

Propuesta para conocer los resultados de la aplicación de la Ley Nacional n° 13.512 en los planes de viviendas realizados por el estado

Sanmarco, Guillermo L.¹; Sanmarco José M.²; Legname, Nelly P.²; Arce, Leopoldo J.²; Gonzalez M., Santiago³; Bolañez, Ricardo³

*(1) Departamento Académico de Estructura y Construcciones, Facultad de Ciencias Exactas y Tecnológicas, Universidad Nacional de Santiago del Estero.
sanmarco@unse.edu.ar*

(2) Departamento Académico de Agrimensura, Facultad de Ciencias Exactas y Tecnológicas, Universidad Nacional de Santiago del Estero.

(3) Estudiantes de Ingeniería Civil y de Ingeniería en Agrimensura, Facultad de Ciencias Exactas y Tecnológicas, UNSE

RESUMEN. Esta propuesta de investigación aplicada busca conocer cuáles han sido los resultados de la actuación del Estado en un campo de la obra pública, como lo es el de los planes oficiales de vivienda, en una aplicación particular. Mediante este trabajo se busca poder conocer los resultados de una de las formas que tiene el estado de intervenir en la construcción de viviendas mediante la aplicación de la ley nacional 13.512 que regula la Propiedad Horizontal. La actuación pretende determinar un panorama de situación en toda la provincia de Santiago del Estero, en planes desarrollados únicamente por el Gobierno de la Provincia, poder determinar cuántas viviendas ha realizado el Estado, diferenciar aquellos planes ejecutados en el sistema tradicional de loteo de aquellos efectuados bajo el régimen de PH, cuantificando los mismos y luego puntualmente de estos, efectuar estudios y relevamientos en su organismo de ejecución y en los de control y aplicación, agregando los estudios realizados in situ en cada localización propia, de los diversos conjuntos habitacionales y así poder conocer los resultados propios de cada uno de estos grupos, para poder determinar situaciones puntuales y comunes a todos, tendientes a enunciar los mayores problemas que esos resultados muestran.

INTRODUCCION

Es conocido el grave problema de la falta de viviendas en la sociedad argentina desde su ausencia total hasta la precariedad de gran cantidad de ellas, sumado a los problemas de hacinamiento y promiscuidad, cuando varias personas y/o familias comparten una vivienda.

El Estado no puede ni debe estar ausente de este problema. Se halla entre las garantías constitucionales, declarada en la parte dogmática de la Constitución Nacional, como derechos y garantías “una vivienda digna”.

Es por ello que el Estado ejecuta y realiza planes, programas y proyectos destinados a paliar esta situación. Una de las formas es a través de planes oficiales de vivienda (actualmente Ministerio de Planificación). Consideremos que los recursos del Estado son escasos, siempre insuficientes. Por ello realiza viviendas, con resultados diversos. La

aplicación en muchos casos de la Legislación de base y reglamentaria, así como técnicas correspondientes a la Propiedad Horizontal permite solucionar la falta de un recurso escaso, caro y que a veces no se consigue, como es el terreno, como así también reducir los costos de construcción, pero en circunstancias desfavorables puede producir graves problemas que son en conjunto e inseparables de orden técnico, económico y social

Un aporte desde este proyecto, a los fines de poder optimizar su utilización, como así también en busca de un mejor resultado para los habitantes de las mismas, será de suma importancia práctica y (si es considerado por las autoridades) tendrá significativa influencia en gran parte de la población, a la cual nos debemos los profesionales.

De los proyectos del Estado, en ciertos casos se resuelve la construcción mediante el sistema de Propiedad Horizontal. Nosotros como

profesionales participamos aquí en varias etapas, podemos mencionar la búsqueda de un/varios inmuebles adecuados tanto técnica como legalmente, su mensura, su diseño, su pre horizontalidad, su realización, la etapa de constitución en Propiedad Horizontal con documentación técnica, planos y reglamento de copropiedad y administración. Como organizadores del espacio, participes necesarios de la obra pública y la búsqueda del mejor resultado optimizando los recursos económicos en función de una mejora social, controlando el resultado final una vez habitados los complejos habitacionales, sabremos si se respetan las obligaciones de Reglamento, y si se han introducido muchas, pocas o ninguna modificación en las construcciones a lo que fue la Propiedad Horizontal, el funcionamiento de las viviendas desde puntos de vista arquitectónicos, estructurales, legales, sociales, ambientales. Este trabajo permitirá obtener conclusiones que ayudaran ala sociedad (y al Estado) a decidir sobre la conveniencia de la aplicabilidad de la Propiedad Horizontal o no.

