

Capítulo 3

Seguridad jurídica de la tenencia y Herramientas de regularización

Ignacio G. De Carli y Jorge Mora



Capítulo 3

Seguridad jurídica de la tenencia y Herramientas de regularización

Introducción



Tu casa. Mi casa. La casa de José o la de Antonia. Esta es la forma en que nos referimos a nuestra vivienda, o la de un vecino o amigo. Difícilmente, en el marco de una charla barrial sus protagonistas se pregunten cual es el vínculo jurídico que liga a la persona con su vivienda.

Si bien los conceptos técnicos que estructuran el derecho de dominio, la posesión y la tenencia resultan importantes, no suelen estar presentes en una conversación “*de café*” o entre vecinos.

Y es que, sin importar cuál sea la palabra técnica correspondiente, todos nos sentimos “*dueños*” de nuestra casa, cuando tenemos el íntimo sentimiento de que la hemos obtenido por medios legítimos, ya sea porque la hemos comprado, porque alguien nos la ha dejado (en rigor de verdad, nos ha transmitido derechos posesorios), o porque simplemente hemos construido nuestra casa en un terreno que parecía abandonado y por el que nunca nadie reclamó.

1. Herramientas jurídicas para la regularización dominial

De manera preliminar, se debe precisar que toda norma que se encuentre dirigida a mejorar la relación de la persona con el inmueble que habita, y tenga como objetivo final la obtención de una escritura de dominio, tiene como objetivo valga aquí la reiteración la regularización dominial. Así es que encontramos en el ámbito nacional y provincial, un variado conjunto de leyes y decretos que apuntan a lograr dicho objetivo.

A sólo título de ejemplo, en el ámbito de la Provincia de Buenos Aires encontramos los decretos 2.225/95 y 778/05 que tienen por fin la compra de tierras a los titulares de dominio para adjudicación a sus poseedores, el art. 25 inciso d. del decreto ley 9.533/80 que propicia la transmisión de tierras del estado provincial a sus poseedores, y la ley general de expropiaciones 5.708, aplicable a la materia que aquí nos ocupa, en tanto la expropiación tenga por objeto la adjudicación del inmueble expropiado a sus ocupantes⁽¹⁾. Son también instrumentos jurídicos que propenden a la regularización dominial la ley 24.374 y su decreto reglamentario en la Provincia de Buenos Aires número 2.815/96, régimen específico el cuál se abordará en el presente capítulo.

Es preciso apuntar también que el instituto de la “usucapión” o prescripción adquisitiva incorporada en los artículos 1.897 y siguientes del Código Civil y Comercial, resulta, aunque bastante onerosa y de rígidos requisitos, la herramienta de regularización dominial con mayor antigüedad en nuestro país. Por último, existe tam-

¹ Mediante la expropiación el Estado suele obtener la propiedad de un predio para adjudicarlo luego a sus ocupantes, quienes devuelven luego en cuotas y en proporción a lo obtenido el dinero que el propio Estado ha pagado por el inmueble expropiado.

bién una forma de utilización de “herramienta regularizadora” que trae la ley nacional 24.320, relativa a la prescripción administrativa de inmuebles a favor del Estado Nacional, Provincial y Municipal. Sintéticamente, la ley remitiendo a la normativa del Código Civil exige la posesión de más de 20 años por parte del Estado que intente prescribir, demostrada con la prueba pertinente en un expediente administrativo.

El Poder Ejecutivo Provincial o la autoridad ejecutiva municipal debe dictar luego el acto administrativo que declare la prescripción adquisitiva operada.

Una vez incorporado ese acto administrativo en una escritura pública que luego será inscripta en el Registro de la Propiedad Inmueble queda operada la prescripción, pasando el Estado a ser el propietario del bien sobre el que ha operado la prescripción adquisitiva o “usucapión”. Son varios los Municipios de la Provincia de Buenos Aires que, mediando un ineludible trabajo comunitario, y mediante convenios que obligan a las partes intervinientes, han instado la regularización de barrios completos utilizando como base esta operatoria, con una sencilla, pero trascendente modificación: en forma previa al inicio de todo el procedimiento apuntado, el vecino (que debe contar al menos con 20 años de posesión de su vivienda) cede sus derechos posesorios al Estado. Luego, el estado prescribe administrativamente –como si fuera suya- la tierra sobre la cual se asientan los vecinos, para después “devolver” fortalecido el derecho que le han dado por medio de una escritura de dominio confeccionada por al Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires: el estado toma del vecino un derecho posesorio y otorga, luego, un derecho de propiedad. Este procedimiento tiene la ventaja de resultar ágil y totalmente gratuito para el beneficiario.

