INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA
Resolución Nº 281

MENDOZA, 11 DE MARZO DE 2025

Visto el Expediente Nro: EX-2024-07692129- -GDEMZA-IPV mediante el cual Departamento Cartera Crediticia solicita revisión y análisis de la Resolución Nº 1431-2023 a fin de adecuarla a situaciones según el contexto actual y a nuevos programas vigentes en el IPV;

CONSIDERANDO:

Que, en orden Nº 02, Departamento Cartera Crediticia expone que por Resolución Nº 828-2021, se dio creación al Programa IPV MI CASA destinado a satisfacer la demanda habitacional de sectores de ingresos medios.

Que, con posterioridad se dictaron las Resoluciones Nº 1238-2023, Nº 621-2024 y Nº 1349-2024, referidas a la misma Operatoria.

Que, conforme la normativa vigente, no se indicó en dichas normas legales el tratamiento que específicamente debe darse a los adjudicatarios o beneficiarios que habiendo sido incluidos en el Programa mencionado precedentemente, no pueden afrontar, luego de la entrega de la vivienda, el pago de la cuota mensual, en relación a los ingresos que efectivamente perciben.

Que, en este sentido, se ve la necesidad de mantener vigente la Resolución Nº 1431-2023 para la generalidad de las Operatorias implementadas por el IPV, con excepción del artículo 11 y 14 de dicha norma legal, los cuales deben además contemplar a los adjudicatarios cuyos créditos han sido otorgados bajo el Programa IPV MI CASA y soliciten re pactar el plan, o actualizar el valor de sus cuotas o indiquen imposibilidad de pago.

Que, en orden Nº 12, Área Administración de Créditos expone también la necesidad de incluir modificaciones a la Resolución Nº 1431-2023 para los adjudicatarios cuyos créditos se encuentran activos, que han sido beneficiados bajo otros programas del IPV, cuando requieran realizar cambio de plan de pagos o actualización de cuotas, y luego de regularizar su situación dejan de pagar y recaen nuevamente en mora.

Que, también se observan otras situaciones como es el caso de los adjudicatarios que se encuentran en MORA, y que no puedan realizar convenio de pago, y por otro lado la cuota no supera el 20% o 30% según sea la operatoria en el que fueron incluidos, de los ingresos de los titulares o en relación al Salario Mínimo Vital y Móvil, y solicitan regularizar su deuda.

Que, en orden Nº 16 obra dictamen legal, indicando que procede agregar el texto a la Resolución Nº 1431-2023.

Que, en orden Nº 19, Área Costos informa que las propuestas de Orden 2 y 12 respecto del programa IPV MI CASA no contradicen la normativa que determina el plan de pago al momento de su conformidad y posterior adjudicación y el resto de las modificaciones son propias del área Administración de Créditos.

Por ello, en uso de las atribuciones conferidas por el art. 4°, inc. h) de la Ley N°4.203 y modificatoria Ley N°6.926.

EL HONORABLE DIRECTORIO

DEL INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA

RESUELVE

Articulo Nro: 1: Modifíquese el artículo 11 de la Resolución Nº 1431-2023 el que quedaría redactado de la siguiente manera:

ADJUDICATARIOS CON CREDITOS UVA/URS:

A) Para el caso de los créditos pactados bajo el Sistema de Actualización UVA y/o URS, (excepto Programa IPV MI CASA) el adjudicatario dispone la posibilidad de re-pactar el plan de pagos toda vez que la cuota del crédito supere el 20% de los ingresos del grupo familiar o bien el 20% del SMVyM, en caso de no presentar ingresos. Deberá acompañar documentación que acredite fehacientemente los ingresos del grupo conviviente. Se afectara para estos casos el 15% de los ingresos acreditados fehacientemente (último bono de sueldo para trabajadores en relación de dependencia, salvo que en caso de duda del evaluador sea necesario solicitar los últimos 3 bonos de sueldo, o certificación de ingresos para trabajadores autónomos) o bien el 15% del SMVyM el que resulte mayor. En el caso que uno o ambos titulares acrediten su condición de discapacitados, jubilados o pensionados, se afectará el 10% de los ingresos demostrados. Para el cálculo del nuevo plan se aplicara la normativa vigente. Para los casos tratados por Cartera Social, abonaran hasta el 5% de los ingresos declarados o el 5% del SMVyM vigente al momento de la solicitud y previo a su realización, el que sea mayor.

B) 1 - Para el caso de los créditos pactados bajo sistema de Actualización URS Programa IPV MI CASA, el adjudicatario dispone la posibilidad de re-pactar el plan de pagos toda vez que la cuota del crédito supere el 30% de los ingresos fehacientemente acreditados o bien el 30% de 03 (tres) SMVyM en caso de no presentar ingresos por parte del grupo conviviente. Se afectara para estos casos el 20% de los ingresos acreditados fehacientemente (último bono de sueldo para trabajadores en relación de dependencia, salvo que en caso de duda del evaluador sea necesario solicitar los últimos 3 bonos de sueldo, o certificación de ingresos para trabajadores autónomos) pudiendo alcanzar hasta el 30% de los mismos de modo tal que el plazo de amortización para la devolución del crédito no supere los 360 meses o la edad límite de 80 años. En el caso que uno o ambos titulares acrediten su condición de jubilados o pensionados, o acrediten mediante certificación vigente, discapacidad, se afectará el 15% de los ingresos demostrados y/o del SMVyM. Para el cálculo del nuevo plan se aplicara la normativa vigente.

En ningún caso el valor de la cuota podrá ser inferior al 20% de 3 (tres) SMVyM vigente al momento de realizar el cambio de plan o actualización del valor de la cuota, excepto para jubilados, pensionados o discapacitados.

