

PODER LEGISLATIVO



PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO,
ANTÁRTIDA E ISLAS DEL ATLÁNTICO
SUR

LEGISLADORES

Nº 259 PERÍODO LEGISLATIVO 2006

EXTRACTO BLOQUE P.J. PROY. DE LEY ESTABLECIENDO UN
“RÉGIMEN DE FINANCIAMIENTO PARA VIVIENDAS ADJUDICADAS
POR EL I.P.V.”.

Entró en la Sesión 12/07/06

Girado a la Comisión 3
Nº: _____

Orden del día N°: _____

PODER LEGISLATIVO



PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO
ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR
REPUBLICA ARGENTINA

PARTICULARES

Nº 028 PERIODO LEGISLATIVO 19

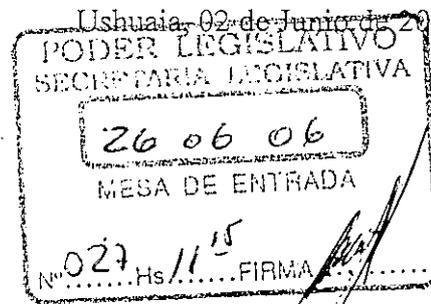
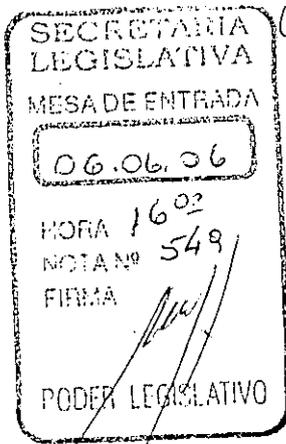
EXTRACTO Vecinos del Barrio "129 Viviendas Rípo
Rípo" SOLICITANDO LA DETERMINACION DE UN REGIMEN
DE FINANCIACION DE LAS VIVIENDAS ADJUDICADAS POR EL
INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA.

Entró en la Sesión de:

Girado a Comisión Nº

Orden del día Nº

Sr. Presidente
Comisión N° 3
Legislador Sciutto Ruben
S _____ D



En virtud de lo manifestado el día 16 del mes de Mayo del corriente año, donde hubiere tenido lugar la reunión de los sres. Legisladores con el Presidente del I.P.V. y su grupo de técnicos en relación a la presentación del presupuesto 2006; y habiéndonos manifestado en un total desacuerdo, luego de la reunión mantenida, en referencia al sistema de venta que pretende aplicar el I.P.V. en la entrega de las 129 viviendas ubicadas en las inmediaciones de la zona del "Río Pipo", con la aplicación de:

- > Sistema de Financiación Francés
- > T.N.A. del 7.2%

Cuestiones estas establecidas en Resolución reglamentaria N° 110 de fecha 04/11/04 en los puntos 5.1.2. en adelante y puesta en aplicación (en la entrega de viviendas) por primera vez, con la entrega de las mencionadas viviendas. Para un mejor proveer se adjunta copia.

Sumado a esto, las condiciones mínimas de venta establecidas en el art. 12° de la Ley Nacional N° 21.581 y plasmada en el **ACTA DE TENENCIA PRECARIA** en la cláusula sexta, donde reza:

"...las cuotas serán actualizadas según la metodología a que hace referencia el Art. 12° de la Ley 21.581, Modificatorias y resoluciones Reglamentarias y Resoluciones IPV..."

Citamos Art. 12° Ley 21.581 modificado por Art. 33° Ley 23659, donde reza:

"... Las viviendas que se construyan con financiamiento total o parcial del FONAVI..."

"...ART. 33 (Ley 23659) - Modifícase los artículos 12, punto 1°, y 31, de la disposición de facto 21.581 los que quedarán redactados de la siguiente manera:

"Artículo 12.- 1°) Los saldos de deuda se ajustarán mensualmente en función de la variación del índice del salario del peón industrial de la Capital Federal que elabore el Instituto Nacional de Estadística y Censos".

"El reajuste de cada cuota mensual se efectuará partiendo del precio de venta (más intereses, menos subsidios explícitos) dividido por el número de cuotas otorgadas en el financiamiento de venta de cada unidad".

"Cada cuota será reajustada multiplicando su importe por el coeficiente que resulte de dividir el índice de actualización correspondiente al antepenúltimo mes de exigibilidad del pago de la cuota por el índice del antepenúltimo mes en que se determinó el precio de venta".

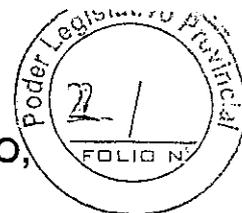
"La tasa de interés a aplicar, así como los subsidios a otorgar, serán determinados por la Secretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental para las distintas operatorias", de Vivienda y Ordenamiento Ambiental para las distintas operatorias".

"Artículo 31.- En el caso de que los ingresos de los grupos convivientes de los adjudicatarios de las viviendas a que se refiere el artículo precedente superen los niveles establecidos en el artículo 7°, tales adjudicatarios deberán amortizar los saldos adeudados de los precios de sus respectivas viviendas, determinados y actualizados de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la presente ley, en un plazo de treinta (30) años contados a partir de su promulgación".

"los saldos deudores serán actualizados mediante el procedimiento que se establece en el punto 1° del mismo artículo 12 y devengarán un interés que determinará la Secretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental para las distintas operatorias"..."

Haciendo todo ello que por ejemplo las viviendas de 52.54m² (2 dormitorios) con un terreno irregular con pendientes de 2 a 3 mtrs de desnivel y de no más de 200m² (incluida la casa) y con un valor provisorio de \$ 78.049,30 arroja una cuota

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE TIERRA DEL FUEGO,
ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUR
SANCIONA CON FUERZA DE LEY



Artículo 1º.- Establécese un “Régimen de Financiamiento para Viviendas adjudicadas por el Instituto Provincial de la Vivienda”, el que estará sujeto a las siguientes condiciones:

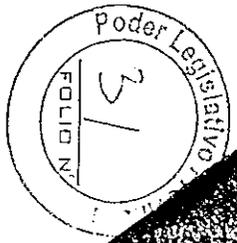
1.- A partir de la aprobación de la presente Ley, todas las soluciones habitacionales, sin excepción, sean préstamos o ventas de inmuebles en cualquiera de sus variantes, créditos de autoconstrucción, ampliación o completamiento, venta de viviendas nuevas, lotes, viviendas recicladas o transferidas, intercambio o transferencia, créditos para compra de lotes o viviendas, etc, se realizarán con intereses de financiación sobre saldo utilizando sistema francés.

