

Programa de Ahorro Previo en la provincia de Mendoza

El Instituto Provincial de la Vivienda de Mendoza ha desarrollado un programa de ahorro previo que tiene por objeto la construcción o terminación de viviendas y está destinado a familias con ingresos medios, que teniendo cierta capacidad de ahorro pueden aportar terrenos y construir por administración, con el concurso de profesionales idóneos.

Ventajas del programa:

- ▶ El ahorrista participante contará con la certeza de obtener su vivienda en un plazo razonable.
- ▶ Su ahorro será actualizado, manteniendo su poder adquisitivo.
- ▶ El esfuerzo realizado se compensará con el otorgamiento de un crédito con baja tasa de interés.
- ▶ El ahorro privado con garantía del Estado reemplazará con ventajas a los actuales sistemas de co-financiación, administrados por entes sociales o privados.
- ▶ La comprobación -a través del ahorro- de la conducta de pago de los futuros prestatarios de los créditos, facilitará la posterior complementación con el capital privado
- ▶ Los créditos formarán parte de la cartera hipotecaria titulizable del IPV.
- ▶ El ahorro privado se utilizará como dinamizador de la economía provincial.
- ▶ Se promoverá la densificación de la trama urbana, movilizandando la construcción en lotes baldíos.
- ▶ Se disminuirá al mínimo la intervención y la burocracia estatal.
- ▶ Se activará fuertemente el empleo calificado y no calificado de la provincia.

En qué consiste el programa:

El costo de la obra será financiado con: a) el ahorro acumulado por el interesado o prestatario y, b) un crédito individual para la construcción otorgado por el IPV.

Los postulantes firmarán un Convenio de Ahorro Previo con el IPV. Podrán acceder al crédito para la construcción de su vivienda por administración, una vez que completen un determinado período de ahorro o resulten preadjudicados en los sorteos o licitaciones mensuales.



Importes básicos y alternativas

El programa prevé dos alternativas de superficie cubierta, con diferentes importes mínimos y máximos de ahorro previo y máximos de financiación:

El costo de la obras será calculado en base a un monto máximo por m² de 530 pesos.

	m ² cubiertos entre	a) Costo de obra para superficie máxima*	b) Ahorro previo*	Crédito máximo hasta* (a-b)
Alternativa I	61 y 67	\$ 39.750	36 cuotas de \$ 250 = \$ 9.000	\$ 30.750
		\$ 39.750	48 cuotas de \$ 250 = \$ 12.000	\$ 27.750
Alternativa II	55 y 60	\$ 31.800	36 cuotas de \$ 200 = \$ 7.200	\$ 25.500
		\$ 31.800	48 cuotas de \$ 200 = \$ 9.600	\$ 22.200

* Importes de crédito indicativos, sin adicionales por dirección técnica, gastos notariales, etcétera.

El capital del crédito para la construcción se calculará como diferencia entre el costo de la obra y el ahorro acumulado por el prestatario, al momento de otorgamiento del crédito.

Podrá ser menor al indicado en el cuadro anterior, ya que disminuirá proporcionalmente en la medida que disminuya el número de m² a construir o aumente el número de cuotas de ahorro.

El total de cuotas de ahorro, en el caso de ahorristas que no realicen ofertas de licitación, será de 36 cuotas mensuales como mínimo o de 48 como máximo.

Pasos del programa

Sucintamente, los principales hitos y etapas del programa son:

- a) Presentación, por parte de los interesados, de la solicitud para ser incorporados al programa, en los municipios o en la sede del IPV.
- b) Evaluación de las solicitudes de incorporación por el IPV.
- c) Formalización de los Contratos de Ahorro Previo con el IPV.
- d) Período de ahorro previo. Durante el mismo se realizarán licitaciones y sorteos, para priorizar el otorgamiento de los créditos para la construcción.
- e) Acreditación de la titularidad de los terrenos por parte de los ahorristas preadjudicatarios, favorecidos en las licitaciones o los sorteos, o que hayan completado el período de ahorro previo.
- f) Presentación de los proyectos constructivos aprobados por las Direcciones de Obras Privadas de los municipios, para su evaluación por el IPV.
- g) Evaluación de los créditos para la construcción.
- h) Constatación del estado de situación del terreno.
- i) Otorgamiento del crédito.
- j) Formalización de las garantías hipotecarias sobre los terrenos de los ahorristas.
- k) Devolución del monto definitivo del ahorro.
- l) Inicio de la ejecución de la obra.
- m) Acreditación, por parte del adjudicatario, de la inversión realizada en la obra con el monto definitivo del ahorro.
- n) Desembolsos del crédito para la construcción.
- o) Certificación de la obra, con control de peritos certificadores contratados por el IPV.
- p) Acreditación de la habitabilidad municipal y finales totales o parciales de obra acordes con el crédito, para dar curso al último certificado y labrar acta de finalización de las tareas.
- q) Pago de las cuotas de devolución del crédito para la construcción.

Actualización de las cuotas de ahorro y del crédito:

El costo de las obras, las cuotas de ahorro y el importe de los créditos se reajustarán mensualmente por el Coeficiente de Variación de Costos de la Vivienda Económica (CVC). El mismo constituirá una proyección del aumento de precios, estimado en función de las variaciones del Índice del Costo de la Vivienda Económica (ICV), que elaborará mensualmente el IPV.

ACCESO AL CREDITO: SORTEOS Y LICITACIONES

Acceso al crédito:

Los ahorristas accederán al crédito para la construcción por sorteo, licitación, o una vez completado el periodo de ahorro previo.

Sorteos:

Para cada ahorrista los sorteos se iniciarán a los 12 meses de su incorporación al programa.

Para acceder al crédito los ahorristas deberán haber pagado como mínimo 36 cuotas de ahorro. Si resultan favorecidos en uno de los sorteos mensuales antes de haber acumulado esa cantidad mínima de cuotas, tendrán un plazo de 180 días corridos a partir de la fecha del sorteo para completar el pago de las cuotas faltantes.

Para los ahorristas que ingresen al cuarto año de su plan de ahorro se implementará un mayor número de sorteos y licitaciones mensuales, de modo de asegurar que todos puedan acceder al crédito dentro de ese período.

Licitaciones: Número mínimo de cuotas de ahorro

Para ofertar se exigirá un número total mínimo de cuotas pagadas o a pagar al contado, que irá disminuyendo a medida que transcurra el programa de ahorro previo.

Ofertas en licitación	1 ^{er} Año	2 ^o Año	3 ^{er} Año	4 ^o Año
Número mínimo de cuotas de ahorro	76	66	56	48

Intereses compensatorios:

Los créditos para la construcción de las viviendas se otorgarán con una tasa efectiva anual del 6% variable, teniendo en cuenta la inflación, pero respetando la evolución de los ingresos de la población.

Plazos de amortización del crédito:

240 meses como plazo máximo de amortización. Las cuotas de devolución del capital del préstamo se determinarán por el sistema francés.

Financiación de los terrenos:

En la medida que se acrecienten los recursos disponibles, se prevé financiar también la compra de terrenos.

