



MENDOZA,

RESOLUCION Nº 260

Visto el Expediente 5062-U-03 constante de 2219 fs. útiles mediante el cual Gerencia Financiera eleva documentación referente al programa de Ahorro Previo y;

CONSIDERANDO:

Que, por Resolución Nº 858 de fecha 20 de Agosto de 2004 se crea el Programa de Ahorro Previo con el fin de atender la demanda habitacional de grupos familiares con capacidad de ahorro, que no posean vivienda propia.

Que, mediante Resolución Nº 1656 del 22 diciembre de 2004 se modifican los artículos 6º, 77º, 94º y el Artículo 4º del Anexo 2 de la Resolución 858 del 20 de agosto de 2004 referentes a la superficie de proyectos, contratación de seguros y honorarios de peritos certificadores.

Que, por Resolución Nº 1243 de fecha 23 de agosto de 2006 se modifica el Artículo 71º y el anexo Nº 4 de la Resolución 858/2004 referentes a intereses compensatorios de la devolución de los préstamos otorgados por el Programa de Ahorro Previo.

Que, por Resolución Nº 1448 del 09 de noviembre de 2007 del Honorable Directorio del IPV, se reformula el programa, dejando sin efecto la Resolución Nº 858 del 20 de agosto de 2004 y sus modificatorias, las Resoluciones Nº 1656/2004 y Nº 1243/2006. Quedando, la Resolución 1448/2007 como única Resolución para el Programa de Ahorro Previo.-

Que, de acuerdo al monitoreo realizado, con el fin de atender a las necesidades actuales de los ahorristas, se deben realizar cambios en la normativa vigente con una nueva Resolución que optimice las condiciones del Programa de Ahorro Previo.-

Que, sería conveniente con el fin de unificar en una sola resolución las mejoras propuestas, dejar sin efecto la Res. Nº 1448 del 09 de noviembre de 2007 con una nueva Resolución del Honorable Directorio del Instituto Provincial de la Vivienda.

Que, la autoridad competente, de conformidad a la normativa vigente puede a contrario imperio, dejar sin efecto un acto administrativo emitido por ella.

Que, a fs. 2145 obra dictamen legal en el cual el asesor expresa, que no existen objeciones legales respecto de las modificaciones propuestas, las que deberán ser notificadas a los ahorristas, a fin de que tomen conocimiento de las mismas.

Que, a fs 2146/2150 obran pliegos de bases y condiciones particulares para licitación.

Por todo ello, en uso de las atribuciones conferidas por el Art. 4º inciso h) de la Ley 4.203 y su modificatoria, Ley Nº 6926;

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



Artículo 0 : 28 CUOTA INICIAL DE AHORRO:	20
Artículo 0 : 29 CUOTA PURA DE AHORRO:	20
Artículo 0 : 30 CUOTAS DE AHORRO:	20
Artículo 0 : 31 GASTOS ADMINISTRATIVOS:	20
Artículo 0 : 32 OTROS GASTOS:	20
Artículo 0 : 33 PROTOTIPOS: ACTUALIZACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS:	20
Artículo 0 : 34 ACTUALIZACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS Y CUOTAS DE AHORRO:	21
Artículo 0 : 35 AHORRO ACUMULADO:	21
Artículo 0 : 36 MONTO DEFINITIVO DEL AHORRO:	21
Artículo 0 : 37 FORMA DE PAGO DEL AHORRO PREVIO:	22
Artículo 0 : 38 BOLETAS DE PAGO DEL AHORRO PREVIO:	22
Artículo 0 : 39 REGISTRACIÓN DEL AHORRO PREVIO:	23
Artículo 0 : 40 CANCELACIÓN POR ADELANTADO DE CUOTAS DE AHORRO:	23
Artículo 0 : 41 INCUMPLIMIENTO DEL AHORRO PREVIO - MORA AUTOMÁTICA:	24
Artículo 0 : 42 REHABILITACIÓN:	24
Artículo 0 : 43 RENUNCIA:	24
Artículo 0 : 44 TRANSFERENCIA DEL CONTRATO DE AHORRO PREVIO:	25
Artículo 0 : 45 DEVOLUCIÓN DEL AHORRO: RENUNCIA O INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE CUOTAS DE AHORRO (mora)	25
Artículo 0 : 46 DEVOLUCIÓN DEL AHORRO: POR NO CUMPLIR REQUISITOS:	26
Artículo 0 : 47 DEVOLUCION DEL AHORRO POR FALLECIMIENTO:	26
Artículo 0 : 48 PUESTA A DISPOSICIÓN DE LOS FONDOS:	26
CAPITULO IV	26
ACCESO AL CREDITO: SORTEOS Y LICITACIONES:	26
Artículo 0 : 49 ACCESO AL PRÉSTAMO:	26
Artículo 0 : 50 CANTIDAD DE CUOTAS DE AHORRO:	27
Artículo 0 : 51 ACTOS DE PREADJUDICACIÓN:	27
Artículo 0 : 52 LICITACION PROCEDIMIENTO:	28
Artículo 0 : 53 SORTEOS: PROCEDIMIENTO:	30
CAPITULO V	30
FINANCIAMIENTO	30
Artículo 0 : 54 PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN:	30
Artículo 0 : 55 ADJUDICATARIO DEL PRÉSTAMO - REQUISITOS:	31
Artículo 0 : 56 PLAZO DE EVALUACIÓN:	31
Artículo 0 : 57 CASOS DE NO OTORGAMIENTO DEL PRÉSTAMO:	31
Artículo 0 : 58 CONTRATO DE FINANCIAMIENTO:	32
Artículo 0 : 59 CAPITAL PROYECTADO DEL PRÉSTAMO:	32
Artículo 0 : 60 CAPITAL A DEVOLVER DEL PRÉSTAMO:	32

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



Artículo 0 : 61 GARANTÍAS:	32
Artículo 0 : 62 FIADORES SOLIDARIOS:	33
Artículo 0 : 63 PUESTA A DISPOSICIÓN DE LOS FONDOS:	33
Artículo 0 : 64 PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:	33
Artículo 0 : 65 CRONOGRAMA DE DESEMBOLSOS:	33
Artículo 0 : 66 DESEMBOLSOS DE LOS GASTOS:	35
Artículo 0 : 67 PLAZO DE INICIO DE RECUPERO DEL CREDITO:	36
Artículo 0 : 68 INTERESES COMPENSATORIOS	36
Artículo 0 : 69 CÁLCULO DE LAS CUOTAS DEL PRÉSTAMO:	36
Artículo 0 : 70 PLAZOS DE AMORTIZACIÓN DEL CRÉDITO:	37
Artículo 0 : 71 GASTOS ADMINISTRATIVOS:	37
Artículo 0 : 72 SEGURO DE VIDA SOBRE SALDOS DEUDORES:	37
Artículo 0 : 73 CONTRATACION DE LOS SEGUROS:	37
Artículo 0 : 74 MORA AUTOMÁTICA:	37
Artículo 0 : 75 INTERESES PUNITORIOS:	37
Artículo 0 : 76 VERIFICACIÓN:	38
RESOLUCIÓN Nº	38
CAPITULO VI	38
Artículo 0 : 77 DOCUMENTACION TECNICA PARA OTORGAR EL CREDITO:	38
Artículo 0 : 78 LOCALIZACIÓN Y APTITUD DE LOS TERRENOS:	39
Artículo 0 : 79 TASACIÓN DE LOS TERRENOS:	40
Artículo 0 : 80 DIRECCIÓN TÉCNICA Y SUPERVISIÓN DE LAS OBRAS:	40
Artículo 0 : 81 INCUMPLIMIENTO DE PLAZOS DE OBRA:	41
Artículo 0 : 82 PRÓRROGAS:	41
Artículo 0 : 83 CALIDAD CONSTRUCTIVA:	41
Artículo 0 : 84 SOLICITUD DE DESEMBOLSOS:	41
Artículo 0 : 85 MORA EN LA PRESENTACIÓN DE LOS FORMULARIOS:	42
Artículo 0 : 86 CONTROL DE OBRAS:	42
Artículo 0 : 87 PERITOS VERIFICADORES DE OBRA:	42
Artículo 0 : 88 CONSTATAIONES DEL PERITO VERIFICADOR DE OBRA:	42
Artículo 0 : 89 PAGO DE HONORARIOS A LOS PERITOS VERIFICADORES:	43
Artículo 0 : 90 SUPUESTOS DE INCUMPLIMIENTO:	43
Artículo 0 : 91 FACULTADES DEL IPV ANTE SUPUESTOS DE INCUMPLIMIENTO:	44
Artículo 0 : 92 RESPONSABILIDADES DEL IPV:	45
Artículo 0 : 93 RESPONSABILIDADES DEL ADJUDICATARIO DEL CRÉDITO:	45
CAPITULO VII	46
DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS:	46

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



Artículo 0 : 94 SITUACIONES NO PREVISTAS:.....46
Artículo 0 : 95 ANEXOS QUE ACOMPAÑAN LA PRESENTE RESOLUCIÓN:.....46
Artículo 0 : 96 PROGRAMA DE LICITACIONES Y SORTEOS:.....46
Artículo 0 : 97 FLUJO DE FONDOS PROYECTADO:.....47
Artículo 0 : 98 Apruébese pliegos de Condiciones Particulares para licitación47
Artículo 0 : 99 Comuníquese, notifíquese, dése al Libro de Resoluciones y47

CAPITULO I

OBJETO Y CARACTERISTICAS DEL PROGRAMA

Artículo 0 : 1

Déjese sin efecto la resolución N° 1448 de fecha 09 de noviembre de 2007 de conformidad a las consideraciones de hecho y de derecho expuestos en la presente-

Artículo 0 : 2 OBJETO:

Atender la demanda habitacional de grupos familiares, con capacidad de ahorro, que no posean vivienda propia y que requieran del apoyo del estado para el acceso a la vivienda.

Los postulantes luego de inscribirse en el programa, deberán adjuntar la documentación requerida y cumplir con los requisitos establecidos, firmar el Contrato de Ahorro Previo comprometiéndose a realizar el ahorro estipulado. Podrán acceder al crédito, una vez que cumplan con el período de ahorro previo o resulten favorecidos en los sorteos y/o licitaciones que se realizarán con la periodicidad que establezca el IPV.

El pago de todas las cuotas de ahorro será siempre condición indispensable para acceder al crédito.-

Artículo 0 : 3 DESTINO DEL PRÉSTAMO:

Créditos individuales, destinados a la construcción de viviendas o terminación de aquellas que estén entre el 55% y 65% de obra a los fines de lograr la habitabilidad de las mismas.-

RESOLUCION N°

Artículo 0 : 4 DESTINO DE LA VIVIENDA:

La vivienda deberá destinarse a uso permanente del grupo familiar. Los adjudicatarios sólo podrán locar, vender, ceder o transferir el uso de las viviendas con autorización previa y emanada por escrito del IPV, en el marco de la reglamentación vigente.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



La violación de estas condiciones podrá dar lugar a la resolución del Contrato de financiamiento y la caducidad de los plazos, pudiendo el IPV exigir la inmediata devolución de los fondos prestados. El IPV se reserva el derecho a efectuar inspecciones o verificaciones para comprobar el cumplimiento de estas normas.