2.- Tasa de interés: La tasa de interés aplicable a las financiaciones otorgadas de acuerdo al presente Régimen, será de UNO POR CIENTO (1 %) anual.

Artículo 2º.- Comuníquese al Poder Ejecutivo Provincial.

Esther Alicia Pastor Ravelo

DNI 13110330



[Signature]

DNI: 141.445.500

Adriana

BOREGO AUSEL
DNI 10 996 425

CASA 3024

[Signature]
M. J. J. J.
DNI 23.388.825
CASA 3125

Donald

Gra Uela Conete
DNI. 23406488
CASA 2916.

[Signature]

Ros Feunso Luis
DNI: 24.666.936

Mauricio Henriquez

MARIA ANGELICA MORALES

DNI 10.099715

CASA 1145.

[Signature]

CARALLER. Luis

12599301

Casa 1105

mensual de \$ 529.79 en el plazo de financiación máximo permitida (30 años), lo que hace que la vivienda ascienda a un total de \$ 190.724,20, un 144% más de su valor; sin contar con la posibilidad que se nos aplique el art. 12° (actualización semestral del saldo s/ salario peón industrial de C.F.).

Considerando que resulta excesiva tal aplicación, sobre todo si tenemos como parámetro las tasas que aplica el Estado para otras financiaciones o resarcimientos; como por ejemplo:

- 4.50% Tasa de financiación de los Créditos CRECE (promoción del desarrollo económico)
- 4.00% Tasa de financiación del Fondo Residual del BTF

Entendiendo que debemos elevar una propuesta para llegar a un acuerdo entre partes, proponemos:

- que se respete lo que por ley nacional es condición mínima de venta, plasmado en el art. 12° ley 21.581 y modificado por el 33° ley 23.659 (actualización el saldo deudor);
- mantener el sistema de financiación francés
- aplicar una tasa del 1%, resguardándonos en virtud de lo impredecible que resulta la variación del salario.

Basando esta propuesta en las siguientes características económicas:

- Por haberse construido las viviendas con **fondos NO REINTEGRABLES** (s/convenio) al FONAVI; fondos estos que surgen de la coparticipación de impuestos (estableciéndose así un sistema solidario nacional)
- Según datos informados por el INDEC el valor de la **canasta familiar en Dic/05 ascendería a los \$ 2150**. Existiendo salarios por debajo de la misma.
- Alto consumo mensual de **Gas**, dado que el barrio no cuenta con gas natural, con un costo de **\$95 x mes** y en ascenso dado el comienzo de la temporada invernal, pudiendo estimar que se gastará el doble.
- **Alto consumo mensual de Transporte**, dado la lejanía de las viviendas, y el poco servicio de transporte público.
- A esto se le deberá sumar los **impuestos municipales** que no son altamente significativos, pero que rondarían los \$50 bimestralmente.
- Pago de créditos personales adquiridos para poner pisos y pintura en paredes.

No obstante todo lo antedicho, es de suma importancia hacerles saber que los vecinos en su conjunto del barrio 129 viviendas "Río Pipo" fuimos notificados del valor de la vivienda junto con las condiciones de venta a los 60 días de habitar, con lo que en muchos casos implicó adquirir prestamos personales para completar las viviendas; ya que fueron entregadas según condiciones generales de ley (sin cerámicos en piso - excepto baño; sin terminación de enduido y pintura en paredes; y muebles de cocina); lo que hace que la mayoría de los vecinos tengamos doble compromiso mensual en relación a la casa. Circunstancia esta que hubiere sido regulada si nos hubieran informado de estas condiciones y valores al momento de tramitar los respectivos libres deudas (60 días antes de la entrega de llaves) dado que asumimos que los agentes del IPV conocían desde su promulgación 04/11/04 las condiciones antes dichas.

Esperando sepan entender nuestra petición y la necesidad de poder lograr el "sueño de la casa propia"; sueño que se va ha ver concretado cuando cancelemos el total del valor de la vivienda; saludamos a Ud. muy Atte, los vecinos del barrio 129 viviendas "Río Pipo".

Tomas E. Muñoz
DNI 11.237.823
Gallejo
DNI 18818408

Amador
DNI 18489050
DNI 20550410

Ramona Griselda Castell.
DNI. 20.963.016
Pinto Ana María
DNI: 24.009.728

~~11/11/11~~
Luis JARGAS
DNI: 24162087

Karim Diaz
DNI 26012557

Garcen de
DNI: 12958143

TEAGAN
MACEIAS
DNI: 2410073

DNI 1390115 X
ISMCIO P...
51
PODER LEGISLATIVO PROVINCIAL
FOLIO 10
ADRIAN
DNI 25669068

MARINO
ESCALA
DNI 22185558

ANSELMO
DNI 17943667

Marta Edith San Sebastian
D.N.I. 17.185.550

ROBERTO
ROBERTO
DNI 20827189

ROBERTO
ROBERTO
DNI 1659

Charles Fabian Polanco
DNI: 24982963

GOZALBA PEREZ
DNI 26185464

Maria Alicia
DNI 16645235

José María
ANÁ CARRINOS
DNI: 24481590

Esteban Lugo
DNI 1844153

ROBERTO
DNI 18607064

ROBERTO
DNI: 14.223.111

LUIS
DNI 22305903

JAVIER
DNI 26436144

OMAR ALICIA
DNI 2410073

Paul Lopez Sanchez
DNI 22652750

ROBERTO
DNI: 25.633.236

LUIS
DNI 18524133

ROBERTO
DNI 28319228

ROBERTO
DNI 28008736

DNI: 11948714
DNI: 11948714
DNI: 11948714

DNI: 23181634

MANUEL AMIBAL

BARRIOSA

~~Enrique Barrios~~
12047530

Flavio
Rafaela Flavio
82675268

~~Antonio Barrios~~
DNI: 23181339
Río M. C. Río

~~Enrique Barrios~~
Enrique Barrios

6903468

Flavio Barrios
DNI: 22936912

Lucía
Lorena Guardia
2426402
Atercio

Marcela
DNI: 23181402

Belén Barrios
DNI: 2063411

24.723.831

Enrique Barrios
32769215

~~Enrique Barrios~~
Lerina Barrios
Patricia
240974968
23481043
Nac 78 par 15 N:3064

