



INSTITUTO PROVINCIAL
DE LA VIVIENDA

LEY N° 196-A
SAN JUAN

RESOLUCION REGLAMENTARIA IPV N° 0129

SAN JUAN, 26 de junio de 2017.-

VISTO, la Resolución Reglamentaria IPV N° 0125; y

CONSIDERANDO:

Que, por la citada normativa se establece la Operatoria de Asistencia Financiera Parcial Individual en sus distintas modalidades, como instrumentación de los Programas 03, 04 y 05 del Decreto 2031-MHyOP-92.

Que, desde la puesta en marcha de dicha Operatoria se han financiado la construcción de numerosas soluciones habitacionales a través de la misma, y estando este Organismo dispuesto a aprovechar la experiencia recogida en su accionar, manteniendo actualizada la respectiva reglamentación a fin de brindar respuestas efectivas a la demanda habitacional, se estima necesario y conveniente realizar modificaciones a la normativa en cuestión, contemplando, además de financiar la ejecución de vivienda nueva, la posibilidad de otorgar préstamos para la terminación de obra ya iniciada, tomando en cuenta la capacidad financiera del Instituto.

Que, ante lo expuesto se considera oportuno receptor dichas modificaciones mediante el dictado de un nuevo Acto Administrativo que a su vez permita ordenar en un solo instrumento toda la reglamentación de aplicación para tal Operatoria, dejando sin efecto los anteriores.

Que, han intervenido las Áreas Técnicas correspondientes, el Área Contable y el Área Legal de este Instituto, las cuales aconsejan el dictado de la presente norma reglamentaria.

POR ELLO y en uso de las atribuciones conferidas por la Ley N° 196-A y Decreto N° 0592-MHySP-17,

EL INTERVENTOR

del Instituto Provincial de la Vivienda

Dicta la siguiente

RESOLUCION REGLAMENTARIA I.P.V. N° 0129

ARTÍCULO 1°.- Queda Reglamentada e instrumentada por la presente la OPERATORIA DE "ASISTENCIA FINANCIERA PARCIAL INDIVIDUAL" (O.A.F.P.I.) – Programas 003, 004 y 005 del Decreto 2031-MHyOP-92, según las condiciones Legales, Sociales, Técnicas y Financieras detalladas en el ANEXO I, adjunto a la presente como parte integrante de la misma.

ARTICULO 2°.- Quedan sin efecto en todas sus partes las Resoluciones Reglamentarias IPV 113, 108, 107, 100, 099, 098, 097, 096, 092, 088, 081, 067, 053, 048, 051, 039, 002, 117, 122, 123, 125, 127 y 128 y sus modificatorias y ampliatorias.

ARTICULO 3°.- Aquellos postulantes o beneficiarios de O.A.F.P.I., con trámite iniciado y que no hayan instrumentado la correspondiente escritura hipotecaria en garantía del préstamo otorgado, podrán optar por acogerse a lo establecido por ésta, debiendo adaptar la documentación y evaluación por parte de este Instituto a lo previsto en el Anexo I, según resulte necesario.

ARTICULO 4°.- Comuníquese y archívese.
r.a.


Ang. Juan Pablo Notario
INTERVENTOR
INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA

ES COPIA

ANEXO I**RESOLUCION REGLAMENTARIA I.P.V. 129****OPERATORIA ASISTENCIA FINANCIERA INDIVIDUAL****CONSTRUCCION DE VIVIENDAS NUEVAS, INICIADAS Y
TERMINACIÓN DE AQUELLAS QUE NO SEAN HABITABLES****1. - OBJETIVO:**

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 uno, dos o tres dormitorios, conforme a los programas 003, 004 y 005 del Decreto 2031/92.

En tal sentido se consideran como:

1.1. - Obra a iniciar: toda obra con un porcentaje de avance = 0 %.

1.2. - Obra iniciada: toda obra con un porcentaje de avance de hasta el 40%.

1.3. - Obra a terminar: toda obra con un porcentaje de avance mayor del 40%.

1.4. - Soluciones particulares: en caso de presentación de propuesta de financiamiento de obra que no se ajuste estrictamente a lo contemplado por esta Resolución, la misma será analizada, evaluada, considerada y resuelta su aceptación o no, por parte del I.P.V.

Las obras a construir deberán ajustarse a las normas edilicias y sismorresistentes vigentes.

Se entiende que la Asistencia Financiera Individual a realizar por el Instituto Provincial de la Vivienda al propietario del terreno sólo vinculará a estas partes con un contrato mutuo, siendo el Instituto mero Ente Financiero quedando eximido de toda responsabilidad ante las personas o entidades que intervengan en la ejecución de la solución habitacional para la que se otorga la asistencia financiera.

2. - CONDICIONES LEGALES:**2.1. - TITULARES:**

Podrán ser titulares personas de existencia física que se encuentren con capacidad legal de contratar y que reúnan los siguientes requisitos:

2.1.1. - Constituir grupo familiar de acuerdo al Art. 26 de la Ley 4435 y sus modificatorias.-

2.1.2. - Tener el grupo familiar, ingresos mensuales que permitan el reintegro de la cuota de la asistencia financiera a otorgar de acuerdo al proyecto presentado y al monto del crédito que se otorgue, la que decidirá el Instituto Provincial de la Vivienda, conforme a los ingresos declarados. No deberá ser inferior a cinco (5) veces el monto de la cuota estimada.

2.1.3. - Ser propietario de un terreno, escriturado e inscripto en el Registro General Inmobiliario, salvo los casos específicos detallados en 2.2.

2.1.4. - Poseer documento de identidad argentino.

2.1.5 - El solicitante y las personas que compongan su grupo familiar, no deberán ser propietarios de viviendas sismorresistentes o bienes inmuebles realizables, distintos al inmueble afectado a la Operatoria, de valor equivalente o mayor al máximo del monto asistido y que con cuya venta permita solucionar su problema habitacional, siempre que dichos bienes **no constituyan un medio de vida del solicitante y su grupo familiar y que con su renta o productos integre parte indispensable de los ingresos declarados y certificados.**

2.1.6. - No haber sido adjudicatario (ninguno de los miembros del grupo familiar) de viviendas financiadas por el Estado; salvo en caso de constituir nuevo grupo familiar.

2.1.7. - No podrán ser solicitantes personas solas ni menores de edad que no estuvieren emancipadas. El titular del préstamo no podrá ser menor de 18 años.

2.1.8. - No estar inhibidos para disponer de sus bienes.

2.1.9. - Acreditar domicilio real del grupo familiar en la Provincia.

2.1.10.- Podrán acceder a esta línea de crédito personas menores de 60 años, en caso de superar esta edad, deberán contar con una garantía solidaria del préstamo, **satisfecha por quien tenga un vínculo directo (consanguinidad) con los solicitantes del préstamo.**

2.2. - GARANTIA DE LA ASISTENCIA FINANCIERA:

La Asistencia Financiera a otorgar será garantizada con hipoteca en primer grado a favor del Instituto Provincial de la Vivienda sobre el terreno con todo lo clavado, construido y

ES COPIA

Ing. Juan Pablo Notario
INTERVENTOR
INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA

plantado, él que deberá encontrarse libre de todo gravamen y no registrar deuda bajo ningún concepto, especialmente en lo que hace al pago de tasas, impuestos y contribuciones. Dicha Hipoteca se constituirá con ajuste a las previsiones del Código Civil, Ley 4435 y sus modificatorias, Ley 6659, y las leyes Nacionales 24464 y 24441.

A consideración y conveniencia del Instituto Provincial de la Vivienda, podrá supeditarse el cumplimiento de la garantía hipotecaria de la Asistencia Financiera, siempre que la vivienda se asiente en terreno de propiedad de dicho Instituto, a que se encuentren dadas las condiciones para realizar la correspondiente escritura traslativa de dominio con constitución de hipoteca, si por razones ajenas al adjudicatario en venta, no puede materializarse en el transcurso de la petición y/o materialización del préstamo.

