

### El IPPV impulsará una agresiva política de cobro a deudores morosos de viviendas FONAVI



El Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda, IPPV, que conduce el Dr. Vicente Pili, puso en marcha a partir de este año un Programa de Regularización de Deudas, con el firme propósito de reducir en forma significativa la morosidad e incrementar la recaudación -que mediante el pago solidario de la cuota por parte del adjudicatario-, permite sostener la política de construcción de viviendas llevada adelante por el gobierno provincial.

Este programa le permitirá a los deudores morosos evitar el revalúo de su vivienda, siempre y cuando no vuelvan a incurrir en mora, y a aquéllos que, por encontrarse en situación de riesgo social, no pueden hacer frente al total de la cuota, darles la tranquilidad de que mientras se encuentren en dicha situación, no estará en riesgo la posesión de su vivienda.

La situación actual de las viviendas adjudicadas por el IPPV es la siguiente:

Durante el año 2005 se facturaron \$ 23.660.000.- y se cobraron \$ 14.087.000, lo que significa un índice de cobrabilidad del orden del 60%.

De las 25.992 viviendas que se facturaron en el mes de febrero de 2006, 13.965 (el 54 %) estaban en mora, es decir, que deben cuatro o más cuotas como se puede ver en el cuadro que sigue.

El valor de la cuota promedio de los deudores es de alrededor de \$ 90.-, mientras que en las últimas adjudicaciones, la cuota fue de \$ 170.- para las Viviendas del Plan Patagonia y de \$ 270.- para las del Plan Federal. Lo que es producto de que en su gran mayoría pertenecen a adjudicaciones realizadas con an-

terioridad al año 2000 y fueron beneficiadas por la Ley 3340.

Del mismo modo, que un porcentaje de los deudores tiene razones objetivas para entrar en situaciones de morosidad, la mayoría está en condiciones de hacer frente al pago de la cuota de su vivienda.

Un trabajo realizado por el IPPV con información suministrada por el SINTyS (Sistema de Identificación Nacional Tributario y Social), muestra las particularidades de la cartera de deudores.

Por el lado de los deudores vulnerables socialmente, se identificaron:

- 822 beneficiarios de planes sociales nacionales como son Plan Jefes de Hogar, Plan Familia y Programa Nacional de Empleo.

- De los 8.171 titulares de viviendas identificados en los sistemas nacionales de registro de empleo, 1.849 tienen ingresos menores a \$ 300.00.

Pero también existe una gran mayoría que están en condiciones de afrontar el pago mensual de su cuota. A título de ejemplo, siguen algunos datos extraídos del trabajo ya mencionado.

- 400 adjudicatarios que son propietarios de otro inmueble.
- 3.508 que son titulares de automotores, 13 de embarcaciones y 2 de aeronaves.
- De los 8.171 titulares de viviendas identificados en los sistemas nacionales de registro de empleo, 4.016 tienen ingresos ubicados entre los \$ 750.- y \$ 1.500.- y 1.806 superan los \$ 1.500.-

Los datos consignados reflejan la complejidad de la cartera de deudores morosos, por lo que se ha diseñado un plan de regularización de deudas que permita a los deudores salir de su situación de mora y a los que no lo hagan o en el futuro vuelvan a caer en esa situación, se le revalorará la vivienda y se le aplicará el máximo de intereses contemplados en la Ley 3340.

Este plan permitirá identificar las situaciones irregulares que existen detrás de la falta de pago de la cuota, por lo que luego de concluido, además de perseguir el cobro de las cuotas con todos los medios disponibles en el Instituto, se incrementará el proceso de control habitacional y el seguimiento sistemático de la cartera social.

Cantidad adeudados	Cantidad de deudores	Monto de deuda
Más de 24	5.302	13.410.827
de 23 a 12	3.240	3.539.130
de 11 a 4	3.541	1.568.495
Gestión Prejudicial	1.882	3.920.419
<b>Total</b>	<b>13.965</b>	<b>22.438.871</b>

Facturadas	25992
A Consolidar	2.758
Canceladas	2.014
Varios*	189
<b>Total viviendas adjudicadas</b>	<b>30.953</b>

\*Cobro suspendido, en período de gracia, de servicios, desadjudicadas, etc.



# Programa de la regularización de deuda IPPV

## Introducción:

En la actual gestión y en la búsqueda de una respuesta más eficiente por parte del gobierno de la provincia para la resolución del déficit habitacional, el Instituto de Planificación y Promoción de la Vivienda, IPPV, está llevando a cabo una tarea permanente de control y fiscalización, que incluye una firme política de cobranza en el recupero de las correspondientes cuotas a los adjudicatarios lo que, basado en un principio de solidaridad, posibilita continuar con la ejecución de nuevos planes de viviendas a fin de atender las necesidades de demanda de las familias rionegrinas que no poseen vivienda propia.