Gonzalez V. Jorge
26185449
Nac 78. par 15. NO 3064

Roberto
Dolan Barrios
DNI: 20211111
CASA 2

Enrique Barrios
DNI: 230831335
Isidora Dietel

Enrique Barrios

PEREZ BELKIS V. JUAN
DNI: 22436601

DNI: 14831576

Enrique Barrios
DNI: 222943

Enrique Barrios
DNI: 20812043

Enrique Barrios
DNI: 23505229

Chaparray Luis
DNI: 29652357
Casa 2026

Enrique Barrios
DNI: 2170318

Enrique Barrios
DNI: 17333506

Enrique Barrios
DNI: 23231800
Hacienda Fil. Pare. It. (Luis)

Enrique Barrios
DNI: 17233833

gases

Assyahé -

[Signature]
Nicola M. V. Stokoritz
28781.338

[Signature]
DNI 17.351.647
10/84 / P. 3155

28781.338

[Signature]

Fuery J. Liranzo

[Signature]

DNI 123021156 Coto Verde

N 12930067

De Havelberg

92542426

Francisco I. L. de
DNI 549.617

[Signature]

283154
Pavans F. ma

[Signature]
Khalid ZAVI

C-2947
M2041- Pa. 6

[Signature]
Rosa Patricia
CASA 2947

[Signature]
DNI 1498742

[Signature]
Luis...
DNI 28008214

[Signature]
DNI 28008214

[Signature]
DNI 11.700.096

[Signature]

Hidalgo Nancy

DNI 28008214

Rosaldo Rito,

DNI 22603176

[Signature]
Alicia Barcen

DNI 25.234.162

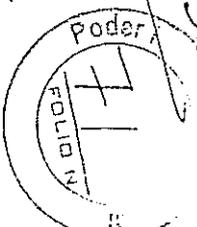
Melissa
Pachet Casanova

DNI 20175709

Primitivo Juan Sae

DNI 24.407.744

[Signature]
Liliana Escobar
DNI 92480555



artículo citado, la SECRETARIA DE ESTADO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, podrá también suscribir acuerdos con entidades sin fines de lucro, nacionales o no.

Artículo 6

ARTICULO 6.- Las unidades habitacionales cuya construcción se financie total o parcialmente con recursos del FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA, o cuyos créditos hipotecarios se redescuenten con los mismos recursos, serán viviendas económicas.

Se consideran viviendas económicas, a los fines de la presente ley, las que, cumpliendo las condiciones mínimas de habitabilidad que determine la SECRETARIA DE ESTADO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA acordes con la ubicación geográfica, condiciones climáticas, y la evolución tecnológica, constituyan un centro de atracción y reunión de la familia y aseguren el mejor rendimiento de la inversión. Con este último fin, las viviendas económicas deberán encuadrarse en las características que defina la SECRETARIA DE ESTADO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.

Artículo 7

ARTICULO 7.- A los fines de la presente ley, se considerará familia de recursos insuficientes, a aquella integrada por un grupo de convivientes cuya capacidad de pago, excluida la atención de las otras necesidades vitales mínimas, no alcance a cubrir el costo de amortización de una vivienda económica en un plazo de hasta TREINTA (30) años, o en el de vida útil determinado para la misma si fuere menor, con más el más bajo de los intereses que fije el BANCO HIPOTECARIO NACIONAL para sus operaciones usuales de financiamiento para la vivienda propia.

Artículo 8

ARTICULO 8.- La SECRETARIA DE ESTADO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA decidirá sobre los programas a financiar con recursos del FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA, las operatorias respectivas y sus normas particulares.

Para la ejecución de esos programas, la citada SECRETARIA DE ESTADO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA evaluará y determinará la aptitud de ejecución y operatividad de los organismos que intervengan en los mismos, cualquiera sea su jurisdicción y naturaleza. Los Organismos a través de los cuales se encare la planificación y realización de programas de viviendas deberán tener carácter autárquico.

Artículo 9

ARTICULO 9.- La SECRETARIA DE ESTADO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA no autorizará inversiones en obras que se ejecuten en tierras cuyo dominio no esté inscripto a nombre de los organismos actuantes de las respectivas Provincias, TERRITORIO NACIONAL DE LA TIERRA DEL FUEGO, ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUD, o de la MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES.

Los recursos del FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA tampoco se aplicarán a la financiación de obras que no cumplan las normas de prestaciones mínimas fijadas por la SECRETARIA DE ESTADO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA y cuyo proyecto, condiciones físicas, ubicación, etc., no estén aprobados por los respectivos organismos provinciales de planificación urbana, o del TERRITORIO NACIONAL DE LA TIERRA DEL FUEGO, ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUD, o de la MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES y por los municipios de jurisdicción que correspondan en cada caso.

La factibilidad de localización y condiciones de uso del suelo de los proyectos será aprobada, previamente, por los municipios respectivos y por los organismos de planificación urbana de las provincias, del TERRITORIO NACIONAL DE LA TIERRA DEL FUEGO, ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUD, o de la MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, según corresponda.

Artículo 10

ARTICULO 10 .- El BANCO HIPOTECARIO NACIONAL actuará como mandatario de la SECRETARIA DE ESTADO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA a los fines de la centralización de la recaudación, libramiento de fondos y controles técnicos, de acuerdo con las normas que ésta dicte.

LA SECRETARIA DE ESTADO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA queda facultada para disponer la realización de auditorías técnicas, contables u otras a los mismos fines, en el BANCO HIPOTECARIO NACIONAL y en cualquier otro organismo, nacional, provincial, municipal o privado, que ejecute obras financiadas con el FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA.

El BANCO HIPOTECARIO NACIONAL otorgará seguros que cubran la amortización completa de las viviendas, financiadas con recursos del FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA, para caso de muerte de los adjudicatarios, terremoto, incendio u otros siniestros. Los seguros contra incendio serán de carácter obligatorio y los restantes optativos para los adjudicatarios y compradores.

