

Optimización del Sistema de Recupero

El presidente del Instituto de Vivienda y Urbanismo de Jujuy, Alberto Busignani, detalló las actividades que se implementaron desde el Departamento Ventas tendientes a “recuperar la inversión” que se concreta en la provincia para la construcción de la “casa propia”, como prevé el “Programa Federal de Fortalecimiento y Optimización del Recupero de Cuotas de Vivienda Fo.Na.Vi.”.

En primer lugar se realizó un análisis previo de la cartera total de adjudicatarios, que representa a toda la provincia de Jujuy, con el fin de conocer el estado de morosidad de los mismos.

Es así que se pudo determinar que la cartera está conformada por un total de 350 programas dispersos en todo el territorio de la provincia, del cual sólo se tomó una parte, para iniciar el proceso de recupero. De este modo, se comenzó a trabajar con 123 programas, representando el 35% de la cartera total, y seleccionados en base al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Programas que no presentaban ningún tipo de irregularidades (en juicio en contra del Instituto de Vivienda).
- Poseían un alto número de cuentas activas y sin adhesión al régimen de descuento por planilla.
- Considerable valor de la cuota capital. Con la cartera seleccionada y depurada, tomando solamente las cuentas activas, se procedió a realizar un análisis más profundo,

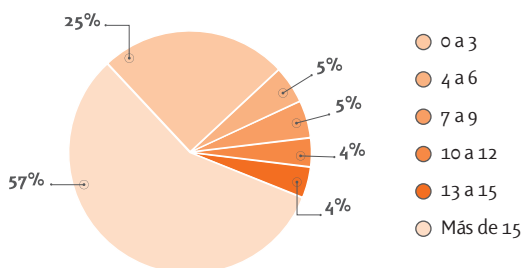
de 6.381 cuentas, segmentando las mismas en rangos de morosidad. Es así que se pudo determinar que el 75% de los adjudicatarios analizados eran considerados morosos, con un atraso de 4 a más cuotas, mientras que sólo el 25% de los adjudicatarios se encontraba en un rango de 0 a 3 cuotas, considerados adjudicatarios óptimos. Analizando en más profundidad el 75% de los adjudicatarios morosos, se pudo determinar que el 77% de los mismos poseía una mora mayor a un año.

ESTRUCTURA DE TRABAJO

Con el escenario expuesto se llevaron a cabo las iniciativas tendientes al recupero y regularización de las cuentas corrientes de los adjudicatarios morosos, para lo cual se dio inicio al proceso de notificación e intimación separado en dos etapas:

- **Primera Etapa:** en una primera instancia se procedió a notificar, pequeños llamados de atención, a los adjudicatarios que presentaban una mora de 3 hasta 6 cuotas, con el fin de que los mismos se presenten a abonar las cuotas adeudadas y de esta forma regularicen su deuda. En los casos de los adjudicatarios con mora de más de 7 cuotas se les intimó a que se presenten en el Departamento Ventas de este Instituto con determinada documentación (documento de identidad del titular y/o cotitular, todos los comprobantes de pago, refinanciaciones de periodos anteriores, escritura, recibo de sueldo del titular y cotitular), para que se proceda a regularizar la cuenta corriente y pueda optar por refinanciar la deuda. En el caso de que los adjudicatarios optaran por refinanciar su deuda deben presentar como requisito indispensable una constancia de ocupación regular, emitida por el Departamento Control de Ocupación y Regularización Dominial. Como paso posterior para la refinanciación de la deuda se procede a realizar un estudio de ingresos del grupo familiar a fin de determinar el tipo de refinanciación que le corresponde según su situación económica. Si el adjudicatario presenta un ingreso neto superior a los \$700, le corresponde optar por un REFP (Régimen

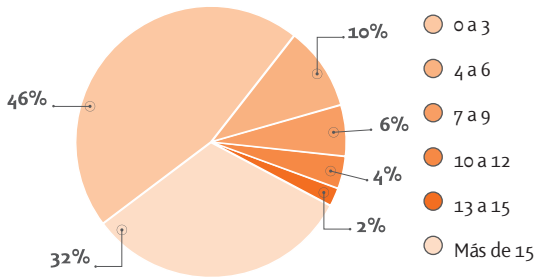
SITUACIÓN DE MORA
(expresada en cantidad de adjudicatarios)



Relevada año 2005



SITUACIÓN DE MORA (expresada en cantidad de adjudicatarios)



