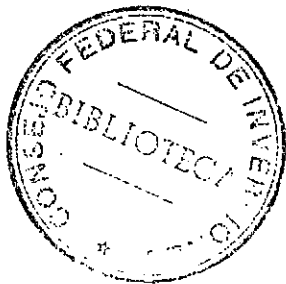


JUAN CARLOS GUERRINI
ARQUITECTO

34156

0
F331.9
G32p



Planeamiento Urbano
Provincia de San Juan

Servicio Provincial de
Tierras Urbanas

Tercer Informe Parcial

Marzo, 1988

JUAN CARLOS GUERRINI
ARQUITECTO

Buenos Aires, 22 de marzo de 1988

Señor Secretario General
Consejo Federal de Inversiones
Ing. Juan José CIACERA
S _____ / _____ D

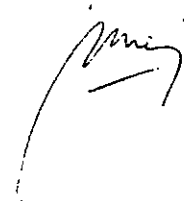
C. F. I.
INGRESO
23/ MAR 1988
Nº 1151

Ref.: Asesoramiento en Pla
neamiento Urbano -
Prov. de San Juan.

Tengo el agrado de dirigirme al Se-
ñor Secretario en relación al Contrato de Obra suscripto
el 9 de Noviembre de 1987, para la realización de Estudios
Particularizados del Plan de Ordenamiento Urbano, en el
marco del asesoramiento que ese Organismo brinda a la Pro-
vincia de San Juan.

A ese respecto, elevo adjunto Ter-
cer Informe Parcial realizado durante el mes de marzo del
corriente año, referido al Servicio Provincial de Tierras Ur-
banas, de acuerdo con lo establecido en el Plan de Trabajos
y Cronograma del contrato.

Sin otro particular, saludo al Señor
Secretario con mi consideración más distinguida.



Adjs.

INDICE

	Pág.
1.- Objetivos	2
2.- Misiones y Funciones	5
3.- Inserción legal administrativa	8
4.- Organigrama funcional	10
5.- Sede y dotación técnico-administrativa	16
6.- Operaciones posibles del SERTU	18
7.- Recursos	19
8.- Representación de otros organismos	20
Fuentes consultadas	21
Anexo I: Fundamentos de la necesidad de creación del SERTU, expresados en distintos informes del asesoramiento brindado por el autor	22

SERVICIO PROVINCIAL DE TIERRAS URBANAS (SERTU)

1. Objetivos

1.1. Colaborar en el cumplimiento de los mandatos establecidos en la Constitución Provincial en los siguientes artículos:

60: Derecho a la vivienda: el Estado propugna el logro de una vivienda digna para todos los habitantes de la Provincia.

111: Derecho de propiedad: el derecho de propiedad es inviolable. La propiedad tiene una función social y en consecuencia está sometida a lo que la ley establezca.

Incumbe al Estado fiscalizar la distribución y la utilización de las tierras fiscales urbanas y rurales, e intervenir con el objeto de desarrollar e incrementar su aprovechamiento, en interés de la comunidad, a fin de procurar que cada trabajador o familia pueda adquirirlas en propiedad.

114: Función de la tierra: la tierra es considerada factor de producción y no de renta y debe ser objeto de explotación racional.

1.2. Cumplir con los objetivos de la ley N° 3769/73, de

creación de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano de la Provincia, establecidos en su Capítulo II, artículo 5º, incisos:

- f) "Estudiar y aconsejar la creación de un patrimonio provincial de tierra urbana, ubicada estratégicamente, destinada a programas de desarrollo urbano."
- h) "Coordinar con los organismos competentes, tanto nacionales como provinciales, la programación de infraestructuras y equipamientos, en función del tratamiento del espacio físico y la determinación de su destino por parte de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano."
- k) "Proponer al Poder Ejecutivo la adquisición directa o la eventual expropiación de terrenos que resultaran necesarios para dar cumplimiento a los planes de Ordenamiento Urbano ya establecidos o a establecer en relación a todo centro poblado de la Provincia."
- m) "Calificar los remanentes de terrenos provenientes de expropiación en relación a sus condiciones de edificable."
- n) "Proponer al Poder Ejecutivo, el destino de los remanentes originados de expropiaciones

realizadas, cualquiera sea el origen de la misma y a realizar como consecuencia de la aplicación de los planes de ordenamiento urbano."

1.3. La colaboración en el cumplimiento de los mandatos señalados, se realizará a través de

- conformar
- mantener
- acrecentar
- administrar

un stock permanente de tierras destinadas a usos urbanos, especialmente

- vivienda y su equipamiento
- industria
- recreación
- emergencias

La finalidad del Servicio Provincial de Tierras Urbanas consistirá en el aporte del insumo básico del desarrollo urbano: la tierra.

