

# HACER QUE CADA FAMILIA RIOJANA SEA PROPIETARIA DE UNA VIVIENDA ES UNA PRIORIDAD DE LA APVyU

Desde el año 2010, el Programa de Regularización Dominial y Escrituración Masiva ha perfeccionado el dominio de 926 viviendas, ha regularizado el estado parcelario de 1.681 parcelas para viviendas y ha otorgado la escritura traslativa de dominio a 3.900 familias.



▲ Entrega de escrituras, 2010



▲ Firma de Convenio entre APVyU y Agrimensores

**S**i recorremos la provincia de La Rioja y en especial la ciudad capital, podemos observar que la mayor parte del tejido urbano se encuentra conformado por viviendas construidas con fondos públicos, en gran medida a través de la Administración Provincial de Vivienda y Urbanismo (ex IPVyU).

La creciente informalidad en relación con la situación del dominio del suelo en las distintas urbanizaciones que viene consolidando el organismo ejecutor condujo a priorizar dentro de sus acciones el "regularizar" o ajustar a derecho diversas situaciones detectadas, mediante el correspondiente estudio previo, en los diferentes complejos de viviendas.

A tal fin, y siguiendo la impronta del Gobierno nacional y provincial de "hacer de cada riojano un propietario", la Administración relanzó el Programa de Regularización Dominial y Escrituración Masiva, que se había iniciado en 1994, no aplicándose con la debida continuidad, ya que fue prioritario distraer los esfuerzos de

la organización en acciones de desarrollo y ejecución de viviendas.

A partir de 2010, se crea la Coordinación de Regularización Dominial y Escrituración Masiva y se pone en marcha el Programa, para resolver el problema de la titularidad de viviendas sociales.

El Objetivo General de éste es el "Sanear la situación Dominial".

Los Objetivos Específicos son:

- La regularización dominial del suelo urbano.
- Verificar la situación de habitabilidad.
- El saneamiento de la deuda.
- Garantizar la seguridad jurídica de la tenencia de la tierra a los adjudicatarios de vivienda.
- La ampliación del padrón de catastro provincial.
- Garantizar certeza a los impuestos provinciales y municipales.
- Posibilitar una importante fuente de financiamiento conforme a las nuevas operatorias de viviendas.



▲ Vicegovernador entrega escrituras en 2015

## FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

La fundamentación jurídica se ha realizado sobre la base de las Leyes Nacionales N° 21.581 y 24.464, los Convenios Marco celebrados con la Subsecretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda de la Nación y la Ley Provincial N° 8700.

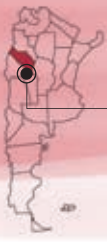
## LAS ACCIONES LLEVADAS A CABO SON LAS SIGUIENTES:

Para "sanear la situación de dominio" de viviendas construidas entre 1977 y 1983, siendo que el Estado provincial no contaba con título perfecto, se celebró un con-

venio con la Administración Provincial de Tierras, para expropiar –a solo efecto de regularizar– los inmuebles ubicados en diversas localidades del interior de la provincia, en un total de 926 parcelas. A la fecha se ha otorgado la escritura traslativa de dominio a más del 50% de los adjudicatarios de dichas viviendas.



▲ El ministro Bosetti entregando escrituras en Chical



# La RIOJA

ADMINISTRACIÓN PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO



▲ Entrega de escrituras en el Barrio J. C. Corzo, 5 de octubre de 2012



▼ Entrega de escrituras el 23 de mayo de 2011



Para "confeccionar y aprobar los planos de mensura y fraccionamiento" en el período de seis años y en tres etapas, se celebró un convenio con el Colegio de Agrimensores de la Provincia de La Rioja, habiéndose regularizado el estado parcelario de 1.681 viviendas en Capital, Chilecito, Chamental y Chepes.

Para "confeccionar el Reglamento de Copropiedad y Administración/ División en Propiedad Horizontal", se llamó a concurso y se asistió a entidades, habiéndose producido el saneamiento del Complejo Urbanístico "120 Viviendas Julio César Corzo"; asimismo, se encuentra en trámite el Programa "88 Viviendas San Vicente".

## ¿CÓMO ES EL PROCESO DE ESCRITURACIÓN?

El proceso de escrituración puede ser individual o por programa. En el primer caso, lo inicia el adjudicatario, bien sea porque ha cancelado la vivienda o porque necesita la escritura; en el segundo, previa verificación de ocupación y relevamiento del estado parcelario, la Administración cita a cada adjudicatario a que presente la documentación correspondiente, como también a refinanciar la deuda.

Se trabaja con una base de datos unificada (ADJUDIR), cargando los datos necesarios de las áreas pertinentes en la Ficha de Escrituración; posteriormente se confecciona la escritura y se la entrega en acto público.

La Administración Provincial de Vivienda y Urbanismo cuenta con un Registro Notarial propio dividido en tres secciones: A y B, con sede en el Departamento Capital de La Rioja, y C, para las localidades de Chilecito y Famatina, donde se confeccionan los instrumentos públicos de transferencia de dominio en venta y/o venta con hipoteca y cancelaciones por los escribanos de la institución.

No obstante, es de resaltar que en el caso de viviendas ejecutadas por entidades intermedias la confección de la escritura se realiza a través de escribanos particulares, propuestos por la entidad.