La implementación del Programa de Regularización de Deuda tiene por objeto cumplir el fiel cumplimiento de la Ley 3340 por parte de los adjudicatarios y reducir en forma significativa la morosidad.

Dicha Ley determina consolidar el valor de las viviendas y otorga plazos de pago, siempre y cuando el adjudicatario no se encuentre en mora. El Programa consistirá en el refinanciamiento de las deudas atrasadas, para permitir a los adjudicatarios morosos salir de esa situación y de ese modo evitar el revalúo de su vivienda, lo que incrementaría sustancialmente las cuotas de amortización.

Este programa le permitirá a los deudores morosos evitar el revalúo de su vivienda, siempre y cuando no vuelvan a caer en esa situación y a aquellos que, por encontrarse en situación de riesgo social, no pueden hacer frente al total de la cuota, darles la tranquilidad de que mientras se encuentren en esa situación, no estará en riesgo la posesión de su vivienda.

## Resolución Nro.547/06. Cartera Social:

Aunque el monto de las cuotas no es significativo, un grupo importante de los adjudicatarios del IPPV se encuentra entre los sectores más desprotegidos de nuestra sociedad.

Teniendo en cuenta esta situación, se diseñó un tratamiento especial para los deudores en riesgo social, según las siguientes pautas:

### - Perfil de los deudores involucrados:

Beneficiario de planes sociales municipales, provinciales o nacionales, justificados con certificados emitidos por la autoridad competente.

Jubilados o pensionados con remuneración mínima.

Cuando la cuota supera el 20 % del ingreso del grupo familiar.

Algún integrante del grupo familiar afectado por enfermedades graves o crónicas debidamente certificadas. Que impli-

quen un gasto importante para el deudor, por sobre lo que le reconoce su O. Social.

Familia numerosa.

Que exista un integrante del grupo familiar con discapacidad.

Unico sostén de familia.

Cumplir con las características detalladas en los puntos 1, 2 y 3 será suficiente para formar parte de la cartera social, las características 4 a 7, deben complementarse, con bajos ingresos del grupo familiar.

### - Tratamiento de la deuda :

Se mantendrán las condiciones del crédito original, y los pagos que se realicen en concepto de derecho de uso, serán tomados a cuenta de la deuda total.

### - Derecho de uso:

Los principios planteados en las Leyes que reglamentan el FONAVI indican que los adjudicatarios de viviendas deben manifestar voluntad de pago. Por esta razón se fijó un Derecho de Uso, cuyo monto no podrá ser inferior al 30 % del monto de la cuota de su crédito original. En promedio, esa cuota no superará los \$ 30.- mensuales.

Los casos en que se detecte imposibilidad de pago total serán tratados integralmente con las instituciones públicas de contención social.

## Resolución Nro.656/06.

### Plan de Regularización de Deudas:

Del mismo modo que un porcentaje de los deudores, tiene razones objetivas para entrar en situaciones de morosidad, la mayoría está en condiciones de hacer frente al pago de la cuota de su vivienda.

Los datos difundidos recientemente reflejan la complejidad de la cartera de deudores morosos, por lo que se ha diseñado un plan de regularización de deudas que permita a los deudores salir de sus situación de mora y a los que no lo hagan o en el futuro vuelvan a caer en esa situación, se le revalorará la vivienda y se le aplicará el máximo de intereses contemplados en la Ley 3340, según las siguientes pautas:

### Fecha tope para adherirse al Programa:

31 de agosto de 2006.



### Deudores involucrados:

los que al 31 de diciembre de 2005 deban cuatro o más cuotas o no hayan concluido el trámite de consolidación de deuda y no registrar mora en el año 2006.

### Monto de refinanciación:

Cuotas adeudadas más los intereses previstos en el plan de pago original.

### Cuota Mínima:

El 50 % de la última cuota facturada.

### Plazo máximo:

el tiempo que transcurra al ritmo de amortización fijado por la cuota mínima.

### Intereses:

Los previstos en el plan de pago original.

Los adjudicatarios que no hayan regularizado su situación, se le consolidará la deuda y se financiará según las siguientes pautas:

### Monto de la deuda:

Se determinará multiplicando la superficie de la vivienda por el valor del metro cuadrado fijado en la Ley-3340, se le restarán los pagos realizados y al saldo así obtenido, se le incluirá el 3% de interés anual hasta el 31 de agosto de 2006.

### Plazo máximo:

226 cuotas por aplicación de la Ley 3340

Tasa de Interés:

3 % anual.

### Sistema de amortización:

Francés.

