



INSTITUTO PROVINCIAL
DE LA VIVIENDA

LEY Nº 196-A

SAN JUAN

RESOLUCION REGLAMENTARIA IPV Nº 141

SAN JUAN, 28 de Junio de 2019.-

VISTO:

Expediente Nº 501-000391-2019, registro de este Instituto Provincial de la Vivienda según sistema SIGED,

CONSIDERANDO:

Que la Resolución Reglamentaria IPV Nº 135 por la que se establece la Operatoria de Asistencia Financiera Individual – PROGRAMA “MI CASA, MI HOGAR”, a los fines de atender la necesidad habitacional del sector de población que posee terrenos, con posibilidad de dotación de servicios básicos provenientes de red u otro sistema, a través de préstamos individuales que posibiliten el financiamiento de la construcción de una vivienda completa, de dos o más dormitorios, conforme a los programas 003, 004 y 005 del Decreto 2031/92; y

Que por la citada normativa se fijan además los nuevos Montos Máximos a Financiar por este IPV, en función de las cantidades de Unidades de Vivienda (UVIs), teniendo como referencia que cada metro cuadrado construido equivale a 896 UVIs.

Que a raíz del aumento en los costos de los materiales de construcción, se ha producido un desfasaje entre los valores presupuestados y los reales para hacer frente a la construcción de una Obra; resultando que la condición de las viviendas en ejecución dentro de la Operatoria de Asistencia Financiera Individual, con préstamo otorgado previamente al dictado de la Res. Reg. IPV 135, no es ajena a esta situación, sufriendo las consecuencias propias de los mayores costos.

Que ante lo expuesto, se reconoce la necesidad de atender las obras que se encuentran en ejecución a los fines de asegurar su concreción, para lo cual, el Área Técnica de este Instituto, ha estudiado la evolución de tales obras respecto a los desembolsos de los préstamos y los análisis de costos presentados por los responsables técnicos de las mismas, proponiendo acogerse a la nueva Normativa Res. Reg. Nº 135-18 (cuyo financiamiento se establece en UVIs) mediante la Renuncia al Préstamo Original otorgado en pesos por Res. Nº. .”, llevando lo percibido en pesos (por los adjudicatarios) al Valor del UVIs al momento de la fecha de emisión del ordenado a pagar, autorizando el levantamiento de la Hipoteca (dejando en consecuencia sin efecto en el acto administrativo a dictarse la Resolución de otorgamiento, el Mutuo Hipotecario y la Resolución aprobatoria del mismo).

Que ha intervenido el Dpto. de Asuntos Legales, Área Operatoria Individual (Técnica y Contable) y Dpto. Contable de ese Instituto.

Que este Organismo emitió Resolución Reglamentaria Nº 140, recepcionando lo especificado anteriormente estableciendo la metodología de aplicación de la misma.

Que el Área Operatoria aconseja modificar la Resolución Reglamentaria mencionada precedentemente, elaborando el pertinente proyecto de Resolución para su aprobación.

Que en razón de lo expuesto y en pos de lograr un mejor ordenamiento administrativo, surge la necesidad de dejar sin efecto la Resolución Reglamentaria Nº 140 y emitir un nuevo acto que lo sustituya.

POR ELLO y en uso de las atribuciones conferidas por la Ley Nº 196-A, Decreto Nº 486-MIySP-2019 y Resolución Nº 3029-IPV-2019,

**EL SUBDIRECTOR A CARGO DEL
INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA
RESUELVE:**

RESOLUCION REGLAMENTARIA I.P.V. Nº 141

ARTICULO 1.- Se deja sin efecto la Resolución Reglamentaria Nº 140, por las razones expuestas en los considerandos de la presente.

...///

///...

ARTICULO 2º.- El Instituto Provincial de la Vivienda podrá otorgar un **Nuevo Crédito conforme a Normativa Vigente en Valores de Unidades de Viviendas (UVIs)** a los titulares de Préstamos adjudicados dentro de lo establecido por las Resoluciones Reglamentarias IPV previas al dictado de la Res. Reg. IPV 135 y **cuyas obras se encuentren sin terminar** y se correspondan a vivienda nueva y rehabilitaciones iniciadas, que hayan alcanzado un **Avance Físico de Obra de hasta el 50%** y llevado un ritmo constante de obra hasta la fecha de la presente. Asimismo deberán estar al día con las cuotas de reintegro de la Asistencia Financiera otorgada si así correspondiere, no habiendo solicitado refinanciación de deuda.