Una hipótesis a validar con este trabajo es que los programas de viviendas desarrollados por el Estado en Santiago del Estero, bajo el sistema que norma la ley nacional de Propiedad Horizontal, no producen los efectos deseados, al menos de la forma que actualmente se desarrollan.

La importancia del tema es fundamental, ya que no solo se afecta a quienes ocupan esas viviendas, sino que es un factor influyente en el medioambiente urbano, tema que es de dedicación de todos los estados y se considera en las Cumbres de la Tierra, en donde se consolida el compromiso de ir en busca de un mejor uso de la tierra, hasta en la menor unidad administrativa (municipios).

OBJETIVOS

Objetivos generales

Esta propuesta tiene como objetivo general llegar a determinar algunos problemas que se pueden presentar y que ello ayude a la sociedad y representantes, en su función de satisfacer necesidades básicas y cumplir la garantía constitucional de asegurar vivienda digna para sus habitantes, sobre la conveniencia o no de desarrollar obras públicas de planes de vivienda mediante el sistema de propiedad horizontal, mejorar la forma en que actualmente se desarrollan o emplear únicamente el desarrollo con el tradicional de amanzanamiento y loteo.

Objetivos específicos

Determinar y efectuar un registro de todos los grupos de viviendas realizados por el Estado en Santiago del Estero, bajo el régimen de Propiedad Horizontal.

Realizar campañas de búsqueda de antecedentes y datos, relevamientos in-situ en cada grupo habitacional, medición, cálculos y conclusiones prácticas de aplicación cierta.

Poder llegar a la conclusión de cuáles de ellos presentan problemas de diversa índole, registrarlos y analizarlos.

Poder llegar a determinar si los inconvenientes que presentan estas obras son graves o menores y si son de tipo legal, normativo, arquitectónico, estructural, de documentación técnica, social o medioambiental o combinación de uno o varios de ellos.

Compatibilizar los datos obtenidos tanto in situ como en registros públicos, proceder a su análisis, con criterio diverso y en particular de proporcionalidad y transformarlos en información.

Determinar, de ser posible, el origen y causa de algunos de los problemas, su factibilidad de solución o morigeración.

METODOLOGIA

Se registrarán, en lo posible, en las inspecciones in-situ, imágenes mediante cámara fotográfica de aquellos problemas que sean visibles. Con un proyector se facilitará su posterior estudio y análisis en gabinete, tantas veces como sea necesario (y además para fines expositivos).

Como actividades, haremos búsqueda y captura de datos con:

Determinación e individualización de todos los grupos habitacionales realizados por el Estado en toda la Provincia por el sistema de Propiedad Horizontal.

Determinación de los lugares pertinentes y posibles y efectuar la búsqueda de datos, en particular Ministerio de Obras Públicas, Instituto Provincial de Vivienda y Urbanismo, Registro General de la Propiedad Inmueble, Dirección General de Catastro, Dirección Municipal de Suelo Urbano, Cámara de la Construcción y otros.

Investigación, con revisión IN-SITU en cada uno de los grupos habitacionales previamente determinados en la Provincia.

Ordenamiento de los datos obtenidos, así como de la documentación técnica y legal y homogenización de los mismos.

Transformación de datos en información para su consideración.

Análisis y comparativa de la información, fijación de parámetros convergentes mínimos y confección de matriz compaginante. Con ello se hará diagnóstico de situación.

CONCLUSIONES

Se procede a enunciar conclusiones en dos órdenes, uno de ellos referente al proyecto que se desarrolla y el otro referente a estudios y observaciones realizadas en su inicio.

Conclusiones referentes al proyecto

Se basa en la confluencia de dos grandes temas, la necesidad constitucional del Estado de garantizar viviendas, pero con la optimización de los escasos recursos disponibles por un lado y el apego y cumplimiento a las normas técnicas y legales vigentes con su mayor o menos factibilidad práctica por el otro. Son temas de conocimiento general extendido, pero no analizados en conjunto y en particular para esta situación y en nuestra Provincia.

