

INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA

Resolución N° 350

MENDOZA, 26 DE MARZO DE 2025

Visto el Expediente Nro: EX-2025-01870388-GDEMZA-IPV, mediante el cual Gerencia de Regularización Dominial y Seguimiento de Créditos, eleva documentación pertinente para efectuar las modificaciones parciales de las Resoluciones N° 131/2021, N° 621/2024 y N° 1349/24, y.

CONSIDERANDO:

Que por Resolución N° 130/21, dictada el día 09 de febrero de 2021, el Honorable Directorio del I.P.V., dispone que a partir de la entrada en vigencia de la misma, se derogan las Resoluciones N° 1303/17, N° 1349/17, N° 332/18 y N° 333/18 y concordantes en lo que se refiera a toda disposición en contrario a lo dispuesto en esta norma y las que la complementen, se dispone asimismo que a partir de la entrada en vigencia de la presente Resolución, las operaciones de financiación para viviendas construidas y/o financiadas por el Instituto Provincial de la Vivienda, deberán liquidarse, suscribirse y cancelarse, aplicando como metodología de amortización, la utilización del coeficiente de variación salarial (CVS).

Que por Resolución N° 131/21, emitida el día 09 de febrero de 2021, se aprueba la Reglamentación de la Metodología de Aplicación del Sistema de Unidad de Referencia Salarial (URS.), para créditos y precio de viviendas del Instituto Provincial de la Vivienda.

Que por Resolución N° 621/24, de fecha 23 de mayo de 2024, modificada parcialmente por Resolución N° 1349/24 emitida con fecha 29 de octubre de 2024, se crea el Programa de Vivienda IPV MI CASA destinado a satisfacer la demanda habitacional de sectores de ingresos medios, mediante la construcción de conjuntos habitacionales ubicados en zonas urbanas, en los distintos Departamentos de la Provincia de Mendoza.

Que el Instituto Provincial de la Vivienda detenta un enfoque de gestión de mejora continua en sus procesos, es por ello que las Gerencias que intervienen en la proceso de entrega de vivienda coordinan para llevar a cabo tal fin de la manera más óptima.

Que en orden N° 2, Área Costos de Gerencia de Regularización Dominial y Seguimiento de Créditos observa que es necesario modificar las normas aludidas ut supra, en cuanto a la fecha a tener en cuenta para establecer la conformidad de los planes de pago, con el objeto de evitar una variación significativa entre el valor de la cuota inicial y la siguiente. Advierte que sería una opción válida considerar el CVS de la fecha del último día del cuarto (4º) mes anterior a la conformidad del plan de pago por parte de los adjudicatarios, puesto que ello generaría una variación mínima (o similar a la utilizada en forma general para la variación de las cuotas) entre el valor de la cuota inicial y la siguiente y permitiría mejorar los procedimientos previos a la entrega y acompañaría al sistema general de variación de las cuotas que esta implementado en el IPV. Acompaña planillas de simulaciones pertinentes.

Que en orden N° 8, Área Costos de Gerencia de Regularización Dominial y Seguimiento de Créditos acompaña las normas referenciadas precedentemente.

Que en orden N° 11, obra dictamen legal del Departamento Control y Supervisión Legal de la Gerencia de Regularización Dominial, realizado por el Dr. Guillermo Hudson, en el que analiza la documentación incorporada en autos y considera en lo referente a la legitimación para que este Instituto establezca una modificación al sistema vigente, que se encuentra facultado expresamente por la Ley 4203, Art. 4, Incs. C y S, siempre que el mismo sea aprobado mediante el dictado de resolución del H. Directorio, por la cual se disponga la modificación de las normas mencionadas, dentro del ámbito del mérito, oportunidad y conveniencia de la modificación del sistema actual en relación con el fin buscado.

Que en orden N° 13, de acuerdo a la documentación que glosa en la presente pieza administrativa, Gerencia de Regularización Dominial considera oportuno la aprobación del Acto Resolutivo.