2. La ley 24.374 (o “Ley Pierri”)

La ley 24.374, vigente desde el año 1994, tuvo por objeto crear un régimen de excepción dentro del derecho argentino para resolver el problema de la falta de título por parte de los ocupantes de inmuebles de escasos recursos, con el fin de permitir que accedan al instrumento jurídico que les permita, luego de un procedimiento administrativo y notarial, obtener la escritura de su vivienda única.

Se apuntaba en esa época a solucionar la situación de aquellos poseedores de inmuebles⁽²⁾ que por distintas situaciones no habían podido obtener, pese a tener derecho a ello, el título de dominio correspondiente. Este fenómeno disvalioso (la ausencia de escrituración) afectaba a miles de familias en todo el país, que habían construido su vivienda sobre parcelas adquiridas mediante la compra o por intermedio de la posesión pacífica y continua durante un cierto período de tiempo.

El legislador argentino ideó y concretó, por medio de esta ley, un sistema de saneamiento progresivo del título, o lo que es en este caso lo mismo, un esquema jurídico que en forma paulatina permite convertir el derecho posesorio del ocupante de la vivienda en un derecho de dominio (palabra con la que técnicamente nuestra legislación civil refiere al derecho de propiedad reconocido en la constitución nacional). Se analizará el artículo primero de la ley, que marca los condicionamientos para acceder a este especial régimen de regularización dominial, para luego explicar el sistema por el cual este derecho posesorio, de menor fortaleza que el anterior, se convierte –por el paso del tiempo– en derecho de dominio.

En su artículo primero, “la 24.374” dispone que “Gozarán de los beneficios

² Muchos de los cuales poseían boletos de compraventa o libretas de pago otorgadas por empresas loteadoras que habían dejado de existir.

de esta ley los ocupantes que, con causa lícita, acrediten la posesión pública, pacífica y continua durante tres (3) años con anterioridad al 1° de enero de 2009, respecto de inmuebles edificados urbanos que tengan como destino principal el de casa habitación única y permanente”. Los pretensos beneficiarios del sistema, deberán cumplir, entonces, con los siguientes requisitos:

- a) Posesión por causa lícita, lo que equivale a decir que en el origen, la posesión no se hubiese obtenido por medios antijurídicos (ej. por la fuerza, mediando abuso de confianza para con el propietario, etc.);
- b) Que esa posesión se mantenga en forma pacífica y de manera continuada por el período de tiempo que indique la norma⁽³⁾. La posesión se ejerce en forma pacífica cuando el ocupante de la vivienda no ha visto interrumpido su derecho por alguna acción (jurídica o de hecho) del titular de dominio u otro tercero. A modo de ejemplo, esto ocurre cuando el titular de dominio requiere la devolución de la vivienda, u otra persona que dice haberla comprado o tener otro tipo de derecho preferente intima al ocupante para que la desaloje;
- c) Que el inmueble tenga como destino principal el de casa habitación única y permanente, o lo que es lo mismo, que sea el asiento constante del hogar familiar.

³ En la actualidad, se exige que el ocupante posea al menos desde el 31 de diciembre del año 2005. En su origen, la ley requería que la posesión existiese desde el año 1989. Al cierre de este artículo, la presidente Cristina Fernandez de Kirchner, luego de anunciarlo en cadena nacional, ha enviado al Congreso de la Nación un proyecto de ley que propugna incorporar en el régimen a toda aquella persona que posea un inmueble con anterioridad al 1 de enero de 2012, reduciendo considerablemente el requisito temporal.