2- En todos los casos se tomará como plazo máximo de amortización del crédito el de 360 meses o la edad límite de 80 años

3- En los casos que por los ingresos acreditados al momento de la solicitud de re pactar el plan de pagos, resulta que de la aplicación de los porcentajes de incidencias mencionados en el punto b)

1- se supera el plazo de amortización de 360 meses o la edad límite de 80 años, se generaran 2 tramos.

En todos los casos, incluidos a los adjudicatarios del Programa IPV MI CASA, que soliciten realizar un cambio de plan de pagos o actualización del valor de la cuota en los términos indicados precedentemente pero se encuentran en MORA (a partir de la 4º cuota impaga) deberán abonar un importe equivalente al 5% del SMVyM vigente al momento de su solicitud, previo a su realización.

En todos los casos, incluidos los adjudicatarios del Programa IPV MI CASA, que se encuentren en MORA (a partir de la 4º cuota impaga) y no puedan acceder a un convenio de pago dado que el valor de la cuota mensual más la cuota del convenio superan la capacidad de pago del grupo familiar conviviente y por otro lado, el valor de la cuota no supera el 20% o para el caso del Programa IPV MI CASA, el 30% de los ingresos, quedan autorizados a realizar un cambio de plan o actualización de la cuota a los efectos de capitalizar la mora existente previo abonar un importe equivalente al 10% del SMVyM vigente al momento de la suscripción. Para los casos tratados por Cartera Social abonaran hasta el 15 % de los ingresos declarados o el 15% del SMVyM vigente al momento de la suscripción y previo a su realización, el que sea mayor.

Articulo Nro: 2: Modifíquese el artículo 14 de la Resolución Nº 1431-2023 el que quedara redactado de la siguiente manera:

PAGO A CUENTA PARA CASOS CON TRATAMIENTO DE CARTERA SOCIAL

A) Operatorias IPV excepto Programa IPV MI CASA:

Quedará incluido y será tratado como caso social todo aquel adjudicatario que perciba ingresos formales o informales inferiores a 1 (un) SMVyM o cuando la cuota de su crédito afecte más del 15% de sus ingresos y mientras perdura su situación social. Se atenderán casos cuyos ingresos se han visto disminuidos luego de su adjudicación por causas tales como desempleo, subempleo o enfermedades permanentes o transitorias, discapacidad, pensión, jubilación, viudez, situaciones de inseguridad, reparación y/o acondicionamiento de la vivienda por causas de fuerza mayor (incendio, robos, etc.) separación o divorcio vincular, deudas por créditos contraídos para la subsistencia del grupo familiar. Se otorgara un pago a cuenta por el termino de 12 meses cuya cuota resultara del análisis de la problemática planteada y sujeta a análisis dentro de un proceso de mediación a cargo de Cartera Social y se determinara en un rango entre el 5% del SMVyM vigente a la fecha de la presentación del interesado fijando como tope el 15% de los ingresos acreditados por los adjudicatarios.

Cuando la cuota deba fijarse como resultado del proceso de mediación por debajo del 5% del SMVyM vigente a la fecha de presentación del pedido, será elevado al Honorable Directorio para su tratamiento y aprobación previa a su otorgamiento.

Cumplido el plazo de 12 meses y habiendo cancelado las cuotas del pago a cuenta, para aquellos adjudicatarios sobre los cuales persista la situación descripta precedentemente los adjudicatarios podrán acceder:

1- Créditos contraídos en pesos:

Cambio de plan afectando el 10% de los ingresos demostrados fehacientemente o 10% del SMVyM vigente al momento de solicitarlo, el que sea mayor, y en las mismas condiciones del

crédito original.

2- Créditos contraídos bajo el sistema de actualización UVA o URS. Se actualizara la cuota del plan en dos tramos:

a) TRAMO 1: En 24 cuotas. El valor inicial se determinara entre el 15% de los ingresos declarados por el grupo familiar y el 5% del SMVyM

b) TRAMO 2: El valor de la cuota se determinara tomando el saldo del capital remanente tomando como límite máximo 336 cuotas.

B) Operatoria IPV Programa IPV MI CASA

Se atenderán casos cuyos ingresos se han visto disminuidos luego de su adjudicación por causas tales como desempleo, subempleo o enfermedades permanentes o transitorias, discapacidad, pensión, jubilación, viudez, situaciones de inseguridad, reparación y/o acondicionamiento de la vivienda por causas de fuerza mayor (incendio, robos, etc.) separación o divorcio vincular, deudas por créditos contraídos para la subsistencia del grupo familiar y no puedan hacer frente al pago de la cuota mensual mínima equivalente al 20% de 3 (tres) SMVyM.

En estos casos se afectara hasta el 5% de 3 (tres) SMVyM.

Cuando la cuota deba fijarse como resultado del proceso de mediación por debajo del 5% del SMVyM vigente a la fecha de presentación del pedido, será elevado al Honorable Directorio para su tratamiento y aprobación previa a su otorgamiento.

Articulo Nro: 3: Notifíquese a Gerencia de Regularización Dominial y Seguimiento de Créditos, Departamento Cartera Crediticia, Área Administración de Créditos y Área Coordinación de Atención al Público.

Articulo Nro: 4: Comuníquese, notifíquese, dese al Libro de Resoluciones y archívese.

FDO.: -PRESIDENTE: ING. GUSTAVO J. CANTERO -VOCAL HONORABLE DIRECTORIO: TEC. JORGE J. PEREZ -VOCAL HONORABLE DIRECTORIO: ING. CARMELO LO PRESTI - SECRETARIA ADMINISTRATIVA: CDOR. RODRIGO A. GIMENEZ

Publicaciones: 3

Fecha de Publicación	Nro Boletín
25/03/2025	32320
26/03/2025	32321
27/03/2025	32322