Este mecanismo implicará, en los casos más favorables para el deudor, duplicar el valor de su cuota actual. Este plan permitirá también identificar las situaciones irregulares que existen detrás de la falta de pago de la cuota.

Por lo que luego de concluido el Plan de Regularización de Deudas, además de perseguir el cobro de las cuotas con todos los medios disponibles en el Instituto, se incrementará el proceso de control habitacional y el estudio sistemático de la cartera social.



### Valle Inferior y Atlántica

Localidad:	Obra:	Empresa:	Avance real:
Viedma	10 Viv e Inf.	Baszkir Const.	A la fecha, obra finalizada
Viedma	27 Viv e Inf.	Const. Norm.	91,07 %
Viedma	38 Viv e Inf.	Sylpa SRL	93,06 %
Viedma	264 Viv e Inf.	Oriente Const.	44,34 %
Guardia Mitre	10 Viv e Inf.	Ing. A Lozano	A la fecha, obra finalizada
Guardia Mitre	10 Viv e Inf.	Ing. A Lozano	A la fecha, obra finalizada
Gral Conesa	10 Viv e Inf.	Geominera SA	98,51%
Gral Conesa	20 Viv e Inf.	Geominera SA	77,31%
San A Oeste	80 Viv e Inf.	Ing. J F Gancedo	78,81%
Sierra Grande	10 Viv e Inf.	COTRAVI Ltda.	62,08%
Valcheta	30 Viv e Inf.	Oriente Const.	86,46%
Valcheta	20 Viv e Inf.	Oriente Const.	A la fecha, obra finalizada

### Línea Sur

Localidad:	Obra:	Empresa:	Avance real:
Ramos Mexia	14 Viv e Inf.	COTRAVI Ltda.	38,08 %
Sierra Colorada	12 Viv e Inf.	Urban SA	90,65 %
Sierra Colorada	08 Viv e Inf.	Urban SA	89,41 %
Los Menucos	20 Viv e Inf.	Urban SA	98,26 %
Los Menucos	20 Viv e Inf.	Ales SA	A la fecha, obra finalizada
Maquinchao	18 Viv e Inf.	Urban SA	55,38 %
Maquinchao	12 Viv e Inf.	Const. Rionegrina	92,39 %
Ing. Jacobacci	24 Viv e Inf.	Urban SA	93,59 %
Ing. Jacobacci	14 Viv e Inf.	Urban SA	92,59 %
Ing. Jacobacci	12 Viv e Inf.	Urban SA	86,83 %
Comallo	20 Viv e Inf.	Urban SA	87,69 %
Norquinco	10 Viv e Inf.	Urban SA	76,07 %

### Valle Medio

Localidad:	Obra:	Empresa:	Avance real:
Pomona	14 Viv Inf.	Lozano A. E	A la fecha, obra finalizada
Lamarque	40 Viv e Inf.	Sylpa SRL77,85 %	
Luis Beltrán	10 Viv e Inf.	Const Norm.	A la fecha, obra finalizada
Luis Beltrán	40 Viv e Inf.	Const. Norm.	73,34 %
Choele Choel	29 Viv e Inf.	Baszkir Const.	98,12 %
Choele Choel	38 Viv e Inf.	Baszkir Const.	81,65 %
Darwin	14 Viv e Inf.	Geominera SA	95,52 %
Cnel Belisle	30 Viv e Inf.	Eraiki SA	95,98 %
Chimpay	20 Viv e Inf.	R Mocchiola SA	A la fecha, obra finalizada
Chimpay	20 Viv e Inf.	R Mocchiola SA	A la fecha, obra finalizada
Chimpay	10 Viv e Inf.	R Mocchiola SA	A la fecha, obra finalizada
Río Colorado	70 Viv e Inf.	Baszkir Jacobo	54,09 %