Artículo 5º : SECUENCIA DEL PROGRAMA:

Sucintamente, los principales hitos y/o etapas del programa serán:

- a) La ficha de inscripción, requisitos y síntesis del programa estarán disponibles en la página Web del IPV.
- b) Las solicitudes de inscripción se llenarán por Internet por los postulantes y la presentación de la documentación requerida en los Centros de Atención municipal del IPV (CAM) o en el IPV.
- c) Verificación del cumplimiento de los requisitos del IPV. Evaluación de los legajos por las áreas involucradas del IPV, Gerencia Social, Gerencia de Evaluación (Áreas Técnica, Financiera) Asesoría Notarial.
- d) Preevaluación de la aptitud de terrenos por la Comisión de Tasaciones del IPV, en los casos de poseerlos al momento de la inscripción, sobre la base de planos de mensura y constataciones in situ pudiéndose solicitar documentación complementaria a la enumerada en esta Resolución, en caso de considerarse necesaria. Los terrenos quedaran sujetos a la aceptación del IPV.
- e) Formalización de los Contratos de Ahorro Previo con el IPV.
- f) Periodo de Ahorro Previo. Durante el mismo se realizarán Licitaciones y Sorteos, para adelantar el otorgamiento de los créditos.
- g) Evaluación de documentación de otorgamiento de créditos por las distintas áreas involucradas de acuerdo al tiempo transcurrido desde el inicio del legajo.-
- h) Otorgamiento de los créditos. Firma de Contrato de Financiamiento. Formalización de las garantías hipotecarias sobre los terrenos de los adjudicatarios.-
- i) Devolución parcial del monto definitivo del ahorro mediante el 1º desembolso. Adelanto financiero que está constituido por: el 20% del monto a invertir en obra; mas las cuotas excedentes al mínimo de ahorro requeridas (36 cuotas) y los gastos correspondientes a la Dirección Técnica, notariales y los honorarios acordados para los peritos verificadores de obra según artículo 11º de la presente Resolución.

RESOLUCIÓN Nº

- j) Inicio de la ejecución de la obra.
- k) Acreditación, por parte del Perito verificador, de la inversión realizada en la obra con el monto definitivo del ahorro del 1º desembolso según el inciso i).
- l) Acreditación de desembolsos 2º, 3º que constituyen la parte restante del monto definitivo del ahorro y del monto de crédito.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



- m) Presentación de Certificado de habitabilidad municipal para cobro de último desembolso y verificación del IPV, por medio del perito designado.
- n) Inicio de recupero por parte del IPV mediante el pago de las cuotas de devolución del crédito.

Artículo 6 : SUPERFICIE, TERMINACIONES Y EQUIPAMIENTO

El proyecto total presentado por los postulantes **no deberá superar los 160 m2 de vivienda terminada** y alcanzar la habitabilidad de un sector que constituya una unidad habitacional completa, que contenga como mínimo: estar, cocina, lavadero, baño y dormitorio. La superficie estará de acuerdo con la determinada en la alternativa de crédito seleccionada (ver Art. 7º) y constituir una solución habitacional adecuada para el grupo familiar.-

El equipamiento y las terminaciones deben responder a las características generales de las viviendas, detalladas en pliego de bases técnicas de la presente Resolución y a los estándar mínimos de calidad para la vivienda de interés social de la subsecretaría de desarrollo urbano y vivienda.-

Los proyectos deberán ser funcionales, racionales. Estarán sujetos a la aprobación del IPV, no se aceptarán proyectos suntuosos, ni que tengan locales con superficies desproporcionadas con respecto a la superficie del total del proyecto.-

El adjudicatario sólo podrá construir el exceso de superficie aceptada por el IPV y/o terminaciones e instalaciones especiales no financiables por el programa, con fondos propios, priorizando en todos los casos, la habitabilidad de la superficie de vivienda financiada por el IPV.-

Los anteproyectos deberán ser presentados al IPV para su evaluación durante el período de ahorro y deberán ser aprobados antes de la preadjudicación por sorteo, licitación o de cumplir con el tiempo de ahorro.-

Artículo 7 : IMPORTES BASICOS DE AHORRO Y CRÉDITO

Se prevén las Alternativas I, II y III para construcción cuando el avance sea menor al 50% de obra y Alternativa IV para terminación de vivienda, cuando tengan un avance superior al 50 % e inferior al 65% , previendo diferentes importes de ahorro y financiación.

** El valor de ahorro y crédito se determinará en base a los prototipos de vivienda y de acuerdo a lo especificado en el artículo 34 de la presente Resolución.*

RESOLUCIÓN Nº

*** El crédito incluye el valor a invertir en la obra menos el ahorro, más los importes asignados para dirección técnica, peritos verificadores de obra, gastos notariales, de acuerdo a los ejemplos que figuran en el Anexo 1. Los valores surgen de los prototipos de vivienda del IPV.*

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



Alternativa	Superficie en m2	Ahorro previo*	Crédito **	Total de ahorro y crédito
Alternativa I	80	36 cuotas	**	*
Alternativa II	69	36 cuotas	**	*
Alternativa III	55	36 cuotas	**	*
Alternativa IV	80	18 cuotas	**	*

Artículo 8 : FINANCIACIÓN DE LOS TERRENOS:

Según lo especifique el IPV en la respectiva convocatoria a inscripción de postulantes, el financiamiento comprenderá o no el valor del terreno.

En los casos en que se financie la compra del terreno, se determinarán en el llamado los valores máximos a financiar por m2, según localización y se respetarán los criterios generales de evaluación de terreno del IPV en cuanto factibilidad urbanística, servicios, infraestructura, equipamiento, cercanía a puestos de trabajo, calidad de viviendas del entorno, accesibilidad, condiciones de suelos, et

Artículo 9 : ALCANCE DE LA FINANCIACION PARA LA CONSTRUCCIÓN:

La Financiación para la construcción incluirá:

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



- a) El valor a invertir en obra: materiales, mano de obra, etc.,
- b) Los honorarios del Director Técnico.

RESOLUCIÓN Nº

- c) El importe asignado para los gastos notariales
- d) El importe asignado para Peritos verificadores de obra, a contratar por el IPV

El financiamiento no incluirá honorarios y/o gastos por proyecto y/o conducción de obra, ni derechos, aforos de construcción u otro tipo de gravámenes. No se reconocerán los gastos adicionales derivados de las condiciones especiales de los terrenos.

Artículo 10 : HONORARIOS DE DIRECCIÓN TÉCNICA:

El crédito incluirá un 5% sobre el valor a invertir en obra en concepto de honorarios del Director Técnico, los que deberán ser pagados a éste por el adjudicatario. El IPV no asumirá responsabilidad alguna respecto del pago de honorarios por parte del adjudicatario.

En los casos que un especialista asuma la Dirección técnica de la estructura o que existan diferencias en más de costos y honorarios respecto a lo financiable por el programa, las mismas serán a cargo de los adjudicatarios de los créditos.

Artículo 11 : HONORARIOS DE LOS PERITOS VERIFICADORES DE OBRA:

Al monto del crédito se le agregará un valor de pesos trescientos (\$ 300) en concepto de honorarios de los Peritos verificadores de obra, previendo la realización de cuatro verificaciones. Las verificaciones adicionales que fueran necesarias deberán ser abonadas previamente por el adjudicatario. Estos montos podrán ajustarse en forma periódica por el IPV.

Artículo 12 : GASTOS NOTARIALES:

Se agregará al préstamo por ese concepto un valor de pesos quinientos (\$ 500) que podrán actualizarse en forma periódica por el IPV. Las diferencias en más de gastos y honorarios notariales respecto a lo financiable por el programa, serán a cargo de los adjudicatarios de los créditos. Estos montos podrán ser actualizados en caso de ser necesario periódicamente de acuerdo a criterio del IPV.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



RESOLUCIÓN Nº

Artículo 0 : 13 DENOMINACIÓN DE LOS PARTICIPANTES:

- a) Postulante: Persona física que ha cumplimentado debidamente la solicitud de incorporación al Programa de ahorro previo.
- b) Ahorrista: Postulante al que se le ha aprobado la solicitud por haber reunido los requisitos necesarios a tal fin exigidos en el programa y ha suscrito el contrato de ahorro previo con el IPV.
- c) Preadjudicatario
- d) : Ahorrista priorizado mediante resolución del Honorable Directorios del IPV, para el otorgamiento del crédito, por haber sido favorecido en sorteo o licitación o haber completado el periodo de ahorro previo.
- e) Adjudicatario del crédito: Preadjudicatario al que se le ha otorgado el crédito, por Resolución del Honorable Directorio del IPV para lo cual deberá haber cumplido todos los requisitos exigidos.

Artículo 0 : 14 AHORRISTAS – REQUISITOS

- a) Podrán ser ahorristas aquellas personas con grupo familiar a cargo, que convivan en forma estable y en el que por lo menos dos de los miembros estén unidos entre sí por lazos matrimoniales legales o de hecho y/o consanguíneos de primer grado, en línea ascendente o descendente.
- b) Se aceptarán solicitudes de incorporación al programa de parejas de novios que inicien el proceso de ahorro previo, con la intención de conformar un grupo familiar. El crédito les será otorgado sólo en el caso que acrediten el cumplimiento de estas condiciones.
- c) Las personas casadas deberán presentar el certificado de matrimonio. Las personas convivientes, el certificado correspondiente, expedido por autoridad autorizada.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



d) En caso de personas separadas de hecho o en trámite de divorcio, se aceptará su inscripción a los efectos del ahorro previo, pero deberán presentar la correspondiente sentencia de divorcio, como requisito obligatorio al momento del otorgamiento del crédito.

RESOLUCIÓN Nº

e) El plan que elija cada ahorrista, deberá guardar proporción con sus ingresos. Las cuotas de ahorro y/o de amortización del crédito no deberán superar el 20% del ingreso familiar, debiendo realizarse en cada caso el análisis de la capacidad de pago del ahorrista.

f) Los ingresos familiares mínimos comprobables a presentar, se calcularán de acuerdo a la planilla de Cálculo de Capital Proyectado del Crédito, existente en el Anexo 1 de la presente Resolución y serán actualizados con los montos de crédito. Los ingresos percibidos por el grupo familiar no podrán superar tres veces el mínimo requerido.

g) En caso que el ingreso del jefe de familia y su cónyuge no alcanzara para cumplir el requisito del apartado anterior, se podrán computar como parte del ingreso familiar el 20% de los ingresos de los hijos mayores convivientes. En ese caso estos deberán figurar como fiadores del Contrato de financiamiento y no se les aplicará la relación cuota - ingreso previsto en el inciso anterior.

h) Cualquier variación que se produzca entre la relación cuota mensual - ingresos del grupo familiar del ahorrista y/o adjudicatario del crédito, de modo tal que la primera exceda el veinte por ciento (20 %) de estos últimos, no podrá ser considerada por el ahorrista y/o adjudicatario como causal que lo exima del pago de las obligaciones emergentes de los contratos de ahorro previo o de financiamiento. -

i) En los casos en que los postulantes no pudieran acreditar fehacientemente la totalidad de sus ingresos, o existieran indicios de discontinuidades en los mismos o precariedad laboral, se solicitará un fiador solidario liso, llano y principal pagador, sin derecho a excusión ni división, que deberá cumplir el requisito de que las cuotas de amortización del crédito no deberán superar el 20% de su ingreso.

j) Los titulares, cotitulares y fiadores, deberán ser mayores de edad (más de 21 años) o mayores de 18 años emancipados civil y comercialmente. Debido a las restricciones vigentes para los seguros de vida **no podrán tener más de 70 años** a la fecha prevista de cancelación total de las amortizaciones del crédito.

k) Deberán ser argentinos nativos o nacionalizados con residencia en la provincia de Mendoza, o extranjeros legalmente radicados, con una residencia mínima certificable de tres (3) años en la Provincia de Mendoza y nacionalización en trámite.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



RESOLUCIÓN Nº

- l) No haber sido beneficiarios de financiamiento estatal para vivienda ni poseer otros inmuebles a nombre del titular y/o cotitular, salvo el ofrecido para construir. En caso de poseer inmueble con valor inferior al crédito, o que sea fuente principal de trabajo e ingresos, pero no vivienda familiar, según lo admitido por Decreto 868/77, deberá acompañar escritura y avalúo fiscal.
- m) Al momento de firmar contrato de financiamiento, deberán ser propietarios de los terrenos, y los mismos deberán estar libres de gravámenes, condición que acreditarán mediante presentación de copia certificada del asiento de dominio del inmueble en la Dirección de Registro Público y Archivo Judicial de la Provincia de Mendoza actualizada al momento de presentación de la solicitud, en los casos en que en las condiciones del llamado se haya previsto la inscripción de personas con el compromiso de adquirir los terrenos durante el periodo de ahorro previo.
- n) Los terrenos deberán estar a nombre de los ahorrista, y cumplir con los requisitos descriptos en los art.18º 81º 82 de la presente norma , estar libres de ocupantes extraños al grupo familiar.
- o) Cuando las condiciones de la convocatoria a inscripción así lo especificaran, los ahorristas deberán comprometerse a adquirir el terreno durante el periodo de ahorro previo y deberán contar con la aptitud otorgada por el IPV previo al cumplimiento del tiempo de ahorro o de presentarse a licitación.-
- p) Caso de personas que alegan tener una vivienda a su nombre pero no la habitan, por existir derecho de usufructo a favor de los padres, podrán ser postulantes al crédito. En estos casos el IPV podrá solicitar la documentación necesaria para su evaluación

Artículo º : 15 FINANCIAMIENTO DEL PROGRAMA:

Para el financiamiento de este programa el Instituto Provincial de la Vivienda dispondrá de:

- 1) Aportes del Gobierno Provincial, y/o del fondo provincial de la vivienda.
- 2) Los aportes que realicen los ahorristas en concepto de ahorro previo.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



- 3) Los aportes previstos en la ley de fideicomiso 7465/05
- 4) Otros recursos que se pudieran obtener en el futuro.

