



INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

RAWSON, 23 ENE 2026

VISTO:

El Expediente N° 1131/12-SIPySP/ipv; la Resolución N° 1349/2023-IPVyDU, los Decretos N°178/18, N° 826/19, N° 379/20, N° 574/21, Ley XXV N° 5 y la Ley XXV N° 65, Ley I N° 835 y;

CONSIDERANDO:

Que por Resolución N°1349/2023-IPVyDU, fueron adecuadas y ampliadas las Condiciones Generales; y requisitos de inscripción para el Registro Permanente de Postulantes a Viviendas financiadas a través del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano, en concordancia con la entrada en vigencia del Código Civil y Comercial de la Nación;

Que por Decreto N° 574/21 se aprueba el procedimiento de selección de postulantes y adjudicación de viviendas;

Que por el Decreto N°178/18 se establece el Sistema de Amortización y Monto máximo de cuota a cobrar, y sus modificatorias por Decreto N° 826/19 y Decreto N° 379/20;

Que resulta necesario introducir modificaciones; que permitan aclarar, actualizar y unificar los criterios normativos conforme a la normativa vigente;

Que por ello es procedente dejar sin efecto la Resolución N° 1349/2023-IPVyDU y aprobar la presente resolución como reglamentación unificada de condiciones generales, requisitos de inscripción para el Registro Permanente de postulantes a viviendas financiadas por el IPVyDU, procedimiento de selección y adjudicación, Sistema de amortización, Cancelaciones Anticipadas, Transferencias, Permutas, Permiso para ausentarse, Protocolo de actuación de Caducación y Cambio de Titularidad de viviendas ejecutadas por este Organismo;

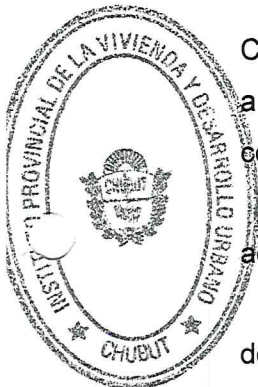
Que la Dirección de Proyectos y Desarrollo Urbano preverá que los distintos proyectos cumplan con los requisitos de diseño para dar respuesta a las necesidades de los miembros del grupo familiar que presenten dificultades motrices, incluyendo los requerimientos para el equipamiento necesario para su desplazamiento;

Que la presente reglamentación pretende proporcionar la adecuación, clarificación, actualización y unificación de los antecedentes normativos relacionados a las Inscripciones para el Registro Permanente, procedimiento de selección y Adjudicación de Viviendas, Sistema de Amortización de cuotas, cancelación anticipada, transferencias, Permutas, Permiso para ausentarse, Protocolo de actuación de Caducación y Cambio de Titularidad de viviendas ejecutadas a través del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano y la Operatoria de Créditos individuales;

Que por lo expuesto resulta procedente dejar sin efecto las Resolución N° 1349/2023-IPVyDU y aprobar la presente resolución con las modificaciones introducidas en la misma;

Que por Decreto N° 70/25, se designa Presidente del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano, con facultades, funciones y atribuciones que la Ley XXV- N° 5 le otorga al Directorio del Organismo;

POR ELLO:



039

//...



INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

2

**EL PRESIDENTE DEL INSTITUTO PROVINCIAL
DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO
RESUELVE:**

Artículo 1°. Dejar sin efecto la Resolución N° 1349/2023-IPVyDU y todas aquellas que se opongan a la presente, de acuerdo a los considerandos precedentes.

Artículo 2°. Apruébense las Condiciones Generales y Requisitos de Inscripción, Ficha de Inscripción, Ficha de Modificación de datos, Ficha complementaria e Instructivo para ampliación del puntaje, que regirán para las Inscripciones del Registro Permanente de los Postulantes de Viviendas y Créditos Individuales, el Procedimiento de selección y adjudicación, Sistema de amortización, la cancelación anticipada, Transferencias, Permutas, Permiso para ausentarse, Protocolo de actuación de Caducación y Cambio de Titularidad de las viviendas ejecutadas a través del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano, que como anexos I,II,III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII, XIX, XX, XXI, XXII forman parte de la presente Resolución.

Artículo 3°. Destinar hasta el 5% a grupos familiares con personas con discapacidad, y hasta el 3% a personas Trans, Travestis, Transgeneros y Transexuales, hasta el 5% a personas mayores de 60 años en situación de vulnerabilidad social y riesgo habitacional, de acuerdo a los requisitos y condiciones establecidas en los Anexos I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI y XVII que forman parte integrante de la presente Resolución.