### Alto Valle

Localidad:	Obra:	Empresa:	Avance real:
Catriel	20 Viv e Inf.	Zoppi Hnos	A la fecha, obra finalizada
Catriel	21 Viv e Inf.	Ing R Pedreschi	88,11 %
Villa Manzano	18 Viv e Inf.	Ing. R Pedreschi	80,82 %
Sargento Vidal	12 Viv e Inf.	Eca SA	83,34 %
Barda del Medio	10 Viv e Inf.	Eca SA	83,55 %
Barda del Medio	20 viv e Inf.	Eca SA	83,45 %
Cinco Saltos	32 Viv e Inf.	Eca SA	85,37 %
Cinco Saltos	48 Viv e Inf.	Eca SA	40,39 %
Cipolletti	150 Viv e Inf.	R Mocchiola SA	13,83 %
Cipolletti	190 Viv e Inf.	R Mocchiola SA	34,55 %
Cipolletti	40 Viv e Inf.	Zoppi Hnos	36,64 %
Fernández Oro	40 Viv e Inf.	R Mocchiola SA	96,43 %
Allen	100 Viv e Inf.	Eca SA	36,26 %
Gral Roca	44 Viv e Inf.	Srur y Srur Arq.	83,32 %
Gral Roca	20 Viv e Inf.	Eca SA	A la fecha, obra finalizada
Gral Roca	28 Viv e Inf.	Zigma SA	72,09 %
Gral Roca	90 Viv e Inf.	Eca SA	54,86 %
Gral Roca	210 Viv e Inf.	R Mocchiola SA	43,28 %
Cervantes	20 Viv e Inf.	Eraiki SA	A la fecha, obra finalizada
Cervantes	20 Viv e Inf.	Zigma SA	66,06 %
Cervantes	10 Viv e Inf.	Eraiki SA	90,18 %
Mainqué	30 Viv e Inf.	Zigma SA	70,02 %
Ing. Huergo	32 Viv e Inf.	Zigma SA	A la fecha, obra finalizada
Ing. Huergo	20 Ví e Inf.	Geominera SA	99,08 %
Gral Godoy	8 Viv e Inf.	Zigma SA	93,95 %
Gral Godoy	22 Viv e Inf.	Zigma SA	A la fecha, obra finalizada
Villa Regina	17 Vv e Inf	Zigma SA	A la fecha, obra finalizada
Villa Regina	45 Viv e Inf.	Zigma SA	87,12 %
Villa Regina	48 viv e Inf.	Zigma SA	96,41 %
Chichinales	20 Viv e Inf.	Ales SA	97,52 %
Chichinales	32 Viv e Inf.	Ales SA	98,08 %

### Zona Andina

Localidad:	Obra:	Empresa:	Avance real:
Pilcaniyeu	14 Viv e Inf.	Srur y Srur Arq.	68,48 %
S.C Bariloche	120 Viv e Inf.	Alusa S.A.	34,57 %

**Avance Plan Federal 3000 viviendas por región y localidad: mes de marzo 2006**

## Informe de la situación del Plan Federal I

El IPPV comenzó durante el año 2.005 con la ejecución de tres mil viviendas e infraestructura en el marco del Programa Federal de Construcción de Viviendas, con una inversión global en concepto de contrato de obras, más la aplicación de las actualizaciones según los indicadores del Indec en mano de obra y materiales del rubro de la construcción que alcanza a la suma de 240 millones de pesos, con financiamiento a cargo de la Nación y una contrapartida a cargo de la Provincia.

A la fecha están en construcción 2.599 nuevas viviendas en la totalidad de las localidades de la provincia, con un avance global de obra promedio del orden del 70%, mientras que están finalizados un total de 16 planes de viviendas ubicados en las localidades de Chimpay, Guardia Mitre, Villa Regina, Gral Roca, Ingeniero Huergo, Los Menucos, Gral Enrique Godoy, Cervantes, Pomona, Luis Beltrán, Viedma, Catriel y Valcheta, con el 100 % de obra ejecutada.

Mientras tanto, el Instituto concretó recientemente la convocatoria de inscripción para la adjudicación de nuevas unidades habitacionales en las localidades de Chimpay, Chichinales, Guardia Mitre, Ingeniero Jacobacci, Viedma, Sierra Colorada, Villa Regina, Darwin, Ingeniero Huergo, Coronel Belisle, Fernández Oro, Valcheta, Sierra Colorada, Cervantes, Maquinchao, Gral Enrique Godoy, Los Menucos y San Antonio Oeste.

Asimismo, se encuentran con contrato firmado las 40 viviendas de Viedma, 20 de General Roca, 80 de San Antonio Oeste, 26 de Sierra Grande y 134 de San Carlos de Bariloche. Además, están próximas a iniciar las 20 de El Bolsón, 30 Bolsón y 51 de Roca, completando así las 3.000 previstas en este Plan.

Este programa incrementa en un 300 % el número de viviendas en ejecución, (el promedio histórico se ubicaba en la construcción de 600 viviendas anuales), con un impacto económico muy importante, ya que se reactiva la obra pública y se generarán aproximadamente 2.160 puestos de trabajo en toda la provincia y se cubrirá la demanda habitacional de unos 12 mil rionegrinos.

En la actualidad, a través de todos los planes en ejecución hay registro de personal en obras de 2.160 personas en relación de trabajo directo en las distintas localidades rionegrinas, generando además en forma indirecta un número similar de puestos de trabajo.

Río Negro firmó, además, el Acuerdo Marco con Nación para iniciar el proceso del Plan Federal Plurianual 2006/2007, en el que le fueron asignadas 5.000 viviendas más. A la fecha, el IPPV está a la espera de formulación de proyectos de los prototipos y pautas de urbanización.