Julio 2007

Especial de Facilidades de Pago), que consiste en prorratear la deuda en un determinado número de cuotas a vencer, según requerimiento de los adjudicatarios. Por el contrario, si los adjudicatarios declaran un ingreso inferior a los \$ 700 podrán optar por dos alternativas:

- 1) Acogerse al RIFP (Régimen Integral de Facilidades de Pago). El mismo consiste en transferir las cuotas vencidas al final del plazo de financiación.
- 2) Solicitar estudio socio-económico, en el caso de que se vea imposibilitado de pagar el actual valor mensual de la cuota. De acuerdo al estudio socio-económico se podrá otorgar una reducción del valor de la cuota, mediante la ampliación del plazo de financiación o bien otorgar un plazo de gracia hasta que regularice la situación económica.

- **Segunda Etapa:** esta etapa consiste en realizar un constante seguimiento a la cartera total de adjudicatarios. En la misma se van registrando las novedades y observaciones que genera cada adjudicatario a fin de proceder a realizar un segundo y tercer proceso de notificación e intimación. Como parte del proceso de seguimiento el mismo consta del siguiente procedimiento:

- 1) A los adjudicatarios que regularizaron su deuda, se controla que los mismos se mantengan en esa situación y no vuelvan a caer en la franja de adjudicatarios morosos. En el caso de no ser así, se notifica nuevamente a fin de recordarles que se les otorgó un beneficio para regularizar su deuda y de no cumplir con las exigencias expuestas por resolución de adjudicación se dará inicio al proceso de desadjudicación de la vivienda, por lo cual deberán apersonarse a abonar las cuotas en mora. Si el adjudicatario no responde al llamado de atención, se procede a intimarlo a abonar las cuotas adeudadas e informarle que, de no abonar las cuotas, se le quitará el beneficio de refinanciación.
- 2) A los adjudicatarios que no se presentaron a regularizar su deuda en la primera intimación o notificación se realiza una segunda intimación de carácter más severo, en la cual se solicita nuevamente apersonarse con la documentación respectiva a regularizar la deuda.
- 3) Los adjudicatarios que no se presentaron en la primera y segunda notificación e intimación se procede a intimarlos a fin de informarles que de no regularizar su deuda se iniciarán los procesos de desadjudicación de la vivienda.

Al finalizar el periodo 2006 se logró intimar al 100 % de la cartera total, llegando a cumplir con las dos etapas del proceso de recupero de cuotas de viviendas, notificación e intimación por primera vez y seguimiento.

RECUPERAR LA INVERSIÓN

Luego de la implementación del plan de trabajo se logró obtener buenos resultados a fines del año 2006, ya que se

pudo lograr que la franja de adjudicatarios con mora de más de 15 cuotas disminuyera en un 25 %, mientras que la franja de adjudicatarios pagadores con mora de hasta 3 cuotas, adjudicatarios óptimos, se incrementó en un 21 %. Por otra parte, los otros rangos sirvieron en algunos casos como puente para la regularización de la deuda. Es menester destacar que los resultados de las diferentes estrategias de seguimiento demuestran una importante evolución positiva, que se espera siga creciendo en el futuro.

RECAUDACIÓN REAL

Como punto adicional a los resultados obtenidos en cuanto a la disminución de adjudicatarios morosos, es necesario destacar cómo este resultado positivo influye en gran medida en el incremento de la "Recaudación Real" de caja en el último año (2006) respecto a periodos anteriores.

Analizando y comparando los conceptos de Recaudación Teórica y Real se puede enunciar que ambos se incrementaron en el último periodo por la adjudicación de nuevos programas habitacionales, pero en la Recaudación Real se produce un crecimiento, en promedio, del 10 % respecto a la Recaudación Teórica.

Es importante destacar que los numerosos esfuerzos realizados por esta institución en vista a lograr la optimización del proceso de recupero de cuotas de viviendas han encontrado resultados favorables, a lo cual se suma la expectativa de que la situación futura siga mejorando en base al planteamiento y aplicación de nuevos planes, políticas y estrategias en pos del objetivo final: recuperar la inversión. ☺

II COLABORACIÓN:
C.P.N. RAUL SALOMON
LIC. ANA MERCEDES SALAZAR

Gobierno de la provincia de Jujuy - Ministerio de Infraestructura y Planificación

Financiamiento compartido Programa Federal PROMEBA Programa "Mejor Vivir"



Centro Vecinal ▲ ▲ Plaza Abra Pampa

A los efectos de optimizar saldos de cupos PROMEBA I y poder incorporar más barrios a esta propuesta de asistencia integral que permite a los vecinos acceder a una mejor calidad de vida, tanto en el hábitat particular como en el urbano que los contiene, el IVUJ programó obras cofinanciadas, una de las cuales, ejecutada en la localidad de Abra Pampa, en la Puna jujeña, cuenta ya con recepción provisoria.