## PROGRAMAS INTERVENIDOS

La gama de programas que se sometieron a proceso de escrituración es muy diversa, habiéndose relevado datos de programas viejos y nuevos y detectado que en muchas familias



▲ Entrega de escrituras en el barrio Honorata Gómez Sanagasta en 2011

han fallecido sus titulares o se han divorciado, por lo que no se traduce en cantidad de viviendas escrituradas, ya que median largos plazos entre la entrega de la unidad habitacional y la escrituración.

Entre los programas intervenidos se encuentran: Programas del interior de la Provincia ejecutados en el sismo 77, Programas Fo.Na.Vi.: Las Agaves, 164 Viviendas Córdoba Sur, 120 Viviendas Julio César Corzo, 79 Viviendas Cooperativa Municipal, Programas ejecutados

en el marco de la Resolución 9: Reactivación I y II, Federales, Clase Media-Programa ANSES y Mi Primera Casa (de la que se entregó posesión y título), Techo Digno, etc.

## SANEAMIENTO FINANCIERO

Como corolario del proceso de titularización, se ha producido un importante saneamiento financiero de los programas, sometidos a éste en virtud de que para la con-

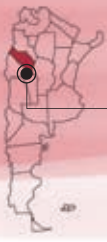
fección de la escritura es necesaria la refinanciación de la deuda.

En este sentido, se fijaron las siguientes pautas de trabajo:

- Adhesión al débito automático.
- Sistema de cesión de haberes.
- Nuevos medios de pago habilitados (Banco Rioja, Banco Nación, RapiPago, Pago Fácil).
- Cuota mínima de pesos: \$ 250.
- Costo de la escritura: \$ 1.200, programas varios. \$ 1.500, Clase Media-Techo Digno, dirigido a la clase media, y Mi Primera Casa.

▼ Entrega de escrituras en el barrio Las Agaves en 2010





# La RIOJA

ADMINISTRACIÓN PROVINCIAL DE VIVIENDA Y URBANISMO



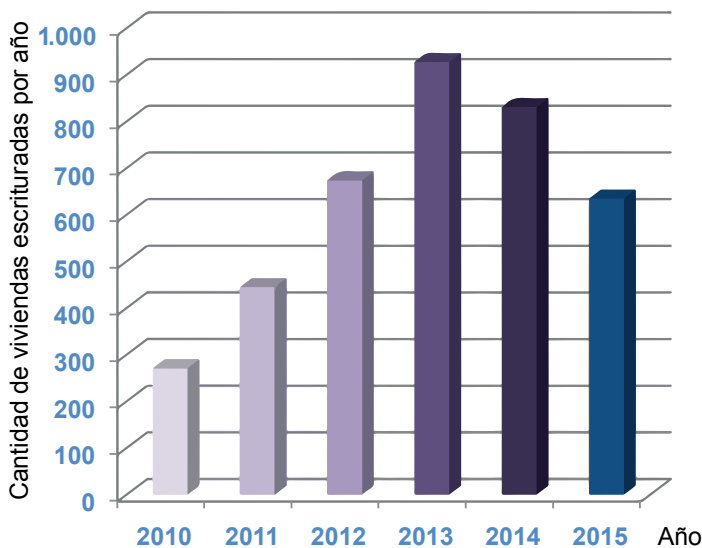
- Fijación de tasa variable por tramos para los programas bajo la modalidad de Techo Digno.

## CONCLUSIÓN

Falta mucho por hacer pero, de la mano del Gobierno nacional,

la provincia ha encarado decididamente la política pública de regularización dominial, a fin de incluir social y jurídicamente a cada uno de los beneficiarios de viviendas, mediante el otorgamiento del título de propiedad. ○

## CANTIDAD DE ESCRITURAS ENTREGADAS



## AUTORIDADES PROVINCIALES



- **Gobernador:**  
Dr. Luis Beder Herrera.
- **Administrador Provincial de Vivienda y Urbanismo:**  
Ing. Carlos César Crovara.
- **Directores Generales de las áreas involucradas:** Lic. Norma Delgado, Cont. Graciela Spallanzani, Ing. Silvia Colazo.
- **Coordinadora de Regularización Dominial y Escrituración Masiva:**  
Dra. Miriam Rosana Pillarou.

### Equipo Técnico

- **Asesora Letrada:**  
Abogada María Florencia Amaya.
- **Área Técnica:**  
Coordinadora Técnica: Arq. Haydee Noemí Roiz.  
División Relevamiento: Ing. Ángela Beatriz Mercol, Arq. Analía Moyano González, M.M.O. Rubén Díaz, Sr. Adrian Marcelo Quintero, Sr. Marcos Hugo Aguirre Mastromatey.
- **Área Social:**  
Lic. en Trabajo Social, Norma Llanos.  
Lic. Mercedes Torres Brizuela  
Adm. Viviana Rosa Lucero.  
Adm. María Zárate.
- **Área Financiera:**  
Cont. Angelina Avila.  
Cont. Andrea Quiroga.  
Cont. Roberto Pablo López Duglas.  
Sr. Lindor Ernesto Andrada.
- **Área Notarial:**  
Escribana Estela Iris Llanos de Aparicio,  
Escribana Flavia Lorena Delgado, Escribano Andrés González Boix, Sra. María Cristina del Valle Núñez, Sra. Silvia Pilar García, Sr. Antonio Bordón.
- **Delegación Chilcito:**  
Delegado Dr. Jorge Jalil  
Escr. María José Herrera  
Lic. Sirley Brusaca  
Arq. Decler Fernandez  
Cr. Fernando Ocampo

[www.larioja.gov.ar/vivienda](http://www.larioja.gov.ar/vivienda)  
Facebook: APVyU La Rioja