



"Cuna de la Constitución Nacional" 2307



RESOLUCION
SANTA FE,

13 JUL 2012

VISTO:

El Expediente N° 15201-0155846-8 del Sistema de Información de Expedientes, en el cual se gestiona la aprobación del Reglamento de Redeterminación de Precios de la Vivienda para Programas Habitacionales que ejecuta la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo de la Provincia; y

CONSIDERANDO:

Que esta Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, contemplando la necesidad de disponer de un esquema de recuperos que permita un sostenimiento del sistema que financia la vivienda social, como así también, facilitar el acceso de los postulantes al mismo, solicitó a la Secretaría de Estado del Hábitat arbitrar los medios necesarios a los fines de elaborar una propuesta superadora en relación a la optimización del recupero de las cuotas de amortización;

Que a fs. 5/10 interviene la Dirección Provincial de Gestión de Recursos para el Hábitat, dependiente de la Secretaría de Estado del Hábitat quien en informe de su competencia, considera que en virtud de lo planteado por la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo se visualiza que la aplicación de una tasa de interés genera distorsiones en cuanto a la accesibilidad de los beneficiarios, y el financiamiento del sistema de la vivienda social. En el marco de la metodología de redeterminación de precios, elabora una propuesta;

Que a fs. 11/22 emite su opinión la Dirección Provincial de Asesoría Jurídica e Innovación Normativa, quien luego de considerar los antecedentes de la propuesta, analiza la cuestión normativa relativa a las leyes nacionales sobre emergencia económica (23.928 y 25.561) que prohíben la indexación y la Ley N° 21.581, como así también la Ley N° 12.046. Concluyendo que la Administración podría utilizar el criterio de la redeterminación de precios o el de tasa de interés por el capital que presta para la adecuación de las cuotas de las viviendas y/o servicios financieros. Sin que ello implique vulnerar norma legal alguna. Proponiendo que la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo en el marco de las facultades acordadas por la Ley N° 6690 elabore la normativa necesaria a fin de poner en práctica la operatoria descripta;

Que a fs. 23 el Secretario de Estado del Hábitat deriva las actuaciones a esta Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo a los efectos de implementar la modalidad de financiamiento propuesta;

Handwritten signatures and initials



//02

continúa RESOLUCIÓN

Que en ambas intervenciones se deja establecido que si bien la consulta nace en virtud de la inminente habilitación del Plan N° 6124, no solo debe circunscribirse a dicho plan, sino analizarse en un contexto más amplio y extensible a la mayor parte de las operatorias que la Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo lleva adelante, ameritando un tratamiento integral, dado que la adecuación de los montos tiende a la mejor defensa del interés general, tratando que el capital destinado al fomento de viviendas cumpla su destino, permitiendo favorecer a otras personas que necesiten acceder a viviendas de carácter social;

Que la Dirección General de Asuntos Jurídicos de esta Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo toma intervención a fs. 36/52 mediante Dictamen N° 086494, conforme Providencia N° 28.818 D.P. (fs. 24) analizando la solicitud formulada por esta Dirección Provincial y la propuesta realizada por la Dirección Provincial de Gestión de Recursos para el Hábitat, dependiente de la Secretaría de Estado del Hábitat. Al respecto manifiesta que la propuesta se basa en la "redeterminación" del precio de la vivienda, considerándose que si dicha metodología se encuentra habilitada para el caso de las obras públicas a nivel nacional a través del Decreto N° 1295/02 y de la Ley N° 12.046 a nivel provincial y su Decreto Reglamentario N° 3599/02, no habría obstáculos para aplicar la misma metodología, con la limitación, como plantea la Dirección Provincial de Gestión de Recursos para el Hábitat la variación que se da en el mismo período en el salario;

Que por todo lo expuesto, en base a las facultades acordadas por la Ley N° 6690 y en el marco del marco normativo diseñado, pueden continuarse los trámites tendientes a la materialización, a través del dictado del acto administrativo pertinente, de la propuesta realizada por la Dirección Provincial de Gestión de Recursos para el Hábitat, dependiente de la Secretaría de Estado del Hábitat, para lo cual será pertinente dar intervención a las áreas técnicas especializadas del Organismo a los fines de su efectiva implementación;

Que atento al requerimiento formulado por Providencia N° 29.493 D.P. (fs. 55), la Dirección General de Control de Gestión y Administración de Propiedades informa que no se encuentran objeciones respecto de la metodología propuesta;

Que es necesario establecer una normativa que permita implementar la metodología propuesta;

Por ello y de conformidad a las facultades conferidas por el Artículo 8vo.
de la Ley 6690

LA DIRECTORA PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO
Resuelve:

//03

continúa RESOLUCIÓN

ARTICULO 1º: Aprobar el Reglamento de Rederminación de Precios de la Vivienda para los Programas Habitacionales que ejecuta esta Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo, el que como Anexo forma parte integrante de la presente.-

ARTICULO 2º: Establécese que la metodología que se aprueba será de aplicación en la totalidad de los planes a financiarse desde esta Dirección Provincial de Vivienda y Urbanismo.-

