

GOBIERNO DE LA PROVINCIA
SAN JUAN

LEY N°:

LA CÁMARA DE DIPUTADOS DE LA PROVINCIA DE SAN JUAN,
SANCIONA CON FUERZA DE

LEY:

ARTÍCULO 1°.- Modifíquese el artículo 33° de la Ley 196-A, el que queda redactado de la siguiente forma:

“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 Instituto Provincial de la Vivienda, a partir de la fecha de la 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 INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA SAN JUAN:

1. Cada uno de los Ítems que integran el monto total de la inversión realizada por el Instituto Provincial de la Vivienda para dejar el Complejo Habitacional en condiciones de habitabilidad, se convertirán al valor de Unidades de Vivienda (UVI) que corresponda a cada uno de los momentos en que cada ítem ocurra; a tales efectos, se tomará como índice el valor diario en pesos de la Unidad de Vivienda (UVI), publicado por el Banco Central de la República Argentina; o en el índice que mejor represente el costo de construcción de viviendas.
2. Al monto obtenido en UVI, según el procedimiento del punto 1° se lo definirá como definitivo o provisorio según el carácter y condiciones particulares de cada obra.
3. El valor resultante del punto 1° y 2° 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 Instituto Provincial de la Vivienda, 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 Instituto Provincial de la Vivienda, se utilizarán los instrumentos que brinde el INDEC u Organismo que lo reemplace, aplicables para crédito a largo plazo y que posibiliten el mantenimiento del valor del monto del recupero para su inversión en nuevas soluciones habitacionales, con protección del poder adquisitivo de las familias de todos los segmentos económicos que atiende el Instituto. Dichos instrumentos serán aplicados por el Instituto Provincial de la Vivienda, pudiendo variar en el tiempo adoptándose el que se estime más beneficioso para la población involucrada, conforme lo dispuesto a continuación. Asimismo, estos mecanismos o instrumentos que se adopten en el tiempo, deben denominarse en: UNIDADES HABITACIONALES (U.H.).

1. Determinado el precio de venta, este se traducirá a UNIDADES HABITACIONALES (U.H.) citadas en el párrafo precedente, tomándose como base para su cálculo el Coeficiente de Variación Salarial (CVS) publicado por el INDEC, u organismo o índice que lo reemplace, a cotización de fecha del momento de la adjudicación en venta del bien.

El Instituto Provincial de la Vivienda, 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.

2. La cuota de amortización se calculará dividiendo el monto del valor venta de la vivienda, en la cantidad de cuotas mensuales consecutivas que integren el plazo de financiación, resultando así una cuota de amortización mensual consecutiva expresada en U.H., representativa de una cuota parte del valor de venta de la vivienda o solución habitacional.
3. 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 Nacional de Estadística y Censos u organismo que en el futuro lo remplace, o concepto que lo sustituya.
4. 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 socioeconómicas declaradas por el grupo.
5. En situación de mora la cuota se pagará al valor de cotización de la U.H. del último día del mes anterior al efectivo pago.
6. El Instituto Provincial de la Vivienda implementará también el procedimiento de gestión de mora y cancelación de saldo de capital, pudiendo adecuar la aplicación de la U.H por la unidad, índice o sistema que lo remplace en caso de desaparición o aparición de un índice mejor.
7. 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 Instituto Provincial de la Vivienda por el valor de venta de la unidad expresada en U.H.”

ARTÍCULO 2º.- Modifíquese el artículo 34º de la Ley 196-A, el que queda redactado de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 34º. - Los saldos de deudas y las cuotas de amortización se reajustarán al primero de enero y primero de julio de cada año en función del Coeficiente de Variación Salarial (CVS) publicado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos u organismo o índice que lo remplace; dando inicio a esta actualización en un plazo máximo de 180 días, desde el momento en que los beneficiarios son declarados adjudicatarios en venta de la solución habitacional por el Instituto Provincial de la Vivienda.”

ARTÍCULO 3º.- Modifíquese el artículo 35º de la Ley 196-A, el que queda redactado de la siguiente forma:

“ARTÍCULO 35º. - 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, cuando el aumento que se registre en el valor de las cuotas, supere el máximo a afectar de dichos ingresos, según lo dispuesto en el Artículo 33º de la presente. A tales efectos cada grupo familiar adjudicatario, al momento de tomar conocimiento del aumento podrá realizar presentación ante el Organismo, solicitando la adecuación de la cuota a sus ingresos, acreditando a criterio del Instituto Provincial de la Vivienda la situación de incapacidad de pago del nuevo monto. El Instituto Provincial de la Vivienda, una vez verificada la situación expuesta por cada adjudicatario,



GOBIERNO DE LA PROVINCIA
SAN JUAN

podrá extender el plazo de financiación originalmente otorgado, fijándolo en hasta seiscientas (600) cuotas mensuales consecutivas.”

ARTÍCULO 4°.- Modifíquese el artículo 36° de la Ley 196-A, el que queda redactado de la siguiente forma:

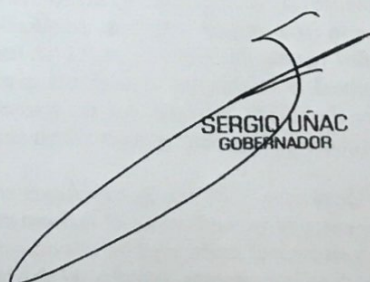
“ARTÍCULO 36.- La amortización del precio de venta de las viviendas será hasta en cincuenta años, con una tasa de interés anual máxima equivalente a la que fije el Banco Hipotecario Nacional para este tipo de operaciones inmobiliarias.”

ARTÍCULO 5°.- Instrúyase al Poder Ejecutivo Provincial a dictar las normas necesarias para la implementación de esta Ley, siendo Autoridad de Aplicación de la misma el Instituto Provincial de la Vivienda.

ARTÍCULO 6°.- Comuníquese al Poder Ejecutivo Provincial.



JULIO ORTIZ ANDINO
Ministro de Infraestructura
y Servicios Públicos



SERGIO UÑAC
GOBERNADOR