RESOLUCIÓN Nº

Artículo º : 16 SOLICITUDES DE INSCRIPCIÓN:

Los postulantes deberán llenar y presentar su solicitud a través de la página Web del IPV y podrán recibir asesoramiento en los centros de atención municipal (CAM).-

Artículo º : 17 PRIORIZACIÓN DE LAS SOLICITUDES DE INSCRIPCIÓN:

Las solicitudes de inscripción serán priorizadas de acuerdo a las condiciones de cada llamado, teniendo en cuenta criterios sociales, económico financieros, urbanos y territoriales.

- a) La composición del grupo familiar.
- b) La capacidad de ahorro y devolución del préstamo, en función de los ingresos netos computables.
- c) La aptitud jurídica y notarial del terreno para constituir la garantía hipotecaria.
- d) El avalúo y la calificación técnica del terreno.
- e) Los antecedentes crediticios del postulante.
- f) La antigüedad en la inscripción en el Renhabit o registro municipal equivalente.

Los criterios de priorización, se deberán dar a conocer a los postulantes con la debida antelación.

Artículo º : 18 DE LA TITULARIDAD DEL INMUEBLE:

Los terrenos deberán estar registrados a nombre de los ahorristas, totalmente cancelados y libres de gravámenes.-

Se podrán inscribir aquellas personas que no posean terreno, en la medida que se comprometan a adquirirlos durante el periodo de ahorro previo. Los mismos deberán estar en condiciones de hipoteca antes de cumplir el tiempo de ahorro o para intervenir en sorteos y licitaciones.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



RESOLUCIÓN N°

Artículo 0 : 19 GRUPOS DE POSTULANTES:

Se aceptarán grupos de hasta cinco postulantes que deseen construir unidades habitacionales sobre un mismo terreno de propiedad común, siempre que el mismo esté en condiciones técnicas, jurídicas y notariales de ser dividido o sometido al régimen de propiedad horizontal. El IPV reglamentará los requisitos generales y especiales a cumplir en este caso.

A menos que se presenten y resulten preadjudicados por licitación en el mismo acto, los componentes de un grupo que deban construir en propiedad horizontal deberán esperar hasta finalizar el plan de ahorro previo para obtener simultáneamente los créditos individuales y contratar la ejecución de la obra en forma mancomunada, según las condiciones que se fijen en la reglamentación del IPV.

Artículo 0 : 20 CONSTRUCCIÓN EN TERRENO DONDE EXISTA UNA VIVIENDA:

Se admitirán postulantes que construyan sobre un terreno donde ya exista una vivienda habitada por otro grupo familiar.

a) En el caso que el terreno se encuentre en condiciones jurídicas, técnicas y notariales de ser fraccionado, se deberá fraccionar en debida forma y transferir la titularidad dominial al ahorrista.

b) Si en el caso anterior el terreno no estuviera en condiciones de ser fraccionado, el titular del terreno deberá constituirse en fiador hipotecario y ambos suscribirán el contrato de ahorro previo y de crédito, garantizando el préstamo del IPV con hipoteca sobre todo el terreno.-

CAPITULO II:

DE LAS PARTES INTERVINIENTES Y SUS FUNCIONES

Artículo 0 : 21 ACTORES

Son actores intervinientes en el Programa de Ahorro Previo:

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



- El Instituto Provincial de la Vivienda
- Los Municipios.
- Los Profesionales y técnicos de la construcción
- Los ahorristas o adjudicatarios de los créditos.

RESOLUCIÓN Nº

Artículo 0 : 22 FUNCIONES DE LOS MUNICIPIOS:

- a) Informar a los interesados sobre las características del programa y la forma de llenar la solicitud por Internet.
- b) Enviar la documentación al IPV, por medio del los Centro de Atención Municipal.

Artículo 0 : 23 FUNCIONES DEL IPV:

- a) Elaborar los criterios de priorización.
- b) Recibir la documentación y conformar legajos.
 - c) Difundir el Programa en todo el territorio provincial y mantener informado a ahorristas y postulantes de su situación en el Programa.
 - d) Mantener actualizado el registro de postulantes.
 - e) Evaluar y aprobar las solicitudes de incorporación al Programa, en tanto cumplan con los requisitos sociales, financieros y notariales exigidos en la presente Resolución.
 - f) Fijar las normas y formatos para la presentación de la documentación técnica, requisitos de de los proyectos y terreno para su evaluación.
 - g) Definir el capital proyectado del crédito.
 - h) Efectuar actos firmas de contratos.
 - i) Efectuar la devolución del ahorro previo y los desembolsos del crédito a los adjudicatarios de acuerdo al avance físico de la obra.
 - j) Constatar la ejecución de los trabajos en lo referente a calidad y cantidad, a través de Peritos verificadores.
 - k) Organizar licitaciones y sorteos en el transcurso del tiempo de ahorro.
 - l) Elaborar y firmar Resoluciones de preadjudicaciones y adjudicaciones de créditos.
 - m) Efectuar la devolución del ahorro previo y los desembolsos del crédito a los adjudicatarios.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



- n) Constatar la ejecución de los trabajos en lo referente a calidad y cantidad, a través de Peritos verificadores.
- o) Monitorear y auditar la marcha del programa y efectuar las correcciones que correspondan para su optimización.

RESOLUCIÓN Nº

- p) Exigir el cumplimiento de las Normas técnicas de calidad para el diseño y construcción de viviendas por el Programa de Ahorro Previo, las Especificaciones particulares y demás documentación técnica y escrita referida al proyecto.

Artículo º : 24 FUNCIONES DE LOS PROFESIONALES DE LA CONSTRUCCION:

Los adjudicatarios de los créditos deberán contratar a profesionales de la construcción para realizar la Documentación Técnica necesaria para la ejecución de las viviendas a ejecutar y la Dirección Técnica de las obras a financiar:

Específicamente no serán aceptados los profesionales, que se desempeñen como directivos, empleados o contratados por el IPV o en las Direcciones de vivienda y Obras privadas de los Municipios donde estén localizadas las obras bajo su intervención.

- a) Los Proyectistas deberán elaborar los proyectos y realizar los trámites necesarios ante los Municipios para la aprobación de los mismos y la documentación técnica requerida por el IPV.-
- b) Los Directores Técnicos deberán ser profesionales categoría "A".

Serán los responsables técnicos de la obra (arquitectura, estructura e instalaciones), conforme al fin de la misma y las reglas del arte del buen construir, haciéndose responsables de acuerdo a las leyes y reglamentaciones vigentes.

Deberán facilitar los trámites que resulten necesarios para el cumplimiento de lo dispuesto en el Contrato de financiamiento, tales como la presentación de Cómputo y presupuesto, Memoria descriptiva, actas, informes, etc. Como así también todo lo necesario para la verificación del cumplimiento de las etapas previstas.

- c) En caso que el adjudicatario convenga la ejecución de la obra con una Empresa Constructora, deberá existir la figura del Representante Técnico de la empresa. Este seguirá los lineamientos del Director Técnico y no estará facultado para avalar documentación exigida por Instituto Provincial de la Vivienda.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



d) Los Peritos verificadores serán contratados por el IPV y avalarán el cumplimiento de las etapas constructivas previstas y aprobadas en la documentación crediticia. Deberán informar cualquier incumplimiento o deficiencia constructiva observada, tanto en la utilización de los materiales como en calidad de obra.

Los procedimientos y obligaciones de los Peritos se establecerán en un Reglamento que será parte del contrato para su designación.

RESOLUCIÓN Nº

Artículo 0 : 25 PARTICIPACIÓN DE LOS AHORRISTAS DE LOS CRÉDITOS:

- a) Aportar el terreno, y cumplir con la totalidad de los requerimientos del programa.
- b) Pagar puntualmente las cuotas de ahorro, ya que el incumplimiento puede significar la imposibilidad de acceder al crédito.
- c) Elegir libremente a los profesionales intervinientes.
- d) Podrán seleccionar prototipos aprobados por el Municipio correspondiente, en cuyo caso deberán pagar los costos de copiado que correspondieran.
- e) Firmar, en la medida que les sea requerida, toda la documentación inherente al préstamo: la Solicitud de incorporación a la operatoria, el Contrato de Ahorro Previo y el Contrato de financiamiento con garantía hipotecaria.
- f) Podrán contratar la construcción de la obra, o realizarla por administración.
- g) Decidir el plazo de reembolso del préstamo, sobre la base de las pautas del programa y en función de su capacidad de pago.
- h) Pagar puntualmente las cuotas de amortización del préstamo.

Específicamente no serán aceptados los profesionales, que se desempeñen como directivos, empleados o contratados por el IPV o en las Direcciones de vivienda y Obras privadas de los Municipios donde estén localizadas las obras bajo su intervención.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



CAPITULO III

DEL AHORRO PREVIO

Artículo 0 : 26 DOCUMENTACIÓN PARA LA INCORPORACIÓN AL PROGRAMA:

- a) Ficha de inscripción con los datos de los postulantes (titular, cotitular y fiador de ser necesario) y demás integrantes del grupo familiar, donde conste apellido y nombre completo, ingresos mensuales promedio del grupo familiar, documento de identidad y domicilio. Alternativa del Plan seleccionada.
- b) Acreditación de domicilio actual (contrato de locación en caso de inquilinos o facturas de servicios/impuestos).

RESOLUCIÓN Nº

- c) Fotocopia de los documentos de identidad del titular, cotitular y de los miembros del grupo familiar y actas de nacimiento de hijos a cargo.
- d) Acreditación del estado civil del titular y cotitular del crédito (Acta de matrimonio, Sentencia de divorcio, certificados de defunción, acta de convivencia emitido por autoridad competente.
- e) Constancia de emancipación civil y comercial para menores de 21 años (titular / cotitular)
- f) Certificado emitido por el del Registro de la Propiedad de bienes y no inhabilitaciones del titular, cotitular y miembros del grupo familiar mayores de 18 años, aún en los casos en que los postulantes no hubieran adquirido los terrenos para construir. Si posee otros bienes además del inmueble sobre el que se va a construir, escritura y boleto de impuesto inmobiliario que contenga el avalúo.
- g) Certificado de no inhabilitaciones del fiador de corresponder.
- h) Informe del Registro de la propiedad del titular, cotitular y miembros del grupo familiar mayores de 18 años, aún en los casos en que los postulantes no hubieran adquirido los terrenos para construir.
- i) Libre deuda extendido por el Clearing de créditos de comercio de Mendoza (CODEME) e informe VERAZ, del titular, cotitular y fiadores. En cada caso se evaluarán y ponderarán los antecedentes crediticios, atendiendo las causas de las afectaciones, estado y antigüedad de las mismas. Fotocopia certificada de escritura del terreno y asiento de dominio certificado por registro de la Propiedad del inmueble ahipotecar sobre el que se realizara la obra.-

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



- j) Plano de mensura del terreno (aprobado por Catastro).
- k) Croquis de localización del terreno donde consten calles perimetral y accesos conocidos más cercanos y forma de acceso.
- l) Factibilidad de servicios de agua y luz o facturas pagos de estos servicios, que acrediten la existencia de los mismos.
- m) Croquis de anteproyecto con ubicación en terreno y orientaciones.
- n) En caso de alternativa IV de terminación de vivienda, planos de arquitectura, estructura, electricidad, gas, planillas de locales etc., con aprobación municipal y constancia de inspecciones municipales de la obra construida. Presupuesto y propuesta de cronograma de desembolsos.