Que Área Despacho de Regularización eleva proyecto de Resolución, por el que se proceda a:

a) Modificar parcialmente el Artículo 2º de la Resolución N° 131/21, considerando como base de cálculo el CVS a la fecha del último día del cuarto mes anterior a la conformidad del plan de pago por parte de los beneficiarios. El Artículo quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo Nro: 2: DETERMINACIÓN DE PRECIO DE VENTA O MONTO DE CRÉDITO EXPRESADOS EN URS. El monto de los créditos o el precio de venta de las viviendas, para todo el Emprendimiento, sean provisorios o definitivos, determinados en pesos, serán expresados en Unidad de Referencia Salarial (URS), tomándose como base para su cálculo el Coeficiente de Variación Salarial (C.V.S.) publicado por el INDEC u organismo o índice que lo reemplace, a la fecha del último día del cuarto mes anterior a la conformidad del plan de pago por parte de los beneficiarios. Cuando se trate de cambio de Titularidad se debe considerar el CVS, la fecha de suscripción del plan de pago y el mecanismos de actualización.

b) Modificar parcialmente el Art. 7. Punto 1, de la Resolución N° 131/21 (cuotas de amortización en pesos del Periodo inicial) considerando la cantidad de URS mensual, multiplicado por el CVS publicado por el INDEC, a la fecha del último día del cuarto mes anterior a la conformidad del plan de pago o entrega de viviendas. El Artículo quedará redactado del siguiente modo:

Artículo Nro: 7: DETERMINACIÓN DE CUOTAS EN PESOS A VALOR URS: Para la determinación del valor en pesos de la cuota de amortización, se deberá diferenciar:

1.- Cuotas de amortización en pesos del periodo inicial: son aquellas cuotas que van desde el mes de inicio de recupero hasta el mes anterior a la fecha de actualización del CVS según corresponda. Para su determinación se considera la cantidad de U.R.S. por cada cuota, multiplicado por el CVS, a la fecha del último día del cuarto mes anterior a la conformidad del plan de pago o entrega de las viviendas.

2.- Cuotas de amortización en pesos posteriores al periodo inicial: son las cuotas que van desde la finalización del periodo inicial hasta la finalización del plazo de amortización. El valor se obtiene de considerar la cantidad de U.R.S. mensual, multiplicado por el CVS publicado por el INDEC u organismo o índice que lo reemplace, a la fecha del último día del sexto mes anterior al mes que corresponda actualizar (actualización bimestral partiendo del mes de Enero de cada año calendario).

En los casos en lo que aplicándose, respecto del plazo de amortización, arroje como resultado plazos de devolución superiores a los 30 años, se debería establecer plazos de amortización en 2 tramos: el primer tramo de dos años y el restante de 28 años, de acuerdo al siguiente detalle: a) PRIMER TRAMO: la cantidad de U.R.S. mensual a devolver por el adjudicatario, se obtiene de dividir el precio de venta o crédito expresado en URS, por el plazo de amortización, y la cuota en pesos se determina de acuerdo al procedimiento utilizado para cuotas de amortización en pesos del período inicial o cuotas de amortización en pesos posteriores al período inicial, b) SEGUNDO TRAMO: la cantidad de U.R.S. mensual de este tramo, se obtiene de dividir el saldo expresado en U.R.S. al final del primer tramo, por el plazo de 28 años restantes. El valor en pesos que deberá amortizar el adjudicatario se calculará de igual forma que lo establecido para determinar el valor en peso de la cuota de amortización. Transcurrido el primer tramo, se generará automáticamente la cuota con la nueva cantidad de U.R.S. mensual a amortizar, pudiendo el adjudicatario optar por pagarla, lo que importaría aceptación tácita de la misma, o solicitar al IPV, un nuevo recálculo de la cuota, fundado en la imposibilidad de pago, debidamente acreditada. En el caso de optar por el recálculo, se establecerá un nuevo plan de pago, con las mismas previsiones indicadas precedentemente. Esta situación se podrá repetir cada dos años.

c) Modificar parcialmente el Art. 1: de la Resolución N° 621/24 considerando para la determinación del Saldo de Precio Provisorio/Definitivo expresado en URS, como base de cálculo el CVS publicado por el INDEC, a la fecha del último día del cuarto mes anterior a la conformidad del plan de pago para el emprendimiento. La norma quedará redactada de la siguiente manera:

