



VIVIENDAS PARA CLASE MEDIA



El Gobierno de la provincia de La Rioja, a través de la Administración Provincial de Vivienda y Urbanismo, implementa desde el año 2011 la ejecución de viviendas para clase media como una política de Estado. De esta manera, se concretó el compromiso del gobernador Luis Beder Herrera de dar respuesta a este sector de la población. En este sentido, la Administración Provincial de Vivienda y Urbanismo construyó 338 viviendas en la ciudad de La Rioja. El programa se financió a través del Fideicomiso Financiero "Programa Federal de Construcción de Viviendas de la provincia de La Rioja".

Lo novedoso de este programa fue el sistema de adjudicación por licitación. Se efectuaron tres actos públicos donde los postulantes que cumplían con todos los requisitos exigidos por la APVyU realizaron una oferta de dinero para participar y así obtener su vivienda. El monto mínimo exigido para presentar ofertas fue de \$ 12.000. De esta manera, en el acto de apertura se estableció un orden de prioridad desde la mayor hasta la menor oferta. Con este orden de mérito, cada preadjudicatario seleccionó la ubicación de su casa. Es importante resaltar también que todas estas unidades habitacio-

nales se entregaron con la correspondiente escritura traslativa de dominio con hipoteca por el saldo.

DETALLES TÉCNICOS

Las viviendas ejecutadas por la APVyU, a través de 11 empresas riojanas, están implantadas en lotes de 300 m² y tienen una superficie cubierta total de 65 m². Constán de 2 dormitorios amplios con espacio para los placares, estar-comedor, cocina-lavadero, baño y antebañ. En uno de los prototipos, la cocina está incorporada al comedor, y en otros casos está separada.



▲ Viviendas en ejecución, año 2011

LOCALIZACIÓN DE LAS VIVIENDAS



El sistema constructivo utilizado es el tradicional: muros de ladrillos cerámicos huecos portantes, revoque grueso y fino, de ambas caras, techo de chapa con una triple capa de lana de vidrio (15 cm), cielorraso de placas de roca de yeso (durlock) y una cámara de aire entre el cielorraso y el techo. Las ventanas son de aluminio; las puertas externas, de chapa, y las puertas internas, de cedro.

LOCALIZACIÓN

La localización de las 338 viviendas se presenta como continuidad al suroeste de la trama urbana existente, que conforman los barrios de reciente ejecución próximos al río Las Talas, con acceso por el puente que es prolongación de la Av. Coronel Montes. Es importante destacar que el barrio, denominado "Néstor Kirchner", tendrá en un futuro acceso desde la Av. de Circunvalación a la altura del Golf Club La Rioja.

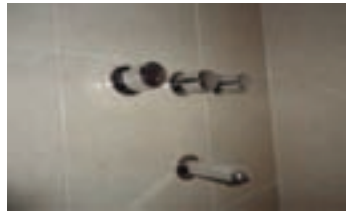


La RIOJA

ADMINISTRACIÓN PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO



▲ Umbrales de granito



▲ Grifería de primera calidad



▲ Aberturas de aluminio



▲ Vista del techo desde el exterior y el interior ▲



▲ Cocina CM8



▲ Cocina y desayunador CM5



▲ Lavadero



▲ Baño y antebañó

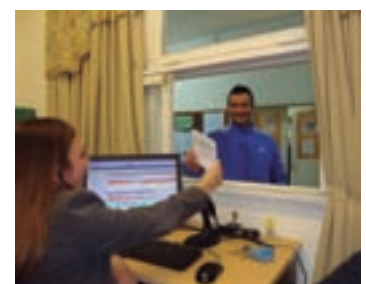
PROYECTO

Las tipologías propuestas para la vivienda "Clase Media" que se plantearon responden a los estándares de habitabilidad fijados por Nación y Provincia.

Las unidades fueron identificadas como CM5 y CM8, todas de 2 dormitorios, y se desarrollaron con los servicios necesarios para el desenvolvimiento de las actividades familiares, con criterio de flexibilidad y crecimiento para futuras ampliaciones, sin que se altere la funcionalidad.