RESOLUCIÓN Nº

- o) En caso de alternativa IV de terminación de vivienda, planos de arquitectura, estructura, electricidad, gas, planillas de locales etc., con aprobación municipal y constancia de inspecciones municipales de la obra construida. Presupuesto y propuesta de cronograma de desembolsos
- p) Para postulantes trabajadores en relación de dependencia : Fotocopia de CUIL o tarjeta de AFJP, certificado de empleo que detalle razón social y CUIT del empleador en original donde conste monto del sueldo bruto y neto la inexistencia de embargos, con firma del empleador certificada por entidad bancaria. Fotocopia de los 6 últimos bonos de sueldo. Si es remuneración variable fotocopia de los últimos 12 recibos de sueldo. Fotocopia de los últimos 6 resúmenes de tarjeta de crédito.
- q) Para postulantes trabajadores independientes inscriptos en Ganancia e IVA: Fotocopia de constancia de Inscripción de AFIP o Credencial Fiscal. Fotocopia de la última declaración Jurada de Ganancias y pago de impuestos. Fotocopia de pago de Impuestos a los Ingresos Brutos de los últimos seis (6) meses. Declaración jurada de IVA de los últimos 6 (seis) meses. Habilitación municipal. Matrícula/ Título profesional (según corresponda). Certificación de Ingresos expedida por Contador público nacional y certificada en el Consejo Profesional de Ciencias económicas. Fotocopia de los últimos seis (6) resúmenes de tarjeta de Crédito.
- r) Monotributistas: Fotocopia de la inscripción al Monotributo. Fotocopia de pago de impuesto a los ingresos brutos de los últimos seis (6) meses ó constancia de tasa 0. Habilitación municipal, Matrícula / título Profesional según corresponda. Certificación o manifestación de ingresos expedida por contador Público Nacional y certificada en Consejo Profesional de Ciencias Económicas. Fotocopia de los últimos 6 resúmenes de tarjeta de crédito.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



Artículo 0 : 27 CONTRATO DE AHORRO PREVIO:

Si la solicitud de incorporación al Programa fuera aceptada por el IPV, el postulante deberá firmar con el mismo un Contrato de Ahorro Previo las cuotas de ahorro y todo otro gastos que correspondan según la alternativa de crédito elegida.

Artículo 0 : 28 CUOTA INICIAL DE AHORRO:

Es la primer cuota pura de ahorro a pagar según la alternativa de ahorro elegida..

Artículo 0 : 29 CUOTA PURA DE AHORRO:

Es el importe resultante de actualizar el valor de la cuota inicial de ahorro previo, en función de la redeterminación de precios de los prototipos de vivienda, o aquel método que lo reemplace en el futuro.

RESOLUCIÓN Nº

Artículo 0 : 30 CUOTAS DE AHORRO:

Son las cuotas mensuales y consecutivas necesarias para cumplir con el Plan de Ahorro Previo y participar en el cronograma mensual de licitaciones y sorteos. Su importe equivaldrá a la suma de la cuota pura de ahorro más los gastos administrativos y otros gastos.

Artículo 0 : 31 GASTOS ADMINISTRATIVOS:

Se cobrará un 1,50 % sobre el valor de la cuota pura de ahorro, en concepto de gastos administrativos.

Artículo 0 : 32 OTROS GASTOS:

El ahorrista deberá abonar el sellado del contrato de ahorro previo, y todo otro gasto que corresponda según el plan elegido.

Artículo 0 : 33 PROTOTIPOS: ACTUALIZACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS:

Los presupuestos de los prototipos de vivienda detallados en el Anexo 3 de la presente resolución o de los prototipos que se aprobaran oportunamente, serán redeterminados en períodos semestrales o los que establezca el IPV.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



Para ello se considerará un procedimiento basado en el análisis de precios tipo por unidad de medida, utilizando los listados de precios que emite la Comisión Permanente de Precios del Ministerio de Ambiente y Obras Públicas de la Provincia de Mendoza. Solamente para aquellos rubros en los que no existan datos oficiales se emplearán los listados de la Cámara Argentina de la Construcción, del Indec y/o los relevados ad hoc conforme lo establecido en la Resolución N° 503/02 del Instituto Provincial de la Vivienda y sus correspondientes ampliaciones y modificatorias.

Artículo ° : 34 ACTUALIZACIÓN DE LOS PRÉSTAMOS Y CUOTAS DE AHORRO:

Los importes de los préstamos a otorgar y de las cuotas de ahorro serán redeterminados en períodos semestrales. En caso que se produjera un incremento de la inflación, el IPV podrá reajustar los importes en forma trimestral, bimestral o mensual.

Para el semestre que se inicie en el mes t, se calculará el coeficiente de variación semestral (CVsem) como cociente entre el presupuesto de los prototipos de vivienda correspondiente a los meses t-2 y t-8, de acuerdo a la siguiente fórmula.

$$CV \text{ sem } t = CV \text{ t-2} / CV \text{ t-8}$$

Siendo CV t-2 correspondiente a 2 meses anteriores al mes t (en función del tiempo de emisión de la lista de precios definitivos Comisión Permanente de Precios del Ministerio de Ambiente y Obras Públicas de la Provincia de Mendoza).

RESOLUCIÓN N°

En el caso de no contar con dicho listado se utilizará el correspondiente al último mes emitido definitivo.

Artículo ° : 35 AHORRO ACUMULADO:

Para determinar el ahorro acumulado a fin de cada mes o en cualquier momento del plan, a los importes abonados en concepto de cuotas puras de ahorro se les aplicarán los índices de actualización que surjan de la redeterminación prevista en el Artículo N° 34, que correspondan entre el día del pago de cada cuota y el momento en que se desee determinar el ahorro acumulado.

Artículo ° : 36 MONTO DEFINITIVO DEL AHORRO:

El monto definitivo del ahorro será el ahorro acumulado hasta:

- a) La preadjudicación por licitación, o por haber finalizado el período de ahorro.
- b) La cancelación de las cuotas de ahorro que correspondan, según la fecha de preadjudicación, en el caso que esta se hiciera por sorteo,
- c) La cesación del ahorro por renuncia o resolución del contrato.

A partir de esos momentos el ahorro no se continuará ajustando de acuerdo a los índices de actualización que surjan de la redeterminación prevista en el Artículo N° 34.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



Artículo 0 : 37 FORMA DE PAGO DEL AHORRO PREVIO:

- a) El IPV confeccionará y distribuirá con periodicidad trimestral las boletas de pago para que los ahorristas puedan pagar las cuotas de ahorro. La frecuencia de emisión de las boletas podrá ser modificada según las circunstancias lo aconsejen.
- b) Los pagos deberán realizarse en la sede del IPV o en los agentes o entidades bancarias recaudadoras designadas por el IPV a ese efecto.
- c) El ahorrista deberá abonar la primera cuota de ahorro a la firma del Contrato de Ahorro Previo. El vencimiento de las cuotas restantes se producirá el día veintiún (21) de cada mes; en caso que el vencimiento ocurriera en un día inhábil, el pago deberá efectuarse el día hábil inmediato posterior.
- d) La no recepción de la boleta por el suscriptor, no le exime de realizar el pago en término, en cuyo caso deberá concurrir para su confección al domicilio del IPV o al que éste indique.

RESOLUCIÓN Nº

- e) Los pagos de cuotas de ahorro atrasadas deberán hacerse al valor vigente a la fecha de pago.
- f) Los pagos efectuados en término y por el monto correcto, posibilitarán al ahorrista su participación en los actos de preadjudicación por sorteo o licitación. A tales efectos el ahorrista deberá estar al día con todos los pagos correspondientes hasta el mes anterior al del acto de preadjudicación.
- g) En los casos en que existieran diferencias entre lo adeudado y lo pagado, el ahorrista deberá cancelarlas en un plazo de diez días corridos a partir del acto de preadjudicación.
- h) Cuando los pagos de las cuotas mensuales se realizaren fuera de la fecha de vencimiento, desde el primer día de mora se aplicará sobre el valor de la cuota vigente a la fecha del pago, en concepto de resarcimiento, una tasa de interés punitivo mensual equivalente al 50% de la tasa compensatoria, en proporción a la cantidad de días de atraso transcurridos
- i) Si existieran importes adeudados o diferencias en la actualización de las cuotas de ahorro o en los saldos del ahorrista, que no se alcanzaren a reflejar en el momento de la emisión de las boletas, se incluirán en la próxima emisión, salvo que este ofrezca saldar las diferencias previamente.

Artículo 0 : 38 BOLETAS DE PAGO DEL AHORRO PREVIO:

La boleta de pago contendrá, como mínimo, los siguientes datos:

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



- a) Nombre, apellido y DNI del ahorrista.
- b) Domicilio.
- c) Número de convenio de ahorro previo.
- d) Cuota inicial de ahorro
- e) Cuota pura de ahorro
- f) Gastos administrativos.
- g) Cuota de ahorro del mes
- h) Ahorro acumulado vigente
- i) Fecha de vencimiento de la cuota.
- j) Número de la cuota de ahorro que abona.
- k) Listado de entidades recaudadoras.
- l) Se dará una opción de pago al día 10 del mes siguiente, incluyendo el recargo que corresponda por mora.

RESOLUCIÓN Nº

Artículo º : 39 REGISTRACIÓN DEL AHORRO PREVIO:

Los montos percibidos por el IPV en concepto de ahorro previo deberán estar registrados a nombre del ahorrista, de modo que el saldo de la cuenta evidencie el valor actualizado del ahorro acumulado.

Artículo º : 40 CANCELACIÓN POR ADELANTADO DE CUOTAS DE AHORRO:

En cualquier momento el ahorrista puede efectuar la cancelación anticipada de la totalidad de las cuotas o algunas de ellas. Para el caso de cancelación anticipada total o parcial, el monto de la cuota cuyo pago se anticipa será el que corresponda a la cuota vigente en el momento del pago.

El IPV podrá suspender en cualquier momento las cancelaciones anticipadas, emitiendo una resolución que así lo disponga.

La cancelación por adelantado, total o parcial de las cuotas de ahorro, no otorgará prioridad para el otorgamiento del préstamo, la que se obtendrá solamente por medio de la participación en los llamados a sorteo o licitación, o al haber completado el periodo de ahorro previo.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



Artículo 0 : 41 INCUMPLIMIENTO DEL AHORRO PREVIO - MORA AUTOMÁTICA:

El incumplimiento del pago en término de alguna de las cuotas mensuales de ahorro previo hará incurrir al deudor en mora automática, sin necesidad de requerimiento, notificación o intimación alguna.

En caso de existir incumplimiento en tres cuotas de ahorro consecutivas o alternadas, el IPV podrá resolver el contrato de ahorro previo, teniendo el ahorrista las opciones de transferir el contrato de ahorro o solicitar la rehabilitación.

Artículo 0 : 42 REHABILITACIÓN:

El IPV podrá aceptar las rehabilitaciones de contratos de ahorristas morosos, a cuyo efecto se deberán abonar las cuotas mensuales impagas, con los punitivos detallados en el Art. 37 h)

Una vez rehabilitado el contrato, el ahorrista adquirirá nuevamente el derecho a participar en los actos de adjudicación.

