



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

FUNDAMENTOS

El Estado es, por definición, una estructura impersonal, cuyo objetivo es representar al bien común. Las teorías contractualistas hablan de una convención por la cual los individuos ceden determinadas facultades en procura de garantizar otras fundamentales. Así, el Estado tiene el monopolio de la coerción y es el único que puede actuar en legítima representación del bien común.

Sin embargo, cuando se percibe que el Estado tiene objetivos particulares que no coinciden con el bienestar general, la legitimidad comienza a decrecer. En este marco, la crisis de representatividad deviene y las consecuencias son imprevisibles. La legitimidad tiene un componente subjetivo que es, en cierta forma, independiente de los hechos. Es decir, tiene que ver con un sentimiento generalizado que en ocasiones no tiene un estricto correlato con la realidad. En otras ocasiones, en cambio, está relacionado con sucesos objetivos, porque el arco político no satisface las demandas comunitarias.

En cualquiera de las dos situaciones, la pérdida de la legitimidad es un fenómeno peligroso, porque el descontento puede trasladarse de los representantes a las instituciones mismas, poniendo en peligro, por ejemplo, nuestra aún joven democracia. Una de las herramientas que desde el Estado se pueden esgrimir para recuperar o reforzar la legitimidad es la transparencia, en todos los órdenes. En efecto, en procura de prestar servicios a la comunidad, el Estado toma recursos de la propia comunidad. Es su deber, entonces, rendir cuentas a la misma.

El Estado tiene, por otra parte, la función de garantizar los derechos individuales. A esto se suma, como necesidad imperiosa, máxime en estos momentos que vive nuestro país, el rol igualador del Estado. En este sentido, son múltiples los instrumentos en procura de reducir las asimetrías económicas.

Uno de los elementos niveladores por excelencia es la promoción de políticas públicas, en procura de construir y financiar viviendas para los sectores más postergados. La casa propia es un derecho familiar y es un deber estatal fomentarla.

Nuestra provincia dedica parte de su presupuesto a cumplir con esta premisa. Sin embargo, se suscitan algunas quejas por determinadas deficiencias en la construcción de las viviendas por parte de las empresas



Legislatura de la Provincia de Río Negro

contratistas. Las quejas están motivadas, en su mayoría, por la calidad y cantidad de materiales, o por la terminación.

El Estado tiene mecanismos de control que, en buena parte de los casos, funcionan adecuadamente. Sin embargo, hay quejas muy puntuales que finalmente salpican toda la labor de contralor.

Las inspecciones que lleva a cabo el IPPV son irremplazables, porque los técnicos del organismo están capacitados para llevar a cabo dichas tareas. Sin embargo, consideramos necesario que sean los propios preadjudicatarios quienes puedan evaluar, complementando al IPPV, la marcha de la construcción de sus viviendas.

En efecto, proponemos un sistema similar al que se implementó en la provincia de San Luis. Allí, cada preadjudicatario conoce cuál la localización de su vivienda desde que comienza a erigirse o a poco de iniciado el proceso. De esta manera, se habilitan días de visita para que cada persona pueda comprobar la marcha de la obra y, de ser necesario, realizar las observaciones oportunas. Estas consideraciones son elevadas a los organismos de control, quienes evalúan la pertinencia o no de las mismas.

Se trata, entonces, de una instancia más de control, que no reemplaza a las ya previstas, sino que la complementa. Se enmarca, además, en el paradigma de la democracia participativa, que procura reducir la mediación de las estructuras ante las demandas de la gente.

Los beneficios de la implementación de este sistema no se agotan en esta instancia. Permite, además, que se ahorren muchos recursos que actualmente se dedican a reparar las casas que han sido construidas de manera deficiente.

Actualmente, el sistema es el siguiente: mediante un sistema de puntajes, el IPPV preadjudica una vivienda en determinado barrio, aunque no especifica cual casa. De esta manera, recién en el momento en que se le entrega, cada propietario conoce la ubicación exacta de su hogar.

Este sistema permitió evitar las disputas respecto a las viviendas. Sin embargo, ocasiona algunos inconvenientes. En primer término, el señalado con anterioridad, es decir la imposibilidad de que el preadjudicatario controle la construcción de su propia vivienda. Además, a través de tomar contacto con la casa, puede proyectar las ampliaciones o las compras necesarias.



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

Consideramos, entonces, que este cambio en el sistema, con la posibilidad de control y el establecimiento de los días de visita para el preadjudicatario, implica una mejora importante en el mecanismo, sin variar ninguno de los dispositivos de control previstos hasta la fecha. Sin generar gastos extra, mejora el nivel de eficiencia.

El hecho de que un preadjudicatario revista la calidad de provisorio no implica ningún impedimento legal, porque se trata de que la vivienda sea construida de acuerdo a lo establecido en el contrato, más allá de quien sea el dueño definitivo de la casa. Se establece el derecho a reclamar, no el derecho efectivo sobre la vivienda.

Como antecedente de esta legislación se encuentra la ya vigente en la provincia de San Luis, que ha dado excelentes resultados en cuanto a la transparencia y al sentimiento de pertenencia de los adjudicatarios respecto a sus viviendas.

Por todo lo precedente.

AUTOR: Regina Kluz



*Legislatura de la Provincia
de Río Negro*

LA LEGISLATURA DE LA PROVINCIA DE RIO NEGRO

SANCIONA CON FUERZA DE

LEY

Artículo 1°.- Establécese para el Instituto Provincial de Promoción de la Vivienda (I.P.P.V.) la obligación de efectuar el sorteo de las viviendas a construir o en construcción de manera inmediata a la preadjudicación de la misma.

Artículo 2°.- El I.P.P.V. establecerá días y horarios de visitas a los lotes para que cada preadjudicatario pueda corroborar la marcha de la construcción, así como el cumplimiento del contrato en lo relativo a la calidad y cantidad de los materiales utilizados y el normal desarrollo general de la obra.

Artículo 3°.- En caso de hallar alguna anomalía, el preadjudicatario podrá efectuar el reclamo pertinente ante las autoridades del I.P.P.V., quienes tendrán la obligación de verificar la validez del mismo y, de ser necesario, ordenar las correcciones pertinentes, de acuerdo a lo establecido por el contrato de obra. De ninguna manera se alterarán los mecanismos de control previstos hasta la fecha.

Artículo 4°.- La presente ley tendrá vigencia a partir de la promulgación y reglamentación del Poder Ejecutivo y tendrá validez sólo para las construcciones que se programen a partir de esa fecha. Para las obras en ejecución hasta entonces, se aplicará la ley que regía al comienzo de dicha obra.

Artículo 5°.- Adécuese los reglamentos internos del I.P.P.V. para adaptarse a la presente ley.

Artículo 6°.- La presente ley tiene por objeto que las viviendas sean entregadas en condiciones adecuadas. Por ello, aún cuando el preadjudicatario no posea derecho efectivo sobre la vivienda, sí tiene derecho a reclamar por su correcta construcción.

Artículo 7°.- De forma.