



**INVERSIÓN
PÚBLICO-PRIVADA
PARA VIVIENDAS**
La experiencia de Mendoza

INVERSIÓN PÚBLICO-PRIVADA PARA VIVIENDAS.

La experiencia de la Provincia de Mendoza

La provincia de Mendoza presentó en el Centro Argentino de Ingenieros el programa de viviendas desarrollado entre 2019 y 2023. La exposición realizada en octubre de 2023, estuvo a cargo del Ministro de Planificación y Obras Públicas de la provincia durante ese período, el arquitecto Mario Isgró, la Directora del Instituto Provincial de la Vivienda durante dicha gestión, la Arquitecta María Martha Ontanilla y el asesor económico social de la provincia, el Licenciado Gabriel Schneider.

La experiencia de realización de viviendas a través de la iniciativa público – privado en Mendoza

Por Mario Isgró

La realidad de la vivienda

La posibilidad de crédito hoy en la Argentina es prácticamente nula. Ese formato básico es el que en alguna medida tratamos de plasmar desde que el Instituto Provincial de Vivienda (IPV) tratando de ver qué podíamos hacer con lo que había. En Mendoza tenemos de un monto total de recursos públicos provinciales,

que son estos 206.680 millones de gastos de capital, un 16 % se destinaron al IPV, son 33.000 millones, que están compuestos por rentas generales, recaudación propia, administración propia casi en su totalidad, esos 29.000 millones y otros casi 4.000 millones, que esperamos que vengan de

financiamientos nacionales, dentro de los cuales está el FONAVI.

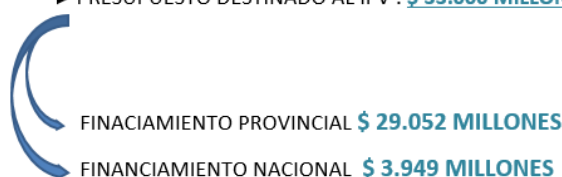
El FONAVI es un fondo nacional producto de un impuesto a los combustibles que se redistribuye a todas las provincias e impacta en el

IPV, se hace a través de los Institutos de la Vivienda de cada provincia, en la ciudad autónoma de Buenos Aires se llama IVC, pero en la misma modalidad de construir la vivienda desde lo público.

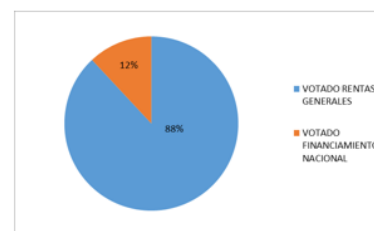
PRESUPUESTO PROVINCIAL MENDOZA – EJERCICIO 2023 – LEY Nº 9433

EROGACIONES DEL PRESUPUESTO GRAL DE LA ADM PÚBLICA PROVINCIAL (art 1°)

- ▶ GASTOS DE CAPITAL : \$206.680 MILLONES
- ▶ PRESUPUESTO DESTINADO AL IPV : \$ 33.000 MILLONES



16% del total de GC



Ahora bien, de ese monto tenemos ejecutados a la fecha un 70 % y esperamos sobrepasar el 100 % hacia fin de año. En una población de dos millones de habitantes en Mendoza, estamos terminando una cantidad de casi 8.000 viviendas y estamos dejando en obra para la gestión que nos va a suceder, otras casi 6.000. Esas casi 14.000 casas, teniendo en cuenta una necesidad habitacional, aunque no tenemos datos del censo,

estimados en 100.000 casas como solución habitacional que se considera en Mendoza, estaríamos llegando aproximadamente al 15 % en una gestión de gobierno de cuatro años, eso sin tener financiamiento bancario y teniendo de parte del gobierno nacional un aporte muy escaso, de hecho cabe mencionar, y esto lo digo técnicamente, no desde nada referido a lo político, desde el gobierno nacional actual se

contabilizan 6.000 casas en Mendoza, de las cuales yo confirmo que están en ejecución poco más de 200 y se han entregado 24, terminando la gestión nacional y provincial en cuatro años de trabajo. Así que ahí hay un poco más de 5.000 viviendas que se mencionan como terminadas o entregadas que no están, esto no lo digo a modo de reclamo al gobierno nacional, sino a una necesidad que tuvimos como provincia de mirar el trabajo, para decirlo de alguna manera, para ver cómo nos arreglamos y damos respuesta con lo que tenemos.