Artículo 11

ARTICULO 11.- La SECRETARIA DE ESTADO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA determinará, de acuerdo con las políticas del MINISTERIO DE BIENESTAR SOCIAL, las prioridades de inversión y los respectivos cupos de aplicación, por región, provincia, TERRITORIO NACIONAL DE LA TIERRA DEL FUEGO, ANTARTIDA E ISLAS DEL ATLANTICO SUD Y MUNICIPALIDAD DE LA CIUDAD DE BUENOS AIRES, conforme las pautas del planeamiento nacional, los déficit habitacionales, las necesidades socio-económicas y las posibilidades financieras del Fondo.

Artículo 12

*ARTICULO 12.- Las viviendas que se construyan con financiamiento total o parcial del FONDO NACIONAL DE LA VIVIENDA serán asignadas por los respectivos organismos ejecutores a familias de recursos insuficientes, según se las define en el artículo 7 de la presente Ley. Estas viviendas serán asignadas en venta, comodato o préstamo de uso.

Las que se asignen en venta se deberán escriturar a favor de sus destinatarios dentro de los CIENTO OCHENTA (180) días de su ocupación. El precio de venta será el que corresponda al mes en que ésta se realice, y será el que resulte de sumar la totalidad de los importes abonados en concepto de certificación de obras, incluidos honorarios profesionales y otros gastos específicos y los costos de redes e instalaciones de uso exclusivo de cada programa, exceptuando los de aquellos que sirvan a otras áreas o conjuntos y los correspondientes a equipamiento comercial y comunitario, actualizados desde la fecha de cada certificación en función de la variación del índice del salario del peón industrial de la CAPITAL FEDERAL que elabore el INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA Y CENSOS, o el organismo que le sustituya o haga sus veces, más el valor de la tierra actualizado de la misma manera, prorrateando la suma resultante por la superficie propia de cada vivienda. Los contratos individuales deberán ajustarse a las siguientes

condiciones mínimas:

1) Los saldos de deuda se ajustarán mensualmente, en función de la variación del índice del salario del peón industrial de la Capital Federal que elabore el Instituto Nacional de Estadística y Censos.

El reajuste de cada cuota mensual se efectuará partiendo del precio de venta (más interés, menos subsidios explícitos) dividido por el número de cuotas otorgadas en el financiamiento de venta de cada unidad.

Cada cuota será reajustada multiplicando su importe por el coeficiente que resulte de dividir el índice de actualización correspondiente al antepenúltimo mes de exigibilidad del pago de la cuota por el índice del antepenúltimo mes en que se determinó el precio de venta.

La tasa de interés a aplicar, así como los subsidios a otorgar, serán determinados por la Secretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental para las distintas operatorias.

2) La SECRETARIA DE ESTADO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA impondrá topes máximos al monto de los servicios resultantes de la actualización monetaria establecida por el inciso anterior, en función de los ingresos del deudor y su grupo conviviente.

3) La cancelación de las hipotecas o saldos deudores, sólo se dará con el pago completo de los saldos respectivos, actualizados en la forma establecida en este artículo, o reintegrando las viviendas al organismo vendedor, que en tal caso reconocerá las sumas abonadas en concepto de amortización, actualizadas en la misma forma en que se hayan reajustado las cuotas de amortización respectivas, descontando el valor de uso que se determine en las normas citadas en el apartado 2.

En los casos de adjudicación de unidades de vivienda en comodato o préstamo de uso, con excepción de los del artículo 28 de esta Ley, los beneficiarios deberán reunir los requisitos que determine la SECRETARIA DE ESTADO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA, relativos a su situación económica o circunstancias personales.

Modificado por: Ley 23.659 Art.33 ((B.O. 11-01-89). Punto 1 sustituido.)

Artículo 13

ARTICULO 13.- La selección de adjudicatarios de las viviendas será realizada mediante sistemas de puntaje que fije o apruebe la SECRETARIA DE ESTADO DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA.

Artículo 14

ARTICULO 14.- El falseamiento, por parte de los adjudicatarios, de las informaciones que hubieran servido de base para las respectivas selecciones y adjudicaciones, acarreará la inmediata caducidad de éstas y, en su caso, de los respectivos boletos y contratos de compra venta y tornará exigibles los saldos deudores correspondientes, los que deberán cancelarse en la forma establecida en el artículo 12.

De no procederse a la cancelación en la forma indicada, las viviendas se devolverán a los respectivos organismos vendedores, en la forma y condiciones que se establecen en el mismo artículo 12.

Artículo 15

ARTICULO 15.- El redescuento de que trata el artículo 4 inciso c), de la presente Ley, podrá aplicarse únicamente a los saldos acreedores resultantes de programas de vivienda realizados por las



ART. 33 - Modificase los artículos 12, punto 1º, y 31, de la disposición de facto 21.581 los que quedarán redactados de la siguiente manera:

"Artículo 12.- 1º) Los saldos de deuda se ajustarán mensualmente en función de la variación del índice del salario del peón industrial de la Capital Federal que elabore el Instituto Nacional de Estadística y Censos".

"El reajuste de cada cuota mensual se efectuará partiendo del precio de venta (más intereses, menos subsidios explícitos) dividido por el número de cuotas otorgadas en el financiamiento de venta de cada unidad".

"Cada cuota será reajustada multiplicando su importe por el coeficiente que resulte de dividir el índice de actualización correspondiente al antepenúltimo mes de exigibilidad del pago de la cuota por el índice del antepenúltimo mes en que se determinó el precio de venta".

"La tasa de interés a aplicar, así como los subsidios a otorgar, serán determinados por la Secretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental para las distintas operatorias". de Vivienda y Ordenamiento Ambiental para las distintas operatorias".

"Artículo 31.- En el caso de que los ingresos de los grupos convivientes de los adjudicatarios de las viviendas a que se refiere el artículo precedente superen los niveles establecidos en el artículo 7º, tales adjudicatarios deberán amortizar los saldos adeudados de los precios de sus respectivas viviendas, determinados y actualizados de acuerdo con lo establecido en el artículo 12 de la presente ley, en un plazo de treinta (30) años contados a partir de su promulgación".