Podrá convenirse el compromiso de escriturar con hipoteca inmediatamente sea viable dicho trámite, obligarse al descuento automático de la cuota por planilla y/o al ofrecimiento de garantía para la obtención de la Asistencia Financiera, todo lo que deberá plasmarse en el contrato a realizarse.

2.3. - MUTUO FINANCIERO - TITULAR:

Una vez aprobada la solicitud de Asistencia Financiera por el Instituto Provincial de la Vivienda mediante resolución respectiva, se celebrará el Contrato de Mutuo entre el titular y el I.P.V.. En él, se fijarán todas las condiciones que regularán la relación Instituto Provincial de la Vivienda -Titular respecto a la Asistencia Financiera otorgada por la Resolución de aprobación de la misma. Se convendrá que el Instituto realizará todas las auditorias técnicas que crea convenientes y necesarias para verificar el fiel cumplimiento de todos los requisitos que exige la Operatoria. En el citado Contrato de Mutuo, además de las cláusulas que devienen indispensables por la aplicación de lo citado anteriormente, deberán constar con las cláusulas que a continuación se detallan:


REINSCRIPCION DE LA HIPOTECA: El/Los Beneficiario/s autoriza/n al IPV a reinscribir la garantía hipotecaria cuantas veces fuera necesario, mientras no hubiera/n cancelado totalmente el capital, los intereses y demás accesorios del crédito. Los gastos y honorarios correspondientes a dicha reinscripción estarán a cargo de el/los Beneficiario/s pudiendo el IPV exigir el depósito de las sumas que deban abonarse.

LETRAS HIPOTECARIAS: El/Los Beneficiario/s se obliga/n al otorgamiento de Letras Hipotecarias en los términos del TITULO III de la ley N° 24441, si el IPV así lo requiere. A tal fin el IPV podrá en cualquier momento intimar a El/los Beneficiario/s a que en un plazo no mayor de cinco (5) días de recibida la notificación concurra/n a suscribir las Letras Hipotecarias que instrumenten el saldo adeudado a su momento, sea bajo la forma cartular o escritural y a suscribir la escritura pública, modificatoria de la garantía hipotecaria y todo otro documento que sea necesario para concluir satisfactoriamente, a criterio de el IPV la emisión de Letras Hipotecarias, por ante el escribano que el IPV designe, siendo todos los gastos que se deriven de dichos actos a cargo de El/los Beneficiario/s, por cuanto la presente es condición esencial para el otorgamiento del crédito. El/Los Beneficiario/s y en su caso la Hipotecante, si fuera persona distinta de El/los Beneficiario/s, aceptan la reserva formulada por el IPV en los términos del artículo 803 del Código Civil, de manera tal que en caso de emitirse Letras Hipotecarias, la hipoteca subsistirá en todos sus términos, para garantizar las obligaciones derivadas de las Letras Hipotecarias. Los Hipotecantes, en su caso, se obligan expresamente a avalar, a requerimiento del IPV, las Letras Hipotecarias que se emitan conforme a lo pactado. En caso de incumplimiento por parte de El/los Beneficiario/s o de los Hipotecantes de las obligaciones y compromisos asumidos en esta cláusula el IPV podrá resolver la caducidad de los plazos y solicitar el pago total de la deuda, ejecutando la hipoteca que garantiza el crédito.

PODER ESPECIAL IRREVOCABLE: El/los Beneficiario/s confiere/n a el IPV Poder Especial Irrevocable, en los términos de los artículos 1977, 1980, 1982 y concordantes del Código Civil, por el plazo de vigencia de la Hipoteca o hasta la cancelación total de las obligaciones derivadas de la misma, el que fuere mayor, para que en su nombre y representación realice los siguientes actos: a) reinscriba la garantía hipotecaria cuantas veces fuera necesario, b) suscriba letras hipotecarias, en los términos previstos en la cláusula anterior y suscriba la escritura pública modificatoria de la garantía hipotecaria y todo otro documento que fuere menester para concluir a criterio del IPV, con la emisión de Letras Hipotecarias.

BIEN DE FAMILIA: Conjuntamente con la garantía hipotecaria deberá/n constituir el inmueble como BIEN DE FAMILIA, el cual no le será oponible al IPV. Además deberá constar la inembargabilidad del mismo según corresponda

3. - CONDICIONES TECNICAS:


 Juan Pablo Notario
 INTERVENTOR
 INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA

ES COPIA

3.1. - DEL TERRENO:**3.1.1. - Localización y condiciones Físicas:**

3.1.1.1. - Contar con la de dotación de servicios básicos, como mínimos electricidad y agua potable proveniente de red u otro sistema que lo reemplace. Las propuestas que no puedan cumplir con este requisito, ya sea por inexistencia en la localización o por intención del solicitante de disminuir la asistencia financiera a utilizar, se someterán a evaluación técnica del Instituto Provincial de la Vivienda para su aprobación.

3.1.1.2. - Estar ubicado en áreas no inundables.

3.1.1.3. - Reunir las condiciones físicas que garanticen un suelo apto para fundar. En caso que el suelo no sea apto para fundar directamente y sea necesaria la ejecución de un terraplén, se deberá presentar un Estudio de Suelos y los ensayos correspondientes (proctor, etc.), luego de realizado el terraplén, a fin de asegurar una tensión del terreno adecuada, gastos que deberá absorber el propietario.

3.2. - DEL PROYECTO:**3.2.1. - Normas de diseño:**

3.2.1.1. - El proyecto cumplirá con las normas urbanas y/o rurales de los Códigos de Zonificación y Edificación de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, debiendo estar aprobado por ese organismo al momento de completar la documentación técnica requerida.-

3.2.1.2. - Deberá encuadrarse en general, dentro de las condiciones mínimas, superficie útil y niveles de terminación definidos para los prototipos, categoría "B" y "C" según corresponda a los programas 003 y 004 respectivamente y cuyas descripciones se agregan en el punto 13 del presente. **ASIMISMO SE DEBERÁ TENER EN CUENTA QUE LA SUPERFICIE CUBIERTA DE LOS LOCALES FINANCIABLES POR EL I.P.V. NO PODRÁ SUPERAR LOS 80 METROS CUADRADOS CUBIERTOS. No se aceptarán proyectos que contemplen tabiques livianos delimitando Dormitorios, que luego serán retirados para darles otro destino.** Se evaluarán propuestas particulares que no cumplan con dichas condiciones mínimas cuando sean totalmente justificadas económicamente, atendiendo las necesidades particulares y capacidad de pago de cada solicitante y su grupo familiar.

3.2.1.3. -LOCALES FINANCIABLES:

EL I. P. V. SOLO FINANCIARÁ LOS SIGUIENTES LOCALES: DORMITORIOS, UN BAÑO, LAVADERO, COCINA Y COMEDOR O COCINA-COMEDOR

El proyecto podrá incluir cocheras, galerías, living u otros locales no financiados por el Instituto Provincial de la Vivienda de uso particular del grupo familiar quedando aclarado que su financiación corre por cuenta exclusiva del titular, y que en ese caso, primero deberá terminarse la obra cuyo proyecto se corresponda con el aprobado y comprometido a financiar por el Instituto. El incumplimiento de esta condición dará derecho al I.P.V. a suspender los desembolsos y exigir la cancelación de los montos ya liquidados.

Asimismo se debe tener en cuenta que el Proyecto Completo no debe superar los 150 metros cuadrados, caso contrario este Instituto Provincial de la Vivienda no lo financiará.

3.2.1.4. - Las soluciones habitacionales deberán cumplir con las normas sismorresistentes vigentes.