Artículo Nro: 1:

Determinación Precio de Venta Provisorio/Definitivo del Emprendimiento

- Determinado el Precio de Venta Provisorio/Definitivo del Emprendimiento, el que será expresado en SMVyM, cuyo valor será el del mes correspondiente al precio base de la aprobación del contrato de obra respectivo.
- El mismo criterio se aplicará en el caso de existir adicionales/supresiones de obra.
- Para los casos de Gastos vinculados al Proyecto, se considerará el valor correspondiente del SMVyM correspondiente a la fecha de la Resolución aprobatoria del mencionado gasto.
- En consecuencia el Precio de Venta resultará de considerar el total de los SMVyM de los puntos anteriores, al valor del SMVyM del mes correspondiente a la fecha de cálculo, el que será expresado en pesos.

Determinación del Saldo de Precio Provisorio/Definitivo del Emprendimiento.

-Para la determinación del Saldo de Precio Provisorio/Definitivo expresado en SMVyM del emprendimiento, será el resultante de considerar el Precio de venta Provisorio/Definitivo en cantidad de SMVyM del emprendimiento, menos el aporte del beneficiario en cantidad de SMVyM. Sobre el monto resultante se calculará un 6% en concepto de gastos de Gestión, el que será adicionado al mismo. Cabe aclarar que este 6% compensará el Costo de las Escrituras Individuales Traslativas de Dominio que el IPV financie cuando se den las condiciones necesarias para el inicio del proceso de Escrituración.

-El saldo de Precio Provisorio/Definitivo obtenido según el punto anterior, deberá ser expresado

en URS. Para lo cual se debe tomar el mismo y multiplicarlo por el valor del SMVyM del mes vigente a la fecha del cálculo, de manera de obtener el Saldo de Precio Provisorio/Definitivo en Pesos. Este monto deberá ser expresado en Unidades de Referencia Salarial (URS), tomando como base para su cálculo el Coeficiente de Variación Salarial (C.V.S) publicado por el INDEC u Organismo que lo reemplace, a la fecha del último día, del cuarto mes anterior a la conformidad del plan de pago para el Emprendimiento.

-Cuando se trate de Viviendas pendientes de Adjudicar o de Nueva Adjudicación de Vivienda Desadjudicada o de Regularización por Ocupación, se debe considerar el CVS, a la fecha de suscripción del plan de pago, el mecanismo de actualización y la cantidad de SMVyM aportado por el beneficiario.

-Una vez que se cuente con insumos necesarios, el H. Directorio aprobará mediante Resolución el Precio Definitivo, con la metodología determinada por la normativa vigente.

d) Modificar parcialmente el Art. 2: de la Resolución N° 1349/24, tomando para la determinación del valor en pesos de la cuota Inicial (a) de amortización, la cantidad de URS de cada cuota multiplicado por el CVS a la fecha del último día del cuarto mes anterior a la conformidad del plan de pago o entrega de las viviendas. El artículo quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo Nro: 2:

Modifíquese el Artículo 4º de la Resolución N° 621/24, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

El monto de saldo de precio Provisorio/Definitivo expresado en URS, se amortizará sin tasa de Interés de Financiación.

La Cantidad de URS mensual que deberá amortizar el beneficiario, se obtiene de dividir el saldo de precio Provisorio/Deuda expresada en URS por el plazo de amortización.

Plazo Máximo: Será hasta 360 meses, dicho plazo no podrá superar la edad establecida de 80 años como edad máxima de financiación para destinatarios que no presenten fiador. Para los destinatarios que presenten fiador, se tomará la edad de 80 años de dicho fiador como edad máxima de financiación.

POSTULANTES SIN FIADOR

El Plazo de Amortización se fijará hasta el Plazo Máximo, para lo cual se considera la capacidad de pago del grupo familiar en estudio, el cual se obtendría dividiendo el saldo de precio total en pesos por la suma que surja de la aplicación del 20% sobre el ingreso familiar. En el caso que supere el Plazo Máximo, se podrá ampliar la mencionada incidencia hasta el 30% sobre el ingreso familiar. Respecto a las personas con discapacidad, legalmente acreditada, se aplicará el 15% sobre el ingreso familiar y en el caso que supere el Plazo Máximo se podrá ampliar la mencionada incidencia hasta el 20% sobre el ingreso familiar.