La persona que intente acogerse al beneficio deberá probar que llena todos los requisitos apuntados, para lo cual se puede aportar variada documentación, en la que conste en forma clara la fecha y el domicilio, de manera que permita presumir que se ha mantenido viviendo en dicho lugar –poseyendo la vivienda- mediante la recepción de dicha documentación. Por ende, y con mero carácter enunciativo, se indica que son prueba los recibos de tasa municipal, servicios domiciliarios (agua, luz, gas, TV por cable o satelital), boletines escolares, facturas de compras de bienes, certificados médicos, de trabajo, dni o documentación acreditante del lugar de nacimiento de los hijos, etc.

d) Por último, debe abonarse un canon equivalente al 1% de la valuación especial que tenga el inmueble (valor promedio de entre ochocientos y mil pesos, con posibilidad de abonar en cuotas en el plazo que dure el trámite, que nunca requiere menos de un año de trabajo entre el Estado y el escribano interviniente). Es preciso, en esta instancia, hacer mención de un requisito esencial que no se encuentra en el texto de la ley 24.374, pero que surge de sus normas reglamentarias. La posibilidad de culminar el trámite de regularización dominial depende de que el inmueble sobre el que se otorgará la escritura, se encuentre ocupado por una sola familia. Este régimen especial, inicialmente concebido para regularizar la situación fáctica que suponía que una sola familia ocupaba un solo inmueble (lote, parcela), debe virar hoy en otro sentido, reconociendo una realidad que indica que en las zonas más pobladas del territorio nacional, un alto porcentaje de las familias que poseen problemas de titulación (que no tienen título de sus viviendas), convive en el mismo lote con otras familias.

Ello se presenta tanto en parcelas chicas (el típico lote de 10 metros de frente por 30 o 40 metros de fondo), como en los grandes macizos que recibieron en algún momento el asentamiento de decenas de familias. Esta necesidad de determinar el inmueble a regularizar, cuando se presenten los casos ejemplificados, puede salvarse mediante la confección, por parte de un agrimensor matriculado, de un *“Plano para prescribir según los presupuestos de la ley 24.374”* que reconozca y declare los hechos existentes y –luego de ser aprobado y registrado por los organismos pertinentes- haga nacer los nuevos inmuebles sobre los cuales se otorgará la escritura de regularización dominial ⁽⁴⁾.

El asesoramiento en relación a todos los puntos precedentes fue encargado, en la Provincia de Buenos Aires (decreto 2.815/96) a los Registros Notariales de Regularización Dominial, compuestos por escribanos de la matrícula designados por resolución de la Subsecretaría Social de Tierras, Urbanismo y Vivienda ⁽⁵⁾ en su carácter de Autoridad de Aplicación del sistema. Una vez completada la documentación probatoria (que se entrega, según la modalidad adoptada en cada distrito, al Municipio o directamente al escribano) se procede a solicitar la documentación catastral (cédula y plancheta catastral expedida por ARBA), y dominial (informe de dominio expedido por el Registro de la Propiedad) lo cual permite, conjuntamente con el relevamiento (visita) que se realiza posteriormente en la vivienda a regularizar, corroborar que el inmueble y sus constancias registrales no presenten

⁴ La problemática de la determinación y subdivisión de los inmuebles objeto de regularización, la dificultad con que se encuentran los pretensos beneficiarios para confeccionar los planos debido a los altos costos de mercado y las iniciativas existentes para resolver dicha problemática, si bien exige hoy en día un amplio espacio de discusión, excede el objetivo de este trabajo.