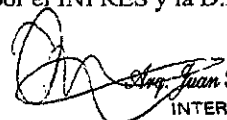
3.2.1.5. - Las instalaciones sanitarias, eléctricas y gas, que contemple el proyecto, deberán encuadrarse dentro de las normativas de los organismos competentes. **En caso de no existir red cloacal** deberá presentarse plano de Instalación Sanitaria firmado por un especialista matriculado quien será el responsable conjuntamente con el Director de Obra ante el Instituto Provincial de la Vivienda de la obra. Igualmente para aquellos casos donde no exista **red de gas**, el plano deberá ser firmado por un Gasista matriculado quien será responsable conjuntamente con el Director de Obra. No se exigirá plano aprobado de red eléctrica para los Departamentos cuyos Municipios no cuenten con personal técnico apto para tal fin, realizando la obra bajo la responsabilidad del profesional actuante. Se deja aclarado además que los beneficiarios encuadrados dentro de los alcances de lo resuelto nada tendrán que reclamar a este Instituto bajo ningún concepto sobre situaciones surgidas de la aplicación de la presente.

3.2.1.6. - Se informa que el I.P.V. posee dos (02) Proyectos de tres dormitorios (TV 14 y Módulo Habitacional) con sus correspondientes Cálculos, que están Aprobados y disponibles para la venta. Los mismos cuentan con los Planos de Instalaciones (Electricidad, Sanitario y Gas). En estos casos, el interesado igualmente deberá contratar un profesional para realizar los trámites tanto en la DPDU, como así también en la documentación que se debe presentar en este IPV.

3.2.2. - Procedimientos constructivos no tradicionales:

Los diseños que incluyen materiales, elementos o sistemas constructivos no tradicionales, deberán contar con el certificado de aptitud técnica extendido por el INPRES y la D.P.D.U..

ES COPIA


Arq. Juan Pablo Notario
INTERVENTOR

3.2.3. - Plazo de Obra:

El plazo de obra total propuesto por el solicitante de la Asistencia Financiera no podrá exceder los 24 meses. La obra se iniciará dentro de los diez (10) días corridos desde la fecha del pago del anticipo previsto en el punto 4.3.; inciso 4.3.1; del presente. El plazo de obra original más sus ampliaciones, no podrá superar los veinticuatro (24) meses, pasado este plazo el I.P.V. se desvincula de toda responsabilidad emergente de tal situación en cuanto a la ejecución de la obra pero no del compromiso adquirido por el titular en cuanto al reintegro del financiamiento.

4. - CONDICIONES FINANCIERAS:**4.1. - MONTOS MAXIMOS FINANCIABLES, CUOTAS ORIENTATIVAS DE REEMBOLSOS E INGRESOS MINIMOS REQUERIDOS:**

El máximo monto a financiar será una vivienda completa de tres (3) dormitorios, comedor, cocina, lavadero y un baño, pudiendo esta obra ser parte de un proyecto mayor a completar por el propietario luego de finalizada la obra comprometida con el Instituto Provincial de la Vivienda.


El I.P.V. financiará hasta el 100% tanto para la categoría "B", como para la categoría "C", según se encuadre la solicitud de asistencia financiera en los programas 004 y 005 respectivamente, conforme a los valores financiables del cuadro y que constituirán la asistencia financiera. Los importes indicados en cuota mensual e ingresos mínimos constituyen valores orientativos.

**OBRA A INICIAR (0% DE AVANCE FISICO)
PARA 20 AÑOS DE FINANCIACION**

Categoría	Cantidad Dormitorios	Financiación En años	Máximo financiable \$	Tasa de interés variable anual	Cuota mensual \$	Ingresos mínimos \$
"B"	1	20	636.000,00	5,5%	4.374,96	21.874,82
"B"	2	20	708.000,00	5,5%	4.870,24	24.351,21
"B"	3	20	780.000,00	5,5%	5.365,52	26.827,61
"C"	1	20	756.000,00	6,5 %	5.636,53	28.182,66
"C"	2	20	816.000,00	6,5%	6.083,88	30.419,38
"C"	3	20	900.000,00	6,5%	6.710,16	33.150,79

**OBRA A INICIAR (0% DE AVANCE FISICO)
PARA 30 AÑOS DE FINANCIACION**

Categoría	Cantidad Dormitorios	Financiación En años	Máximo financiable \$	Tasa de interés variable anual	Cuota mensual \$	Ingresos mínimos \$
"B"	1	30	636.000,00	5,5%	3.611,14	18.055,69
"B"	2	30	708.000,00	5,5%	4.019,95	20.099,73
"B"	3	30	780.000,00	5,5%	4.428,75	22.143,77
"C"	1	30	756.000,00	6,5 %	4.778,43	23.892,17
"C"	2	30	816.000,00	6,5%	5.157,68	25.788,38
"C"	3	30	900.000,00	6,5%	5.688,61	28.443,06


 Arq. Juan Pablo Notario
 INTERVENTOR
 INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA
ES COPIA

Para obra iniciada teniendo en cuenta la categoría de la obra y la cantidad de dormitorios y sobre la base de los máximos financiables del cuadro anterior se calculará el monto a financiar y la cuota de reintegro teniendo en cuenta el porcentaje de avance físico el cual no puede exceder al 40%.

Para obra a terminar se procederá de la misma forma que la anterior teniendo en cuenta el porcentaje de avance de la obra en el intervalo 40% - 100%.

Para todas las propuestas los ingresos mínimos exigibles estarán en función del monto a financiar teniendo en cuenta la categoría en que se encuadre la obra y tomando como referencia los valores del cuadro anterior.

Para determinar el monto a financiar para obras iniciadas y a terminar, se adoptará la siguiente metodología de trabajo:

- a) Se solicitará la presentación de una Memoria descriptiva de los trabajos a realizar, Cómputo y Presupuesto y Plan de Trabajos de los ítems que se quieran completar.
- b) Se realizará una auditoría de la obra con personal técnico del IPV a fin de verificar el avance físico de la misma.
- c) El Instituto Provincial de la Vivienda a través de su personal técnico encuadrará la obra en la categoría "B" o "C", teniendo en cuenta el proyecto, los niveles de terminación y los ingresos del grupo solicitante.

En función de los apartados anteriores se determinará el monto a financiar, descontando el porcentaje de avance físico ejecutado al monto financiable de acuerdo a la categoría en que se encuadró la obra.

4.1. - VALORES DE LA OPERACION:

4.1.1. - Financiables:

- 4.1.1.1. - Las soluciones habitacionales nuevas, a iniciar y a terminar.
- 4.1.1.2. - Las instalaciones sanitaria, eléctrica y gas, veredines perimetrales.

4.2.2. - No financiables:

- 4.2.2.1. - El terreno
- 4.2.2.2. - Honorarios y gasto de estudios de suelos.
- 4.2.2.3. - Honorarios de proyecto.
- 4.2.2.4. - Honorarios de dirección de obra.
- 4.2.2.5. - Impuestos, tasas, derechos, seguros, etc.
- 4.2.2.6. - Honorarios de escrituración.
- 4.2.2.7. - Honorarios de mensura.

Notas aclaratorias:

- El concepto impuesto incluye a los nacionales, provinciales y municipales ó cualquier otro que correspondiere tributar con motivo de la Asistencia Financiera acordada.
- El concepto tasas y derechos incluye: derechos municipales, derechos de aprobación de planos de instalación sanitaria, gas y electricidad.
- El concepto de honorarios incluye toda erogación correspondiente por servicios prestados indispensable para completar la documentación del proyecto y la materialización del mismo.
- Todo lo no considerado financiable en el punto 4.1.1., debe entenderse como no financiable.

4.3. - DESEMBOLSO DEL PRESTAMO:

Los desembolsos correspondientes a la Asistencia Financiera acordada se efectivizarán en hasta un máximo de cuatro (4) entregas, dependiendo del monto de la asistencia financiera solicitada y de acuerdo al avance de la obra, según el siguiente detalle:

- 4.3.1. - **Anticipo:** El 15% de la asistencia dentro de los quince (15 días posteriores al cumplimiento de la Presentación del Testimonio de la Hipoteca con constancia de inscripción definitiva del Registro General Inmobiliario).
- 4.3.2. - **Primera cuota:** el 30% de la asistencia al registrar la obra como mínimo un avance del 20% de ejecución.
- 4.3.3. - **Segunda cuota:** el 30% de la asistencia al registrar la obra como mínimo un avance del 50% de ejecución.
- 4.3.4. - **Tercera Cuota:** El 25% de la asistencia al registrar la obra como mínimo un avance del 80% de ejecución.
- 4.3.5. - **En el caso de que el último o único Plan de Trabajos presentado supere los 12 meses y aún el adjudicatario no haya percibido el total del crédito acordado, para el cobro de él o los certificados restantes, deberá estar al día con la cuota de reintegro, caso contrario se**

ES COPIA

Ang. Juan Pablo Notario
INTERVENTOR

suspenderá el pago hasta tanto regularice el estado contable con el I. P. V.