En los casos en los que aplicándose el punto anterior arroje como resultado plazo de devolución superiores al Plazo Máximo y supere la incidencia del 30% (personas con discapacidad, el 20%) sobre el ingreso familiar, se debería establecer plazos de amortización en 2 tramos: uno fijo de 2

años al final del Plazo Máximo establecido (SEGUNDO TRAMO) y el otro Variable (PRIMER TRAMO) para lo cual se considera el mencionado plazo máximo, descontando la cantidad de años del tramo fijo, de acuerdo al siguiente detalle: a) PRIMER TRAMO: la cantidad de URS mensual a devolver por el adjudicatario, es el 30% de los ingresos familiares y el 20% respectivamente para los casos de discapacidad en URS. b) SEGUNDO TRAMO: la cantidad de URS mensual de este tramo, se obtiene de dividir el saldo de deuda expresado en URS al finalizar el primer tramo, en el plazo de 2 años restante. Transcurrido el primer tramo, se generará automáticamente la cuota con la nueva cantidad de URS mensual a amortizar. Pudiendo el adjudicatario optar por pagarla, lo que importaría la aceptación tácita de la misma, o solicitar al IPV, un nuevo recalcu de la cuota fundado en la imposibilidad de pago debidamente acreditado. En el caso de optar por el recalcu se establecerá un nuevo plan de pago.

POSTULANTES CON FIADOR

En el caso de beneficiarios en donde se incluya Fiador, a los efectos de determinar la cuota se considerará un ingreso equivalente a 3 SMVyM vigente a la fecha de cálculo, sobre el cual se aplicará la incidencia del 20% considerando el Plazo Máximo establecido, pudiendo generar o no un plan de pago en tramos.

En el caso de beneficiarios con discapacidad, legalmente acreditada y con fiador, a los efectos de determinar la cuota se considerará un ingreso equivalente a 3 SMVyM vigente a la fecha de cálculo, sobre el cual se aplicará la incidencia del 15% considerando el Plazo Máximo, pudiendo generar o no un plan de pago en tramos.

La determinación del valor en pesos de la cuota de amortización, se deberá diferenciar según el siguiente detalle: a) Cuota inicial: se considera la cantidad de URS de cada cuota multiplicado por el CVS a la fecha del último día del cuarto mes anterior a la conformidad del plan de pago o entrega de las viviendas; b) Cuotas posteriores a la inicial: el valor se obtiene de considerar la cantidad de URS mensual multiplicado por el CVS publicado por el INDEC u organismo o índice que lo reemplace, a la fecha del último día del cuarto mes anterior al mes que corresponde actualizar.

La actualización de la cuota en pesos y el capital, será mensual, y con el índice de variación salarial CVS cuyo valor será el publicado por el INDEC u organismo o índice que lo reemplace, a la fecha de último día del cuarto mes anterior al mes que corresponde actualizar.

Para todos los casos en que se deba considerar los ingresos familiares, para determinar el monto de la cuota inicial, deberá contarse con ingresos del grupo familiar, con una antigüedad no mayor a dos meses, al momento de la determinación del plan de pago.

e) Disponer que la presente norma legal es complementaria de las Resoluciones N° 131/21, N° 621/24 y N° 1349/24.

f) Establecer que esta Resolución tiene el carácter de reglamentaria, debiendo publicarse en el Boletín Oficial de Mendoza, conforme lo establece la Ley 9.003, de Procedimiento Administrativo.