"los saldos deudores serán actualizados mediante el procedimiento que se establece en el punto 1º del mismo artículo 12 y devengarán un interés que determinará la Secretaria de Vivienda y Ordenamiento Ambiental para las distintas operatorias".

"Estas disposiciones serán de aplicación a los contratos de compra-venta actualmente suscriptos, disponiendo sus titulares de un plazo de noventa (90) días, a partir de la fecha de promulgación de la presente ley, para cancelar las deudas respectivas en las condiciones de precio originales fijadas en los respectivos contratos".



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina

0110



Página N° 30

4.3.2 Trabajadores Independientes con Aportes

Para la determinación del Ingreso Neto se tomará el promedio de los comprobantes presentados menos el impuesto correspondiente (Alicuota y Monotributo).

4.3.3 Trabajadores del Sector Informal

(choferes, peones de taxi o remis, empleados domésticos, niñeras, jardineros, etc.): El ingreso neto estará conformado por el total declarado.

4.3.4 Trabajadores Suspendidos

Se considerará el total de los ingresos declarados tal lo establecido en punto 4.3.1.2 (Página: 29 – Título: Familias con soluciones ya adjudicadas).

4.3.5 Trabajadores con Planes de Trabajo

REDSOL, PELTI III, Jefes de Hogar o el plan que se encuentre vigente al momento de la evaluación:

Se considerará el total de los ingresos declarados tal lo establecido en punto 4.3.1.2 (Página: 29 – Título: Familias con soluciones ya adjudicadas).

4.3.6 Entidades no Gubernamentales

Importe emergente del estado contable del balance anual.

5 PARÁMETROS GENERALES DE FINANCIACIÓN

Responsables directos: Dirección Gestión de Créditos

5.1 Sistema de Financiación

Responsables directos: Departamento Atención al Adjudicatario – División Valores e Informes

5.1.1 Consideraciones Generales

A efectos de establecer una política planificada en lo que respecta al sistema de financiación y evitar así la disparidad y aleatoriedad que ha existido hasta este momento, entre ventas con intereses de financiación y sin ellos; en resguardo del patrimonio de la Institución y del Estado con el solo propósito de optimizar el cumplimiento del rol que le ha sido conferido y beneficiar de este modo a un mayor número de familias que aun esperan una solución habitacional; y promover la equidad y ecuanimidad entre las distintas formas de financiar las soluciones habitacionales producidas por el IPV; se fijará un criterio unificado y general de aplicación de tasas de financiación, tal lo especificado en los puntos subsiguientes.

5.1.2 Sistema General de Financiación con Intereses

A partir de la aprobación del presente manual, todas las soluciones habitacionales, sin excepción, sean préstamos o ventas de inmuebles en cualquiera de sus variantes, créditos de autoconstrucción, ampliación o completamiento, venta de viviendas nuevas, lotes, viviendas recicladas o transferidas, intercambio o transferencia, créditos para compra de lotes o viviendas, locales comerciales, etc., se realizarán con intereses de financiación sobre saldo utilizando el sistema francés.

Queda debidamente aclarado que en los casos de Cambios de Titularidad enmarcados en el punto 8.3, se mantendrán las tasas de financiación originales del programa de que se trate.

En todos los casos de Transferencias enmarcadas en el punto 8, los saldos de deuda remanentes incluirán el interés de financiación vigente para financiamientos establecidos en el punto 5.1.4, siempre



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
e Islas del Atlántico Sur
República Argentina



011

que este interés no sea inferior al interés de aplicación de la solución habitacional en transferencia, en cuyo caso se mantendrá el interés de financiación mayor.

Consecuentemente, ante la omisión de cualquier referencia sobre la aplicación de intereses de financiación deberá interpretarse que la financiación es con intereses.

Las definiciones sobre la tasa de financiación a utilizar, su metodología y selección se encuentran debidamente referidas en el **punto 5.1.4** (Página: 32 Título: Intereses de Financiación, Punitivos y Resarcitorios).

Si por razones extraordinarias debiera exceptuarse de la aplicación de la presente medida general sobre la aplicación universal de intereses de financiación a algún caso particular o colectivo, ésta excepción deberá ser debidamente fundada a través de Dictamen Conjunto de Directores Generales de esta Institución y posteriormente autorizada mediante el dictado del acto resolutivo correspondiente.

A partir de la aplicación de la presente medida y a efectos de contemplar el rol social que reviste el IPV, se adoptarán la previsiones y lineamientos establecidos en el **punto 6** (Página: 46 - Título: PARÁMETROS SOCIALES DEL RECUPERO DE CRÉDITOS).

A los fines operativos, el Sistema General de Financiación con Intereses será de aplicación para todos los trámites que se originen con posterioridad a la vigencia del presente Manual de Procedimientos.

5.1.3 Sistema Francés - Cálculo y Variables

La metodología de cálculo para la aplicación de intereses de financiación será el Sistema Francés, cuyas variables y fórmulas se detallan a continuación:

Variables:

- c_n = cuota mensual
- n = número de períodos (meses)
- p = cantidad de cuotas a vencer
- i = tasa de interés mensual
- C = monto de préstamo neto
- C_p = saldo de deuda neta al momento p
- M = monto de contrato (Capital + intereses de financiación)

Fórmulas:

5.1.3.1 Cuota Mensual

Cuota Mensual
$c_n = \frac{C \cdot i \cdot (1 + i)^n}{((1 + i)^n) - 1}$

5.1.3.2 Número de Períodos

Número de Períodos
$n = \frac{\text{Log}(c_n / (c_n - Ci))}{\text{Log}(1 + i)}$

04 NOV 2004

Luciano Gabriel Morandi
Presidente
Instituto Provincial de Vivienda



Provincia de Tierra del Fuego, Antártida
 e Islas del Atlántico Sur
 República Argentina

0110



5.1.3.3 Saldo de Deuda

Saldo de Deuda
$C_p = \frac{c_n [((1 + i)^p) - 1]}{i \cdot (1 + i)^p}$

5.1.3.4 Monto de Contrato

Monto de Contrato
$M = c_n \times n$

5.1.4 Intereses de Financiación, Punitorios y Resarcitorios

Para todas las ventas con intereses de financiación, como así también para la aplicación de intereses punitorios y resarcitorios por mora, será de aplicación la Resolución IPV N° 1336/98, o la que la modifique o reemplace oportunamente, salvo expresa mención en eventuales futuras operatorias que así lo dispongan de acuerdo a los lineamientos establecidos en el **punto 5.1.2** (Página: 30 - Título: Sistema General de Financiación con Intereses).