⁵ Dependiente del Ministerio de Infraestructura de la Provincia de Buenos Aires (según decreto provincial 72/12).

dificultades que obstaculicen la prosecución del trámite. Una vez completada la¹ documentación probatoria (que se entrega, según la modalidad adoptada en cada distrito, al Municipio o directamente al escribano) se procede a solicitar la documentación catastral (cédula y plancheta catastral expedida por ARBA), y dominial (informe de dominio expedido por el Registro de la Propiedad) lo cual permite, conjuntamente con el relevamiento (visita) que se realiza posteriormente en la vivienda a regularizar, corroborar que el inmueble y sus constancias registrales no presenten dificultades que obstaculicen la prosecución del trámite. Luego de ello, se inicia la etapa de notificaciones, publicando edictos en el boletín oficial y un diario local, y notificando al titular de dominio con el objeto de otorgarle el derecho de defensa contemplado en el artículo 18 de la Constitución Nacional, comunicándole que puede presentar oposición al trámite de regularización⁽⁶⁾. El relevamiento que se hace en el hogar del pretense beneficiario es también esencial, debido a que permite conocer la composición del grupo familiar y si existen más habitantes en el lote que los denunciados (es decir, resguarda eventuales derechos posesorios de otros ocupantes que no hubiesen sido mencionados en la declaración jurada que da inicio al trámite), así como verificar si la vivienda está correctamente emplazada en el lote y acreditar sus características a los fines de conocer la valuación especial del inmueble sobre la que se abonará el costo del trámite (que será, recordemos, el 1% de dicha valuación especial).

6 En caso de verificarse existencia de oposición (lo cual sucede aproximadamente en un trámite de cada cien), la misma debe fundarse en la ilicitud de la causa de la posesión, de otra forma será rechazada por la autoridad de aplicación. De ese porcentaje apuntado, es también baja la cantidad de oposiciones que son admitidas y que ocasionan la suspensión y archivo del trámite.

Una vez abonado el canon respectivo el escribano remite el expediente a la autoridad de aplicación para su visado, y, si cumple éste con todos los recaudos, el notario queda habilitado para confeccionar la *“Escritura de constatación de los Requisitos de la ley 24.374”*, que será firmada por el beneficiario, por el funcionario a cargo de la Autoridad de Aplicación, y luego remitida al Registro de la Propiedad Inmueble para su inscripción. Esta primera escritura, no otorga aún el derecho de propiedad, sino que reconoce el derecho posesorio del ocupante legítimo del inmueble y lo incorpora en el sistema de la ley 24.374, otorgándole la posibilidad de obtener una segunda escritura, que ahora sí otorgará un derecho de propiedad, una vez que transcurran diez años desde la inscripción de la primera en el Registro.

El proceso entero requiere el transcurso de una cantidad de años que produce la lógica ansiedad en la mayoría de los beneficiarios, pero que tiene sus fundamentos legales en la progresividad del método ideado por el legislador, que hace que el derecho del requirente se vaya fortaleciendo a través del tiempo, en un camino en que se lo expone a un “saneamiento” o depuración de riesgos, en concordancia con las normas establecidas en el Código Civil y Comercial⁽⁷⁾.

El sistema culmina, en definitiva, con la entrega al beneficiario de un título (segunda escritura) de dominio perfecto (derecho de propiedad), y que se encuentra compuesto de las dos escrituras a las que hicimos referencia:

7 En efecto, el plazo de diez años para consolidar que exige el art. 8 de la ley 24.374 tiene su correlato en el antiguo Código Civil de Dalmacio Vélez Sarsfield, que disponía que el plazo de prescripción de la acción reivindicatoria (que es la que permite a los titulares de dominio requerir judicialmente la “devolución” del inmueble de su propiedad) era de diez años. En la actualidad, el Código Civil y Comercial entrado en vigencia el 1 de agosto de 2015 redujo el plazo de prescripción de esta acción a 5 años. En consonancia con esta modificación, el proyecto de reforma de la ley 24.374 al que hice referencia en la nota n° 3 propugna también la disminución del plazo para consolidar el dominio a cinco años desde inscripta el acta de regularización en el Registro de la Propiedad.

La primera escritura (a) denominada de “Regularización”, que otorga un derecho posesorio fortalecido por el reconocimiento estatal y notarial, encaminándolo en el proceso establecido en la ley 24.374, y la segunda (b) de “Consolidación”, que junto a la anterior conforma el título de propiedad, contra el cual ni el titular de dominio ni ningún otro tercero podrá hacer valer ya ningún derecho.