El financiamiento de dicha obra fue aportado por el **PROMEBA I** en lo relativo a infraestructura pública y con recursos del **Programa Federal "Mejor Vivir"** se ejecutaron los núcleos sanitarios, lavadero y tabique con instalaciones para futura cocina.

Ubicación geográfica de Abra Pampa: La ciudad de Abra Pampa, cabecera del departamento de Cochinoca, se encuentra enclavada en la Puna jujeña a 3.500 mts. sobre el nivel del mar.

Basta ahondar en la literatura jujeña, en poesías como

las de Víctor Aban, para comprender lo inhóspito de su geografía y su indiscutible derecho a acceder a proyectos de esta envergadura:

"quiero decir de Pampa abierta

Abra Pampa

Y, si silbante y fría

Siberia Argentina".....

..... "Entre los pueblos olvidados y pequeños

polvorientos, perdidos

del norte de mi patria"

Características del barrio: El barrio "31 de Agosto" se encuentra ubicado hacia el este de la ciudad de Abra Pampa.

Con una población de 2.000 habitantes, integra un área que carecía de infraestructura básica que brindara a la comunidad los servicios esenciales para vivir.

Las viviendas con tecnología propia del lugar combinan el



▲▲ Núcleos Húmedos

bajo cero a las que se ven sometidos en el invierno.

Conclusiones: Hasta aquí, todo parece igual a otros programas que se ejecutan en la provincia. Pero no es así. Lo más importante del PROMEBA, aquí junto al Programa Federal “Mejor Vivir”, es el trabajo con la comunidad. Ese enfrentar cada día juntos, **Equipo de Campo** (modalidad de Inspección técnica y acompañamiento social, ambiental y dominial), **vecinos y contratista**, las problemáticas que van surgiendo y buscar los caminos que permitan arribar a la mejor solución.

Plan de Manejo Ambiental; Propuesta de Desarrollo Social; Propuesta de Regularización Dominial, no compiten con la obra física, sino que forman parte de una integralidad que, contemplando las visiones particulares de cada área, se acompañan para lograr, como resultado final, **una familia que pueda vivir con más dignidad**, en una comunidad en la cual se han mejorado las relaciones humanas y se haya fortalecido o conformado el o los centros vecinales.

¿Cuál es el mejor logro obtenido?

No es para la Unidad de Mejoramiento Habitacional la concreción de la obra física, sino el cariño, la confianza y el agradecimiento de esta pequeña comunidad expresada en cada frase, en cada palabra vertida por los vecinos en el “Taller de Cierre” o durante la “flechada”, porque sabíamos que, a partir de ese manojito de huevos colgado en el techo, cuando los invitados comienzan a romperlo con las flechas entregadas por los vecinos, la obra habitada forma parte de la vida de cada uno de ellos y aceptada a pesar de las distintas pautas culturales que los distinguen. ☺

II UNIDAD DE MEJORAMIENTO HABITACIONAL

adobe con las piedras en una suerte de arquitectura no competitiva con el medio circundante.

Intervención: El PROMEBA rehabilitó el área y ejecutó las obras de infraestructura pública y urbanización, las que permitieron al barrio incorporarse a la trama urbana de la ciudad con todos los servicios. La provisión de red de cloaca, mejoras en las redes de abastecimiento de agua, energía eléctrica y alumbrado público, red vial, veredas, espacios verdes y SUM para el centro vecinal cambió la fisonomía del barrio y la posición del vecino frente a los otros habitantes de la ciudad. El barrio tiene todos los servicios y ello los distingue.

Con el **Programa Federal “Mejor Vivir”** se ha logrado completar las viviendas que ellos mismos ejecutaron. La tecnología utilizada es la propia del lugar, respetando los conceptos de la arquitectura espontánea: adobes, cimientos y sobrecimientos de piedra, revestido este último con lajas que los abrapampeños extraen de las laderas de los cerros. “Torteados” de barro estabilizado para la cubierta. Un tanque de reserva de agua tipo “australiano” para que su baja altura permita cubrirlo desafiando las extremas temperaturas