RESOLUCIÓN Nº

Artículo 0 : 43 RENUNCIA:

El ahorrista podrá retirarse del programa notificando su decisión en forma fehaciente al IPV.

Las obligaciones del IPV cesarán a partir de que el Instituto determine el monto definitivo del ahorro, notifique la aceptación de la renuncia y la eventual aceptación de un tercero propuesto como cesionario de los derechos del contrato de ahorro.

Al monto definitivo del ahorro así determinado se le descontará el diez por ciento (10%) en concepto de gastos administrativos y otros gastos que correspondieran.

En caso que el ahorro lo realizaran dos personas como co - titulares, y uno de ellos manifestara la voluntad de renunciar, el IPV determinará el monto definitivo del ahorro, calculando el 50% para cada uno de los co - titulares, quienes podrán ceder la parte del monto definitivo del ahorro que les corresponda, cumpliendo el cesionario los requisitos del programa.

Si uno de los cotitulares decidiera continuar en el programa y siempre que cumpla con los requisitos exigidos, deberá formalizar un nuevo contrato de ahorro con el IPV, en cuyo caso se le acreditará al mismo el monto definitivo del ahorro que le corresponda, menos los gastos administrativos.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



Artículo 0 : 44 TRANSFERENCIA DEL CONTRATO DE AHORRO PREVIO:

El ahorrista cuyo contrato de ahorro previo esté vigente, podrá transferirlo a un nuevo ahorrista, con el consentimiento expreso del IPV. Para ello deberá:

- a) Comunicar la voluntad de transferir en formulario impreso por el IPV, donde conste la firma del cedente, de su cónyuge en su caso y del cesionario.
- b) No tener cuotas en mora u otras deudas con el IPV, salvo que transfiera por mora (Artículo N° 44)
- c) Abonar los impuestos pertinentes y otros gastos que correspondan.
- d) El posible cesionario deberá cumplir con los requisitos para obtener el préstamo, para lo cual deberá ser aprobados previamente por el IPV.

El IPV dispondrá de treinta (30) días hábiles para expedirse sobre el rechazo de la transferencia, por no reunir el cesionario algunos de los requisitos establecidos en el Programa de Ahorro Previo.

En caso de transferencia del contrato el cesionario firmará los instrumentos de la cesión y el IPV procederá a acreditar el monto definitivo del ahorro menos el 5% en concepto de gastos administrativos y otros gastos que correspondan al nuevo ahorrista presentado por el ahorrista cedente.

RESOLUCIÓN N°

La recuperación del ahorro por parte del ahorrista cedente será materia de convenio privado entre el cedente y el cesionario, no teniendo el IPV responsabilidad alguna en dicha transacción.

El IPV publicará en su página Web la nómina de los interesados en ceder los derechos del contrato de ahorro, a los efectos de facilitar las cesiones a terceros interesados.

Las cesiones serán registradas por el IPV a los efectos de acreditar el monto definitivo del ahorro del cedente al cesionario y mantener actualizado el registro de ahorristas.

Artículo 0 : 45 DEVOLUCIÓN DEL AHORRO: RENUNCIA O INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE CUOTAS DE AHORRO (mora)

En caso de resolución del contrato de ahorro previo por renuncia o incumplimiento de pago de cuotas de ahorro, el IPV procederá a devolver al ahorrista el monto definitivo del ahorro menos el diez por ciento (10%) en concepto de gastos administrativos y otros gastos que correspondan, siempre que no se hubiera producido previamente la transferencia del contrato de ahorro previa autorización del IPV.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



Artículo 0 : 46 DEVOLUCIÓN DEL AHORRO: POR NO CUMPLIR REQUISITOS:

En caso de no cumplir lo requisitos para el otorgamiento del crédito, por cambiar la condición social, financiera o las condiciones del terreno ofrecido en garantía, durante el período de ahorro, el IPV, procederá a devolver al ahorrista el monto definitivo del lo ahorrado, menos el diez por ciento (10%) en concepto de gastos administrativos y otros gastos, una vez que se verifique esta situación.-

Artículo 0 : 47 DEVOLUCION DEL AHORRO POR FALLECIMIENTO:

El contrato de ahorro previo quedará resuelto automáticamente a partir del día del fallecimiento del ahorrista.

El fallecimiento deberá ser comunicado al IPV por medio fehaciente Una vez notificado, el IPV determinará el monto definitivo del ahorro a la fecha del fallecimiento y lo devolverá a los herederos declarados, tales en juicio.

En caso que alguno de los herederos desee participar en el programa, deberá formalizar un nuevo contrato de ahorro previo con el IPV.

RESOLUCIÓN Nº

Artículo 0 : 48 PUESTA A DISPOSICIÓN DE LOS FONDOS:

Para los casos en que deban ponerse fondos a disposición de los ahorristas, se notificará esta circunstancia en forma fehaciente y el domicilio de pago será:

- a) El del IPV si el ahorrista tuviere su domicilio en la misma jurisdicción.
- b) El que El IPV designe dentro de la jurisdicción del domicilio del ahorrista.

CAPITULO IV

ACCESO AL CREDITO: SORTEOS Y LICITACIONES

Artículo 0 : 49 ACCESO AL PRÉSTAMO:

Todos los ahorristas participantes en el programa, que cumplan con los requisitos establecidos en la presente resolución, podrán acceder al préstamo por sorteo o licitación, durante el transcurso del periodo de ahorro previo.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



Artículo 0 : 50 CANTIDAD DE CUOTAS DE AHORRO:

Los ahorristas pagarán mensualmente las cuotas de ahorro desde su admisión al programa y luego de la firma de Contrato de Ahorro Previo.

Para los ahorristas que participen en las licitaciones, se fija un mínimo de 36 cuotas y un máximo de 48 entre cuotas ya pagadas y a ofertar en las Alternativas I, II y III de construcción de vivienda.

Para la alternativa IV de terminación de viviendas en construcción, se fija un mínimo de 18 y un máximo de 24 cuotas, entre las ya pagadas y a ofertar.

ALTERNATIVAS DE AHORRO PREVIO	LICITACIONES Nº MINIMO CUOTAS	LICITACIONES Nº MÁXIMO CUOTAS	SORTEO Nº DE CUOTAS	AHORRO EN PERIODO NORMAL Nº DE CUOTAS
ALTERNATIVA I	36	48	36	36
ALTERNATIVA II	36	48	36	36
ALTERNATIVA III	36	48	36	36
ALTERNATIVA IV	18	24	18	18

El excedente se devolverá en el 1º desembolso, dicho monto deberá ser invertido en la obra, condición que será verificada por el perito asignado por el IPV, en la inspección a realizar, previo al cobro 2º desembolso. Los ahorristas que resulten preadjudicados por sorteo antes de haber pagado el número mínimo de cuotas, deberán integrar las cuotas restantes.

Tendrán para ello un plazo hasta 12 meses, durante el cual deberán continuar pagando mensualmente las cuotas de ahorro y adelantar el pago de las que sean necesarias. En caso que no completaran el número mínimo de cuotas, o incurrieran en algún tipo de incumplimiento, perderán la preadjudicación lograda por el sorteo.

RESOLUCIÓN Nº

*Las ofertas de licitación incluirán las cuotas pagadas y a pagar

En todos los casos deberán abonar el importe de la cuota vigente en el momento de cada pago.

Artículo 0 : 51 ACTOS DE PREADJUDICACIÓN:

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



El IPV elaborará un Programa de Sorteos y Licitaciones con el objeto de adelantar el otorgamiento de los préstamos a los ahorristas.

Los actos de apertura de sobres de licitación y sorteos, se realizarán ante escribano público en la sede del IPV o en un lugar dispuesto a tal efecto, de acuerdo al programa de licitaciones y sorteos.

La fecha, lugar y hora del acto de apertura de sobres de licitación, se comunicará con diez (10) días corridos de anticipación mediante publicación en la página Web del Instituto y/o diarios de mayor circulación de Mendoza.

En cada acto de licitación, primero se realizarán las preadjudicaciones por licitación y posteriormente por sorteo, si estuviera previsto, ante el escribano público designado por el IPV, quien labrará el acta de apertura de sobres correspondiente.

De no existir ofertas de licitación, se preadjudicarán los préstamos destinados a licitación en los próximos sorteos y licitaciones.

Para participar en los actos de preadjudicación, los ahorristas no deberán adeudar cuotas de ahorro vencidas al mes anterior del acto licitatorio; contar con la documentación técnica del proyecto evaluada por el IPV y visada por la Dirección de Obras Privadas del Municipio que corresponda; actualizar, si es necesario, la documentación requerida para obtener el crédito y haber cumplido con el resto de sus obligaciones, de conformidad con el Contrato de Ahorro Previo.

RESOLUCIÓN Nº

Artículo 0 : 52 LICITACION PROCEDIMIENTO

- a) La oferta de licitación se hará por medio de carta en sobre cerrado, identificado con la palabra "Licitación", en formulario de oferta de licitación que suministrará el IPV, donde el ahorrista indicará sus datos personales, los de su contrato, la fecha del acto de adjudicación para el cual licita, la cantidad de cuotas pagadas y las que ofrezca pagar por adelantado.
- b) El formulario de oferta de licitación deberá estar completado en todos sus puntos y contar con la firma del suscriptor
- c) Las ofertas serán recibidas en la sede del IPV Lavalle 92 (5500) Mendoza, por cualquier medio, hasta cuatro (4) días hábiles antes de la fecha original del acto de adjudicación, pudiendo también efectuarla el ahorrista personalmente el día de dicho acto, en el lugar donde éste se realice, hasta diez (10) minutos antes de dar por comenzado el mismo; momento que será anunciado por el escribano interviniente, después del cual no se aceptará oferta alguna.
- d) Se considerarán como oferta de licitación tanto las cuotas de ahorro ya pagadas como las que se ofrezcan pagar por adelantado.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



- e) Abiertos los sobres, se confeccionará un listado ordenado de mayor a menor a partir de la mejor oferta de licitación, con el nombre de los postulantes y las ofertas recibidas considerando el total de cuotas pagadas y ofrecidas.
- f) El IPV nombrará, mediante Resolución del Honorable Directorio, una comisión de preadjudicación que evaluará las ofertas de licitación. La Comisión de Preadjudicación certificará del cumplimiento de los requisitos para la preadjudicación y la cantidad de cuotas constitutivas de la oferta.
- g) Se considerará ganador al ahorrista que haya realizado la oferta más alta, sumando cuotas ofrecidas y ofertadas (Entre 36 y 48 cuotas de acuerdo al Artículo 53º de la presente Resolución)
- h) En caso de presentarse ofertas con igual cantidad de cuotas se priorizará en primer término, la antigüedad en el programa, teniendo en cuenta como fecha de inicio la del Contrato de Ahorro Previo y en segundo término, la mayoría de cuotas pagadas con anterioridad. Si nuevamente resultaran ofertas iguales se realizará un sorteo entre las mismas.-
- i) Licitación implica automáticamente para el ahorrista la aceptación de la preadjudicación que eventualmente le pudiere corresponder.
- j) Los resultados del acto de preadjudicación por Resolución del Honorable Directorio, se comunicarán al ahorrista por medio fehaciente a través del Área Notificaciones del IPV.
- k) Notificado de la preadjudicación por licitación, el ahorrista tendrá un plazo de cinco (5) días hábiles para abonar las cuotas adelantadas ofrecidas. El valor a pagar por las mismas será el de la cuota pura de ahorro vigente al día del pago.