Permitirá en parte determinar los problemas existentes y plantear conclusiones referidas a inconvenientes y problemas, gravedad y alcance de los mismos, plausibilidad de soluciones, modificaciones o alternativas

Permitirá una interacción, con el ofrecimiento de análisis con personas u organismos interesadas e involucradas en esta temática que afecta a la población y al desarrollo medioambiental, particularmente urbano, considerado de suma importancia a nivel mundial.

Conclusiones referentes al avance

De avances realizados, fijando un plazo de observación parcial hasta 2011, se obtienen datos consignados en tabla 1, que permiten un análisis demostrativo de su magnitud numérica.

Tabla 1: cantidad y tipo de viviendas

	Amanzanamiento y loteo	Propiedad Horizontal
Cantidad de viviendas	70.800	5.228

Podemos asimismo realizar su observación porcentual como vemos en el gráfico 1, de donde se desprende que la incidencia porcentual de las viviendas realizadas bajo el régimen de propiedad horizontal en la provincia de Santiago del Estero, es comparativamente significativa.

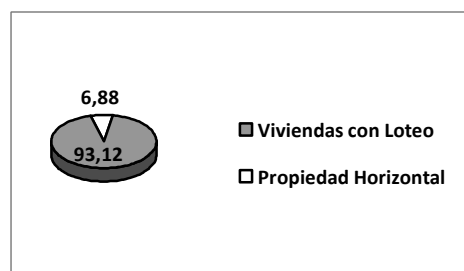


Gráfico 1: Porcentaje de viviendas en loteo y PH

La presencia de problemas en la obra pública en general representa inconvenientes múltiples para toda la sociedad, tanto en forma directa como indirecta, pero puntualmente aquí, si se presentan inconvenientes o problemas, vemos, que la cantidad de familias afectadas es de más de 5.200 familias, que a un promedio de 4,5 personas por familia, estimaríamos una población plausible de afectación de 23.400 personas.

En las siguientes fotografías se muestran algunos tipos de problemas observados, como puede verse, en la Fotografía n° 1 se presenta un edificio de departamentos que ha debido ser abandonado en su totalidad.



Fotografía n° 1: Edificio abandonado

Presentándose otros problemas de diferente tipo, como se ejemplifica en la Fotografía n° 2, en esta

se puede observar la realización de una construcción clandestina que obviamente se halla destinada a garaje, pero la misma se ha realizado en el espacio verde de Uso Común de los consorcistas. Origina problemas de variados aspectos: legales al construir en un terreno que no es propiedad de quien efectuó la construcción, y que además no es terreno sin propietario, sino que lo tiene, tal cual sería el consorcio de copropietarios, confusión de derecho real de dominio con el de condominio, técnicos pues no ha habido una autoridad de aplicación (organismo municipal correspondiente) que estudie y apruebe si lo amerita, esa construcción, estructuralmente no se conoce sus características, pero al ser clandestina es posible que no haya sido calculada por ningún profesional, urbanísticos, pues entre otros impide la libre circulación de los vecinos, arquitectónicos, pues modifica o afea según criterios subjetivos, el conjunto y así se podría continuar un análisis más completo



Fotografía n° 2: Construcción clandestina

Con el mismo destino de garaje, se puede observar en la Fotografía n° 3, la construcción clandestina de varios garajes en lo que es espacio de dominio público. En este caso se presentan problemas similares a los enunciados, acá se utiliza no por una, sino por varias personas, un

espacio, que constituye un inmueble que es propiedad del Estado Municipal, se está afectando directamente al dominio público municipal.



Fotografía n° 3: Construcciones clandestinas

En el avance de proyecto realizado ya se han podido detectar diversos tipos de inconvenientes que se pueden considerar de gravedad mínima, mediana y algunos de suma gravedad.

BIBLIOGRAFIA Y CONSULTA

- Constitución nacional
- Constitución provincial
- Código Civil
- Ley nacional n° 13.512
- Ley provincial n° 3.600
- SVOA (Secretaría de Vivienda y Ordenamiento Ambiental de la Nación) *Resoluciones Vs. Ciudad de Santiago del Estero, Código de Ordenamiento Urbano y Edificación.*
- Ciudad de La Banda, *Código de Ordenamiento Urbano y Edificación.*
- Antonio Bueno Ruiz, *Agrimensura Legal Aplicada*, La Plata, 1982.
- Mariana Mariani de Vidal, *Derechos Reales*, Zavallía, 2008.
- Dirección General de Catastro, *Legislación Catastral Compilada Tomo I*, CPIyA, 1986.