SISTEMA DE ADJUDICACIÓN POR LICITACIÓN

En primera instancia, se exhibió en los pasillos de la APVyU y en el sitio web del organismo el padrón de postulantes aptos para licitar. Este padrón se conformó con todos los postulantes que cumplieran



▲ Presentación de las ofertas



TIPOLOGÍA CLASE MEDIA 85,65 m² **CM-8**



TIPOLOGÍA CLASE MEDIA 66,58 m² **CM-5**



con los requisitos exigidos para esta nueva operativa, luego de ser analizados por la Dirección General Social y Jurídica que otorgó el apto social y el Departamento de Gestión Financiera, que confirió el apto financiero.

Así, los interesados que aparecían en el padrón mencionado pudieron adquirir el pliego con el correspondiente formulario de propuesta. Este documento estuvo personalizado a partir de la identificación con código de barras; debía ser completado con el monto ofrecido en números y firmado por el titular y el cotitular. Luego, cada oferente presentó su sobre con la propuesta en la oficina de mesa de entrada de la APVyU.

PRESENTACIÓN DE OFERTAS

El acto de apertura se realizó ante escribano público, y en él se abrieron y leyeron todas las ofertas presentadas. De acuerdo con el monto de cada propuesta, se estableció un orden de prioridad de mayor a menor. En el caso de las ofertas iguales, se sorteó el orden cuando culminó la apertura de sobres. En el mismo acto se hizo entrega de una boleta de depósito a fin de que cada oferente materializara la propuesta efectuando el depósito correspondiente dentro de las 48 horas há-



▲ Acto de apertura de los sobres

biles. Finalizado el proceso de depósito de todos los oferentes, se dictó la resolución de preadjudicación y se inició el trámite de escrituración.

SELECCIÓN DE VIVIENDAS

En acto público con presencia de escribano, cada preadjudicatario eligió la ubicación y tipología de su vivienda según el orden de mérito que obtuvo en la licitación. Luego, al momento de la entrega de las viviendas se dictó la correspondiente resolución de adjudicación y la escritura de hipoteca.



▼ Equipo de inspectores de APVyU – La Rioja



▼ Obras de pavimentación en acceso al barrio



COSTO DE LAS VIVIENDAS Y PLAZOS DE FINANCIACIÓN

El plazo máximo de financiación es de 15 años (180 cuotas); el sistema de financiación, francés, y con una tasa anual y fija del 8%.

El monto de la cuota (capital más intereses) es de \$ 1.128, a lo que se adicionarán gastos administrativos de emisión de chequera, seguro de vida y seguro contra incendio.

- Cuando la oferta supera el mínimo base de \$ 12.000 se reduce el plazo, quedando constante el monto de la cuota (ver ejemplo en la tabla 1).

DEDICACIÓN EXCLUSIVA DE PROFESIONALES DE LA APVyU

La Administración Provincial de Vivienda y Urbanismo inició en junio de 2011 la ejecución de las 338 viviendas de clase media en La Rioja. El programa se ejecutó a través de 11 empresas constructoras riojanas, con la inspección y asistencia técnica exclusiva, en el lugar de la obra, de profesionales y técnicos de la APVyU. Asimismo, el organismo fue el encargado de la compra de materiales a los fines de seleccionar la mejor calidad y también abaratar los costos. El proyecto tiene previsto en el futuro el crecimiento del área, con sectores destinados a equipamiento de recreación y espacios verdes. Además, se cuenta con las obras de urbanización (veredas, cordones cuneta y asfaltado de calles). ☉

|| LIC. GABRIELA BARCELLONA
PRENSA - APVyU

Tabla 1

COSTO DE LA VIVIENDA	MONTO OFERTA	MONTO a FINANCIAR	PLAZO MESES	CUOTA CAPITAL INTERESES
\$130.000	\$ 12.000 (oferta mínima)	\$ 118.000	180	\$ 1.128
	\$ 30.000	\$ 100.000	135	\$ 1.128