



"Plan de Gestión de la Cartera de Créditos en Mora"

El I.P.V. de Catamarca formuló por primera vez un "Plan de Gestión de la Cartera de Créditos", con el propósito de procurar el incremento del recupero de la cartera de créditos a fin de preservar el derecho genuino a obtener una vivienda digna, mediante el reciclaje de los fondos en nuevos planes de obra.

Así como también a fin de dar cumplimiento a lo establecido en el Art.6° del Decreto Acuerdo del Poder Ejecutivo Provincial N° 1371/01, que ordena al Instituto Provincial de la Vivienda a presentar un plan de gestión de la cartera de créditos en mora "que se proponga lograr un porcentaje de recuperación no inferior al 60% del importe de las cuotas facturadas mensualmente hasta el 31 de julio de 2002, y del 75% hasta el 31 de diciembre de 2002".

Para su elaboración, se conformó un equipo de trabajo con agentes de distintas áreas, se recopiló y procesó toda la información existente en el organismo (incluidas auditorias Fonavi), y finalmente luego de un mesurado diagnóstico y de un sistemático seguimiento del comportamiento de los adjudicatarios (tarea desarrollada desde julio del 2000), se plasmó en un documento, del cual haremos una breve síntesis.

PRESENTACION

El Plan expresa una nueva forma de abordar el problema de la morosidad de la cartera de créditos del I.P.V., constituyéndose en un instrumento de ayuda para la toma de decisiones, elaborado a partir del análisis del comportamiento de los últimos 5 años, la situación actual y de su evolución previsible.

Y tal como lo define Ezequiel Ander-Egg un plan "hace referencia a las decisiones de carácter general que expresan los lineamientos políticos fundamentales, las prioridades que se derivan de esas formulaciones, la asignación de recursos acorde a esas prioridades, las estrategias de acción y el conjunto de medios e instrumentos que se van a utilizar para alcanzar las metas y objetivos propuestos".

OBJETIVO GENERAL

Eficientizar el recupero de créditos del Instituto Provincial de la Vivienda de Catamarca, de manera que solidaria-

mente se retroalimente el sistema, garantizando la continuidad de la construcción de viviendas sociales y la generación de fuentes de trabajo.

IMPLEMENTACIÓN

Fecha de inicio: Marzo 2002

Período de evaluación: Marzo 2002 - junio 2002

CONTENIDO DEL PLAN

El plan contiene:

- a) El diagnóstico del cual resultan las principales debilidades y fortalezas de la cartera de créditos del IPV.
- b) Las acciones llevadas a cabo para mejorar el recupero durante los años 2000 y 2001.
- c) Los lineamientos para mejorar el nivel de recupero.
- d) El objetivo general acordado para este primer Plan de Gestión de la Cartera de Créditos del IPV.
- e) El perfil de Programas y Proyectos y Acciones que conforman el Plan.

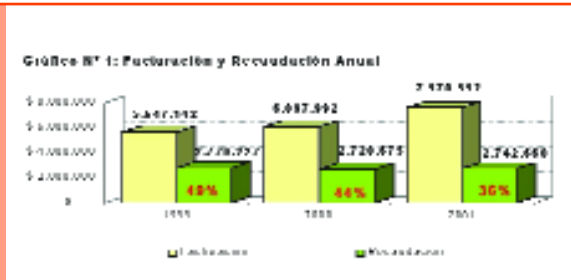
META DEL PLAN

Tomando como base lo antes mencionado y de acuerdo con el Decreto Acuerdo, la meta (montos de recaudación) del I.P.V. Catamarca se observa en el siguiente:

Facturación y recupero de inversiones - Cuadro N° 1

Concepto	1999	2000	2001	2002	
				31/Jul	31/Dic
Facturación	5.647.142,09	6.097.992,14	7.570.552	\$ 3.785.276	\$ 7.570.552
Recaudación	2.779.227,27	2.720.674,59	2.742.660	\$ 2.271.166	\$ 5.677.914
Morosidad	50,8%	55,4%	63,4%	40%	25%
Cumplimiento	49,2%	44,6%	36,6%	60%	75%