Artículo 4°: La Dirección de Proyectos y Desarrollo Urbano preverá que los distintos proyectos cumplan con los requisitos de diseño para dar respuesta a las necesidades de los miembros del grupo familiar que presenten dificultades motrices, incluyendo los requerimientos para el equipamiento necesario para su desplazamiento.

Artículo 5°. Deróguese en todos sus términos Resoluciones y Anexos de las Resoluciones, N°1349/2023-IPVyDU, N°913/05-IPVyDU, N°316/10-IPVyDU, N° 170/18-IPVyDU, N°46/23-IPVyDU, N°526/23-IPVyDU, N° 834/24-IPVyDU, N°1055/24-IPVyDU, N°1284/24-IPVyDU, N°842/25-IPVyDU, N°977/25-IPVyDU y toda otra Resolución o Disposición que se oponga a la presente.

Artículo 6°: Regístrese, Comuníquese, Gírese copia a la Dirección Social Dirección de Crédito Hipotecario y Cobranzas, Dirección de créditos Individuales, Dirección de Proyectos y Desarrollo Urbano, Dirección de Control y Ejecución de Obras, Oficina Técnica Trelew, Puerto Madryn, Epuyen, Gobernador Costa, Lago Puelo, Sarmiento, Río Mayo y Delegaciones Esquel y Comodoro Rivadavia, y cumplido ARCHÍVESE.

RESOLUCION N° 039 /2026-IPVyDU.
GEJ/MDVB/GM/AGZ/sfs.-

IP.V. y D.U.
DIRECTOR
DESPACHO
ASESOR

Ing. Guillermo ESPADA JAMES
PRESIDENTE
Instituto Provincial de la Vivienda y
Desarrollo Urbano

//...



INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

62

ANEXO XXII

OPERATORIA DE FINANCIAMIENTO DE CREDITOS INDIVIDUALES PARA FAMILIAS DE RECURSOS SUFICIENTES

Los postulantes inscriptos en el registro de solicitudes de crédito existente en la página web del Instituto con anterioridad a la fecha de la presente Resolución, tendrán 45 días corridos para ser habilitados a presentar en soporte físico toda la documentación requerida en la operatoria bajo las condiciones de la Resolución N°1349/23-IPVyDU Anexo XIV; superado ese plazo se aplicará la presente Resolución. Los casos que se enmarquen en Convenios u otras Resoluciones con fechas anteriores a la presente, serán tratados en forma individual.

CONDICIONES Y REQUISITOS

Esta operatoria está dirigida a los grupos familiares que deseen construir su vivienda única familiar y de ocupación permanente. Como instrumentación de la aceptación de la inclusión del postulante en esta operatoria y la aceptación por parte del postulante de las condiciones y requisitos de la misma, se suscribirá un Contrato de Acuerdo de préstamo.

Además de la SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN, completa con todos sus datos, los solicitantes deberán presentar la documentación certificante de: datos personales, dominiales de inmueble y técnica de proyecto.

1. BENEFICIARIOS:

1.1. Podrán ser beneficiarios de la Operatoria de Crédito Individual para la Construcción de vivienda, las personas físicas que reúnan las condiciones que se establecen en el presente reglamento para ser elegidos en función de su grupo familiar, ingresos y posean capacidad legal y económica para contraer deudas hipotecarias.

2. DESTINO:

2.1. Los montos a desembolsar por el IPVyDU, tendrán por finalidad financiar la construcción de vivienda nueva hasta una superficie cubierta máxima de sesenta (60) metros cuadrados, los que deberán quedar perfectamente habitables a la finalización de la asistencia crediticia. El proyecto podrá prever una superficie cubierta máxima de hasta un 25% adicional a la superficie cubierta financiada (hasta 15 m² cubiertos adicionales).

2.2. El IPVyDU financiará únicamente los siguientes locales; estar, comedor, dormitorios, cocina, baño y lavadero. El proyecto no podrá incluir otros locales.

