

Fideicomiso Clase Media

El acceso a la vivienda de los diferentes sectores de la sociedad ha presentado diversas problemáticas a través de la evolución de nuestra comunidad. En general, uno de los problemas más difíciles de resolver ha sido el acceso a la tierra. El otro, sin duda, consiste en la distancia entre el “poder adquisitivo” o “capacidad de ahorro o de pago” y el valor de los inmuebles.



Esta situación económica, que no condice con la situación social de muchas familias ya que en sus hábitos conforman un sector social y según sus ingresos pertenecen a otro menor, ha producido que la clase media no tenga acceso a la vivienda. El problema es económico y el mercado ha excluido a estos grupos como posibles clientes. Los institutos de vivienda tampoco los contemplan, ya que se encuentran en un escalón inmediato superior al que habitualmente atienden en sus operatorias.

Ha sido política de vivienda del estado provincial la de atender a los sectores de clase media que no encuentran respuesta en el mercado. Es claro que esto no es sencillo por el desfase entre ingresos familiares y valor de la vivienda.

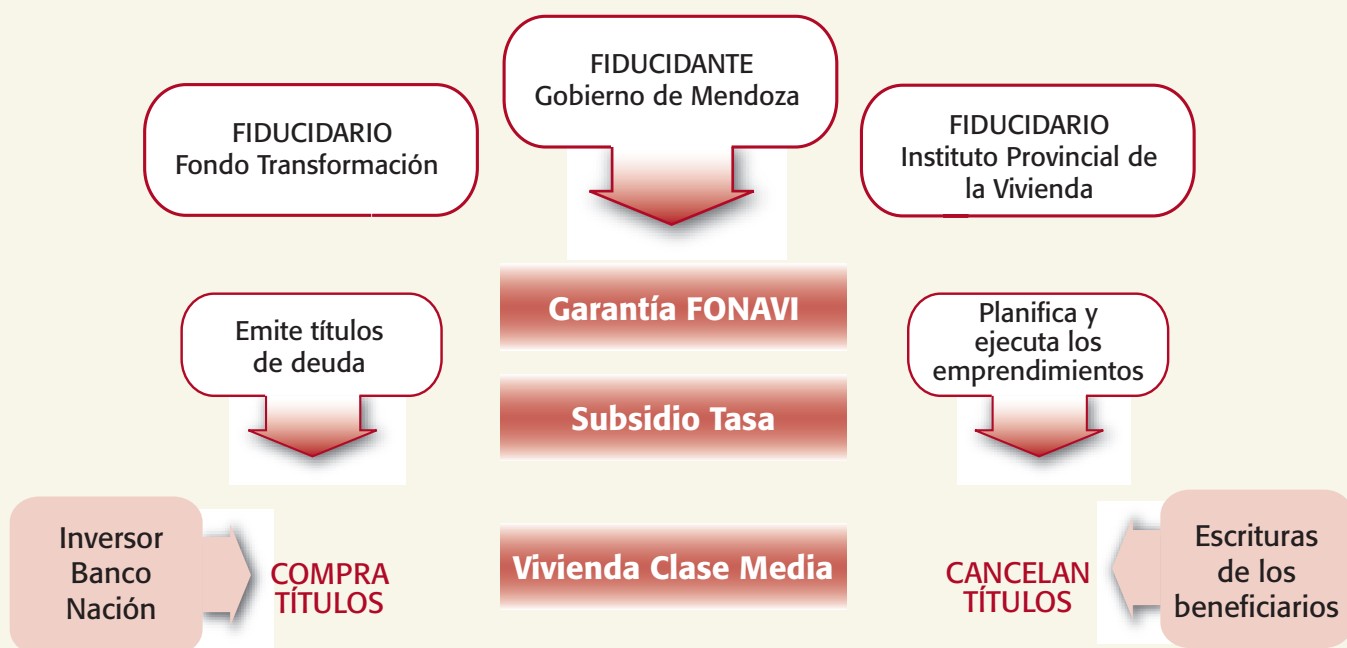
La variable de ajuste es clara: la tasa de interés de los créditos no está al alcance de los beneficiarios de los mismos. La validación de este concepto permitió al Instituto Provincial de la Vivienda de Mendoza realizar un proceso complejo de búsqueda de soluciones a este problema. Los aspectos legales han sido determinantes, ya que se trata de organismos que administran dinero público y están sujetos a rígidas reglamentaciones y fuertes controles.