Se ha tomado como referencia lo facturado en el año 2001, aunque se debe aclarar que la facturación durante el 2002 va a ser superior al 2001, por la incorporación en el sistema de nuevos barrios a adjudicar. Por lo que, y considerando que la recaudación se comportara de manera lineal, es decir constante e igual todos los meses, se tendría que recaudar por mes, para dar cumplimiento al Decreto



▪ Gráfico N° 1

de referencia, aproximadamente \$378.528. Es decir casi el doble de lo que se recauda actualmente, que oscila en los \$220.000 (ver gráfico N° 1).

1 - PROGRAMAS Y PROYECTOS Y ACCIONES QUE CONFORMAN EL PLAN

Un plan esta constituido por un conjunto de programas, a su vez un programa está constituido por un conjunto de proyectos. El proyecto hace referencia a un conjunto de actividades concretas, interrelacionadas y coordinadas entre sí, que se realizan con el fin de producir determinados bienes y servicios capaces de satisfacer necesidades o resolver problemas. Continuando en una línea de concreción creciente, avanzamos con las actividades y tareas específicas. Así el Plan constituye un sistema que puede analizarse a diferentes niveles de concreción (ver gráfico N° 2).

A continuación se detalla el conjunto de programas (3) y proyectos (8) que conforman el "Plan de Gestión de la Carteras de Créditos del I.P.V."

2 - PRIORIZACION DE DEBILIDADES Y FORTALEZAS DEL RECUPERO DE CRÉDITOS

DEBILIDADES

- El desdoblamiento de la gestión en dos organismos y la falta de coordinación entre ellos determina que exista:
 - a) Discrepancia con respecto al total de viviendas adjudicadas, lo que implica además un gran número de viviendas sin facturar.
 - b) Importante cantidad de barrios y/o viviendas sin resolución de adjudicación o entregadas en comodato a las que no se emite boleta de pago.
 - c) Falta de seguimiento posterior a la adjudicación a fin de constatar la ocupación.
- La oferta no responde a las necesidades y posibilidades de los beneficiarios, esto le configura a estas familias un problema en lugar de una solución.
- La dificultad económica de los adjudicatarios para el cumplimiento del pago de la vivienda por desempleo o extrema pobreza.
- La falta de aplicación de medidas punitorias contra los que NO PAGAN.

PLAN DE GESTION DE LA CARTERA DE CREDITOS DEL IPV

PROGRAMA	PROYECTO	ACTIVIDADES y/o TAREAS
A. Conjuntos Habitacionales Fonavi	A.1- Adhesión al débito automático de adjudicatarios dependientes de la Administración Pública	<ul style="list-style-type: none"> • Visitas a organismos públicos • Visitas personalizadas a viviendas particulares • Incorporación al adjudicatario al débito automático al momento de la adjudicación • Celebrar convenios con entidades públicas y privadas • Premiar al buen pagador (diferentes sorteos)
	A.2- Asegurar el pago de la cuota de los Adjudicatarios no dependientes de la Administración Pública	<ul style="list-style-type: none"> • Intimación para la regularización de deuda • Visitas personalizadas • Determinación del co-titular • Implementar nuevas formas de pago
	A.3- Barrios de Emergencia Habitacional	<ul style="list-style-type: none"> • Visitas personalizadas • Resolver situaciones especiales
B. Créditos a Personas Físicas y Jurídicas	B.1- Beneficiarios de Créditos Individuales	<ul style="list-style-type: none"> • Visitas a organismos públicos • Celebrar convenios con entidades públicas y privadas • Seguimiento de la cartera de clientes • Identificar las viviendas con situación irregular • Implementar nuevas formas de pago • Reducción temporaria del valor de la cuota
	B.2- Municipios y Organizaciones no Gubernamentales	<ul style="list-style-type: none"> • Celebrar convenios de refinanciación con los municipios y organismos públicos. • Implementar en los nuevos créditos a otorgar, condición de libre deuda ante el I.P.V. para poder acceder al crédito. • Implementar planes de regularización de deuda, con condonación de intereses y reducción en un 20% la deuda • Beneficios de ampliación de plazo de los créditos otorgados a los Organismos morosos. • Ejecución de garantías
C. Escrituración	C.1- Escrituras de viviendas Fonavi no canceladas con estado dominial regularizado	<ul style="list-style-type: none"> • Relevamiento de barrios a escriturar • Tareas pre-escriturarias • Escrituración
	C.2- Plan Propietario	<ul style="list-style-type: none"> • Concertar reuniones de trabajo con los organismos actuantes. • Relevamiento de barrios a escriturar • Tareas pre-escriturarias • Escrituración
	C.3- Regularización dominial de barrios cancelados y no cancelados	<ul style="list-style-type: none"> • Estudio histórico de los antecedentes de cada barrio • Obtener información de los organismos intervinientes • Concertar reuniones de trabajo con UPE Saneamiento de Títulos • Requerir el cumplimiento a las empresas • Continuar con los juicios de prescripción adquisitiva • Expropiaciones y trámites de prescripción administrativa • Confeccionar y realizar toma de razón de los planos de loteo correspondientes.