3. REQUISITOS QUE DEBEN CUMPLIR LOS SOLICITANTES:

3.1. Beneficiarios:

a) Constituir un grupo estable de personas en el que por lo menos dos de las que lo componen, estén unidas por matrimonio o unión convivencial. En este último caso, si se tratare de uniones convivenciales sin hijos en común, deberán ser acreditadas conforme prevén los Arts. N° 511 y N° 512 del Código Civil y Comercial, que al efecto se transcriben en sus partes pertinentes: "Artículo N° 511. -Registración. La existencia de la unión convivencial, su extinción y los pactos que los integrantes de la pareja hayan celebrado, se inscriben en el registro que corresponda a la jurisdicción local, sólo a los fines probatorios... Artículo N° 512.- Prueba de la unión convivencial. La unión convivencial puede acreditarse por cualquier medio de prueba; la inscripción en el Registro de uniones convivenciales es prueba suficiente de su existencia". Se admitirán asimismo grupos familiares donde el vínculo de parentesco de los integrantes sea de



INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

63

consanguinidad en primer grado, siempre y cuando uno de ellos sea menor de edad al momento de la solicitud del crédito.

No será necesario el cumplimiento de los requisitos anteriores en las solicitudes de personas solteras que hayan cumplido TREINTA (30) años y tengan una continuidad laboral superior a 2 años.

b) En general deberán ajustarse a los requisitos establecidos en las resoluciones reglamentarias vigentes.

c) El solicitante, o alguno de los integrantes del grupo familiar, deberá ser propietario de un único bien inmueble donde se ejecutará la obra nueva o el mismo deberá estar transitoriamente en dominio del IPVyDU. Si no fueran propietarios de ningún inmueble podrán presentar un inmueble propiedad de familiares consanguíneos directos en primer grado (padres o hijos) o colaterales en segundo grado (hermanos).

d) Los ingresos mínimos del grupo familiar no deberán ser inferiores a CINCO salarios mínimos, vitales y móviles (5 SMVM) y no deberán superar los DIECISÉIS salarios mínimos, vitales y móviles (16 SMVM). A los efectos anteriores se tomarán los valores de haberes brutos sobre la suma mínima y los netos con la sumatoria de los descuentos voluntarios sobre el monto máximo, en todos los casos se considerará el salario familiar en la evaluación de los ingresos.

e) La cuota mensual de amortización del préstamo a otorgar no deberá superar el veinticinco por ciento (25%) de los ingresos del grupo familiar beneficiario.

f) A través de la Dirección Social del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano, se evaluará la composición del grupo familiar. La inscripción o actualización de la información en el Registro permanente del Instituto no podrá ser mayor a un año de antigüedad.

g) A través de la Dirección de Crédito Hipotecario y Cobranzas, se evaluará la composición de los ingresos del grupo familiar.

h) Suscribir, con carácter obligatorio, un acuerdo de adhesión para débito automático en cuenta bancaria del monto correspondiente a la cuota de amortización. Asimismo, y para el caso de agentes pertenecientes a las Administraciones Públicas Nacional, Provincial o Municipal, deberán prestar conformidad para el descuento directo de la liquidación de haberes mensual. El falseamiento de datos de inscripción, será causal de anulación de la inscripción como postulante o en su defecto de revocación del acto administrativo de otorgamiento del crédito y rescisión del acuerdo de mutuo correspondiente, con acotamiento de los desembolsos previstos.

i) Demostrar no ser alimentante moroso a través de la presentación del CERTIFICADO DEL REGISTRO DE ALIMENTANTES MOROSOS (WWW.JUSCHUBUT.GOV.AR).

j) Demostrar no poseer antecedentes penales en las jurisdicciones nacional y provincial a través de la presentación de los informes emitidos en los siguientes vínculos de los organismos oficiales ANTECEDENTES PENALES NACIONALES (Argentina.gob.ar) ANTECEDENTES PROVINCIALES - RAP (juschubut.gov.ar)

k) Los solicitantes no deberán estar incluidos en el INFORME DE VERAZ (www.veraz.com.ar) o estar clasificado únicamente en situación 1 o 2.

3.2.) Inmueble:

a) Ser titular de dominio inscripto ante el Registro de la Propiedad Inmueble de la Provincia donde se ejecutará la obra o poseer boleto de compra venta con firmas certificadas o documento similar del terreno o ser adjudicatario de un inmueble que transitoriamente esté en dominio del IPVyDU. También se podrán presentar solicitudes que involucren terrenos de familiares consanguíneos directos en primer grado (padres o hijos) o colaterales en segundo orden (hermanos) de los

//...



INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

64

solicitantes. En este último caso el desembolso del crédito requerirá para el pago de anticipo la constitución de condominio e hipoteca con la inclusión dominial del solicitante. Asimismo en este caso se exceptuará del cumplimiento de lo dispuesto en el inciso e) del punto 3.2 del Anexo I.

b) El terreno propuesto deberá contar con la infraestructura básica requerida en la zona.

c) El inmueble donde se ejecutará la obra objeto del crédito deberá estar apto para hipotecar en primer grado por el solicitante a favor del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano o haber sido transferido transitoriamente al IPVyDU antes del primer desembolso, deberá poseer los servicios requeridos por la Municipalidad en el sector pertinente, deberá contar con libre deuda municipal.

d) El inmueble deberá estar libre de mejoras, salvo que dichas mejoras no sean aptas ni tengan como destino ser vivienda unifamiliar del postulante, o constituyan la vivienda unifamiliar de otro grupo familiar y el dominio del inmueble correspondiera a familiares consanguíneos directos en primer grado (padres o hijos) o colaterales en segundo grado (hermanos).

e) En caso de verificarse avance de obra de la construcción objeto del crédito al momento de la solicitud del mismo, se aceptará como máximo hasta la altura de encadenados en planta baja.

f) 1) El crédito deberá ser garantizado con hipoteca en primer grado a favor del IPVyDU 2) Proyecto definitivo con planos municipales aprobados; 3) Cómputo y presupuesto; 4) Plan de trabajos y 5) certificado de domicilio del inmueble afectado expedido por la Municipalidad.

g) Colocar en lugar visible el Cartel de Obra que proveerá el Instituto. En el caso que éste no sea exhibido de acuerdo a lo indicado el Instituto no continuará certificando la obra.

3.3.) Documentación a presentar para la inscripción:

Las inscripciones se realizarán únicamente a través de la página <https://www.ipvdu.gob.ar/> presentando la siguiente documentación:

- Completar el formulario digital de inscripción como postulantes del beneficio.
- Archivo digital del documento que acredite la titularidad de dominio del inmueble donde se ejecutará la vivienda.
- Fotografía del estado actual del inmueble donde se ejecutará la vivienda.

Una vez evaluada esta primera presentación el solicitante podrá verificar a través de la página web del Instituto, ingresando el número de DNI y el número de inscripción en el registro permanente del IPVyDU, si la solicitud ha sido aceptada u observada o los motivos del rechazo.

La inscripción se encuentra habilitada para toda la Provincia.

El solicitante hará la presentación de la documentación a través de esta página web y una vez aprobada la misma se le solicitará que la presente en soporte físico (papel) junto con la suscripción de la "Solicitud del crédito".

4. CONDICIONES DEL PRÉSTAMO:

a) Una vez aceptada la inscripción de los postulantes y aprobada en forma virtual la documentación, se le comunicará al solicitante la misma y se le dará un plazo de 30 días para presentar la misma en soporte físico de tal forma que permita al IPVyDU iniciar el expediente y otorgar el crédito:

- Informe de dominio del inmueble, informe de existencia de bienes inmuebles e informe de inhibiciones del titular del inmueble, del titular del crédito y de su cónyuge o integrante de unión convivencial, otorgados por el Registro de la Propiedad Inmueble;

[Firma manuscrita]

//...



INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

65

- Título de propiedad del inmueble en que se efectuará la obra, inscripto en el Registro de la Propiedad Inmueble, a favor del solicitante y/o cónyuge; o boleto de compraventa acompañado del título antecedente, o instrumento administrativo de adjudicación con certificado de transferencia sin restricciones al solicitante;

- Constancia de que el inmueble cuenta con infraestructura propia (Ley I N°36);

- Planos municipales aprobados. En caso de contar con planos aprobados con anterioridad a la inscripción, de ser necesario, se podrá presentar dicho proyecto acompañado de un croquis como primera etapa a construir con el crédito solicitado, que cumplimente con la reglamentación respecto a locales financiables y superficies máximas según consta en el punto 2 y punto 3.1.d del presente Anexo.

- Planillas de cómputo y presupuesto y plan de trabajos de la obra a ejecutar; memoria descriptiva si hay avance de obra o aclaratoria;

- Toda documentación técnica firmada por profesional habilitado y acompañada por certificado de encomienda profesional del colegio correspondiente.

b) Plazo de Ejecución: No podrá ser menor de cuatro (4) meses ni mayor de doce (12) meses corridos, contado a partir de la fecha de cobro del primer desembolso. Vencido el plazo de ejecución, sin haber finalizado los trabajos y sin haber justificado la mora, el IPVyDU, queda facultado a acotar el crédito e iniciar su recupero.

c) Plazo de Amortización: Los créditos serán otorgados a diez (10), quince (15), veinte (20) o veinticinco (25) años, a criterio del solicitante y de acuerdo a los ingresos declarados, siendo condición a su vez, que cualquiera sea el plazo elegido el crédito debe estar cancelado como máximo cuando el solicitante cumpla los 75 años.

d) Monto y moneda de pago: La contabilidad del préstamo se realizará en UVIs. El monto máximo del crédito se fija en la suma de Pesos que resulte equivalente a 60.000 UVIs (Unidades de Vivienda Ley 27.271) a razón de 1.000,00 UVI/m² de superficie cubierta, valorizados al último día hábil del mes anterior al de otorgamiento. La amortización será también en Pesos equivalentes a UVIs, resultando de aplicación el Decreto N° 178/2018 y/o la norma que lo modifique, sustituya o complemente.