4.3.6. - Los avances de obra se medirán de acuerdo al Plan de Trabajos y Cronograma de Inversiones presentado por el interesado y aprobado por el I. P. V.

4.3.7. - En caso que el valor del inmueble afectado y ofrecido en garantía hipotecaria fuese inferior al monto definido como anticipo (15% del monto financiable) el I. P. V. podrá establecer un plan distinto de desembolsos; en dicho caso el monto del anticipo establecido será igual o inferior al valor del Avalúo Fiscal del terreno.

4.3.8. - Los desembolsos no podrán superar los quince días corridos de la fecha determinada para su entrega y se efectivizarán previa presentación y aprobación de los certificados de obra acorde a los porcentajes del punto 4.3. y sujetos a las auditorías que el I.P.V. estime corresponder.

4.3.9. - El 10% del último desembolso quedará retenido hasta que el titular de la Asistencia Financiera presente la certificación final de obra, extendida por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, el comprobante del seguro obligatorio contra incendio de acuerdo a lo establecido en el Artículo 12 de la presente reglamentación y encontrarse al día con el pago de las cuotas. Sin perjuicio de lo expresado, se deja establecido que de producirse siniestro alguno sea por causa imputable o no a los beneficiarios, sin haberse cumplimentado la obligación de contratar el seguro contra incendio, el IPV conserva las facultades conferidas por la presente normativa a fin de garantizar el reintegro del préstamo.

Si transcurridos 12 meses de realizado el último desembolso, el adjudicatario no hubiere presentado el Final de Obra y no mantuviese vigente el Seguro contra Incendio, ningún integrante del grupo familiar presente o futuro, podrá inscribirse en el IPV para ser beneficiario de alguna de las alternativas de Viviendas que el Organismo otorga.

4.4. - INTERES DE LA OPERACION:

Según la categoría de vivienda se aplicará al monto de la Asistencia Financiera, la tasa de interés definida en el cuadro del punto 4.1. "Variable anual sobre saldos". Entendiéndose como monto de la Asistencia a la suma de los desembolsos efectuados.

4.5. - AMORTIZACION DEL CREDITO:

4.5.1. - Mediante cuotas mensuales y consecutivas.

Para el caso de que el Plan de Trabajos contemple un plazo de ejecución inferior a los 12 meses, la fecha de primer pago será el día 15 del mes siguiente al de la fecha prevista de terminación de la obra. El personal de la O. A. F. I. fijará la Fecha de primer pago en función del inicio de obra y del último Plan de Trabajos presentado y aprobado. Para el caso que el Plan de Trabajo contemple un plazo de ejecución superior a 12 meses, la fecha del primer pago será el día quince (15) del mes trece (13) a contar de la fecha de inicio de la Obra.

4.5.2. - El titular podrá cancelar el saldo deudor parcial o total en forma anticipada cuando lo requiera y tramitar a su exclusivo cargo el levantamiento de la hipoteca.

4.5.3. - Para el caso en que el beneficiario desista de la continuidad del trámite, deberá reintegrar la Asistencia Financiera en cuotas de igual valor y con la misma tasa de interés que la del total del préstamo, variando el plazo. En caso de comprobarse que la Asistencia otorgada no fue invertida en su totalidad a la ejecución de la Obra, el reintegro se realizará en un solo pago y con los intereses correspondientes, bajo apercibimiento de ejecución de la hipoteca. En ambos casos la fecha de primer pago se fijará al mes siguientes de realizado el desistimiento.

4.5.4. - El levantamiento de la Hipoteca constituida a favor del Instituto Provincial de la Vivienda, será realizado una vez cancelado el monto del préstamo efectivamente percibido más sus correspondientes intereses, siendo a cargo exclusivo del titular, los gastos y honorarios que tal levantamiento origine.

5. a) - REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:

El postulante que pretenda construir su solución habitacional bajo el régimen de Propiedad Horizontal, podrá acceder a la OPERATORIA DE ASISTENCIA FINANCIERA INDIVIDUAL, conforme las siguientes pautas:

5.1. - El titular de dominio del terreno a ser afectado a la Operatoria bajo el régimen de Propiedad Horizontal, deberá tener construido en el mismo una vivienda antisísmica que posea planos aprobados y Certificado Final de Obra expedido por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano, la que pasará a conformar una Unidad Funcional de Dominio exclusivo en este nuevo régimen.

 Arg. Juan Pablo Notario
INTERVENTOR
INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA

ES COPIA

5.2. - Este mismo titular deberá garantizar la cancelación del crédito otorgado al beneficiario mediante la afectación de una Hipoteca en primer grado a favor del Instituto Provincial de la Vivienda sobre el inmueble por el total del monto acreditado.

5.3. - Finalizada la obra y sometidas ambas viviendas al Régimen de Propiedad Horizontal, el titular del dominio ofrecido originalmente en garantía, gestionará la transferencia de la Hipoteca a la Unidad de Dominio Exclusivo del beneficiario del crédito, para liberarse del gravamen. El Instituto Provincial de la Vivienda deberá otorgar tal autorización a través de acto administrativo formal si se han cumplido las condiciones legales previstas por la presente Resolución.

5.4. - Además de toda la documentación técnica requerida para acceder a esta Operatoria, el beneficiario deberá presentar dentro de los sesenta días posteriores a la confirmación por parte del Instituto Provincial de la Vivienda del otorgamiento del crédito, la "Mensura en Subdivisión para someter al Régimen de la Ley N° 13.512 de Propiedad Horizontal al edificio en construcción parcialmente construido".

5.5. - **La presente normativa es de aplicación cuando:**

5.5.1. - El titular de dominio del terreno ofrecido en garantía tenga construida una vivienda o un salón en planta baja y sea factible edificar otra en el mismo terreno ó bien en planta alta sobre la existente.

5.5.2. - El terreno no sea susceptible de división común, creando la necesidad jurídica de conformar un Régimen de Propiedad Horizontal, reservándose el IPV la facultad de analizar y evaluar la propuesta.

5. b) REGIMEN DE PROPIEDAD INDIVIDUAL:

Se aceptarán terrenos bajo el Régimen de Propiedad Individual, que deberán cumplir con las condiciones técnicas del Artículo 3 del presente Anexo

6. -ETAPAS DE LA OPERATORIA DE A.F.I.:

AL MOMENTO DE LA INSCRIPCIÓN, DEBERÁ ADJUNTAR TODA LA DOCUMENTACIÓN QUE A CONTINUACIÓN SE DETALLA:

6.1. - PRIMERA ETAPA:

PRESENTACION PRELIMINAR:

6.1.1. - **Solicitud de Inscripción:** el solicitante presentará en la Operatoria de Asistencia Financiera el formulario de Solicitud de Inscripción debidamente firmado bajo carácter de Declaración Jurada. En el mismo constará la totalidad de los datos personales del titular y del grupo familiar conviviente. El falseamiento u ocultamiento de la información aportada, da derecho al Instituto Provincial de la Vivienda, a aplicar las sanciones legales vigentes en la materia y dar de baja a la presentación efectuada.

6.1.1.1. - Fotocopia de la 1° y 2° hoja del documento de identidad de todo el grupo familiar. 6.1.1.2. - Acta de matrimonio del titular y partida de nacimiento de todos los integrantes del grupo familiar autenticadas (en caso de divorcio, deberá acreditarse con la documentación legal correspondiente). En caso de Concubinato y/o Convivencia se deberá presentar un Certificado expedido por Escribano Público que de fe de la relación.