Nota: Los Programas han sido calificados por orden alfabético y los proyectos por orden numérico.



▪ Gráfico N° 2

- La falta de jerarquización del área de Recupero de Créditos, además de falta de personal.
- El bajo nivel de escrituración incide en la recaudación, pues la escritura complementa legalmente la satisfacción de la "casa propia" y logra concientizar sobre la obligación de pago de la misma.
- La falta de información sobre el grupo familiar que habita la vivienda.
- La falta de recursos económicos para iniciar campaña publicitaria de concientización del pago de la vivienda.
- La falta de opciones de pago, especialmente del interior de la provincia que sólo pueden abonar su cuota en sucursales del Banco Nación Argentina o en las Oficinas del I.P.V.

FORTALEZAS

- Discurso político de la máxima autoridad de la provincia a favor del pago de la cuota, la cual se expresa hasta en los propios actos de entrega de viviendas
- Los medios de comunicación han acogido de buena forma esta iniciativa del pago de la cuota.
- Firme decisión política de revertir la situación de morosidad.
- Se facilitaron los mecanismos administrativos para que los adjudicatarios accedan a los distintos planes para lo cual se instrumentaron formularios tipos para que los adjudicatarios puedan optar a la hora de elegir el plan que más les convenga.
- Se gestionó la implementación del débito automático para los agentes de la Administración Pública que a pesar de existir un Decreto del Poder Ejecutivo del 1997 no se lo puso en vigencia el cual se efectivizó en octubre del 2000.
- Para la operatoria de Créditos Individuales se diseñó un

▪ Gráfico N° 4



Plan de Regularización de Deuda que se puso en vigencia a partir del 1 de junio hasta el 31 de diciembre. Se prorrogó a junio de 2002.

- La Administración I.P.V. firmó convenios con APUNCa-Gremio No Docente de la Universidad, Tribunal de Cuentas, UNCa, Poder Judicial, para que los adjudicatarios puedan acceder a débitos automáticos.
- Implementación interinstitucional del programa Plan Propietario permitiendo al IPV la escrituración de viviendas, a la Administración General de Rentas el cobro de tributos y a la Administración de Catastro la identificación de matrículas catastrales

3 - LINEAMIENTOS PARA MEJORAR EL NIVEL DE RECUPERO

- Optimizar el Recupero de Créditos
- Incrementar la eficiencia y eficacia de los programas habitacionales financiados con fondos públicos.
- Incrementar las acciones de regularización dominial

4 - ACCIONES LLEVADAS A CABO PARA MEJORAR EL RECUPERO DURANTE LOS AÑOS 2000 - 2001- 2002 - EVOLUCIÓN

A. Programa: Conjuntos Habitacionales Fonavi

A.1-Proyecto: Adhesión al débito automático Adjudicatarios dependientes de la administración pública.