RESOLUCIÓN Nº

- l) En caso de que el ganador en la licitación no integre las nuevas cuotas en el plazo correspondiente, perderá el derecho a la preadjudicación y será pasible a un cargo por gastos administrativos equivalente al 3% de la oferta, el que será debitado automáticamente de su ahorro acumulado.
- m) Cuando la prueba de los pagos realizados por un supuesto ganador no resultare de los registros del IPV, este podrá requerirle su acreditación. En tal caso el ahorrista deberá satisfacer el requerimiento dentro de los cinco (5) días hábiles de notificado, bajo apercibimiento de perder su derecho a la preadjudicación. Si existieran cuotas impagas, el IPV negará la preadjudicación
- n) En caso de perder el derecho a la preadjudicación, la misma se otorgará al licitante que lo suceda en el orden de secuencia de las ofertas de licitación, y así sucesivamente.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



Artículo 0 : 53 SORTEOS: PROCEDIMIENTO

- a) Si el IPV dispusiese realizar sorteos en su cronograma de crédito, los ahorristas comenzarán a participar en ellos, a partir de los doce meses de su incorporación al Programa en las Alternativas I, II y III y a los seis meses de su incorporación en la Alternativa IV. Se considerará como fecha de incorporación al Programa la del Contrato de Ahorro previo.
- b) Para el sorteo se utilizará un bolillero, u otro medio idóneo.
- c) El orden de extracción determinará el orden de prioridad en la preadjudicación.
- d) En el caso de que resulte favorecido en el sorteo un ahorrista al que le haya correspondido previamente la adjudicación en el acto de licitación, se le considerará adjudicado por licitación.
- o) Los preadjudicados por sorteo dispondrán de un plazo de quince (15) días corridos contados desde el día siguiente al de la recepción de la comunicación del resultado del sorteo, para comunicar en forma fehaciente al IPV la aceptación o no de la preadjudicación.
- p) En caso de no existir en el plazo de los 15 días en forma expresa la comunicación de la aceptación o el rechazo de la preadjudicación por parte del ahorrista, este perderá automáticamente el derecho a la misma, correspondiéndole al ahorrista sorteado en el orden siguiente, siempre que se encuentre en condiciones de ser preadjudicado, y así sucesivamente.

RESOLUCIÓN Nº

CAPITULO V

FINANCIAMIENTO

Artículo 0 : 54 PLAZO DE PRESENTACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN:

Los ahorristas que resulten adjudicados por licitación tendrán **120 días** a partir de la notificación de la resolución de la preadjudicación para completar la documentación requerida para obtener el crédito.

Tendrán el mismo plazo los preadjudicados por sorteo, cuando les falten seis cuotas o menos para cumplir con el número mínimo de cuotas de ahorro.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



Si no cumplieran con los requisitos en esos plazos, los ahorristas perderán la prioridad lograda con la preadjudicación y esta pasará al siguiente ahorrista.

Artículo 55 ADJUDICATARIO DEL PRÉSTAMO - REQUISITOS:

Para ser adjudicatario de los préstamos del presente Programa se deberán cumplir los siguientes requisitos, además de los detallados en el Artículo 14º de la presente Resolución.

- a) Haber sido preadjudicado por sorteo o licitación o cumplido con el tiempo de Ahorro Previo y aportado el mínimo de cuotas de ahorro, 36 cuotas para la Alternativa I, II,II y 18 cuotas para la alternativa IV.
- b) Haber cumplido con lo estipulado en el Contrato de Ahorro Previo
- c) Acreditar la propiedad del terreno, el que deberá estar en condiciones de hipoteca.
- d) Haber cumplido con la totalidad de los requisitos del programa y haber presentado la documentación técnica del proyecto aprobado por el IPV, visado por la Dirección de Obras Privadas del Municipio que corresponda y actualizar el resto de la documentación requerida para obtener el crédito.

Artículo 56 PLAZO DE EVALUACIÓN:

El IPV, a partir del cumplimiento por parte del adjudicatario de todos los requisitos mencionados el IPV deberá evaluar el otorgamiento del préstamo. Si del proceso de evaluación resultaran observaciones, el adjudicatario deberá salvarlas por intermedio del profesional presentando la nueva documentación, para proceder a la firma del Contrato de financiamiento.

RESOLUCIÓN Nº

En caso de rechazo por incumplimiento de algunos requisitos, el IPV otorgará un nuevo plazo de treinta (30) días corridos para que el adjudicatario los cumpla. Vencidos estos plazos y no habiendo cumplido con todos los requisitos, quedará anulada la adjudicación y se devolverá el monto de definitivo del ahorro.-

Artículo 57 CASOS DE NO OTORGAMIENTO DEL PRÉSTAMO:

En los casos que durante el periodo de ahorro previo hubiera cambiado la calificación crediticia del adjudicatario, por haber sufrido disminuciones en sus ingresos, embargos, inhibiciones, afectaciones por morosidad, situaciones que impidieran constituir la garantía hipotecaria sobre el terreno, o cualquier otra causa que no hiciera posible otorgarle el crédito, se le devolverá el monto definitivo del ahorro menos el 10 % en concepto de gastos administrativos y otros gastos que correspondieran.-

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



Artículo 0 : 58 CONTRATO DE FINANCIAMIENTO

Una vez otorgado el préstamo por el IPV, los ahorristas firmarán el Contrato de Financiamiento.

Artículo 0 : 59 CAPITAL PROYECTADO DEL PRÉSTAMO:

El IPV determinará el capital proyectado del préstamo, según la alternativa elegida por el ahorrista.

En los cálculos se incluirán todos los conceptos previstos en el Presupuesto, Dirección técnica, Gastos notariales, etc. según se detalla en el Anexo N° 1.

El capital proyectado del préstamo será provisorio, al efecto de establecer el Contrato de financiamiento. El importe determinado no condicionará al IPV cuando deba definir posteriormente el capital a devolver del préstamo.

Artículo 0 : 60 CAPITAL A DEVOLVER DEL PRÉSTAMO:

El capital a devolver del préstamo se determinará definitivamente ajustando en más o en menos el capital proyectado del préstamo en función de lo efectivamente desembolsado.

Esa determinación se realizará una vez producido el último desembolso o cuando el IPV determine la cesación de los desembolsos por vencimiento del plazo máximo para la obra o por haber incurrido el adjudicatario en incumplimiento.

RESOLUCIÓN N°

En caso que el capital a devolver del crédito resulte superior al capital proyectado, garantizado con hipoteca, los pagos iniciales de la devolución del préstamo se imputarán primero a la cancelación de dicho excedente.

Artículo 0 : 61 GARANTÍAS:

La garantía de pago del capital del préstamo se perfeccionará mediante:

- a) La constitución de derecho real de hipoteca sobre el terreno donde se construirá la vivienda, en primer grado de privilegio a favor del IPV.
- b) La emisión de las letras hipotecarias.
- c) La contratación de los seguros de vida .

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



- d) A opción del IPV, la constitución a su favor de fiador solidario, liso, llano y principal pagador, sin beneficios de división y/o excusión, de la obligación de pago del 100 % de las cuotas de devolución del préstamo.
- e) Cuando el Adjudicatario del crédito haya recibido con anterioridad un crédito para lotes y servicios deberá constituir a favor del IPV la garantía prevista para este programa, integrándose el capital de ambos préstamos.

Artículo 0 : 62 FIADORES SOLIDARIOS:

Cuando los postulantes no pudieran acreditar fehacientemente la totalidad de sus ingresos, la cuota del crédito fuera superior al 20% del ingreso mensual promedio del grupo familiar, o existieran indicios de discontinuidades en los ingresos o precariedad laboral, se podrán aceptar personas no pertenecientes al grupo familiar como fiadores solidarios, lisos, llanos y principales pagadores, sin derecho a excusión ni división, que deberán cumplir el requisito de que las cuotas de amortización del crédito no deberán superar el 20% de su ingreso.

Al evaluar la solicitud de inscripción, se podrá aceptar hasta un fiador perteneciente al grupo familiar y uno no perteneciente al mismo.

Artículo 0 : 63 PUESTA A DISPOSICIÓN DE LOS FONDOS:

Para los casos en que deban ponerse fondos a disposición de los ahorristas, se notificará esta circunstancia en forma fehaciente e inmediata y el domicilio de pago será:

- a) El del IPV, si el ahorrista tuviere su domicilio en la misma jurisdicción.
- b) El que designe el IPV dentro de la jurisdicción del domicilio del ahorrista.

RESOLUCIÓN Nº

Artículo 0 : 64 PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LAS OBRAS:

El plazo máximo de obra no podrá extenderse más de los trescientos (300) días corridos desde el cobro del 1º desembolso.-

Artículo 0 : 65 CRONOGRAMA DE DESEMBOLSOS:

El Cronograma de Desembolsos del monto definitivo del ahorro y del crédito, surgirá del presupuesto y plan de trabajos aprobados.-

Una vez celebrado el mutuo y la constitución de la garantía hipotecaria sobre el terreno se realizará el 1º desembolso, que incluye un 20% del monto a invertir en obra, gastos notariales, gastos proporcionales de Dirección Técnica, más cuotas ofrecidas en más en la licitación.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



Al realizar el segundo desembolso, de ser pertinente, se restituirá el saldo del monto definitivo del ahorro y se iniciarán los desembolsos del crédito.

Cronograma de Desembolso Viviendas una Planta:

ORDEN	CONCEPTO	% DE INVERSIÓN	ETAPAS RUBROS A VERIFICAR
1	Ahorro y Gastos	20	Replanteo- Fundaciones -Mampostería 75% y Columnas 75% -(% equivalente a altura de dintel con columnas llenas) -
2	Ahorro y Crédito	32	Vigas de dintel y techo - Base de cloacas - Cubierta de techo (losa o madera protegida sin aislamiento térmico e hidrófuga) - Instalaciones parciales - Revoques Parciales (40% como mínimo) -
3	Crédito	33	Cubierta de techo terminada - Instalaciones totales -Carpintería parcial y vidrios(cerramiento exterior y baño) – Contrapisos, revoques- revestimientos de baño y cocina - Piso de baño - Artefactos y grifería - Mesada y pileta de cocina - * Certificado de Habitabilidad expedido por municipalidad correspondiente-
4	Crédito	15	Antepechos de ventanas- Revestimientos –pisos- Zócalos- Resto de carpintería –Pinturas - limpieza de Obras varios-

RESOLUCIÓN Nº

(*) Para acceder al cuarto y último desembolso se deberá adjuntar al expediente el certificado de habitabilidad expedido por la Dirección de obras privadas del Municipio.

El presente cronograma de desembolsos corresponde a los prototipos realizados por el IPV y es aplicable a tipologías de viviendas similares. En caso que la tipología de la vivienda cambie por el proyecto propuesto, las etapas de rubros a ejecutar y los porcentajes de desembolsos deberán ser readecuados por el IPV.

Cronograma de Desembolsos Prototipo en dos Plantas:

ORDEN	CONCEPTO	% DE INVERSIÓN	ETAPAS RUBROS A VERIFICAR
1	Ahorro y Gastos	20	Replanteo - Fundaciones –Mampostería y Columnas de planta baja (llenas) - Vigas de dintel de planta baja llenas. - Instalaciones parciales (bajo terreno).-

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



2	Ahorro y Crédito	32	Vigas de techo planta baja - Losa (entrepiso) - Base de cloacas – Contrapisos - planta baja -Escalera - Columnas y mampostería planta alta - revoques parciales 40% como mínimo
3	Crédito	33	Vigas de dintel y techo planta alta - Cubierta de techo con aislaciones - Instalaciones - carpintería parcial (exterior y puerta de baños) - revoques - revestimientos de baños y cocina – pisos de baño -artefactos y grifería - mesada de cocina. * Certificado de Habitabilidad expedido por municipio correspondiente.
4	Crédito	15	Antepechos de ventanas -revoques totales - pisos- Zócalos- Resto de carpintería -Pinturas -limpieza de Obras – varios-

El Director Técnico deberá:

- a) Hacer coincidir las etapas de obra correspondientes a cada desembolso con la terminación de ítems visiblemente diferenciables, de acuerdo al cuadro del presente artículo y a alternativa.

La Tabla anterior es indicativa, pudiendo adaptarse los rubros detallados en cada etapa a cada obra en particular, respetando los porcentajes de inversión establecidos.

Si se incluyera la financiación del terreno en el llamado a inscripción, se determinará en esa oportunidad el número y porcentaje de los desembolsos correspondiente a las diversas alternativas.