5.GARANTIA:

Garantía Hipotecaria en primer grado a favor del IPVyDU o transferencia transitoria del inmueble a favor del IPVyDU en caso de tratarse de inmuebles fiscales. Los gastos que demande la garantía hipotecaria serán solventados por el tomador del préstamo.

6.TASA DE INTERÉS:

La tasa de interés aplicable sobre saldos será del CUATRO por ciento (4%) nominal anual y

en caso de mora será de hasta el CUATRO por ciento (4%) nominal anual sobre los importes vencidos no abonados; conforme al Decreto N° 178/2018 y sus reglamentarios, la presente Resolución en su Anexo XI y/o la norma que lo modifique, sustituya o complemente.

7. DESEMBOLSO DEL CRÉDITO:

7.1) El veinticinco por ciento (25%) en concepto de anticipo previa aprobación del crédito y presentación del proyecto definitivo con planos municipales aprobados. A los treinta (30) días de la fecha de desembolso del anticipo deberá presentarse el mutuo con constitución de la garantía

//...



INSTITUTO PROVINCIAL DE LA VIVIENDA Y DESARROLLO URBANO

66

hipotecaria en primer grado a favor del Instituto Provincial de la Vivienda y Desarrollo Urbano. Caso contrario, de no justificarse la demora en la presentación, se procederá a acotar el crédito y exigir la totalidad de los montos desembolsados.

7.2) El saldo se desembolsará:

- a) 25% con un avance real de la Obra del 25%;
- b) 20% con un avance real de la Obra del 50%;
- c) 20% con un avance real de la Obra del 70 %. Será requisito para el presente desembolso la presentación de Testimonio inscripto de la escritura de hipoteca por ante el Registro de la Propiedad Inmueble;
- d) 10% con un avance real de la Obra del 90 %.
- e) Con el 100% de avance financiero se confeccionará el Acta de Final de Obra. Transcurridos treinta (30) días de efectuado el último desembolso, pasará automáticamente a recupero el monto desembolsado en UVIs.

A los efectos de cada desembolso el valor de la UVI será determinado según el valor del último día hábil del mes anterior al mes de desembolso.

8. CERTIFICACIÓN:

Las fojas de medición deberán ser firmadas por el Profesional actuante y representante técnico de la obra junto con el inspector del IPVyDU.

9. REEMBOLSO DE LOS PRÉSTAMOS:

- a) En cuotas mensuales consecutivas a partir de los treinta (30) días de efectivizado el desembolso total del crédito o de la notificación de la Resolución de acotación del Crédito otorgado.
- b) En caso de mora en el pago de las cuotas, el IPVyDU tendrá facultad para aplicar los intereses punitivos que correspondieren conforme el Decreto N°178/2018, la presente Resolución Anexo X y/o la norma que lo modifique, sustituya o complemente;
- c) La mora en el pago dará derecho a rescindir el Acuerdo de mutuo y a exigir la íntegra cancelación de la deuda. En caso que no se hiciere efectiva la cancelación en los términos y plazos que fije el IPVyDU, éste podrá iniciar automáticamente los trámites de remate, sin necesidad de interpelación judicial o extrajudicial alguna.

10. INCUMPLIMIENTO ACOTAMIENTO:

PLAZOS DE OBRA: El incumplimiento de los plazos de ejecución de obra dará lugar a su acotamiento de oficio por parte del I.P.VyD.U, con la sola certificación del inspector actuante.

Se producirá en los siguientes casos:

- a) por no dar inicio a la obra;
- b) por no cumplimiento de los plazos de construcción;
- c) por solicitud del adjudicatario;
- d) por no ajustarse a lo aprobado a construir.

RESOLUCION N° 039 /2026-IPVyDU.
GE.I.MD/VB/GM/AGZ/sfs.-

IPV.yD.U.
DIRECTOR
DESPECHO
ASESOR

Ing. Guillermo ESPADA JAMES
PRESIDENTE
Instituto Provincial de la Vivienda y
Desarrollo Urbano

//...