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

Artículo Nro: 1: Modifíquese parcialmente el Artículo 2º de la Resolución N° 131/21, considerando como base de cálculo el CVS a la fecha del último día del cuarto mes anterior a la conformidad del plan de pago por parte de los beneficiarios. El Artículo quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo Nro: 2: DETERMINACIÓN DE PRECIO DE VENTA O MONTO DE CRÉDITO EXPRESADOS EN URS. El monto de los créditos o el precio de venta de las viviendas, para todo el Emprendimiento, sean provisorios o definitivos, determinados en pesos, serán expresados en Unidad de Referencia Salarial (URS), tomándose como base para su cálculo el Coeficiente de Variación Salarial (C.V.S.) publicado por el INDEC u organismo o índice que lo reemplace, a la fecha del último día del cuarto mes anterior a la conformidad del plan de pago por parte de los beneficiarios. Cuando se trate de cambio de Titularidad se debe considerar el CVS, la fecha de suscripción del plan de pago y el mecanismos de actualización.

Artículo Nro: 2:

Modifíquese parcialmente el Art. 7. Punto 1, de la Resolución N° 131/21 (cuotas de amortización en pesos del Periodo inicial) considerando la cantidad de URS mensual, multiplicado por el CVS publicado por el INDEC, a la fecha del último día del cuarto mes anterior a la conformidad del plan de pago o entrega de viviendas. El Artículo quedará redactado del siguiente modo:

Artículo Nro: 7: DETERMINACIÓN DE CUOTAS EN PESOS A VALOR URS: Para la determinación del valor en pesos de la cuota de amortización, se deberá diferenciar:

1.- Cuotas de amortización en pesos del periodo inicial: son aquellas cuotas que van desde el mes de inicio de recupero hasta el mes anterior a la fecha de actualización del CVS según corresponda. Para su determinación se considera la cantidad de U.R.S. por cada cuota, multiplicado por el CVS, a la fecha del último día del cuarto mes anterior a la conformidad del plan de pago o entrega de las viviendas.

2.- Cuotas de amortización en pesos posteriores al periodo inicial: son las cuotas que van desde la finalización del periodo inicial hasta la finalización del plazo de amortización. El valor se obtiene de considerar la cantidad de U.R.S. mensual, multiplicado por el CVS publicado por el INDEC u organismo o índice que lo reemplace, a la fecha del último día del sexto mes anterior al mes que corresponda actualizar (actualización bimestral partiendo del mes de Enero de cada año calendario).

En los casos en lo que aplicándose, respecto del plazo de amortización, arroje como resultado plazos de devolución superiores a los 30 años, se debería establecer plazos de amortización en 2 tramos: el primer tramo de dos años y el restante de 28 años, de acuerdo al siguiente detalle: a) PRIMER TRAMO: la cantidad de U.R.S. mensual a devolver por el adjudicatario, se obtiene de dividir el precio de venta o crédito expresado en URS, por el plazo de amortización, y la cuota en pesos se determina de acuerdo al procedimiento utilizado para cuotas

de amortización en pesos del período inicial o cuotas de amortización en pesos posteriores al período inicial, b) SEGUNDO TRAMO: la cantidad de U.R.S. mensual de este tramo, se obtiene de dividir el saldo expresado en U.R.S. al final del primer tramo, por el plazo de 28 años restantes. El valor en pesos que deberá amortizar el adjudicatario se calculará de igual forma que lo establecido para determinar el valor en peso de la cuota de amortización. Transcurrido el primer tramo, se generará automáticamente la cuota con la nueva cantidad de U.R.S. mensual a amortizar, pudiendo el adjudicatario optar por pagarla, lo que importaría aceptación tácita de la misma, o solicitar al IPV, un nuevo recálculo de la cuota, fundado en la imposibilidad de pago, debidamente acreditada. En el caso de optar por el recálculo, se establecerá un nuevo plan de pago, con las mismas previsiones indicadas precedentemente. Esta situación se podrá repetir cada dos años.

Artículo Nro: 3:

Modifíquese parcialmente el Art. 1: de la Resolución N° 621/24 considerando para la determinación del Saldo de Precio Provisorio/Definitivo expresado en URS, como base de cálculo el CVS publicado por el INDEC, a la fecha del último día del cuarto mes anterior a la conformidad del plan de pago para el emprendimiento. La norma quedará redactada de la siguiente manera:

Artículo Nro: 1:

Determinación Precio de Venta Provisorio/Definitivo del Emprendimiento

-Determinado el Precio de Venta Provisorio/Definitivo del Emprendimiento, el que será expresado en SMVyM, cuyo valor será el del mes correspondiente al precio base de la aprobación del contrato de obra respectivo.