El descuento por planilla es la herramienta más importante con que cuenta el IPV, dado que este tipo de pago le genera:

▪ Gráfico N° 5



Gráfico N° 3: Adhesiones al Débito automático
Viviendas FOLBIVI



▪ Gráfico N° 3

- Ingresos mensuales estables.
- Evita que los clientes caigan en mora,
- Genera ahorro en costos administrativos y de personal, debido a que esas personas "salen" del sistema administrativo (no se envía cedulón de deuda, intimación, etc.)
- Pero se tiene que seguir su historia crediticia.

- Se implementó este sistema para mejorar el índice de recupero de créditos y garantizar un piso a cobrar.

Se inició en octubre del 2000, con la puesta en vigencia del Decreto H. F. 624/94 que autoriza al IPV a descontar por planilla la cuota correspondiente al pago de la vivienda a todos los empleados de la Administración Pública - Central y Descentralizada.

En el mes de enero 2002 se encontraban adheridos al débito automático 1.263 adjudicatarios, y hasta el mes de julio del corriente año esta cifra se incrementó a 2.406.

La meta propuesta en el Plan era adherir a este sistema de pago a 2.096 adjudicatarios y el resultado obtenido a julio 2002 fue del 57% de lo previsto (ver gráficos N° 3 y N° 4)

- Otra forma de implementar el débito automático es a través de convenios con otros sectores (municipales, bancarios, empresas privadas, etc.) para que al momento de la liquidación de sus haberes se haga la retención del monto equivalente a la cuota.

En lo que se refiere a este tema se firmaron convenios con distintos municipios de la provincia para implementar el débito automático a los agentes que dependen de los mismos y que poseen viviendas construidas por este I.P.V.

- La educación para el cumplimiento del pago del crédito es fundamental, por lo que además de implementar un proceso de vigilancia sistemática, mediante control y comunicación regular durante todo el plazo del crédito; es fundamental "premiar al buen pagador", incentivándolo a cumplir con las obligaciones contraídas.

Para ello se iniciarán sorteos trimestrales a partir de agosto de 2002 entre los agentes adheridos al débito automático a los que se les premiará con pintura, cemento, cal, pisos, etc. para mejorar su vivienda.

A.2-Proyecto: Asegurar el pago de la cuota de los adjudicatarios no dependientes de la administración pública.

El proyecto pretende implementar una serie de acciones tendientes a cobrar la cuota de las viviendas a adjudic

catarios que no dependen de la Administración Pública, o de los organismos con los cuales se firmó convenio para adhesión al débito.

Se establece esta diferenciación por la dificultad, y mayor complejidad que implica instrumentar una gestión de cobranza a personas con situaciones laborales inestables, independientes o que trabajen en empresas privadas.

Las dificultades detectadas son:

- importante cantidad de viviendas, que no están registradas en el sistema de recupero, porque no poseen Resolución de Adjudicación, existiendo con este problema barrios completos, así como también viviendas adjudicadas en comodato o con tenencia precaria, viviendas transferidas, vendidas, no habitadas, etc.

- el Instituto no posee datos del cotitular de cada unidad habitacional

- los adjudicatarios del interior de la provincia sólo pueden abonar su cuota en sucursales del Banco de la Nación Argentina, o en su defecto dirigirse a las oficinas del IPV en la ciudad capital.

Para llevar a cabo este proyecto fue necesario realizar una serie de trabajos a saber:

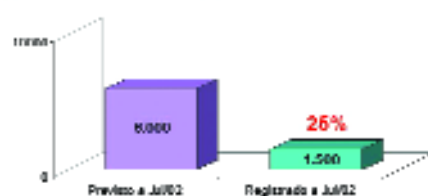
- Visitas personalizadas realizadas por el Departamento Coordinación Social del I.P.V. para discriminar los casos de morosos con situaciones especiales a los que se les brindarán soluciones puntuales a los problemas observados. Las metas y resultados obtenidos están representados en el gráfico N° 5.