6.1.1.3. - Certificado de domicilio del titular y su grupo familiar (a tramitar ante el IPV).-

La Declaración Jurada de Residencia se hará en Operatoria al presentar la carpeta como postulante.-

6.1.1.4. - Certificados de ingresos (recibo de sueldo) de todos los integrantes del grupo familiar. En caso de **no tener relación de dependencia** (trabajador autónomo o independiente), que no cuentan con recibos de sueldos, deberá presentar Certificados de ingresos expedido por contador Público Nacional y refrendado por el Consejo Profesional correspondiente. En caso de no poder acompañar al Certificado de Ingresos como trabajador independiente, por lo menos uno de los integrantes del grupo familiar deberá acreditar ingresos en relación de dependencia y certificar una antigüedad mínima de un (01) año constituyéndose en Co-deudor solidario y un ingreso que por sí mismo garantice el reintegro de la asistencia, caso contrario deberá presentar **garantías a satisfacción** del Instituto Provincial de la Vivienda.

Los requisitos mínimos que deberán cumplir las certificaciones de ingresos, a presentar por los postulantes a ser beneficiarios de la O. A. F. I., (Modelo Según Formulario ANEXO A) cuando **no se encuentre en relación de dependencia** serán:

a) Enunciación concreta de la actividad que desarrolla.

b) El período que se analiza debe ser mayor a 12 meses sobre la actividad que se haya comenzado a realizar en un lapso menor, el postulante deberá acreditar fehacientemente la

ES COPIA

Arg. Juan Pablo Notario
INTERVENTOR
INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA

iniciación de la actividad, con las correspondientes inscripciones de ley.

- c) El promedio mensual de **Ingresos Netos** obtenidos durante el período de estudio.
- d) Enumeración y detalle de la documentación que ha tenido a la vista, el profesional interviniente para la realización de la certificación de ingresos.
- e) Los correspondientes números de inscripción ante la AFIP y DGR, Ingresos Brutos, (Ítems c), d) y e) (Según Modelo Formulario ANEXO A).
- f) El I.P.V. se reserva la facultad de exigir un garante solidario del préstamo.

Los certificados de ingresos deberán presentarse al momento de otorgar la Aptitud Técnica.

En los casos de **relación de dependencia** se presentarán los tres últimos recibos de sueldo.

g) Tomando en cuenta el carácter eminentemente Social de la presente línea de Créditos y a fin de facilitar la disponibilidad de fondos de este Organismo para su inversión en esta Operatoria, **se establece como límite máximo de ingresos de todo el grupo familiar a asistir la suma total equivalente a ocho (8) Salarios Mínimos; quedando excluidos de la Operatoria aquellos postulantes que superen dicho límite, por considerar que pueden ser atendidos por otras Entidades Crediticias.**

El monto máximo fijado será revisado periódicamente por parte de este IPV.

6.1.1.5. - Título de propiedad del inmueble a nombre del titular en fotocopia autenticada por Escribano Público.

Cuando el título de dominio figure afectado como BIEN DE FAMILIA, deberá efectuarse el levantamiento, este podrá realizarse en forma simultánea con la constitución de la escritura hipotecaria.

6.1.1.6. - Certificado del Registro General Inmobiliario de San Juan donde consten los inmuebles que se registren inscriptos a nombre de los integrantes del grupo familiar.

6.1.1.7. - Certificado del Registro General Inmobiliario de Jáchal donde consten los inmuebles que se registren inscriptos a nombre de los integrantes del grupo familiar, en el supuesto caso de figurar bienes en esa Jurisdicción en el informe de la Dirección de Catastro.

6.1.1.8. - Certificados de las Dirección del Lote Hogar, Banco Hipotecario y del Departamento Adjudicaciones del Instituto Provincial de la Vivienda donde conste si los integrantes del grupo familiar han sido adjudicatarios de subsidios, préstamos y/o viviendas.

6.1.1.9. - En el caso de que el titular y/o algún integrante del grupo familiar posea uno ó más inmuebles, excluido el afectado a la operatoria A.F.I., el postulante deberá concurrir al Tribunal de Tasaciones de la Provincia, donde se le comunicará el importe del arancel a pagar. Una vez efectuado el pago por parte del solicitante del arancel correspondiente en el Banco San Juan, el I.P.V. girará las actuaciones al citado Tribunal a fin de que efectúe la tasación respectiva.

6.1.1.10. - Copia del Plano de Mensura (con el sellado de Apto para Escriturar) y certificado de avalúo fiscal y/o tasación expedida por el Tribunal de Tasaciones de la Provincia, del terreno.

6.1.1.11. - Planilla de información técnica donde conste: ubicación del terreno, características (croquis de ubicación, datos catastrales), dotación de servicios básicos y otros existentes, planilla de superficies útiles.

6.1.1.12. - Planos de anteproyectos de la obra a ejecutar: planta y cortes acotados, elevación con indicación de materiales (escala 1:50 ó 1:100) avalados por profesional habilitado (certificado de matrícula habilitante). En la Planta del Anteproyecto se deberán marcar los locales a ejecutar, cuya superficie cubierta no deberá superar los 80 metros cuadrados.

6.1.1.13. - Planilla de Especificaciones Técnicas. Se detallan a través de las especificaciones técnicas generales y particulares la forma de ejecutar los distintos trabajos que constituyen la obra, especificándose cuando sea necesario el tipo y calidad de los materiales a usar en cada caso.


6.1.1.14. - Planilla de Especificaciones Técnicas de acuerdo al modelo del anexo.

6.1.1.15. - En los casos de propuestas particulares ubicadas en la jurisdicción de Planeamiento y Desarrollo Urbano, para una solución habitacional completa, será obligatorio presentar memoria descriptiva, planos generales y de estructura aprobados, cómputos y presupuestos detallados de los trabajos a realizar y Cronograma de Inversiones. En los casos en que las localizaciones no se encuentren bajo la jurisdicción de Planeamiento y Desarrollo Humano, las propuestas serán analizadas por los técnicos del Instituto Provincial de la Vivienda.

6.1.1.16. - La documentación presentada en la primera etapa, tendrá vigencia durante seis (6) meses a partir de la fecha de presentación de la misma.

6.2. - SEGUNDA ETAPA: PRESENTACION DEFINITIVA

Cumplimentada la presentación de la documentación anteriormente detallada y aprobada por el


Arg. Juan Pablo Notario
INTERVENTOR
ES COPIA

IPV, este entregará planilla de pre-factibilidad determinando encuadre del proyecto; categoría de la obra a construir, monto máximo financiable, plazo de ejecución y otros detalles que hacen a la solicitud definitiva a fin de que los solicitantes puedan completar la documentación correspondiente a la segunda etapa.

Se notificará al solicitante para que en un lapso no mayor a cinco (5) días hábiles realice su presentación definitiva que integrará con:

6.2.1. - Nota de presentación.

6.2.2. - Planos Generales y de Estructura APTO PARA CONSTRUIR BAJO RESPONSABILIDAD DEL PROFESIONAL ACTUANTE o REGISTRADO BAJO RESPONSABILIDAD DEL PROFESIONAL ACTUANTE, por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano de las obras a ejecutar.

6.2.3. - Planos de instalaciones aprobados por los organismos competentes cuando corresponda de acuerdo a lo estipulado en el punto 3; inciso 3.2.1.5.

Los planos de instalaciones Eléctricas, Sanitarias y de Gas deberán ser presentados como fecha límite antes del cobro de la primera cuota de desembolso. En el caso de que el terreno se encuentre en una zona con el servicio de Cloacas, el plano de Instalaciones Sanitarias, deberá ser presentado por lo menos en trámite en forma conjunta con los de Electricidad y Gas; y deberá estar Aprobado indefectiblemente previo al cobro de la Tercer Cuota.

6.2.4. - Declaración Jurada del solicitante y profesional habilitado que la respalde técnicamente, donde conste que el terreno propuesto para la construcción, cuenta con la posibilidad de dotación de servicios básicos, electricidad, agua potable, o sistemas adecuados que los sustituyan, encontrarse en áreas no inundables y reunir las condiciones físicas que garanticen un suelo apto para fundar, en los casos que corresponda.