-El mismo criterio se aplicará en el caso de existir adicionales/supresiones de obra.

-Para los casos de Gastos vinculados al Proyecto, se considerará el valor correspondiente del SMVyM correspondiente a la fecha de la Resolución aprobatoria del mencionado gasto.

-En consecuencia el Precio de Venta resultará de considerar el total de los SMVyM de los puntos anteriores, al valor del SMVyM del mes correspondiente a la fecha de cálculo, el que será expresado en pesos.

Determinación del Saldo de Precio Provisorio/Definitivo del Emprendimiento.

-Para la determinación del Saldo de Precio Provisorio/Definitivo expresado en SMVyM del emprendimiento, será el resultante de considerar el Precio de venta Provisorio/Definitivo en cantidad de SMVyM del emprendimiento, menos el aporte del beneficiario en cantidad de SMVyM. Sobre el monto resultante se calculará un 6% en concepto de gastos de Gestión, el que será adicionado al mismo. Cabe aclarar que este 6% compensará el Costo de las Escrituras Individuales Traslativas de Dominio que el IPV financie cuando se den las condiciones necesarias para el inicio del proceso de Escrituración.

-El saldo de Precio Provisorio/Definitivo obtenido según el punto anterior, deberá ser expresado en URS. Para lo cual se debe tomar el mismo y multiplicarlo por el valor del SMVyM del mes

vigente a la fecha del cálculo, de manera de obtener el Saldo de Precio Provisorio/Definitivo en Pesos. Este monto deberá ser expresado en Unidades de Referencia Salarial (URS), tomando como base para su cálculo el Coeficiente de Variación Salarial (C.V.S) publicado por el INDEC u Organismo que lo reemplace, a la fecha del último día, del cuarto mes anterior a la conformidad del plan de pago para el Emprendimiento.

-Cuando se trate de Viviendas pendientes de Adjudicar o de Nueva Adjudicación de Vivienda Desadjudicada o de Regularización por Ocupación, se debe considerar el CVS, a la fecha de suscripción del plan de pago, el mecanismo de actualización y la cantidad de SMVyM aportado por el beneficiario.

-Una vez que se cuente con insumos necesarios, el H. Directorio aprobará mediante Resolución el Precio Definitivo, con la metodología determinada por la normativa vigente.

Artículo Nro: 4:

Modifíquese parcialmente el Art. 2: de la Resolución N° 1349/24, tomando para la determinación del valor en pesos de la cuota Inicial (a) de amortización, la cantidad de URS de cada cuota multiplicado por el CVS a la fecha del último día del cuarto mes anterior a la conformidad del plan de pago o entrega de las viviendas. El artículo quedará redactado de la siguiente manera:

Artículo Nro: 2:

Modifíquese el Artículo 4º de la Resolución N° 621/24, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

El monto de saldo de precio Provisorio/Definitivo expresado en URS, se amortizará sin tasa de Interés de Financiación.

La Cantidad de URS mensual que deberá amortizar el beneficiario, se obtiene de dividir el saldo de precio Provisorio/Deuda expresada en URS por el plazo de amortización.

Plazo Máximo: Será hasta 360 meses, dicho plazo no podrá superar la edad establecida de 80 años como edad máxima de financiación para destinatarios que no presenten fiador. Para los destinatarios que presenten fiador, se tomará la edad de 80 años de dicho fiador como edad máxima de financiación.

POSTULANTES SIN FIADOR

El Plazo de Amortización se fijará hasta el Plazo Máximo, para lo cual se considera la capacidad de pago del grupo familiar en estudio, el cual se obtendría dividiendo el saldo de precio total en pesos por la suma que surja de la aplicación del 20% sobre el ingreso familiar. En el caso que supere el Plazo Máximo, se podrá ampliar la mencionada incidencia hasta el 30% sobre el ingreso familiar. Respecto a las personas con discapacidad, legalmente acreditada, se aplicará el 15% sobre el ingreso familiar y en el caso que supere el Plazo Máximo se podrá ampliar la mencionada incidencia hasta el 20% sobre el ingreso familiar.

