipulado en la presente Resolución Reglamentaria I.P.V., en su Anexo II Condiciones Generales. "La Entidad Proponente o la Empresa Constructora" se compromete a confeccionar a cada Adherente el legajo correspondiente que contendrá la correspondiente Declaración Jurada según Anexo II B de la presente Res. Reg. I.P.V.

*Juan Pablo Notario*  
INTERVENIDOR  
INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA

y toda documentación requerida por el I.P.V., para constatar que se cumplen las condiciones exigidas para ser aceptados como Adjudicatarios por el Instituto. Asimismo "La Entidad Proponente o la Empresa Constructora" se compromete a entregar a "La Empresa" al solo requerimiento de ésta en su condición de "Entidad Promotora" para presentar al I.P.V., toda documentación de los Adherentes que se les requiera en tiempo y forma. Dejándose aclarado que en caso de no cumplimiento y reemplazo del adherente se ajustará el accionar a lo previsto en Anexo II condiciones generales de la presente Res. Reg. I.P.V.

**OCTAVA: JURISDICCIÓN**

Las controversias que se pudieren suscitar como consecuencia del cumplimiento de este Convenio, las partes se cometen a la Jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la Provincia de San Juan, renunciando en forma expresa a cualquier otro foro que pudiera corresponder.

----En la Ciudad de San Juan, a ..... del mes de ..... de....., previa lectura y ratificación que las partes hicieron del presente, lo firman de conformidad en tres ejemplares de idéntico tenor a los fines de su fiel cumplimiento.

  
Sr. Juan Pablo Notario  
INTERVENTOR  
INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA

**ANEXO II B – RES. REG. I.P.V. N° 133**

**MODELO DE DECLARACIÓN JURADA**

D/D<sup>a</sup>

.....  
Con domicilio en .....Y  
con Documento Nacional de Identidad N° .....

DECLARA BAJO JURAMENTO: -----

A).- De acuerdo a lo expresado en el Convenio Marco entre .....,  
INGRESA COMO “ADHERENTE” aceptando ser considerado postulante a ser  
Adjudicatario de una de las viviendas a construirse en el Emprendimiento  
....., que ....., está gestionando ante el I.P.V. de  
San Juan en el marco del Programa de Asistencia Financiera según la presente  
Resolución Reglamentaria IPV y que para ajustarse a los requerimientos de la  
mencionada Resolución “El Sindicato” y La Empresa han constituido una Asociación  
Estratégica en los términos del Acuerdo Marco al que mediante este documento prestó  
formal adhesión, manifestando conocer y aceptar.

B).- Conocer lo establecido por la presente Resolución Reglamentaria IPV a cuyos  
requerimientos deberá ajustarse; dejando expresamente aclarado que conoce y acepta:  
a) Las características físicas, técnicas, legales y sociales que estipula la mencionada  
Resolución. b) Que la fecha de primer pago de la cuota de amortización, deberá ser fijada  
como máximo a los dos meses de la entrega de la vivienda.

C).- Que en caso de controversia, litigio, etc., entre el ADHERENTE y/o EMPRESA y/o  
SINDICATO, deberá abstenerse de realizar reclamo contra el Instituto Provincial de la  
Vivienda, no existiendo relación alguna con este Organismo, hasta tanto este último haya  
aceptado al ADHERENTE como adjudicatario en venta de la respectiva unidad  
habitacional.-----

En ..... a ..... de ..... de 20....

Fdo. ....

Declarante