Luego de varios meses de trabajo se ha dictado la Ley Provincial N° 7476 del 21 de diciembre de 2005, por la cual la provincia creará un fideicomiso que permita la construcción de viviendas para la clase media, constituyendo un Fondo Fiduciario integrado por Títulos de Deuda por un monto de hasta \$40.000.000 (PESOS CUARENTA MILLONES). Para ello se ha afectado como garantía el Fondo Provincial de la Vivienda constituido por Ley Provincial N° 6323. Dichos títulos serán cancelados con la cesión de las hipotecas de los adjudicatarios.

El poder ejecutivo de la provincia integrará el Fideicomiso como Fiduciante, el Fondo para la Transformación y el Crecimiento actuará como Fiduciario a efectos de realizar las suscripciones de los Títulos y el Instituto Provincial de la Vivienda de Mendoza será Cofiduciario a los efectos de actuar como operador técnico de los emprendimientos.



DEPARTAMENTO DE LUJAN - 20 viviendas



El Banco de la Nación Argentina será el inversor de los títulos y recibirá las escrituras hipotecarias como cancelación de los mismos. Para ello el Instituto de la Vivienda garantizará la morosidad de la cartera crediticia y el banco bonificará la tasa nominal anual vencida variable para créditos hipotecarios en un 30% ó 3 puntos, la que resulte menor.

Por otra parte, esta disminución de la tasa de interés no alcanza para producir la ecuación entre los ingresos del grupo

familiar perteneciente a clase media y el valor de la cuota, por lo que en la ya mencionada Ley N° 7476 el gobierno de la provincia aplicará un subsidio de tasa hasta llegar al porcentaje establecido en el programa. De este modo el Estado interviene para garantizar el acceso a la vivienda a un sector importante de la población que se encuentra excluido de los planes sociales y de los sectores afectados por el mercado.



El Instituto dictó la Resolución de Directorio N° 764 del 17 de mayo de 2006, por la que aprueba los documentos que conformarán la constitución del Fideicomiso ordenado por la Ley N° 7476: Contrato de Fideicomiso, Título de Deuda, Com-

promiso de suscripción y Cesión de Hipoteca, quedando algunos aspectos operativos para proceder a la firma de dichos instrumentos. La constitución del Fideicomiso para financiamiento de viviendas para Clase Media es inminente.

En virtud de lo expuesto el Instituto de la Vivienda de Mendoza tiene en ejecución la Primera etapa de la operatoria Inquilinos con 17 emprendimientos que conforman un total de 362 viviendas con terreno, infraestructura y servicios completos. El monto a invertir en esta fase es de alrededor de \$20.000.000 (PESOS VEINTE MILLONES). Por otra parte, y continuando con la política implementada, ha licitado la Segunda etapa por un total de 8 emprendimientos con un total de 311 viviendas con terreno, infraestructura y servicios completos. El monto a invertir en esta fase es de alrededor de \$21.000.000 (PESOS VEINTIÚN MILLONES).

La operatoria Inquilinos posibilita el acceso a la vivienda en calidad de propietario contemplando la situación de los futuros adjudicatarios, quienes por encontrarse desembolsando una cuota mensual no presentan capacidad de ahorro previo. Se realizan proyectos diferentes desde vivienda individual hasta dúplex y viviendas colectivas de dos dormitorios, con infraestructura y servicios, en localidades urbanas en toda la provincia. Las obras se ejecutan según el sistema de contratación de empresas constructoras seleccionadas por licitación pública.

Los grupos familiares se inscriben vía Internet y el programa se rige por un riguroso sistema de selección. Se entrega llave en mano y las cuotas de amortización del crédito han sido ajustadas al estudio socioeconómico de los beneficiarios.

A la fecha han sido entregadas ya 80 viviendas y se ha invertido un monto de \$ 18.000.000 (PESOS DIECIOCHO MILLONES). Se encuentran próximas a finalizar el resto de las viviendas de la Primera etapa; es decir, 282 unidades.



DEPARTAMENTO DE CAPITAL- 25 viviendas



DEPARTAMENTO DE GUAYMAYÉN - 60 viviendas