3. Colofón

Es preciso apuntar que todo lo escrito en este trabajo ha intentado reproducir, al menos en lo sustancial, lo charlado en el curso de “Productores de Hábitat”, realizado conjuntamente entre la Universidad Nacional de La Plata y la Secretaría Nacional de Acceso al Hábitat entre agosto de 2014 y julio de 2015.

No está de más decir que la experiencia de trabajo diaria en esta tarea exige interpretar y adaptar la norma de manera tal que cumpla con la intención primigenia del legislador y las nuevas problemáticas que en torno a la regularización dominial se presentan, intentando siempre hacer prevalecer su carácter inclusivo y protectorio del derecho humano a la vivienda.

Esquema a seguir para la concreción de un plan habitacional

Introducción

Desde la Secretaría Nacional de Acceso al Hábitat se viene trabajando para apoyar, promover y facilitar los procesos de acceso a la propiedad de la tierra individual y/o colectiva que las comunidades llevan adelante, colaborando en la consolidación y mejoramiento de la calidad habitacional de grupos de pobladores urbanos y rurales en coordinación con los Estados Provinciales, los Municipios y las Organizaciones Sociales. Además, se trabaja en una permanente articulación que garantice el abordaje conjunto en el territorio desde las Coordinaciones Regionales y con una fuerte sinergia con otras áreas del Estado Nacional, complementando aquellos financiamientos no contemplados en programas vigentes.

Para poder realizar la concreción de un plan habitacional o de un programa de regularización dominial, urbanización y mejoramiento habitacional de un barrio es importante tener en claro un esquema general de cómo abordar esta temática en la cual intervienen una serie de aspectos administrativos, legales, sociales, técnicos, económicos y financieros a tener en cuenta.

En un proceso de ejecución de un plan habitacional intervienen distintas disciplinas y profesionales, como trabajadores sociales, abogados, agrimensores, urbanistas, arquitectos, ingenieros y maestros mayores de obras.

Las organizaciones sociales deben vincularse con los profesionales que trabajan en los organismos públicos que financian las obras y con las empresas prestatarias de servicios públicos, como la provisión de agua potable, el desagüe de líquidos cloacales, la provisión de energía eléctrica, la provisión de gas y las

obras de urbanización y el proyecto de la vivienda o del mejoramiento de la misma que se pretende hacer.

Para poder encarar estas tareas es importante tener un esquema general de las acciones a emprender, una planificación que nos permita saber las acciones a realizar; también hay que tener en cuenta que varias tareas se realizan en forma simultánea o superpuesta.

A. Realizar el diagnóstico participativo social de la población destinataria del proyecto

Esta tarea es la inicial 1 que nos va a permitir saber cuáles son las necesidades y aspiraciones del conjunto de los habitantes del futuro barrio o de la población del barrio, la villa o el asentamiento sobre el cual vamos a trabajar en la regularización dominial, la urbanización y el mejoramiento habitacional.

Es importante contar desde el principio con el asesoramiento de una trabajadora o trabajador social e incorporar a los técnicos (arquitecto/a, ingeniero/a, maestro/a mayor de obras) que van a realizar el proyecto urbano y las viviendas a construir o mejorar. También es el momento cuando se define y se dimensiona la cantidad de lotes que se necesitan, la cantidad y tipo de viviendas requeridas, así como el equipamiento comunitario y los servicios necesarios.

En esta etapa se va a perfilar qué tipo de organización social se va a adoptar, ya sea una cooperativa de vivienda, una mutual o una asociación civil.

Es muy aconsejable generar espacios de debate y de concientización sobre el proceso que se va a iniciar, haciendo mucho hincapié en la conciencia colectiva y la participación efectiva de todas las personas y familias que van a emprender un proyecto habitacional en común. Otro paso fundamental es dar inicio a la obtención de la personería jurídica de la organización social que se adopte.

En general es un trámite que requiere de mucho trabajo administrativo y el asesoramiento de profesionales idóneos, como trabajadores sociales y abogados para realizar la gestión y la aprobación de la personería jurídica de la organización social, requisito indispensable para gestionar las factibilidades de los servicios, la compra o regularización del terreno donde se va a realizar el proyecto habitacional

y la obtención del financiamiento necesario para realizar la ejecución de las obras.