El cronograma de desembolsos se definirá según las obras a ejecutar en cada caso, teniendo en cuenta:

RESOLUCIÓN Nº

- a) Las superficies proyectadas.-
- b) El cómputo y presupuesto.-
- c) La memoria descriptiva.-
- d) Equipamiento y terminaciones.-

En cualquiera de las alternativas, las modificaciones al cronograma de desembolsos deberán contar con la aprobación previa del IPV.-

La asignación y desembolso de los créditos estará sujeta a la transferencia de las partidas comprometidas en el art. 37 de la Ley provincial de presupuesto Nº 7183/04 y la disponibilidad de otros recursos financieros por parte del IPV.-

Artículo 0 : 66 DESEMBOLSOS DE LOS GASTOS:

Los gastos notariales se desembolsarán a la firma del mutuo hipotecario.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



Los gastos de Dirección técnica se incluirán en forma proporcional en cada desembolso.

Los honorarios de los Peritos verificadores serán pagados por el IPV según las constataciones realizadas, incluyéndose dentro del crédito sólo el importe detallado en la planilla de Cálculo de Crédito del anexo 1 se dividirá en los cuatro desembolsos. as inspecciones adicionales que surgieran por problemas ajenos al IPV deberán ser abonadas por el adjudicatario.-

Artículo 0 : 67 PLAZO DE INICIO DE RECUPERO DEL CREDITO

El recupero del préstamo se iniciará a los 10 meses ,300 días corridos a partir de haber percibido el 1º desembolso de crédito, independientemente del cobro del último desembolso.

En los casos, en que se exceda el plazo máximo para la terminación de la obra determinado inicialmente, se comenzará el recupero del crédito sin necesidad de comunicación alguna.

Si habiendo iniciado la obra, el adjudicatario o el IPV, resolvieran el contrato de financiamiento de manera anticipada, se darán por terminados los desembolsos y el IPV reclamará la devolución de los desembolsos pagados con los intereses devengados, a partir de la fecha de cobro de los mismos.

Se deberá instruir al departamento de sistemas del IPV, a fin de que realice los cambios necesarios en el sistema de cobranza, de manera que a los 10 meses de firmado el mutuo y recibido el monto correspondiente al 1º desembolso, se comiencen a emitir los recibos para el recupero del crédito otorgado.

RESOLUCIÓN Nº

Artículo 0 : 68 INTERESES COMPENSATORIOS

Los créditos se otorgarán tasa nominal anual vencida fija del 8% sobre el capital.

En caso de cesión de hipotecas de adjudicatarios-beneficiarios finales de la vivienda al Fideicomiso mencionado en la ley 7476 de la Provincia de Mendoza la tasa a utilizar será la tasa nominal anual vencida variable sobre saldos impagos que cobre el Banco de la Nación Argentina para créditos hipotecarios de períodos equivalentes, bonificada en un 30% o 3 puntos, la tasa que resulte menor. La variación de la tasa se hará de acuerdo al sistema de ajuste de tasa que aplique el BNA.

La Provincia de Mendoza subsidiará a los beneficiarios a los beneficiarios los incrementos de la tasa de interés que sean superior al 8% de acuerdo a la ley Nº 7476.

Artículo 0 : 69 CÁLCULO DE LAS CUOTAS DEL PRÉSTAMO:

Las cuotas de devolución del capital definitivo del préstamo se determinarán por el sistema francés y serán mensuales y consecutivas.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



Artículo 70 PLAZOS DE AMORTIZACIÓN DEL CRÉDITO:

- a) Se establecen 240 meses como plazo máximo de amortización del préstamo para las alternativas I, II y III, y de 120 meses para la alternativa IV.
- d) El plazo de amortización podrá disminuirse a pedido del adjudicatario del crédito, o por edad del adjudicatario, siempre que este acredite contar con capacidad de pago suficiente.

Artículo 71 GASTOS ADMINISTRATIVOS:

El IPV cobrará, junto con las cuotas de devolución del crédito un 1,50 % de la cuota, en concepto de gastos administrativos.

Artículo 72 SEGURO DE VIDA SOBRE SALDOS DEUDORES:

Además de los gastos administrativos, se cobrará con cada cuota el costo de seguro durante la vigencia del crédito, a los efectos de cancelar el saldo adeudado en caso de fallecimiento.

RESOLUCIÓN Nº

Artículo 73 CONTRATACION DE LOS SEGUROS:

El I.P.V podrá contratar seguros en forma directa conforme lo establece el artículo 29 inc. a) ap.2 de la Ley 3799 de Contabilidad. Los seguros serán contratos y pagados por el IPV por cuenta y orden de los adjudicatarios. En ningún caso su costo podrá ser superior al establecido por el Banco de la Nación para créditos hipotecarios.

Artículo 74 MORA AUTOMÁTICA:

El incumplimiento del pago en término de alguna de las cuotas hará incurrir al deudor en mora automática, sin necesidad de requerimiento, notificación o intimación alguna.

Artículo 75 INTERESES PUNITIVOS:

Cuando los pagos de las cuotas mensuales se realizaren fuera de la fecha de vencimiento, desde el primer día de mora se aplicará en concepto de resarcimiento una tasa de interés punitivo.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



En caso de no hacerse efectivo el pago, caducarán de pleno derecho los plazos pactados, haciéndose exigible el total de la deuda más los intereses, gastos y costas devengados. El IPV hará efectivas las garantías reales o personales constituidas, sin perjuicio de las demás acciones que le competen.

Artículo 0 : 76 VERIFICACIÓN:

Durante la vigencia de la deuda correspondiente al crédito hipotecario, el deudor se compromete a mantener el bien en buen estado de conservación y las tasas e impuestos al día, pudiendo el IPV verificar esta situación durante toda la vigencia de la deuda, si así lo estimara conveniente.

RESOLUCIÓN Nº

CAPITULO VI

PAUTAS TECNICAS

Artículo 0 : 77 DOCUMENTACION TECNICA PARA OTORGAR EL CREDITO:

- a) Designación del Director Técnico a cargo del emprendimiento
- b) Documentación del terreno.
- c) Declaración jurada del director técnico certificando el estado de situación de los terrenos cuando se hubieran ejecutado avances de obras durante el periodo de ahorro previo
- d) Plano de localización del terreno
- e) Plano de mensura actualizado y aprobado por Catastro.
- f) Memoria descriptiva de los trabajos a realizar.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



- g) Planos y documentación técnica de las obras, de acuerdo a exigencias municipales y del IPV.
- h) Planos y documentación técnica de las obras a realizar, aprobados por municipio correspondiente y de acuerdo con pliego de bases técnicas mínimas de calidad para diseño y construcción de vivienda de la presente Resolución.
- i) En caso de la alternativa IV de terminación de vivienda se solicitará cómputo y presupuesto, especificado por ítem y cronograma de desembolsos de acuerdo con la obra a terminar y libro de obra con las inspecciones municipales correspondientes.-

Artículo 0 : 78 LOCALIZACIÓN Y APTITUD DE LOS TERRENOS:

Los terrenos podrán estar localizados tanto en áreas rurales, suburbanas o urbanas, con el uso permitido de acuerdo al Código de Edificación y/o Urbanístico del Municipio respectivo. Además deberán tener acceso a una calle pública o a un callejón de servidumbre, debiendo reunir como mínimo las siguientes características:

- 1) Deberán contar con infraestructura urbana adecuada al medio y a las reglamentaciones aplicables. Acreditar como mínimo con factibilidad urbanística, y de servicios de agua potable y eléctrica.

RESOLUCIÓN Nº

- 2) Contar con niveles aptos para la ejecución de las obras, sin que se requieran trabajos especiales, en caso de necesitarlos el adjudicatario deberá hacerse cargo de los gastos adicionales de obra, en cuyo caso los gastos adicionales se tendrá que hacer cargo el adjudicatario con fondos propios.
- 3) Capacidad portante para la construcción a realizar,
- 4) Tener tasas e impuestos al día, quedando el IPV facultado a verificar esa situación.
- 5) Se aceptarán la ubicación en barrios privados en los cuales se observe que las características constructivas de las viviendas, entorno, valores por m2 de terreno y expensas estén de acuerdo con niveles sociales medios. Los mismos, deberán ser evaluados y aprobados por el IPV previo al otorgamiento del crédito.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



Artículo 0 : 79 TASACIÓN DE LOS TERRENOS:

La constatación y tasación de los terrenos y el estado de avance de lo construido, en caso que existan obras, será realizada como parte de la evaluación de la solicitud de incorporación al programa, por Peritos tasadores del IPV o contratados a ese efecto, debiendo el postulante aportar los planos de mensura correspondientes y la documentación o estudios que le sean requeridos.

En aquellos casos en los que el ahorrista hubiera realizado avances de obras durante el periodo de ahorro previo, se realizará una nueva constatación del estado de situación del terreno y las obras realizadas, al evaluar el otorgamiento del crédito.

El valor de la tasación del inmueble ofrecido en garantía deberá superar el veinte (20 %) de la inversión a realizar en la obra a construir. La tasación será realizada por el IPV.

En caso de que el valor de tasación del bien inmueble ofrecido en garantía sea inferior al porcentaje precedentemente establecido, se podrá reducir la suma a percibir en concepto de préstamo.

Se aceptarán excepciones a esta norma en el caso de terrenos bien ubicados en departamentos alejados del Gran Mendoza.

RESOLUCIÓN Nº

Artículo 0 : 80 DIRECCIÓN TÉCNICA Y SUPERVISIÓN DE LAS OBRAS:

Toda obra que se ejecute por aplicación de fondos del presente Programa, deberá ser dirigida técnicamente por profesional de la construcción **categoría A**, contratado por el adjudicatario del crédito, asumiendo las responsabilidades propias de estas acciones, hasta la terminación de las mismas.

El Director Técnico a cargo del emprendimiento tramitará toda la documentación y demás acciones inherentes al cálculo, instalaciones, dirección técnica y conducción de obra.

Las solicitudes de desembolso deberán elevarse con la firma del propietario y director técnico en todos los casos.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



Artículo 0 : 81 INCUMPLIMIENTO DE PLAZOS DE OBRA:

El incumplimiento de los avances y plazos de obra previamente aprobados por el IPV deberá ser comunicado y justificado en forma inmediata por escrito al IPV por el Director Técnico.

Artículo 0 : 82 PRÓRROGAS:

El profesional de la construcción podrá solicitar una ampliación del plazo de obra preestablecido, por causas reales debidamente justificadas (Ej. alteraciones climáticas) mediante presentación de un informe en donde se fundamente las causas del no cumplimiento y desarrolle un nuevo plan de trabajo. La prórroga del plazo deberá ser otorgada mediante autorización expresa por el IPV.

Cuando el plazo de obra supere los trescientos días (300) el IPV, comenzará a cobrar las cuotas de recupero del crédito en forma automática.

Queda expresamente establecido que, de conformidad con lo establecido en el art. 812 del Código Civil, ni la modificación de los plazos de pago del capital e Intereses, ni el otorgamiento de cualquier dispensa ni la modificación de común acuerdo con las partes de algún término o condición previsto en el Contrato de financiamiento constituirá, podrá ser considerado y/o podrá ser interpretado como una novación de las obligaciones asumidas por el adjudicatario bajo dicho contrato.

Artículo 0 : 83 CALIDAD CONSTRUCTIVA:

La calidad de obra se controlará sobre la base de las Especificaciones Particulares de cada obra, el pliego de Especificaciones técnicas generales aprobado por Resolución 671 del 21 de junio del 2000 y el Pliego de bases técnicas mínimas de calidad para diseño y construcción de viviendas por el Programa de Ahorro Previo, que figura como Anexo 4 de la presente resolución.

RESOLUCIÓN Nº

Artículo 0 : 84 SOLICITUD DE DESEMBOLSOS:

Una vez completada cada etapa de obra, el Director Técnico interviniente solicitará al IPV la verificación de los rubros ejecutados y el desembolso correspondiente a la siguiente etapa.