6.2.5. - Cómputo y Presupuesto de la Obra según modelo del anexo y solamente de los locales que ejecutarán con el préstamo.

6.2.6. - Plan de trabajo y Curva de Inversiones según modelo del anexo y concordante con lo especificado en el Cómputo y Presupuesto.

6.2.7. - Contrato de Construcción de Obra:

En el mismo debe constar expresamente que "EL INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA ES AJENO A LA RELACION PROPIETARIO-CONDUCTOR DE OBRA, REPRESENTANTE TECNICO, O CONSTRUCTOR DE LA OBRA, SIN PERJUICIO DE LA FACULTAD DE CONTROL Y CUYA RELACION TERMINA CON LA PRESENTACION DEL CERTIFICADO FINAL DE OBRA EXPEDIDO POR LA DIRECCION DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANO". ASIMISMO DEBERÁ CONSTAR, QUE SE TENDRÁN EN CUENTA LAS NORMAS DE SEGURIDAD E HIGIENE PREVISTAS EN LA LEY 19587 Y SUS DECRETOS CORRESPONDIENTES, COMO ASÍ TAMBIÉN LO ESTABLECIDO EN LA LEY N° 22250 Y SUS DECRETOS CORRESPONDIENTES. El Contrato de Obra deberá estar aforado.

6.2.8. - Toda la documentación técnica, económica y financiera deberá ser suscripta por el solicitante y un profesional de la construcción que respaldará técnicamente la propuesta. Junto con el Contrato se presentará **POR ÚNICA VEZ** el certificado de matrícula habilitante del profesional que el solicitante presente al Instituto Provincial de la Vivienda, como técnico responsable de la obra.

6.2.9. - Certificado de Avalúo Fiscal del terreno a afectar a la Operatoria expedido por la Dirección de Geodesia y Catastro o en su defecto Certificado de Libre deuda expedido por la Dirección General de Rentas.

6.3. - TERCERA ETAPA:

APROBACION DE LA ASISTENCIA FINANCIERA

6.3.1. - La Operatoria de Asistencia Financiera Individual realizará informe de evaluación y aprobación de toda la documentación técnica, social, económica y financiera presentada. En caso de registrarse observaciones, notificará al titular para sus correcciones.

6.3.2. - El Departamento Asuntos Legales emitirá dictamen legal respecto al encuadre de la solicitud dentro de las normas establecidas.

6.3.3. - Posteriormente, el Departamento de Contabilidad y Financiación fijará el valor de las cuotas de desembolso de la Asistencia Financiera y realizará la afectación correspondiente de la operación. Con la previa intervención de la Delegación Fiscal, girará al Departamento Administrativo.

6.3.4. - El Departamento Administrativo preparará la Resolución que aprueba el otorgamiento del

ES COPIA

Juan Pablo Notario
INTERVENTOR
INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA

préstamo fijando las condiciones y valores del desembolso del mismo, que será suscripta por la Dirección del Instituto Provincial de la Vivienda y posteriormente, notificada al solicitante.

6.3.5. - Previo a iniciar el trámite de pago del anticipo previsto en el punto 4.3.1., el titular deberá presentar la escritura de hipoteca en primer grado a favor del Instituto Provincial de la Vivienda con constancia de su inscripción en el Registro General Inmobiliario y certificación notarial; en dicha escritura deberá constar que el terreno se encuentra libre de todo gravamen, y que no registra deuda bajo ningún concepto, especialmente en lo que hace al pago de tasas, impuestos y contribuciones.

6.3.6. - Las actuaciones se girarán a la Operatoria de Asistencia Financiera Individual para que reserve como antecedente, para realizar el trámite de desembolso del préstamo, control y auditoría de la operación.

6.4. - CUARTA ETAPA:

DESEMBOLSO DEL CREDITO PARA LA EJECUCION DE LA OBRA.

6.4.1. - El desembolso del crédito se hará conforme lo estipulado en el punto 4.3. para lo que el titular presentará, en la oficina de la Operatoria de Asistencia Financiera Individual, los certificados de anticipo o de obra según correspondiere, en formulario tipo del Instituto Provincial de la Vivienda y debidamente suscrito por él titular y el profesional actuante.

6.4.2. - El certificado será controlado y firmado por el auditor y jefe de la Operatoria.

6.4.3. - Dicha documentación se agregará al expediente original y se girará al Departamento Contabilidad para su intervención.

6.4.4. - El Departamento Contabilidad y Financiación confeccionará Orden de Pago y previa intervención de la Delegación Fiscal, girará a la División Tesorería, quien abonará el desembolso correspondiente al beneficiario del préstamo; en casos excepcionales, con Poder, se hará a familiares directos.-

6.4.5. - Una vez terminado el trámite de pago, Tesorería girará las actuaciones a la Operatoria de Asistencia Financiera Individual.

7. - AUDITORIAS DE OBRA:

7.1. - Las Auditorías de Obras serán realizadas por el personal técnico especializado afectado a la Operatoria de Asistencia Financiera Individual.

7.2. - Se realizarán auditorías:

- 1)- Una vez efectuada la propuesta del terreno para verificar la aptitud del mismo;
- 2)- Al inicio de los trabajos, una vez recibida la comunicación de fecha de inicio de la obra por parte del profesional actuante y el titular, la que deberá fijarse conforme lo establecido en el punto 3.2.3.); para verificación de cada medición presentada por el profesional actuante y el titular, en la oportunidad que corresponda y de acuerdo a las cuotas previstas para el desembolso del crédito; y
- 3)- Para verificación de la terminación total de la obra.


Además de las enunciadas, el Instituto Provincial de la Vivienda se reserva el derecho, de realizar auditorías cuando lo considere conveniente.

8. - PRESUPUESTOS, CRONOGRAMA DE INVERSIONES Y CERTIFICADOS DE OBRAS.

8.1. - El Cómputo y el Presupuesto se confeccionarán en formulario tipo del Instituto Provincial de la Vivienda, en el que se indicará el precio total de los trabajos a realizar, resultante de sumar los precios de las distintas actividades constructivas ó ítems. Deberá constar la unidad, cantidad, precio unitario y precio total de cada ítem.

8.2. - El Plan de Trabajo y Cronograma de Inversiones, representará la programación física y financiera de los trabajos en el plazo de ejecución de la obra propuesto por el titular e indicará la incidencia de los ítems o grupos de ítems referidos al total, los avances parciales de cada uno de ellos y sus totales, en porcentajes únicamente. Se confeccionará según modelo indicado por el Instituto Provincial de la Vivienda.

8.3. - Los certificados de anticipo y de obra se confeccionarán de acuerdo al total del presupuesto, la asistencia financiera y las entregas fijadas por la Resolución pertinente, en formulario tipo del Instituto Provincial de la Vivienda. En ellos se indicará los porcentajes de avance previstos y reales acumulados de la obra y el importe del anticipo y/o cuotas a liquidar por el Instituto Provincial de la Vivienda. Los certificados de avance y final de obra deberán incluir la totalidad


Interventor
 INTERVENTOR
 INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA

ES COPIA

de los ítems previstos y se presentarán para su revisión, en original y copia.

8.4. - En caso de que el titular decida el cambio del profesional actuante, deberá presentar:

- Nota del propietario dirigida al Director del Instituto Provincial de la Vivienda comunicando cambio de profesional para la obra de referencia.
- Certificado de matrícula habilitante del nuevo profesional.
- Nuevo Contrato de Locación de Obra aforado.

9. - REPROGRAMACIONES DE OBRAS.

9.1. - Las obras con atrasos que hayan sobrepasado el plazo de ejecución previsto en el Cronograma de Inversiones, podrán reprogramarse hasta un plazo que no superará los 24 previstos como plazo máximo. Solo se permitirá una reprogramación en el transcurso de la obra.