Nosotros, desde ese lado, lo que hicimos fueron dos ejes de trabajo para intentar inyectar, complementar estos fondos públicos con aportes privados, de ahí salió la iniciativa público privado, y surge otra línea importante que tiene que ver con la titularización de hipotecas, que es un trabajo que hemos logrado terminar como herramienta y que tiene que ver con la convocatoria de capitales más grandes, que hay en Argentina, que no son bancos, pero son capitales que necesitan invertir y donde vivienda puede ser un canal para tal fin.

EJECUCIÓN PRESUPUESTARIA 2023 - IPV

► PRESUPUESTO VIGENTE IPV **33.000 MILLONES**

► PRESUPUESTO EJECUTADO IPV **70%**
Ejecutado a la fecha (Septiembre/2023)

► PROYECTADO A EJECUTARSE EN 2023 **148%**
Se proyecta respecto del presupuesto vigente



**CASAS y SOLUCIONES
HABITACIONALES:
7000**

DISTRIBUCIÓN DE RECURSOS NACIONALES (Ley N°23.966)

Imp. Combustibles		
Ley N°23966		
Obras de Infraestructura	Vialidad Provincial	FO.NA.VI.

PROMEDIO DE RECAUDACION MENSUAL	\$	199.561,32
PROYECCIÓN FTOS NACIONAL 2023	\$	2.394.735,80
VOTADO 2023 - RECAUDAC	\$	3.800.000,00
DEFICIT DE INGRESOS NACIONALES	\$	1.405.264,20

El modelo de financiamiento

Por Gabriel Schneider

como explicaba Mario, el sector público privado hizo una serie de cosas a las que se acceden a través del IPV y tradicionalmente era un crédito otorgado por el IPV que se iba pagando a lo largo de los años con una mora importante, histórica, en ese tipo de cartera y la idea fue pensar una nueva manera de hacer las cosas, tuvimos conversaciones con compañías de seguros que nos planteaban la necesidad de buscar nuevos activos, diversificar su cartera de inversión, yendo a activos como podrían ser hipotecas de viviendas, ahí lo que trabajamos fue una estructuración del fideicomiso

financiero, que por las condiciones de Argentina no ha logrado plasmarse en la realidad, atenta contra los plazos y las posibilidades de concretarlo pero es algo que está en carpeta, que está diseñado, tiene cuatro objetivos, que son la creación de un mercado auténtico de instrumentos vinculados a la construcción, la estructuración colaborativa que la fuimos trabajando con las compañías de seguros, que son las que se acercaron y dijeron: nos interesa esto, nos interesa desarrollar nuestro propio mercado de inversiones y salirnos un poco de lo que son los

títulos públicos, estamos interesados en el impacto que pueda tener esto en la sociedad. Pensar en el mercado de capitales de Argentina, en el mercado financiero que es la banca, es una banca transaccional, si hay una salida de Argentina con la baja de inflación no va a ser la inversión canalizada a través de la banca, sino que una salida posible es el mercado de capitales, esperemos que una

estructura de este tipo, como Argentina la tuvo, lo estuvimos conversando con un colega del ex Banco Hipotecario Nacional, intentar volver a eso y hoy en día están todos esos instrumentos SVC, social, sostenible y si cumple con ambas cosas, hacer un instrumento etiquetado, porque el objetivo de esta securitización es generar nueva vivienda.



Securitización de créditos hipotecarios Fideicomiso Financiero con Oferta Pública

Se cederán al fideicomiso para securitizar hipotecas de Viviendas ya construidas y en proceso de selección de compradores conforme condiciones preestablecidas.

Objetivo

- Creación de un mercado auténtico de instrumentos vinculados con la construcción.
- Estructuración colaborativa de instrumentos innovadores con participación público privada.
- Obtención de recursos en el mercado de capitales para destinarlo a nuevos Programas de Vivienda.
- Instrumentos con impacto social – Acceso a la vivienda – ODS Naciones Unidas.

Creación de nuevos Programas de Participación Público Privado que permitan la posterior securitización de los créditos hipotecarios destinados a clase media

Instrumento transitorio

Emisión de una Letra a 360 días destinado a infraestructura y vivienda

Si pueden pasar a la otra, esto es muy técnico, es el típico esquema de securitización de un fideicomiso financiero, hay una calificadora de riesgo, hay unos generadores de las hipotecas, pero ahí arriba dice el objetivo final que es darle al IPV nuevos recursos para poder seguir haciendo andar la máquina para construir nuevas viviendas, basado en el financiamiento de mercado y

no solamente del presupuesto público, como dijo Mario son cosas que están diseñadas, que están pensadas, que tienen una base importante que pueden servir para cualquier IPV provincial, todas las provincias tienen un instituto de este tipo, esto es salirse un poco de lo convencional. Quedo atento a las consultas sobre este tema.



El rol del Instituto Provincial de la Vivienda

Por María Martha Ontanilla

El programa tuvo un marco inicial en marzo de 2020, un poco antes de que apareciera la pandemia, se creó en el ámbito del Ministerio de Planificación e Infraestructura, un Laboratorio de Vivienda, por un pedido que nos hacía el gobernador Rodolfo Suárez de innovar en lo que tiene que ver con la temática vivienda desde distintos ejes, desde

la materialidad, desde la sustentabilidad y desde poder crear o planificar planes de vivienda para tener quizás un público que desde hace mucho tiempo está desatendido en nuestro país, aquellas familias que tienen la posibilidad de pagar una cuota equivalente a un alquiler o que tienen una ahorro y que hoy por hoy no tienen acceso a la banca privada para poder comprar o construir una vivienda.



Una de las primeras estrategias que lanzamos e impulsamos desde el Laboratorio fue la ley de etiquetado de eficiencia energética de viviendas, esto para explicarlo fácilmente es lo mismo que vemos en los electrodomésticos, que nos da la categoría de cuán eficiente es o cuánta energía consume, esto es lo

mismo pero aplicado a la vivienda, nosotros dentro de esa ley nos obligamos a poder etiquetar las viviendas que vamos a construir desde el instituto de la vivienda, con lo cual tuvimos que repensar la manera de construir, desde lo básico de la arquitectura, que es la orientación de las viviendas.

Ley ETIQUETADO DE EFICIENCIA ENERGÉTICA



VALIDEZ
10 AÑOS

OBJETIVO

- Implementar en la Provincia de Mendoza un Sistema de Etiquetado de Eficiencia Energética en inmuebles existentes o en proyectos de construcción.

IMPLEMENTACION

- [Ministerio de Planificación e Infraestructura Pública](#)

Índice de Prestación energética (IPE)

- Cantidad estimada de energía primaria que demandará la normal utilización del inmueble durante un año y por metro cuadrado.
- Unidad de medición **KWh/m² año**
 - Calefacción invernal
 - Climatización estival
 - Agua caliente sanitaria
 - Iluminación

Evaluamos la orientación de la vivienda hasta los sistemas constructivos, podemos ver distintas viviendas construidas con sistemas constructivos industrializados, viviendas muy bien aisladas y que por supuesto, cumplen con esta ley de etiquetado de eficiencia energética. Hemos hecho varios

prototipos que hemos ensayado con la colaboración del **CONICET**, para poder ir superando y mejorando la propuesta de esta temática, hoy por hoy, hemos seguido un proceso, teniendo en cuenta que la mano de obra que se necesita para trabajar con sistemas constructivos industrializados hay que capacitarla

y el albañil tradicional que conocemos tiene que ir aprendiendo el nuevo oficio, con lo cual ha sido un proceso, las viviendas que hemos entregado (90%) han sido construidas con el sistema tradicional, pero de las viviendas que se han licitado, el 50 % de las viviendas cuenta con el etiquetado de eficiencia energética, son viviendas sustentables y que van a generar un ahorro a la economía familiar.

En ese marco es que también surgió este programa de participación público privada. Desde el IPV se llamó a un concurso de proyectos en el que los desarrolladores podían presentarse libremente con terrenos propios de cada desarrollador, ubicados en distintos lugares del gran Mendoza con una alternativa de financiamiento propio, cuando arrancó este proceso dos empresas constructoras fueron las que terminaron accediendo junto con el Estado a este plan, al día de la fecha se han construido 30 emprendimientos que impactan casi en 500 viviendas, que hoy ya están terminadas, varias entregadas y otras en proceso de entrega.

Una de esas empresas es Titulizar y la otra es OHA Construcciones, que es una empresa mendocina. Para explicar el esquema de financiamiento de inversión, el 50 % lo pone el Estado, el 50 % lo ponen los privados, inicialmente estaba involucrado el Banco Nación como pata financiera de este emprendimiento, pero con lo que sucedió con los créditos UVA y que el banco dejó de dar créditos, ese financiamiento se bajó y tuvimos que reinventarnos para poder financiarle al adjudicatario, así que el esquema final quedó en la construcción 50 y 50, el privado y lo público y a la hora de financiar al adjudicatario, el 25 % de la inversión inicial lo pone la persona que accede a la vivienda, las empresas financian el 25 % restante de esos 50 % y el Estado financia el 50 % restante a través de un crédito que otorga el IPV, en ambos casos actualizables bajo el coeficiente de variación salarial, en el caso del IPV a tasa cero, en el caso de los privados a una tasa que es del 8%, que es una tasa muy baja si la comparamos con lo que hay en la banca privada.

La elección de los adjudicatarios se hizo a través de una inscripción pública a través de la página web del IPV, hubo más de 20.000 inscriptos en total de las distintas etapas de las que hemos abierto inscripciones, lo que demuestra que hay mucha gente que tiene la posibilidad de realizar ese aporte inicial, que tiene el ahorro y la posibilidad de pagar una cuota equivalente a un alquiler.

En ese marco hemos planificado para la gestión siguiente algunos otros proyectos como un edificio en la

ciudad de Mendoza, que es una mezcla entre oficinas y viviendas, en una zona privilegiada de la ciudad de Mendoza. La idea es que se pueda construir en la próxima gestión. Hay otro proyecto en el departamento de Luján de Cuyo, son 45 viviendas, la idea de estos dos proyectos y de varios más que hay, también la idea es la de construirlos bajo este régimen de financiamiento público privado y la mano de obra que esto genera repercute en la economía regional de manera directa e indirecta

Estadísticas



Para terminar, quiero mencionar que existe otro programa que está dentro del IPV, que si bien no tiene un financiamiento mixto entre lo público y lo privado, si surgió a través de un concurso público en el que empresas privadas se presentaron, también con terrenos propios. En la actualidad tiene 2.072 viviendas en ejecución, antes de fin de año vamos a entregar 200 y las demás van a quedar para la próxima gestión, pero lo interesante que tiene este programa es que el adjudicatario

se elige mediante un concurso y en este caso, mediante un sorteo que se llevó a cabo la semana pasada, es que el postulante también haga un aporte inicial, con ese aporte inicial lo que se busca desde el Estado provincial es empezar a generar esa rueda de la que se habla y poder construir más viviendas y de esa manera buscar otras vías de financiamiento que no salgan solamente de las rentas generales de la provincia.



● IPV Mi Casa

60 emprendimientos - 2072 viviendas

Inversión pública:

\$42,6 mil millones

Mano de obra directa:

2569 empleos

Mano de obra indirecta:

8500 empleos

Esquema de inversión:

Cada emprendimiento tiene un esquema de inversión pública el cual se conjuga con recursos del destinatario. .



Ese programa fue un poco más grande que el público privado, pero vamos probando distintas metodologías, ambos apuntan a que el Estado pueda hacerse de dinero, en el buen sentido de la palabra, para poder reinvertirlo en más viviendas teniendo en cuenta que no siempre desde los gobiernos nacionales hay un aporte para que cada provincia

pueda construir más viviendas y no todas las provincias tienen las posibilidades de, a través de sus rentas generales de disponer de fondos para estos programas. Así que tanto el público privado como el *IPV Mi Casa* buscan que entre un flujo de dinero distinto a las arcas del Estado y que eso pueda generar el círculo de construir más viviendas.

PROYECTO LUJÁN

Emprendimiento de 45
viviendas

Inversión público - privado:
\$1.125 millones

Mano de obra directa e indirecta:
234 empleos



PROYECTO AV. BELGRANO

Emprendimiento de
oficinas y viviendas
27 viviendas

Inversión público - privado:
\$675 millones

Mano de obra directa e indirecta:
140 empleos