ARTICULO 3º: Derogáse total o parcialmente toda norma que se oponga a la presente.-

ARTICULO 4º: Regístrese, comuníquese y archívese.-

MCmv



SECRETARÍA DE ESTADO DEL HABITAT
DIRECCIÓN PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO

AVO. ALICIA DEL CARMEN PINO
DIRECTORA PROVINCIAL
D.P.V. y U.
Secretaría de Estado del Hábitat

ANEXO I**Reglamento de Redeterminación de Precios de la Vivienda**

Con la finalidad de mantener la ecuación económico-financiera del sistema de financiamiento de vivienda pública, como así también viabilizar las posibilidades de ingreso al mismo, por parte de los posibles beneficiarios, se ha definido la aplicación de la metodología de Redeterminación de Precios (también llamado Análisis de Costos), para las viviendas (y operatorias asimilables) que se apliquen desde la DPVyU.

La Redeterminación de precios, consiste en recalcular el valor del inmueble, teniendo en cuenta la composición de costos de construcción del mismo. En este esquema, y con la finalidad de simplificar la operatoria, se aplica una función polinómica representativa, que mediante el empleo de índices oficiales medibles estadísticamente, permiten obtener un valor actual del inmueble.

El presente Reglamento, tiene por finalidad, marcar las pautas generales de aplicación de la Redeterminación de Precios; e incorporar de manera paulatina, sucesivos accesorios para situaciones particulares.

Para el cálculo de la Redeterminación del Precio de la Cuota, se considerará el costo de la obra en el momento en que se finalizó la construcción y/o producida la venta, y el valor que tome al momento de cancelar la cuota-parte de la casa.

Para determinar el nuevo costo, se adoptará como factor de redeterminación el Índice de Costo de la Construcción, que mide el Instituto Nacional de Estadística y Censo (INDEC).

A fin de que la cuota-parte que se cancele, mantenga su incidencia respecto de los ingresos familiares, la variación del valor de la misma, estará sujeto a la variación del Índice de Salario que emite el mismo organismo. A los fines de este índice, se considerará el valor del índice, al último día hábil del mes anterior, al de aplicar la redeterminación de precios. En caso de que el mismo no haya sido publicado al momento de tener que aplicar la redeterminación, se considerará el último publicado.

Los nuevos precios redeterminados, regirán a partir del mes trece o posterior según corresponda, desde el momento inicial o de la última redeterminación, y se aplicarán a la obra faltante de cancelar.

El proceso de Redeterminación, en su conjunto, aplicará con una frecuencia anual, y de manera automática, salvo expresa decisión de la Dirección.

Referencias:

Valor Individual del la obra al final de ejecución:	(V.I. ₀)
Cantidad Total de Cuotas:	(X)
Valor de la Cuota Parte al inicio del contrato:	(V.C. ₀)
Valor Redeterminado del Inmueble en el período de aplicación:	(V.R.I. _v)
Valor de la Cuota Redeterminada en el período de aplicación:	(V.C.R. _v)

Factor de Redeterminación del ICC en el período de aplicación	(Fr _y)
Valor del Índice de Costo de la Construcción al inicio del contrato:	(ICC ₀)
Valor del Índice de Costo de la Construcción en el período de análisis:	(ICC _y)
Valor del Índice de Salario al inicio del contrato:	(IS ₀)
Valor del Índice de Salario en el período de aplicación:	(IS _y)
Factor de Redeterminación del IS en el período de aplicación:	(Fri _y)

Metodología para la Redeterminación de Precios

1 - Determinación de V.C.₀

La determinación del valor de la cuota en el momento inicial del contrato, que se denominará con 0 (cero), estará dado por la fórmula:

$$V.C._0 = V.I._0 / X$$

2 - Determinación del Fr_y y la Variación a aplicar.

2.1 El Factor de Redeterminación, se conforma por el cociente que surge entre el valor que tomaba el ICC al momento de la firma del contrato (0), y el valor que toma el ICC el mes anterior, a aplicar la redeterminación del precio al inmueble:

$$Fr_y = ICC_{y-1} / ICC_0$$

2.2 De igual modo se calcula el Fri_y, para el Índice de Salario:

$$Fri_y = IS_y / IS_0$$

2.3 Una vez obtenidos los dos factores de redeterminación, se compara y analizan.

Si:

- Fr_y < Fri_y aplica a la fórmula Fr_y
- Fr_y > Fri_y aplica a la fórmula Fri_y

3 - Determinación del V.R.I._y

El nuevo valor de la obra (vivienda), en el momento de análisis, estará dado por la fórmula:

$$V.R.I._y = V.I._0 * Fr_y$$

O eventualmente por:

$$V.R.I._y = V.I._0 * Fri_y$$

4 - Determinación del valor de la cuota Redeterminada

El valor de la cuota-parte del inmueble, que se cancela, conforme el costo de construcción del mismo, y surge de aplicar la siguiente fórmula:

$$V.C.R._y = V.R.I._y / X$$

Una vez definido el mismo, registrá por el plazo de doce (12) meses, hasta el cálculo de una nueva redeterminación.

OM