Pobladores del Barrio realizando un trabajo de ubicación de los lotes en el barrio 30 de Agosto, Lomas de Zamora, Provincia de Buenos Aires.

B. Armado del Proyecto

B1. Selección del terreno donde se desarrolla el proyecto habitacional.

Lo primero es realizar un estudio de dominio sobre el terreno para saber si está en condiciones de ser transferido, si tiene embargos o inhibiciones o deudas; es decir, hay que determinar si el terreno está en condiciones de ser escriturado al momento de la compra. También hay que tramitar las factibilidades de la provisión de los servicios básicos; estudiar el equipamiento comunitario de la zona, como escuelas, transporte, centros de salud, jardines de infantes.

Muchas organizaciones realizan un proceso de ahorro previo mientras se buscan las diferentes opciones de terrenos disponibles para la compra, otras solicitan recursos al Estado para realizar la compra del inmueble.

En esta etapa interviene un escribano para realizar el estudio de título y un agrimensor para estudiar el terreno, realizar la mensura y el estudio del movimiento de suelo requerido para realizar la urbanización. Es necesario estudiar las características del tipo de suelo y la capacidad portante que tiene para determinar el tipo de fundación que se va a utilizar en la construcción de las viviendas.

En caso de que vaya a trabajar sobre un barrio existente o asentamiento, es fundamental definir el proyecto urbano a desarrollar en forma participativa entre los pobladores y los técnicos que van a intervenir. Muchas veces hay que reorganizar y/o reordenar el barrio, la ubicación de los lotes, las calles y considerar el traslado de la familias en el mismo loteo o en lotes aledaños. Es sumamente necesario realizar un estudio de impacto ambiental sobre los terrenos para definir la viabilidad de la ubicación del futuro barrio o del barrio existente, ya que muchas

veces el lugar donde está el asentamiento no reúne los requisitos necesarios para contar con el hábitat adecuado desde el punto de vista ambiental. En estos casos hay que plantearse el traslado de las familias a otro predio. Del mismo modo hay que realizar el estudio de la inundabilidad del terreno.

En esta tapa hay que proyectar las viviendas, seleccionar el tipo de tecnología y técnica constructiva que se va a utilizar, y la modalidad de la ejecución de las obras. Lo recomendable es que los proyectos se realicen en forma participativa entre los futuros propietarios de las viviendas y los técnicos, de forma tal que el proyecto habitacional se adapte a las necesidades de los requerimientos de las familias que van a vivir en esas futuras unidades habitacionales.

Otra cuestión a tener en cuenta es el costo de la vivienda y la viabilidad para gestionar y conseguir el financiamiento de la misma. Para decidir el tipo de proyecto, hay que realizar previamente un estudio de los programas de financiamiento posibles de los Estados Nacional, Provincial y Municipal.

La Secretaría Nacional de Acceso al Hábitat es un organismo que financia proyectos de regularización dominial, urbanización y provisión de servicios básicos de barrios existentes o nuevos barrios a través del programa de producción de suelo urbano. También en la provincia de Buenos Aires están disponibles los recursos provenientes de la aplicación de la Ley N° 14.449 a través del órgano de aplicación que es la Subsecretaría Social de Tierra de la Provincia de Buenos Aires.

Cada repartición tiene sus instructivos con los requisitos sociales y técnicos para la presentación de proyectos posibles de ser financiados, ya sea a través de créditos hipotecarios o subsidios. Existen otras posibilidades de financiamiento como, por ejemplo, el plan de viviendas Procrear, que requiere de ciertos re-

quisitos para calificar al crédito hipotecario, que también deben ser analizados.

B2. Realización de un proyecto habitacional.

Una vez definido el proyecto y el tipo de financiamiento que se va a gestionar el equipo técnico confecciona los planos de obra según los requisitos municipales donde se va a construir el proyecto, se presentan y aprueban los planos por parte de la Municipalidad correspondiente. Luego, se confecciona el cómputo y presupuesto, el plan de trabajo y la curva de inversión, se determina el plazo de ejecución de la obra.