La tasa de financiación utilizada por el IPV para la financiación de todas las soluciones habitacionales, deberá ser la más baja del mercado en clara concordancia con el rol social que le ha sido conferido, de tal forma que, incluso aquellas familias que cancelen sus deudas sin ninguna asistencia particular del IPV en razón de sus mejores posibilidades económicas, obtengan ventajas comparativas con relación a cualquier otra salida habitacional que ofrezca el mercado.

Consecuentemente, a efectos de contemplar el rol social que reviste el IPV, se adoptarán las previsiones y lineamientos establecidos en el presente manual en su **punto 6** (Página: 46 - Título: PARÁMETROS SOCIALES DEL RECUPERO DE CRÉDITOS), promoviendo la asistencia de quienes atraviesan probadas dificultades socio económicas con criterios claros y simples, sin dejar de beneficiar a quienes no requieren de dicha asistencia en función de los beneficios comparativos ofrecidos por la Institución en su sistema de financiación.

5.1.5 Interés compuesto

Variables:

- c_n = cuota mensual
- n = número de períodos (meses)
- i = tasa de interés mensual
- C = monto de préstamo neto
- M = monto de contrato (Capital + intereses)
- M_p = monto acumulado de cuota pagada (cuando las cuotas se abonaron en forma discontinua).

Fórmulas:

Monto	Monto Acumulado de Cuota Pagada
-------	---------------------------------

04 NOV 2004

Dr. LUIGIANO GARRINI MORANDI
 Presidente
 Instituto Provincial de Vivienda

"Las Islas Malvinas, Georgias y Sandwich del Sur, y los Helos Continentales son y serán argentinos"

0077



ACTA DE TENENCIA PRECARIA

(Resolución Reglamentaria I.P.V. N° 076 ANEXO II y 112)

- - - Entre el INSTITUTO PROVINCIAL DE VIVIENDA representado en este acto por su Presidente, el Arq°. Jorge Marcelo COFRECES, DNI 16.150.698, en uso de sus facultades, con domicilio en Francisco González N° 651 de la Ciudad de USHUAIA, en adelante "EL INSTITUTO", por una parte y el/la Sr/la. Claudia Valeska TORO BURGOS, DNI 18.789.050 y el/la Sr/la. :::::, en adelante "EL ADJUDICATARIO", convienen celebrar el presente en un todo de acuerdo a las Cláusulas que a continuación se expresan:

PRIMERA: "EL INSTITUTO" entrega en Tenencia Precaria a "EL ADJUDICATARIO", la vivienda unifamiliar individualizada Catastralmente como Sección ::::: Macizo 84 – Parcela 11, del Barrio 129 VIVIENDAS URBANIZADAS RIO PIPO – Casa N° 3195, Tipología 2 dormitorio/s, de la ciudad de USHUAIA, en virtud de lo establecido en Resolución I.P.V. N° 0.6.9.1.../..06, declarando expresamente que la misma se encuentra en perfecto estado de habitabilidad, con todos sus artefactos en normal estado de funcionamiento.-----

SEGUNDA: "EL ADJUDICATARIO" se obliga a ocupar la vivienda en el plazo establecido en la Cláusula DÉCIMA, inc. b), conjuntamente con sus familiares a cargo en forma permanente de conformidad a la Declaración Jurada presentada oportunamente y darle únicamente el destino de uso familiar. La no ocupación de la vivienda en la forma establecida, deberá ser autorizada por "EL INSTITUTO", en forma expresa. Queda terminantemente PROHIBIDO a "EL ADJUDICATARIO", introducir cualquier tipo de modificaciones y/o mejoras en el inmueble objeto del presente Acta, SIN PREVIA Y EXPRESA AUTORIZACIÓN por escrito del Presidente del INSTITUTO PROVINCIAL DE VIVIENDA. (I.P.V.) -

TERCERA: "EL INSTITUTO" se reserva el derecho de efectuar todas las inspecciones que estime conveniente en el inmueble, a fin de comprobar el estado de la vivienda y el fiel cumplimiento de las obligaciones que por éste acto asume "EL ADJUDICATARIO".- - -

CUARTA: Los gastos de conservación de la vivienda como así también los resultantes de los servicios de Agua, Energía, Gas, Impuestos y Tasas Municipales y/o Provinciales, serán a cargo exclusivo de "EL ADJUDICATARIO".-----

QUINTA: En los casos que "EL ADJUDICATARIO" solicite dejar sin efecto la adjudicación de la vivienda, deberá restituirla en las mismas condiciones que la recibió, asimismo las cuotas serán consideradas como Canon de Uso, debiendo presentar los libros deudas correspondientes a Impuestos, Tasa y Servicios Públicos.-----

SEXTA: "EL ADJUDICATARIO", se obliga, a efectuar el pago de las cuotas en los Bancos autorizados a tal fin, dentro de los DIEZ (10) primeros días corridos de cada mes, vencido dicho plazo, se le aplicarán los intereses punitivos y resarcitorios correspondientes. Las cuotas serán actualizadas según la metodología a que hace referencia el Art. 12° de la Ley 21.581, Modificatorias y Resoluciones Reglamentarias y Resoluciones I.P.V.- - - - -

SÉPTIMA: En caso de mora, "EL ADJUDICATARIO" deberá abonar a "EL INSTITUTO" el interés resarcitorio y/o punitivo de acuerdo a la reglamentación vigente al momento de producirse la misma. Asimismo, serán a cargo de "EL ADJUDICATARIO" los gastos administrativos y/o judiciales ocasionados o gestión extrajudicial y/o judicial de cobro. - -

OCTAVA: Se deja expresa constancia que el valor total provisorio de la vivienda asciende a la suma de PESOS SETENTA Y OCHO MIL CUARENTA Y NUEVE CON TREINTA CTVOS. (\$ 78.049,30), montos abonados y/o acreditaciones PESOS (\$ 0.00), monto de mora con intereses PESOS (\$0.00), saldo deudor provisorio PESOS SETENTA Y OCHO MIL CUARENTA Y NUEVE CON TREINTA CTVOS. (\$ 78.049,30), plazo actual de amortización DOSCIENTOS CUARENTA (240) meses, monto de cuota actual de PESOS SEISCIENTOS CATORCE CON CINCUENTA Y DOS CTVOS. (\$ 614,52). Los

va-//

///...2.-

IPV
AS
mec

///...2.-

lores citados son al 26/01/2005. En cuanto se disponga del valor definitivo, éste le será comunicado a "EL ADJUDICATARIO", mediante notificación, a través de la Dirección de Recuperos, en la que se determinará el nuevo saldo deudor, al acreditar la sumatoria de todos los pagos realmente efectivizados sobre el valor definitivo y el monto de la cuota real en relación al plazo restante.