9.2. - El titular y el Profesional actuante deberán presentar ante el Instituto Provincial de la Vivienda las causas que motivan la solicitud de reprogramación, y nuevo Cronograma de Inversiones indicando los porcentajes de obras ejecutados y reprogramando la obra faltante.

9.3. - La Operatoria de Asistencia Financiera Individual evaluará y dará la factibilidad de la reprogramación, aconsejando a la Dirección del Instituto Provincial de la Vivienda su aprobación mediante el instrumento legal correspondiente. El Instituto Provincial de la Vivienda confeccionará la planilla de proyección de obra o previsión de inversiones, para la afectación correspondiente por el Dpto. Contabilidad y Financiación. Con el visto bueno de Jefatura Técnica se continuará con el trámite correspondiente, según lo previsto por esta.

9.4. - En caso de obras con atrasos mayores a los 24 meses, el Instituto Provincial de la Vivienda deslindará toda responsabilidad en cuanto a la ejecución de los trabajos al titular del préstamo y dará por finalizada su intervención en cuanto a la ejecución de la obra, procediendo al archivo de la carpeta técnica correspondiente. La finalización de la obra quedará bajo la responsabilidad exclusiva del titular. Esto no implica el compromiso de devolución del préstamo acordado, el que deberá realizarse en tiempo y forma de acuerdo a lo acordado con el I.P.V.

10. - PARALIZACIÓN DE OBRA.

Los adjudicatarios de la Asistencia Financiera Individual que lo soliciten, podrán paralizar la obra objeto de la misma, cuando hayan acreditado de manera fehaciente la imposibilidad de continuar con la misma, fundada en razones ciertas y justificadas a criterio del I.P.V.

10.1. - Documentación a presentar:

10.1.1. - Nota comunicando al Instituto Provincial de la Vivienda la situación motivo de la paralización de la obra, ampliamente fundada y probada, manifestando expresamente la voluntad de abonar el monto de la Asistencia recibida, en tantas cuotas mensuales, consecutivas y de igual valor a las correspondientes de la Asistencia total otorgada, necesarias para cancelar el monto recibido y los intereses correspondientes.

10.1.2. - El Instituto Provincial de la Vivienda evaluará el pedido y en caso de conformidad, procederá a autorizar mediante la Resolución respectiva, la paralización de la obra.

10.1.3. - Una vez notificado el titular, procederá, a partir de la fecha que fije la citada Resolución, a la devolución de la asistencia financiera en las condiciones citadas en el punto 11.1.1.

10.1.4. - El levantamiento de la Hipoteca constituida a favor del Instituto Provincial de la Vivienda, será realizado una vez cancelado el monto recibido más los intereses, siendo a cargo exclusivo del titular los gastos y honorarios que se originen.

10.1.5. - Lo resuelto solamente será de aplicación en las obras que hayan sido iniciadas y registren por lo menos un avance físico mayor del 10% de obra, caso contrario se exigirá la devolución íntegra de los valores liquidados bajo apercibimiento de la ejecución de la hipoteca.

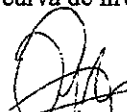
10.1.6. - Durante el término de un (01) año a contar de la fecha de la Resolución que autorizó la paralización de la obra, el titular podrá hacer uso de la opción de continuar con la misma, dejando aclarado que no podrá solicitar nueva autorización de paralización. Pasado dicho plazo deberá comunicar al Instituto Provincial de la Vivienda la voluntad de no continuar con la obra y proceder en forma inmediata a la devolución del préstamo.

11. - CERTIFICADO FINAL DE OBRA:

Deberá ser expedido por la DIRECCIÓN DE PLANEAMIENTO Y DESARROLLO URBANO (D.P.D.U.).

Los avances de la obra se medirán de acuerdo al plan de trabajos y curva de inversiones aprobado

ES COPIA

 Arg. Juan Pablo Notario
INTERVENTOR

por el Instituto Provincial de la Vivienda, los desembolsos se efectivizarán previa presentación de los certificados de obra acorde a los porcentajes de avance de obra, tomados como valores enteros entre cero (0%) y el cien (100 %) por ciento sujetos a las auditorías que el Instituto Provincial de la Vivienda estime corresponder. El 10 % del monto del último desembolso, quedará retenido hasta que el titular de la Asistencia Financiera presente la Certificación final de obra extendida por la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano y el comprobante de seguro contra incendio de acuerdo a la ley 4435, no obstante será considerado para la determinación del costo y cuota de reembolso del financiamiento.

12. - SEGURO CONTRA INCENDIOS:

Es obligación de los beneficiarios contratar un seguro contra incendio, con duración hasta la cancelación del préstamo. Su vigencia deberá ser acreditada anualmente ante el Instituto Provincial de la Vivienda al vencimiento del plazo del contrato del seguro. En caso de incumplimiento se aplicará lo establecido en el punto 4.3.; inciso 4.3.9.


13. - NIVELES DE TERMINACION MINIMOS POR CATEGORIA:

Las terminaciones de las soluciones habitacionales tipo no podrán ser inferiores a los niveles definidos para cada categoría. Para los casos de propuestas particulares, tanto como para soluciones habitacionales completas, los niveles de terminación serán propuestos por los solicitantes y evaluados por el Instituto Provincial de la Vivienda, siempre teniendo en cuenta que se trata de propuestas económicas y accesibles a la capacidad de pago del grupo familiar.

CATEGORÍA "C"

Vivienda Individual	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.
Superficie Útil Mínima	36,80 m2	47,15 m2.	58,65 m2

RUBRO	DESCRIPCIÓN	DESCRIPCION
Solados	Locales Secos	Piso mosaico calcáreo o cerámico. Contrapiso de hormigón de 0,10 m. de espesor.
	Baño	Ídem al anterior pero con carpeta de hormigón hidrófugo.
	Escaleras	Cemento rodillazo, madera o metálica, según plano aprobado
	Vereda perimetral y acceso vivienda	Mortero de cemento fratasado o ladrillo común asentado en mortero a la cal, sobre contrapiso de hormigón de 0,10 m. de espesor.
Zócalos		De madera 0,05 m. en solados cerámicos y en pisos calcáreos de 0,06 m..
Revoques	Interior	Jaharro fratasado y salpicado con color incorporado. Jaharro fratasado y enlucido fino a la cal. Jaharro fratasado y revoque de yeso.
	Exterior	Azotado con hidrófugo sobre jaharro fratasado y salpicado con color incorporado, o revoque grueso a la cal tipo rústico planchado, y/o ladrillo/ladrillón visto ó revestido con listón
Revestimientos		Jaharro bajo revestimiento y 0,60 m. de cerámicos sobre mesada de cocina, pileta de lavadero y 1,50 m. en baño más recuadro de flor de ducha de 0,60 x 0,60m.
Techo	Planos	Se podrán ejecutar a) De madera con tirantería de vigas y machimbre de ¾" o 1" de pino ó con tirantería de rollizos de eucaliptos y machimbre de ¾" o 1". b) Losa armada o pretensada.
Cielorrasos	Local húmedo	- Jaharro y enlucido a la cal.
	Local seco	- Jaharro y enlucido a la cal o al yeso.