En los casos en los que aplicándose el punto anterior arroje como resultado plazo de devolución superiores al Plazo Máximo y supere la incidencia del 30% (personas con discapacidad, el 20%)

sobre el ingreso familiar, se debería establecer plazos de amortización en 2 tramos: uno fijo de 2 años al final del Plazo Máximo establecido (SEGUNDO TRAMO) y el otro Variable (PRIMER TRAMO) para lo cual se considera el mencionado plazo máximo, descontando la cantidad de años del tramo fijo, de acuerdo al siguiente detalle: a) PRIMER TRAMO: la cantidad de URS mensual a devolver por el adjudicatario, es el 30% de los ingresos familiares y el 20% respectivamente para los casos de discapacidad en URS. b) SEGUNDO TRAMO: la cantidad de URS mensual de este tramo, se obtiene de dividir el saldo de deuda expresado en URS al finalizar el primer tramo, en el plazo de 2 años restante. Transcurrido el primer tramo, se generará automáticamente la cuota con la nueva cantidad de URS mensual a amortizar. Pudiendo el adjudicatario optar por pagarla, lo que importaría la aceptación tácita de la misma, o solicitar al IPV, un nuevo recalcu de la cuota fundado en la imposibilidad de pago debidamente acreditado. En el caso de optar por el recalcu se establecerá un nuevo plan de pago.

POSTULANTES CON FIADOR

En el caso de beneficiarios en donde se incluya Fiador, a los efectos de determinar la cuota se considerará un ingreso equivalente a 3 SMVyM vigente a la fecha de cálculo, sobre el cual se aplicará la incidencia del 20% considerando el Plazo Máximo establecido, pudiendo generar o no un plan de pago en tramos.

En el caso de beneficiarios con discapacidad, legalmente acreditada y con fiador, a los efectos de determinar la cuota se considerará un ingreso equivalente a 3 SMVyM vigente a la fecha de cálculo, sobre el cual se aplicará la incidencia del 15% considerando el Plazo Máximo, pudiendo generar o no un plan de pago en tramos.

La determinación del valor en pesos de la cuota de amortización, se deberá diferenciar según el siguiente detalle: a) Cuota inicial: se considera la cantidad de URS de cada cuota multiplicado por el CVS a la fecha del último día del cuarto mes anterior a la conformidad del plan de pago o entrega de las viviendas; b) Cuotas posteriores a la inicial: el valor se obtiene de considerar la cantidad de URS mensual multiplicado por el CVS publicado por el INDEC u organismo o índice que lo reemplace, a la fecha del último día del cuarto mes anterior al mes que corresponde actualizar.

La actualización de la cuota en pesos y el capital, será mensual, y con el índice de variación salarial CVS cuyo valor será el publicado por el INDEC u organismo o índice que lo reemplace, a la fecha de último día del cuarto mes anterior al mes que corresponde actualizar.

Para todos los casos en que se deba considerar los ingresos familiares, para determinar el monto de la cuota inicial, deberá contarse con ingresos del grupo familiar, con una antigüedad no mayor a dos meses, al momento de la determinación del plan de pago.

Artículo Nro: 5: Dispóngase que la presente norma legal es complementaria de las Resoluciones N° 131/21, N° 621/24 y N° 1349/24.

Artículo Nro: 6: Establézcase que esta Resolución tiene el carácter de reglamentaria, debiendo publicarse en el Boletín Oficial de Mendoza, conforme lo establece la Ley 9.003, de Procedimiento Administrativo.

Artículo Nro: 7: Comuníquese, notifíquese, dese al Libro de Resoluciones y archívese.

ING. GUSTAVO J. CANTERO
PRESIDENTE

JORGE J. PEREZ
VOCAL HONORABLE DIRECTORIO

ING. CARMELO LO PRESTI
VOCAL HONORABLE DIRECTORIO

AGRIM. HECTOR F. RUIZ
VOCAL HONORABLE DIRECTORIO

CDOR. RODRIGO A. GIMENEZ
SECRETARIO ADMINISTRATIVO

Publicaciones: 3

Fecha de Publicación	Nro Boletín
04/04/2025	32327
03/04/2025	32326