NOVENA: De común acuerdo entre las partes, se conviene que previo a la firma del Contrato de Compra Venta "EL ADJUDICATARIO" y "EL INSTITUTO", convendrán el plan de pago del saldo de deuda a las propuestas efectuadas por éste último.

DECIMA: Se establecen como causal de desadjudicación la falta de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por el adjudicatario en el presente instrumento y en especial:

- a) Dar a la vivienda un destino contrario a su fin específico, conforme lo dispuesto en la Cláusula SEGUNDA.
- b) No ocuparla en el término de quince (15) días corridos desde la fecha de la entrega de la vivienda objeto del presente Acta.
- c) No ocupación de la vivienda conforme lo prescripto en la Cláusula SEGUNDA.
- d) Falta de pago de DOS (2) o más cuotas consecutivas o alternadas.
- e) Realizar ampliaciones o modificaciones sin autorización expresa y por escrito del Presidente del I.P.V.
- f) Falseamiento en la declaración jurada.
- g) Locación o sublocación total o parcial de la vivienda.
- h) Venta total o parcial de la vivienda.
- i) La no comparencia a suscribir la Escritura Traslativa de Dominio del inmueble en el plazo fijado por "EL INSTITUTO". La desadjudicación del inmueble trae aparejado el desalojo del mismo de acuerdo a los procedimientos previstos en la legislación vigente.

DECIMA PRIMERA: En caso de incurrir "EL ADJUDICATARIO", en algunas de las causales previstas en la Cláusula anterior previa intimación fehaciente, se procederá a la inmediata caducidad del presente y tornará exigible los saldos deudores correspondientes. Asimismo "EL ADJUDICATARIO", deberá restituir el inmueble objeto del presente, desocupado, libre de personas y/o cosas y en las condiciones en que lo recibió en un plazo de QUINCE (15) días corridos contados a partir de la notificación de la Resolución de Desadjudicación. Para el supuesto de incumplimiento y vencido el término fijado, se procederá al desalojo del inmueble por vía judicial, iniciando la acción de cobro por la deuda existente a la fecha de la desadjudicación.

DECIMA SEGUNDA: De común acuerdo entre las partes se establece que la existencia de reclamos efectuados por "EL ADJUDICATARIO" con relación a aspectos técnicos del inmueble, no eximirá a éste, de la obligación de pago mensual contraída, según la Cláusula SEXTA del presente Acta.

DECIMA TERCERA: "EL ADJUDICATARIO", en caso de prestar servicios en dependencias de la Administración Pública Provincial, Municipalidad de Ushuaia y/o Río Grande, Policía Provincial, Legislatura Provincial, Instituto Provincial de Previsión Social, Dirección Provincial de Obras y Servicios Sanitarios, Instituto de Servicios Sociales de Tierra del Fuego, Instituto Provincial de Regulación de Apuestas, Dirección Provincial de Energía, Instituto Fueguino de Turismo, Dirección Provincial de Puertos, Instituto Provincial de Vivienda, Cooperativa Eléctrica de Río Grande y Vialidad Provincial en Río Grande, o ser usuario de las Tarjetas de Crédito o Compra Argencard/Mastercard, Carta Franca y T.D.F, se obliga a adherir con anterioridad a la adjudicación y de forma irrevocable al descuento por recibo de sueldo o por débito automático de tarjeta de los montos a abonar conforme a la Cláusula SEXTA del presente acta.

DECIMA CUARTA: "EL ADJUDICATARIO" se obliga a suscribir en el plazo de treinta (30) días, computados a partir de la firma del presente, una Póliza de Seguro en que deberá cubrir en forma obligatoria el riesgo de incendio. En caso de incumplimiento por parte de "EL ADJUDICATARIO", de lo previsto en la presente Cláusula y para el supuesto de producirse siniestro alguno, no eximirá a "EL ADJUDICATARIO", de las obligaciones de pago total de la vivienda. El valor a asegurar será el precio total de lo construido en el

///...3.-

IPV
AS
mec

0077



///...3.-

mueble objeto del presente.

DECIMA QUINTA: "EL ADJUDICATARIO" se notifica en este acto que la Escritura Traslativa de Dominio del inmueble está sujeta a la aprobación de los Planos de Mensura y Subdivisión Parcelaria. Asimismo toma conocimiento que la aprobación de dichos planos, la inscripción de los mismos y la confección del Reglamento de Copropiedad y Administración suponen la intervención de los siguientes organismos nacionales, provinciales y municipales: Dirección Provincial de Catastro, Dirección Municipal de Catastro, Registro de la Propiedad Inmueble y Escribanía General del Gobierno. Dada la complejidad de dicho trámite "EL ADJUDICATARIO" renuncia expresamente a iniciar cualquier acción judicial o extrajudicial a efectos de la obtención de dicha escritura. Para el caso de no comparecer a suscribir la correspondiente Escritura Traslativa de dominio del inmueble, será de aplicación lo dispuesto en la Cláusula DECIMA inc. i).

DECIMA SEXTA: Para el caso de suscitarse entre los vecinos molestias que excedan la normal tolerancia entre los mismos, "EL ADJUDICATARIO" se notifica que podrá ejercer las acciones judiciales civiles y penales correspondientes, por su propio derecho y en su carácter de ocupante autorizado del inmueble. En especial podrá ejercer la acción prevista en el Art.2618º del Código Civil.