La correcta, completa y adecuada ejecución de los trabajos (material y mano de obra) correspondientes a la obra prevista según cronograma, serán de exclusiva responsabilidad del director técnico.

Los avances de obra deberán reflejarse en forma correcta, completa y adecuada.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



Artículo 0 : 85 MORA EN LA PRESENTACIÓN DE LOS FORMULARIOS:

En caso de mora en la acreditación de la obra ejecutada con la devolución del ahorro previo, o que la misma no se ajuste a las normativas, o al plan de obra aprobado, deberá seguirse el siguiente procedimiento:

- a) El Instituto Provincial de la Vivienda podrá reclamar en forma perentoria y fehaciente la solicitud de verificación de obra.
- b) Independientemente de ello se enviará a la obra a un Perito verificador de obra, a los efectos de que constate el avance y calidad de la obra ejecutada.
- c) En caso de que se verificaran incumplimientos, se vencieran los plazos o no se cumpla el plan de avance aprobado, etc., el adjudicatario del crédito quedará incurso en mora automática y el IPV quedará habilitado para rescindir el Contrato de financiamiento y exigir la cancelación inmediata de las deudas que pudieran existir hasta ese momento.

Artículo 0 : 86 CONTROL DE OBRAS:

El IPV por intermedio de su personal o peritos contratados, controlará las etapas y calidad de las obras realizadas. Ante inexactitudes en las mediciones o inconvenientes relacionados con la calidad de obra, se podrá accionar judicialmente contra los profesionales intervinientes.

Artículo 0 : 87 PERITOS VERIFICADORES DE OBRA:

Serán Profesionales de la construcción a contratar por el IPV y deberán estar inscriptos en el Registro de Profesionales del IPV.

Artículo 0 : 88 CONSTATAIONES DEL PERITO VERIFICADOR DE OBRA:

El Perito Verificador deberá concurrir a la obra dentro de los dos días hábiles de presentada la solicitud de desembolso para verificar las de etapas previstas, y constatar la etapa cumplida e informar, en el cual deberá dejar constancia de:

RESOLUCIÓN Nº

- a) Verificación de la etapa cumplida. Será suficiente la constatación de los rubros ejecutados en cada etapa, de acuerdo a lo establecido en el artículo referido al cronograma de desembolsos y su correspondencia con la programación aprobada por el IPV.
- b) Verificación de la Calidad de obra, cumpliendo lo especificado en el Anexo 4.-
- c) Verificación de la solicitud oportuna y aprobación de las inspecciones municipales. Su aprobación será condición indispensable para efectuar los desembolsos.
- d) Verificación de no conformidades y otros supuestos de incumplimiento.
 - a) En el caso que se detectaran no conformidades, las mismas deberán dejarse asentadas por escrito, pudiendo constituirse en impedimentos para dar curso al desembolso correspondiente.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



b) En el caso que las no conformidades u observaciones detectadas pudieran salvarse posteriormente y no afectaran el curso de la verificación que se estuviera realizando, el Perito verificador dejará expresamente aclarado que no se efectuará la próxima verificación si no se hubieran salvado las observaciones realizadas.

El IPV dispondrá rotativamente la concurrencia de los Peritos verificadores a las obras. Las verificaciones, debidamente informados, deberán ser presentadas al IPV por los Peritos verificadores dentro de los (3) días hábiles posteriores a la verificación de obra, para ser anexados al expediente del crédito.

Artículo 0 : 89 PAGO DE HONORARIOS A LOS PERITOS VERIFICADORES

Los honorarios de los Peritos verificadores de obra serán pagados por el IPV directamente al profesional interviniente, una vez presentado el informe respectivo. Los mismos se determinarán según las siguientes fórmulas:

$$H = VB + AD$$

$$AD = 0,2 \times PNs \times Km$$

Donde H son los honorarios, VB el valor básico por cada verificación, N el número de obras a visitar en el día por recorrido, AD el adicional por distancia, PNs el precio del litro de nafta súper y Km. la distancia entre el centro urbano donde resida el Perito y la obra.

El valor básico VB por cada verificación se fija en \$ 75. El adicional por distancia se pagará sólo en aquellos casos en que la la distancia entre Municipio y la obra supere los 15 Km.

En caso que se organicen recorridos para que un perito visite en el mismo día varias obras, se reducirán proporcionalmente los honorarios.

Artículo 0 : 90 SUPUESTOS DE INCUMPLIMIENTO:

Los hechos y actos que se indican a continuación serán considerados supuestos de Incumplimiento bajo el Contrato de financiamiento:

RESOLUCIÓN Nº

- a) Si cualquiera de las declaraciones y manifestaciones efectuadas por el adjudicatario en la documentación proporcionada, en el Contrato de crédito o durante la ejecución del mismo fueren o se tornaran incompletas y/o incorrectas en cualquier momento.
- b) Si se detectaren desviaciones respecto a lo programado o deficiencias en la construcción de la obra.
- c) Si se demorare injustificadamente la obtención de la habitabilidad.
- d) Si no estuviere fijado expresamente el plazo para el cumplimiento de alguna obligación y tal incumplimiento no fuera subsanado dentro de los diez (10) días corridos luego de haber sido notificado a tal efecto por el IPV, se afectare en forma sustancial y adversa el desarrollo del Proyecto, la construcción de las Obras y/o la capacidad del adjudicatario del crédito para cumplir sus obligaciones bajo el Contrato de financiamiento.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



- e) Si el adjudicatario del crédito no cumpliera en tiempo y forma con cualquiera de las obligaciones a su cargo emergentes de los documentos de la transacción, incluyendo, pero no limitado a las obligaciones de amortización del préstamo en los plazos expresamente previstos para su cumplimiento.
- f) Si el adjudicatario no pagara en término tres cuotas de devolución del crédito, tanto alternadas como consecutivas, pudiendo iniciar el IPV de pleno derecho el cobro por vía judicial.
- g) Si se trabare embargo o se dictare cualquier otra medida cautelar sobre cualquiera de los bienes, activos y/o derechos del adjudicatario del crédito y dichos embargos y/o medidas cautelares no fuesen levantados, por cualquier causa que fuere, dentro de los diez (10) días hábiles judiciales de solicitado el levantamiento, solicitud que deberá ser efectuada en la primera oportunidad procesal posible;
- h) Si se dictare una o más sentencias firmes en contra del adjudicatario del crédito que, en opinión del IPV pudieren afectar substancialmente el desarrollo del proyecto y/o la capacidad financiera del adjudicatario para hacer frente al pago de cualquiera de las obligaciones contraídas bajo el Contrato de financiamiento.
- i) Si se produjere cualquier circunstancia que afectare la validez, eficacia, plenitud, vigencia, oponibilidad a terceros y/o alcance de las Garantías;
- j) Si se produjera algún cambio en las leyes, decretos y/o reglamentaciones nacionales, provinciales o municipales que, a criterio del IPV afectare en forma sustancial y adversa el desarrollo del Proyecto, la construcción de las Obras y/o la capacidad del adjudicatario para cumplir de sus obligaciones bajo el Contrato de financiamiento.

RESOLUCIÓN Nº

Artículo 91 FACULTADES DEL IPV ANTE SUPUESTOS DE INCUMPLIMIENTO:

En caso que se verifiquen uno o más supuestos de Incumplimiento, el IPV podrá, mediante notificación al adjudicatario del crédito:

- a) Dar por extinguidos de pleno derecho sus obligaciones de desembolso asumidas bajo el Contrato de financiamiento que se encontraran pendientes;
- b) Declarar la caducidad de todos los plazos concedidos para el pago del préstamo, considerándolo como de plazo vencido y exigir el inmediato e íntegro pago de todas las sumas adeudadas bajo el Contrato de financiamiento, incluyendo las sumas adeudadas en concepto de capital e intereses,

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



- c) Mora Automática. La mora se producirá automáticamente por el solo vencimiento de los plazos para los casos de aquellas obligaciones que los tuvieren y, en los demás casos, por la recepción de la notificación del IPV. Ni la mora ni los efectos de la notificación descripta precedentemente exigirán ninguna intimación judicial ni extrajudicial previa. A partir de su mora, todo importe que adeudare el adjudicatario al IPV devengará Intereses Punitivos.
- d) El IPV tendrá el derecho y la facultad de reclamar al adjudicatario el pago de cualquier suma de dinero que le fuera adeudada bajo el Contrato de financiamiento y que se hallare en mora.

Artículo 92 RESPONSABILIDADES DEL IPV:

Ni el IPV, ni sus directores, funcionarios o empleados, serán responsables ni asumen obligación alguna frente al adjudicatario y/o frente a cualquier tercero por los actos y hechos por ellos realizados u omitidos, con relación al Contrato de financiamiento y/o al desarrollo del proyecto.

Los estudios que realice el IPV para evaluar el proyecto y las verificaciones de los avances y calidad de obra serán al sólo efecto de disponer el financiamiento y controlar el correcto uso de los fondos. Aún en el caso de que se exijan modificaciones a los proyectos presentados, ello no significará reemplazar ni compartir la responsabilidad de los constructores y profesionales de la construcción intervinientes, ni de los organismos que en el orden provincial o municipal aprueben, supervisen o controlen total o parcialmente la obra y/o ejerzan el poder de policía de la construcción en los aspectos de su competencia.

RESOLUCIÓN Nº

Artículo 93 RESPONSABILIDADES DEL ADJUDICATARIO DEL CRÉDITO:

El adjudicatario deberá comprometerse a indemnizar y a mantener indemne y libre de todo daño y/o perjuicio al IPV respecto de toda pérdida, reclamo, multa, honorario, costo, gasto, daño, perjuicio, responsabilidad y/o demás desembolsos a los que el IPV pueda estar sujeto en la medida en que tales pérdidas, reclamos, sentencias, honorarios, daños y/o responsabilidades se originaren en, tuvieren como causa, y/o se basaren en su rol de financista del Contrato de financiamiento.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



Asimismo, el Adjudicatario deberá comprometerse a rembolsar al IPV cualquier gasto y/o costo legal y/o de otro tipo en el que hubiere incurrido razonablemente en relación con la investigación y/o defensa de cualquiera de dichas pérdidas, reclamos, daños, perjuicios, multas, costos, gastos, sentencias, responsabilidades y/o demás desembolsos, de cualquier clase y/o naturaleza.

CAPITULO VII

DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS

Artículo 94 SITUACIONES NO PREVISTAS:

El IPV deberá:

- a) Resolver equitativamente las situaciones no previstas en este contrato.
- b) Adoptar otras medidas que resulten necesarias a los intereses del ahorrista o del conjunto de ahorristas.

Artículo 95 ANEXOS QUE ACOMPAÑAN LA PRESENTE RESOLUCIÓN:

1. Cálculo del capital proyectado del préstamo.
2. Requisitos a cumplir por los postulantes.
3. Documentación del prototipo Pliego de bases técnicas mínimas de calidad de para diseño y construcción de viviendas
4. Memoria descriptiva tipo.
5. de vivienda a utilizar para el cálculo del capital del crédito y las cuotas de ahorro.

RESOLUCIÓN Nº

Artículo 96 PROGRAMA DE LICITACIONES Y SORTEOS:

El IPV determinará la cantidad de sorteos y licitaciones para cada conjunto de ahorristas, de acuerdo a los fondos disponibles, procurando que el total de ahorristas sea seleccionado por sorteo o por licitación dentro de los 36 meses de la firma del contrato de ahorro para las alternativas, I, II, III, y 18 meses para la Alt. IV.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------



Artículo 97 FLUJO DE FONDOS PROYECTADO:

La unidad organizativa correspondiente deberá hacer el seguimiento financiero del Programa, actualizar mensualmente el Flujo de Fondos Proyectado, realizar las previsiones presupuestarias para asegurar la disponibilidad de fondos y recomendar las acciones necesarias.

Artículo 98 Apruébese pliegos de Condiciones Particulares para licitación .

Artículo 99 Comuníquese, notifíquese, dése al Libro de Resoluciones y Archívese.

Gerencia	Redacción	Despacho
----------	-----------	----------