B3. Presentación de la carpeta técnica para la aprobación del crédito o subsidio para la ejecución de la obra.

Una vez cumplimentado los requisitos solicitados según el instructivo de la repartición pública que va a financiar el proyecto habitacional, se realiza la evaluación técnica, social y legal del proyecto.

Una vez aprobado el mismo, se firman los correspondientes convenios de financiamiento con el organismo que va a aportar los recursos económicos ya sean nacionales, provinciales o municipales.

C. La ejecución de las obras

El momento más crucial es cuando se realiza la ejecución de las obras que, en general, se llevada adelante a través de Cooperativas de Trabajo establecidas

en la Resolución 3026 /2006 del INAES. La compra de materiales y la ejecución de los diferentes ítems de la obra se realizan según los planos aprobados por la Municipalidad y las Empresas prestatarias de los servicios básicos. Hay que prestar atención a la correcta ejecución de los trabajos, al control de calidad y a las inspecciones de obras de los organismos competentes.

En esta etapa se requiere de un gran trabajo social y participativo de los trabajadores que van a ejecutar las obras, en estrecha relación con el equipo técnico que realiza la dirección técnica de la obra. En general los pagos se realizan sobre la confección de los certificados de avance de obras de acuerdo con un plan de trabajo preestablecido y el desarrollo de un plan financiero, lo que se denomina curva de inversión y plazo de ejecución de la obra.

D. Distribución de los lotes y viviendas

En esta etapa se efectúa la distribución de los lotes o las viviendas según corresponda. La experiencia es que las cooperativas de vivienda, mutuales, asociaciones civiles o uniones vecinales ya tienen preestablecida la metodología para realizar la distribución de los lotes o viviendas según el proyecto ejecutado.

La distribución se realiza por sorteo o por un puntaje preestablecido en los reglamentos internos de la organización social. Cuando se distribuyen las viviendas, si el plan habitacional fue realizado con un crédito hipotecario, seguramente habrá que realizar las estructuras traslativas del dominio con hipoteca a favor del organismo que financió el proyecto. Este proceso de la confección de las escrituras requiere de un importante trabajo administrativo y legal en el que intervenga un escribano, un contador y un trabajador social, en forma conjunta con

la organización social. También se puede estudiar la aplicación de otras formas de propiedad de las viviendas como, por ejemplo, la propiedad colectiva de las unidades habitacionales a través de las cooperativas de viviendas. Lo importante es tener un mecanismo legal que asegure la tenencia de la tierra y de las viviendas. En este sentido es conveniente, en caso de que se confeccionen escrituras, que se analice la posibilidad de inscribirlas como bien de familia, lo cual protege a la vivienda de embargos y remates judiciales y, por lo tanto, es una protección para los que componen el grupo familiar. Como ya se dijo, la construcción de un barrio es un proceso que continúa posteriormente a la entrega de las viviendas, y se relaciona con el mantenimiento del espacio común, el mantenimiento y usos del equipamiento comunitario, las áreas destinadas para el deporte y la cultura muy necesarios para la convivencia, el desarrollo y la integración de las comunidades.

E. Uso

Una vez entregadas y habitadas las viviendas, los propietarios se plantean nuevos desafíos, como el pago de las cuotas del crédito hipotecario, en el caso de que la construcción de las viviendas hubiese sido financiada por una línea de crédito hipotecario. Otros desafíos es proponerse la realización de nuevas obras de mejoramiento del barrio y el equipamiento comunitario, como los centros de cuidados infantiles, las salas de salud para la atención primaria de la población, el completamiento del equipamiento del barrio, como salones de usos múltiples, y la construcción de los espacios comunes y de las zonas destinadas a la recreación, el deporte y la cultura popular, que le dé desarrollo e integración a los habitantes del barrio. Además está la posibilidad de continuar con las actividades comunitarias para lograr la mejora de las condiciones y de la calidad de vida en el territorio, abordando temas como la salud, la educación, el deporte comunitario y la cultura.



Viviendas construidas por las cooperativas de trabajo en Ushuaia, Provincia de Tierra del Fuego.



Viviendas construidas por cooperativas en Trelew, Provincia de Chubut.