ARTICULO 3º.- Establecer la siguiente metodología de aplicación a los efectos de la instrumentación de lo resuelto en el artículo precedente:

1: MONTO DEL NUEVO CREDITO A OTORGAR EN UVIs:

El total de UVIs a otorgar se determina mediante la *actualización del % Restante que aún no ha percibido el Propietario del Crédito Original, en función del Monto Máximo Financiable Actual que otorga el IPV (57344 UVIs).*

El Área de Operatoria Individual (OAFPI) calculará el Nuevo Monto a otorgar, y el Dpto. Contable realizara el cálculo pertinente para determinar el Valor de la Cuotade acuerdo a cada caso en particular y en función de las cantidades UH (Unidades Habitacionales) a reintegrar.

EJEMPLO MODELO: Determinación de las UVIs a Prestar:

PRESTAMO ORIGINAL	UVIs A PRESTAR		
	MAXIMO FINANCIABLE EN UVIs	% RESTANTE A PRESTAR	TOTAL UVIs A PRESTAR
CONCEPTOS PAGADOS			
ANTICIPO (15%)	57344	85%	48742
1ER CERTIFICADO (30%)	57344	55%	31539
2DO CERTIFICADO (30%)	57344	25%	14336

2: MONTOS TOTALES FINANCIABLES EN UVIs A REINTEGRAR:

El Beneficiario que peticione acogerse a la nueva Normativa Res. Reg N°135-18, habiendo ya percibido Anticipo, 1er Desembolso y/o 2do Desembolso; deberá renunciar al Crédito Original otorgado en Pesos, determinando el Nuevo Monto Financiable a acordar en UVIs; el mismo resulta de sumar las UVIs pagadas (Conversión del Préstamo Original en pesos al valor de las UVIs al momento de la fecha de emisión del ordenado a pagar) y las UVIs a otorgar del Nuevo Crédito(actualizadas al valor del último día del mes anterior a certificar).
Conforme a ello se dictará una Resolución, autorizando el levantamiento de la Hipoteca y en el mismo acto se realizará la constitución de la Nueva Hipoteca por el valor actualizado de acuerdo al nuevo monto determinado y referido a las UVIs resultantes.

EL MONTO TOTAL FINANCIABLE, es el Monto Total que debe Reintegrar el Propietario, y el que permite determinar el Valor de la Cuota en UH (Unidades Habitacionales), en un Plazo de Financiación de 20, 25 o 30 años como máximo para la Asistencia Financiera resultante.

Fecha de 1º pago de la cuota de reintegro del Crédito: Al mes siguiente de la terminación del Plan de Trabajo presentado por profesional actuante y aprobado por resolución. Considerando como plazo máximo para la ejecución de la obra 12 meses.

3: DOCUMENTACION TECNICA A PRESENTAR:

De acuerdo a la Planilla Técnica del IPV, los profesionales responsables de las obras que se encuadren dentro de las condiciones descriptas, volcarán los datos solicitados:



INSTITUTO PROVINCIAL
DE LA VIVIENDA

LEY N° 196-A

SAN JUAN

///...

- Resolución Reglamentaria IPV N°
- Monto Original financiable en pesos (\$)
- Superficie cubierta financiada aprobada (m2)
- Monto en UVIS (considerando que el m2 es 896 UVIS)
- Resolución de Adjudicación N°:
- Planilla de medición de estado de obra.
- Datos de Resolución de Adjudicación en la que figuran porcentajes (%) y montos (\$) de: Anticipo, Primer Cuota y Segunda Cuota.

4: DESEMBOLSOS:

EJEMPLO MODELO (los % dependen del valor de Tasación y/o Avalúo del Terreno)

- Obras iniciadas con el Cobro del Anticipo (15%) – con % de Avance Físico entre 10% y 20%: Se actualizará el % restante que queda por pagar (85%) equivalente a **48742 UVIs** , en **cuatro (4) desembolsos**:

DESEMBOLSOS		UVIs a Otorgar
1er Desembolso	15%	7311
2do Desembolso	30%	14623
3er Desembolso	30%	14623
4to Desembolso	25%	12186
Total Desembolsos	100%	48742

- Obras con el Cobro de Anticipo y 1er Cuota (45%) - con % de Avance Físico entre el 21% y 50%: Se actualizará el % restante que queda por pagar (55%) equivalente a **31539 UVIs**, en **Tres (3) desembolsos**:

DESEMBOLSOS		UVIs a Otorgar
1er Desembolso	35%	11039
2do Desembolso	35%	11039
3er Desembolso	30%	9462
Total Desembolsos	100%	31539

- Obras con Cobro de Anticipo, 1er Cuota y 2da Cuota (75%) - con % de Avance Físico entre el 51% y 80%: se actualizará el % restante que queda por pagar (25%) equivalente a **14336 UVIs**, en **Dos (2) desembolsos**:

DESEMBOLSOS		UVIs a Otorgar
1er Desembolso	55%	7885
2do Desembolso	45%	6451
Total Desembolsos	100%	14336

ARTICULO 4°.- Comuníquese y archívese.

C.P. DANIEL FERNANDO GIMENO
SUBDIRECTOR
INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA