



La crisis como factor de cambio

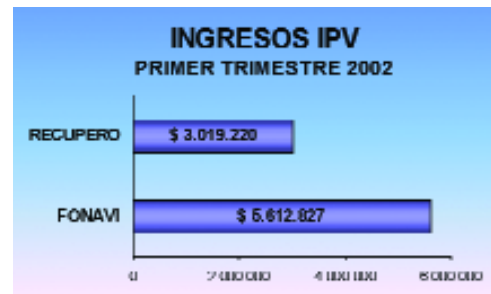
El Instituto Provincial de la Vivienda de Mendoza ha sido pasible de las consecuencias generadas por la crisis que afecta a la República Argentina desde finales del 2001. Esta situación de cambio brusco en todas las condiciones en que se desarrollan las actividades culturales, económicas, financieras y políticas tiene su fuerte repercusión en las actividades sociales. La vivienda social se ve afectada en todas sus manifestaciones, ya sean previas, sincrónicas o posteriores, produciendo una sinergia de efectos colaterales en su mayoría negativos. No obstante, y dentro del concepto de crisis como factor de oportunidad para el cambio, se hace necesario enfatizar un factor positivo dentro de la coyuntura actual. Se trata del proceso de recupero, una actividad de estratégica importancia en el marco de referencia que nos ocupa. La regularización dominial de las viviendas entregadas por el Instituto Provincial de la Vivienda, tanto de las históricas como de las actuales, posibilita una importante fuente de financiamiento para las operatorias vigentes.

“Por los tiempos que corren, suena casi inverosímil, pero el Instituto Provincial de la Vivienda aumentó su recaudación en cerca del 50 por ciento este mes”.¹ Esto se debe a las campañas de concientización de pago que se vienen realizando en forma intensiva. Esta es una de las razones que se esgrimen, pero existen otras situaciones que han sido aprovechadas por la institución.

La existencia de algún capital en manos de adjudicatarios, el descreimiento en el sistema financiero bancario del país y el temor a futuras indexaciones inciertas ha posibilitado que un importante sector de la población destinara sus ahorros al cumplimiento de sus obligaciones. Existe un sistema de mayor rigor con aquellos que pudiendo pagar no lo hacen, esto ha permitido cambiar ciertas pautas culturales en pos de otras de mayor responsabilidad y solidaridad con los que aún no han podido recibir sus casas.

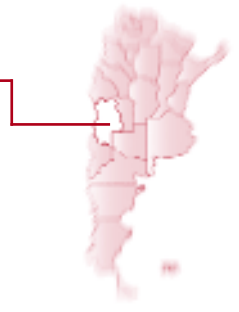
El promedio mensual de recupero ha sufrido algunas variaciones en los últimos años manteniendo un piso por encima de \$1.300.00 hasta el año 2001. Es decir que lo recaudado en el mes de referencia ha superado también el promedio mensual de los últimos cuatro años.

Este dato está relacionado con la real posibilidad de inversión en vivienda social que realiza la institución ya que el monto recibido en concepto de recupero es invertido en las obras en ejecución. En el primer trimestre del 2002 el recupero representó alrededor del 35% de la inversión



¹ “Recaudan más plata por pago de cuotas”.
Mendoza, Diario Los Andes,
8 de julio de 2002.

El I.P.V. de Mendoza se encuentra descentralizado, es decir que realiza su tarea en forma conjunta con los 18 municipios de la provincia. Es por ello que la Gerencia de Regularización ha abierto centros de atención con sede en los municipios para llegar directa y eficiente a los beneficiarios.



Mendoza

realizada debido a la fuerte caída en los montos ingresados en concepto de FONAVI y a la activa campaña de concientización social vigente.

Considerando la definición de crisis como cambio para producir una mejoría o lo contrario, es significativo el accionar del Instituto Provincial de la Vivienda, ya que ha logrado revertir una situación muy negativa planteada a principios de año, generando un balance positivo en un proceso de fuerte repercusión como es el de recupero, para lograr una mayor eficiencia a pesar de la efectiva disminución de los recursos que lo afecta.

La existencia de la Ley de Recálculo N°6850/00, ha complejizado aún más la tarea, ya que se trata de la determinación de los valores de alrededor de 37.000 viviendas, de las cuales cerca de 20.00 ya se encuentran con costo definitivo y escrituradas con hipoteca, mientras que el resto amortizan una cuota provisoria. De acuerdo con la aplicación e implementación de la mencionada ley deben contar con el precio de venta definitivo y el saldo a amortizar a través de un estudio pormenorizado de cada unidad habitacional, tanto técnico como social.

La regularización dominial requiere de una mayor coordinación de los diferentes sectores y de diversos pasos previos como son la gestión de la aprobación de los loteos y la evaluación social de los adjudicatarios respecto de la titularidad, para garantizar que la entrega de las viviendas se realice con las garantías hipotecarias que correspondan.

- Las viviendas se entregan con escritura hipotecaria



La **Gerencia de Regularización Dominial** es la responsable de la escrituración de las viviendas que realiza el Instituto Provincial de la Vivienda, y por tanto también es responsable del recupero.

Para ello ha elaborado un plan basado en una acción proactiva respecto del incremento de la concientización de la población. Tiene dos facetas: incentivos y castigos. Esta combinación de acciones es la que ha generado la mejoría en los montos que la institución recibe en concepto de pago de cuotas por parte de los adjudicatarios.

Las tareas desarrolladas han sido diversas: ordenamiento de la cartera hipotecaria, propuestas de incentivos para efectuar el tratamiento personalizado en los barrios de mora y el seguimiento de la misma, flexibilización de las condiciones de pago de los créditos para adecuarse a la realidad social y económica permitiendo así el pago a aquellos que habían quedado excluidos, acciones concretas para el seguimiento de la mora, planes alternativos de escrituración para las viviendas históricas, etc. Contempla además planes especiales para aquellos beneficiarios que se encuentran en estado de indefensión de pago, considerando subsidios ante situaciones de indigencia comprobada.