DECIMA SEPTIMA: Para todos los efectos emergentes de la presente Acta, las partes fijan los siguientes domicilios: "EL INSTITUTO", sito en la calle Francisco González Nº 651, de la ciudad de USHUAIA y "EL ADJUDICATARIO" en la vivienda objeto de la presente. Las partes se someten, para dirimir las cuestiones conflictivas, a la Jurisdicción del Juzgado Civil y Comercial del Distrito Judicial Sur y Distrito Judicial Norte en el caso de Río Grande, renunciando a cualquier otro fuero que pudiera corresponder.

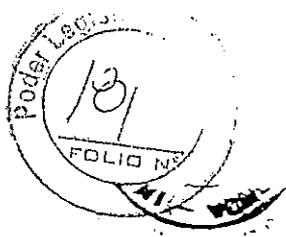
- - - -En prueba de conformidad y para constancia de las partes se firman **TRES (3)** ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto en la Ciudad de **Ushuaia**, Capital de la Provincia de Tierra del Fuego, Antártida e Islas del Atlántico Sur, a los... días del mes de ... del año 2.006.

IPV
AS
mec

DNI 18489050

Arq. JORGE MARCELO COFRECES
Presidente
Instituto Provincial de Vivienda

MIGUEL ANGEL CAMPA
Director de Administración
Interna Area Social
Ciudad de Ushuaia



Planes alternativos de financiación

129 Viviendas Río Pipo - Ushuaia - 2 Dormitorio

Interés Mensual (%)	Plazo Máximo en meses	Capital
0.60	360	\$ 78,049.30

Otras cuotas FONAVIA
\$ 0.00

Incremento: 12

Periodo en meses	Cuota del nuevo financiamiento	Cuota de todos los financiamientos
24	3,501.55	0.00
36	2,417.08	0.00
48	1,876.24	0.00
60	1,552.85	0.00
72	1,338.17	0.00
84	1,185.62	0.00
96	1,071.89	0.00
108	984.03	0.00
120	914.28	0.00
132	857.70	0.00
144	810.99	0.00
156	771.86	0.00
168	738.69	0.00
180	710.29	0.00
192	685.74	0.00
204	664.37	0.00
216	645.65	0.00
228	629.14	0.00
240	614.52	0.00
252	601.51	0.00
264	589.89	0.00
276	579.47	0.00
288	570.09	0.00
300	561.63	0.00
312	553.99	0.00
324	547.05	0.00
336	540.75	0.00
348	535.02	0.00
360	529.79	0.00
0	0.00	0.00
0	0.00	0.00

Monto financiado sumado
\$84,037.18
\$87,014.85
\$90,059.44
\$93,170.70
\$96,348.33
\$99,591.96
\$102,901.14
\$106,275.37
\$109,714.10
\$113,216.69
\$116,782.47
\$120,410.70
\$124,100.59
\$127,851.32
\$131,661.99
\$135,531.68
\$139,459.41
\$143,444.18
\$147,484.95
\$151,580.64
\$155,730.15
\$159,932.34
\$164,186.08
\$168,490.18
\$172,843.46
\$177,244.72
\$181,692.74
\$186,186.31
\$190,724.20
\$ 0.00
\$ 0.00

Observaciones: Se deja constancia que en la documentación de adjudicación, el dato correspondiente a la amortización, deberá reflejar el plan de pagos según la opción precedente elegida, no pudiendo ser la cuota inferior a la equivalente a 360 meses. En caso de ser necesario, el Area Recupero adecuará el importe a abonar, luego de producidos los actos de adjudic, según evaluación emitida por el Area Social.


 Susana Raquel GARCIA
 Directora Grón de Crédito
 Recupero Ushuaia



Planes alternativos de financiación

129 Viviendas Río Pipo -Ushuaia- 1 Dormitorio

Interés Mensual (%)	Plazo Máximo en meses	Capital
0,60	360	\$ 52,896.01

Otras cuotas FO.NA.V.I.
\$ 0.00

Período en meses	Cuota del nuevo financiamiento	Cuota de todos los financiamientos
24	2,373.09	0.00
36	1,638.12	0.00
48	1,271.57	0.00
60	1,052.40	0.00
72	906.91	0.00
84	803.52	0.00
96	726.45	0.00
108	666.90	0.00
120	619.63	0.00
132	581.29	0.00
144	549.63	0.00
156	523.11	0.00
168	500.63	0.00
180	481.38	0.00
192	464.74	0.00
204	450.26	0.00
216	437.57	0.00
228	426.39	0.00
240 <i>20 años</i>	416.48	0.00
252	407.66	0.00
264	399.78	0.00
276	392.72	0.00
288	386.36	0.00
300 <i>25 años</i>	380.63	0.00
312	375.45	0.00
324	370.75	0.00
336	366.48	0.00
348	362.60	0.00
360 <i>30 años</i>	359.05	0.00
0	0.00	0.00
0	0.00	0.00

Monto financiado resultante
\$ 56,954.15
\$ 58,972.20
\$ 61,035.59
\$ 63,144.17
\$ 65,297.73
\$ 67,496.02
\$ 69,738.74
\$ 72,025.54
\$ 74,356.05
\$ 76,729.85
\$ 79,146.47
\$ 81,605.41
\$ 84,106.15
\$ 86,648.11
\$ 89,230.70
\$ 91,853.29
\$ 94,515.21
\$ 97,215.80
\$ 99,954.33
\$ 102,730.08
\$ 105,542.31
\$ 108,390.25
\$ 111,273.11
\$ 114,190.11
\$ 117,140.44
\$ 120,123.29
\$ 123,137.82
\$ 126,183.23
\$ 129,258.68
\$ 0.00
\$ 0.00

Observaciones: Se deja constancia que en la documentación de adjudicación, el dato correspondiente a la amortización, deberá reflejar el plan de pagos según la opción precedente elegida, no pudiendo ser la cuota inferior a la equivalente a 360 meses. En caso de ser necesario, el Area Recupero adecuará el importe a abonar luego de producidos los actos de adjudic. según evaluación emitida por el Area Social.


SUSANA KAUTER GARCIA
 Directora Gen. de Créditos
 Recupero Ushuaia