Además se inició, en los barrios del interior de la provincia desde mayo 2002, un relevamiento de actualización de datos, realizado por agentes del organismo que permite obtener información de las personas que habitan la vivienda y su situación socioeconómica. (Ver gráfico N° 5).

- Debido a que el IPV no cuenta con los datos del cotitular y del grupo familiar que habita la vivienda, y dicha información existe en la DPEAyCVS (Ex UPE-Vivienda) a raíz de esta situación se enviaron 2 agentes del IPV a relevar y registrar en un sistema informático los datos indispensables que permitan determinar si entre los habitantes de la vivienda existe un empleado público al que pueda descontarse el valor de la cuota.

■ Gráfico N° 6

Gráfico N° 6: Determinación del Co-Titular



En el Plan se prevé obtener los datos de 6.000 viviendas a julio 2002, pero por falta de personal para la efectivización de la tarea se identificaron 1.500 grupos familiares, es decir un 25% de lo previsto.

- Se iniciaron los trámites para celebrar convenios con tarjetas de crédito para el débito de la cuota de la vivienda.

- Se firmó un convenio con la empresa del sistema de Pago Fácil, para brindarle a los adjudicatarios un sistema rápido y ágil del pago de sus facturas en agentes autorizados (este convenio trae aparejado enormes beneficios en lo que se refiere a adjudicatarios del interior de la provincia).

- Se encuentra en estudio la tercerización del cobro de cuotas que podrá ser realizado por agentes de este organismo (beneficiados con el cobro de una comisión por esta tarea) o se contratará el servicio de cobro de cuotas a una empresa privada.

B. Programa: Créditos a personas físicas y jurídicas

B.1-Proyecto: Beneficiarios de créditos individuales

En mayo del 2001 el índice de morosidad en esta operatoria ascendía al 41% lo que significa \$500.000, en base a esta situación se puso en vigencia un "Plan de Regularización de la Cartera en mora de la Operatoria Créditos Individuales"; el objetivo principal del plan era flexibilizar las alternativas de pago, por cuanto se detectó casos con atrasos de hasta 36 cuotas, lo que significaba proceder a la ejecución, o estudiar alternativas que le permitan regularizar su situación. En función de ello se implementó prorratear la deuda en el saldo de amortización, sin intereses punitivos. Lo positivo a destacar es la buena acogida que tuvo el plan, al que se adhirieron 208 adjudicatarios lográndose reducir la morosidad al 14,93% a junio 2002.

- Como ya se enunciara el descuento por planilla es la herramienta más importante con que cuenta (por ahora) el IPV para asegurarse un fondo mensual fijo, que le permite a su vez realizar una adecuada planificación de sus inversiones.

En lo que se refiere a débito automático se puede

mencionar que en enero 2002 se encontraban adheridos 95 adjudicatarios de créditos individuales y hasta julio 2002 esta cifra se elevó a 183. Del total de adhesiones previstas en el Plan se efectivizó el 54% (ver gráficos N° 7 y N° 8).

- Si bien la operatoria está destinada a un sector de la población con determinada capacidad de pago, el IPV por su fin social no puede abstraerse de la realidad económica del país, que ha provocado grandes alteraciones en el nivel de ingresos de la población.

Para estos casos donde sus ingresos, al momento que solicitó el crédito han variado, y dado que la función de la institución, además de su finalidad social, es generar ingresos, y no cargarse de inmuebles ejecutados, salvo excepciones en las que la única salida es la ejecución se implementó la reducción temporal del valor de la cuota durante un plazo de 2 años, término durante el cual abonará el 75% del valor de la misma. El 25% restante se prorrateará en el plazo de pago restante.