 Arq. Juan Pablo Notario
INTERVENTOR

ES COPIA

Carpintería	Exterior – marcos – hojas	En todas las aberturas, CHDD N° 18. En todas las aberturas, puertas de álamo, tipo tablero, ventanas de álamo.
	Interior – marcos – hojas	En todas las aberturas, CHDD N° 18. En dormitorios y baño, tipo placa de chapadur con bastidor de álamo.
	Sistema de Oscurecimiento y seguridad	Provisión de dispositivos en marcos para futura colocación
Pinturas	Carpintería de madera	Una mano de sellador y dos manos de esmalte sintético.
	Carpintería metálica	Dos manos de anticorrosivo y dos manos de esmalte sintético.
	Muros y paramentos Interiores	Dos manos de enduido plástico al agua, luego una mano de imprimación y posteriormente dos manos de Látex
	Cielorraso de madera	Dos manos de barniz.
Instalación de gas	Interior	Picos para cocina, calefón y calefactor sin provisión de artefactos. Ventilaciones conforme reglamentación.
	Exterior	Gabinete para medidor, conexión a red. Gabinete para tubos, conforme reglamentación de Gas del Estado en caso de no existir servicio de gas natural
Instalación eléctrica	Interior	Una boca y un toma por ambiente. Un toma adicional en cocina. Un toma adicional en lavadero. Tablero seccional de dos circuitos con llaves termo magnéticas. Un timbre de entrada. Caños y cajas aprobados. Llaves de embutir con tapas de material aislante. Conductores de cables trenzados de cobre electrolítico revestidos en PVC aprobado.
	Exterior	Pilar de acometida conforme reglamentación local. Una bajada sin cableado para TV y teléfono.
Instalación sanitaria	Artefactos	Inodoro sifónico pedestal y bidé (losa blanca). Depósito de embutir ó mochila. Tapa de plástico, lavatorio de colgar mediano losa blanca. Receptáculo para ducha con murete; pileta de cocina de acero inoxidable mínimo 35x50x18. Pileta de H° prefabricado mínimo 50x40x28.
	Cañerías	Agua fría y Agua caliente: PPL-protegido. Desagües: PVC.
	Broncería	Lavatorio: dos canillas cromadas, sopapa y tapón. Ducha: juego mezclador con flor fija. Desagüe independiente con rejilla mignón. Pileta de cocina y de lavar: dos canillas cromadas, una con pico manguera en lavadero, sopapa, tapón de plástico, y una canilla con rosca para manguera en acceso ó jardín. Juego de bidé cromado
	Accesorios	Baño: dos jaboneras y un toallero, una percha y portarrollo. Cocina y lavadero: una jabonera.
Varios	Mesada de cocina	Será de granito reconstituído espesor mínimo 4 cm. Long. Mínima 1,20 m. para vivienda de 2 dorm. y 1,40 m. para Viv. De 3 dorm.
	Campana de cocina	En chapa doblada N° 20, de 0,70x0,50x0,80 con caño de ventilación de 0,15 m de diámetro, en chapa galvanizada N° 20.
	Vidrios	Planos, transparentes de 3 mm. ó 4,2 mm de espesor, según dimensión de abertura.

El diseño deberá contemplar ejecución de cubierta de techo conforme la documentación aprobada por la D.P.D.U. ya sea losa plana o inclinada, los que deberán cumplir con la transmitancia térmica. En caso de madera con chapa se preverá la ejecución de Cielorrasos, para obtener la transmitancia térmica requerida.

ES COPIA

Notario
INTERVENTOR
INSTRUMENTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA

NIVELES MÍNIMOS DE TERMINACION
CATEGORÍA "B"

Vivienda Individual	1 dorm.	2 dorm.	3 dorm.
Superficie Útil Mínima	35,20 m2	45,10 m2.	56,10 m2

En este caso los niveles mínimos de terminación se diferencian de los estipulados para la Categoría "C" en:

- a) No se exige la colocación de pisos ni zócalos.
- b) En zonas húmedas (baño, cocina y lavadero) en lugar de cerámico se podrá realizar un estucado impermeable.
- c) No se exige la pintura en muros ni en carpintería.
- d) En el ítem carpintería no se exigirá la colocación de todas las hojas. Solo en las puertas de acceso, baño y dormitorio principal.
- e) Los diseño deberá contemplar ejecución de cubierta de techo conforme la documentación aprobada por la D.P.D.U. ya sea losa plana o inclinada, los que deberán cumplir con la transmitancia térmica. En caso de madera con chapa se preverá la ejecución de Cielorrasos, para obtener la transmitancia térmica requerida.

14. - MONTOS MÍNIMOS FINANCIABLES PARA DEMOLICIÓN.

En cuanto a construcciones existentes en el terreno, que **no sean sismorresistentes**, se reconocerá ítem demoliciones considerando un monto por metro cuadrado del 10% del valor del metro cuadrado de construcción. En estos casos se considera como valor del m2 de construcción, el máximo financiable \$ 900.000,00 para 80 m2.

El mismo deberá incluirse en la planilla de cómputo y presupuesto como: "demoliciones de construcciones no sismorresistentes", en Unidad= m2.

Para el desembolso del rubro, se preverá un anticipo del 50% al inicio, y el 50% restante al certificar la demolición.

Los trabajos de demoliciones comprenden las distintas estructuras que sean NO aprobadas por D.P.D.U. (Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano). En estos trabajos se tomará toda clase de precauciones. Se incluye en este rubro los retiros de escombros y materiales siendo depositados en los sitios permitidos por los Organismos competentes.

La Demolición a financiar por este IPV, es la que resulte de demoler construcciones preexistentes que ocupen el predio donde se asentará la nueva unidad habitacional y que no permitan la construcción normal de la misma, por lo que deberá realizarse en forma previa al inicio de los trabajos de construcción.

El monto máximo a asistir en concepto de demolición será de hasta un quince por ciento (15%) de la Asistencia Financiera a otorgar para la construcción de la solución habitacional; debiendo sumarse a esta última para determinar el monto total de la Asistencia a otorgar y calcular la respectiva cuota de amortización del préstamo total según plazo y tasa definidas por esta Resolución Reglamentaria, para lo cual deberán acreditarse ingresos suficientes que aseguren el reintegro del mismo, incrementándose en el mismo porcentaje que resulte el monto de la demolición con respecto al préstamo para la ejecución de la Obra.


Dr. Juan Pablo Notario
INTERVENTOR
INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA

ES COPIA

ANEXO A: MODELO DE CERTIFICACION DE INGRESOS**CERTIFICACION DE CONTADOR PUBLICO**

Señor...
 Domicilio real/fiscal:
 CUIT

Explicación del alcance de una certificación

En mi carácter de contador público, a su pedido, y para su presentación ante, emito la presente certificación conforme con lo dispuesto por las normas incluidas en la sección VI de la R.T. N° 37 de la F.A.C.P.C.E.

La certificación se aplica a ciertas situaciones de hecho o comprobaciones especiales, a través de la constatación con registros contables y otra documentación de respaldo. Este trabajo profesional no constituye una auditoría ni una revisión y por lo tanto, las manifestaciones del contador público no representan la emisión de un juicio técnico respecto de la información objeto de la certificación.

Detalle de lo que se certifica

Declaración jurada de Ingresos Personales del Sr/Sra. (NOMBRE COMPLETO, D.N.I., CUIT, N° DE INSCRIPCION EN INGRESOS BRUTOS)..... por el período comprendido entre (EL PERIODO DEBE SER MAYOR A 12 MESES) ..., bajo su exclusiva responsabilidad, , originados en...(ENUNCIACION CONCRETA DE LA FUNCION QUE DESEMPEÑA).....

Ingresos Brutos Mensuales: enumeración de los Ingresos Brutos mensuales obtenidos dentro del periodo especificado.

Gastos Mensuales: Enumeración de los gastos mensuales que tiene el titular de la certificación.

LOS INGRESOS A CERTIFICAR SON LOS INGRESOS NETOS.

INGRESOS NETOS: Son los Ingresos Brutos MENOS los Gastos.

Alcance específico de la tarea realizada

Mi tarea profesional se limitó únicamente a cotejar la información incluida en la declaración mencionada en el párrafo precedente, con la siguiente documentación: *(mencionar solo la documentación verificada)*

a) Factura tipo C desde.....hasta.....
 Las mismas cumplen con las disposiciones de AFIP vigentes.


Por otra parte, dejo expresa constancia que las tareas realizadas no me permiten determinar la existencia de otros ingresos no declarados.

Manifestación del contador

Sobre la base de las tareas descriptas, Certifico que el promedio mensual de INGRESOS NETOS asciende a la suma de \$.....y concuerdan con la documentación respaldatoria indicada en el apartado precedente.

San Juan, ... de ... de ...

Firma CPN


 Arq. Juan Pablo Notario
 INTERVENTOR
 INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA

ES COPIA