B.2-Proyecto: Municipios y Organizaciones no Gubernamentales

Objetivos:

- Recuperar los fondos adeudados por los municipios
- Recuperar los fondos adeudados por las entidades sin fines de lucro
- Reinvertir en nuevas obras de los mismos programas.

En función del estado de deuda que presentan los distintos organismos provinciales y municipales, que recibieron aportes financieros en el marco de las distintas operatorias implementadas por el Instituto, se buscó consensuar con los diferentes entes una solución que permita regularizar la situación. Se les concedió a los organismos la posibilidad de la cancelación de dichas deudas, proponiéndoles tres alternativas. Las mismas se basan en:

- se propone congelar al 30-03-02 las deudas,
- dejar sin efectos los períodos no abonados comenzando a contar nuevamente desde la cuota siguiente a la última abonada,
- descontar los montos resultantes de la coparticipación municipal.

Se han llevado a cabo todos los contactos con los in-



tendientes, pero hasta el momento sólo han firmado el convenio dos municipios (Fiambalá y Santa María); se encuentran en tratativas dos municipios más.

C - Programa: Escrituración

C.2-Proyecto: Plan Propietario

Se instrumentó juntamente con las Administraciones de Rentas, Catastro, Registro de la Propiedad Inmobiliaria, Dirección Provincial de Evaluación, Adjudicación y Control de Viviendas Sociales, el "Plan Propietario". El plan surge por las dificultades que la Administración de Catastro tenía para identificar a los adjudicatarios de las viviendas de barrios Fonavi, esto se trasladaba a que, los cedulones para pago de impuesto inmobiliario, que emitía Rentas con la información remitida de Catastro, figura como propietario el I.P.V. por lo cual el correo los enviaba al instituto, acumulándose por años boletas de impuestos que además no se pagaron ni se pagarían; nunca llegaban a su verdadero destinatario. Este problema se debe a que el Plano de Loteo Aprobado, que ya cuenta con la matrícula Catastral (aprobado por Catastro), es presentado por las empresas contratistas al I.P.V., mucho tiempo después que la obra es entregada, por lo cual el I.P.V. no cuenta con esa información antes de remitirle a la UPE-Vivienda, enviándole solamente un anteproyecto de loteo.

Desde que se implementó el plan en septiembre del año 2001 hasta diciembre del mismo año, se relevaron tres barrios: Ocampo (80 viv.), 32 Viviendas. Lic. N° 14/95;

y 100 Viv. Lic. N° 02/97. El I.P.V. logró la escrituración de un 60% de las viviendas relevadas, el 40% restante no se pudo escriturar por razones ajenas al I.P.V. A partir de junio del corriente se lanzó nuevamente el Plan Propietario, se encuentran relevando 5 agentes de las reparticiones actuales, el barrio 23 de abril Lic. N° 15/91 y el barrio 100 viviendas Lic. N° 1/97.

Equipo de Trabajo:

Coordinación General:

Arq. Vilma Patricia Maldonado de Fiad

Equipo de Trabajo:

CPN María Delia Vega de Leal

Arq. Alicia Macias

ASC María Eugenia Luna Figueroa

ASC Noemí del Valle Herrera

ASC Roberto Daniel Espinoza

Arq. Cristina Perez

Prof. René Victor Moya

Prof. Silvia Adriana Tortis

Lic. Alberto Soria

Esc. Graciela Juri de Barrancos

Esc. María Lis Infante de Casen

Lic. María Cristina Galván de Ponce

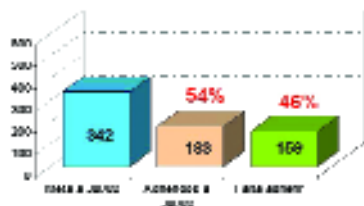
A.S. Luz Reynoso de Ibarra

Arq. Pablo Rizzo

Becarios de la UNCa

▪ Gráfico N° 7

Gráfico N° 7: Adhesión al Debito Automático
Cedulas Individuales



▪ Gráfico N° 8

Gráfico N° 8: Adhesión al Debito Automático
Cedulas Individuales