Dicho aporte se realizará en términos compatibles con un racional proceso de ordenamiento

del espacio y la eficiencia en el uso y rendimiento de las inversiones en infraestructura que realizará la comunidad a través de los entes públicos de servicios.

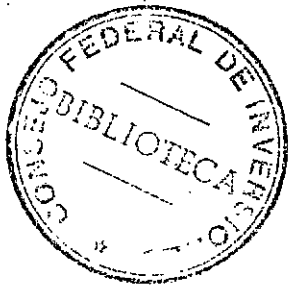
2. Misiones y Funciones

En una primera etapa:

- Cooperar activamente en el cumplimiento del Esquema Director de Desarrollo Urbano del área del Gran San Juan haciendo posible, un uso del suelo conforme al Plan Esquema aprobado y la no transgresión del límite urbano.

En una segunda etapa, extender su acción al resto de la Provincia de acuerdo a los planos oficiales de construcción, y siempre con el objetivo de racionalizar el Desarrollo Urbano Provincial.

- Disponer de alternativas de localización para conjuntos urbanos, áreas industriales, recreación y emergencias, tendiendo a satisfacer la demanda estatal del Instituto Provincial de Vivienda, Lote Hogar y Banco Hipotecario Nacional y privadas, para los fines antes mencionados.
- Contribuir a la racionalización de las inversiones de los entes públicos de infraestructura y servicios -que actualmente deben satisfacer demandas distribuyendo sus redes y equipamientos en cualquier punto del espacio- consolidando parcelas que luego se irán transfiriendo con la valorización correspondiente. Se recuperará a través de dicha valorización la inversión inicial en acueductos, gaso-



ductos, cañerías maestras de cloacas, pavimentos, de conexión, líneas de tensión, etc., que se debió hacer, minimizando el beneficio de propietarios ve cinos a la urbanización que en nada han contribuído para su consolidación. A fin de concretar este último aspecto, deberá programar el recupero de contribución por mejoras o impuesto de valorización a las tierras que se benefician con inversiones de la comunidad en su conjunto (provincial o nacional).

- Poner a disposición de cooperativas, de vivienda, grupos de necesitados e industriales, tierras con servicios a previos justos de acuerdo a su grado de consolidación.
- Adquirir tierras que van a ser objeto de provisión de infraestructura según los planes de los organismos públicos, cuando éstos cuenten con posibilidades ciertas de concretar sus proyectos.
- Participar en el Consejo Metropolitano del Gran San Juan a efectos de coordinar la adquisición de tierras tanto con los organismos proveedores de servicios como con los demandantes (IPV, BHN, LH, Sec. de Promoción Industrial).
- Mantener un registro computarizado de los baldíos urbanos, en el que se detalle su superficie, características, uso actual y potencial, entorno urbano, vías de conexión, infraestructura disponible,

situación dominial, valor de venta, tasación fiscal y de mercado, estado impositivo, posible decisión de venta del propietario, etc., a efectos de considerar su adquisición por el SERTU o directamente por los particulares que acrediten una finalidad social.

- Contribuir a minimizar el efecto de los grupos de presión que pudieran intentar incorporar tierras rurales al ejido para beneficiarse con su menor costo, ejerciendo influencias sobre distintos estamentos y finalmente sobre los organismos de planeamiento urbano provinciales y municipales.

3. Inserción legal administrativa

Se propone que el SERTU funcione bajo la dependencia de la Subsecretaría de Planeamiento Físico del MOP en la Dirección General de Planeamiento y Desarrollo Urbano, Dirección que completaría su nombre agregándole la misión específica de administrar el Servicio Provincial de Tierras Urbanas, quedando su denominación en consecuencia, Dirección General de Planeamiento, Desarrollo Urbano y Tierras.

Al estar ubicado en la Subsecretaría de Planeamiento Físico, y siendo ^{Director} de Planeamiento el Secretario General del CMGSJ, el SERTU podrá participar activamente en el Consejo coordinando su accionar tanto con los organismos demandantes de tierras (IPV-LH-BHN-Secretaría de Industria, etc.) como con los proveedores de servicios (OSSE, SESJ, Dirección Provincial de Arquitectura, etc.).

Al incorporar esta nueva tarea a la Dirección, se ha procedido a revisar las misiones y funciones que actualmente atiende, entendiendo que sería razonable proponer la creación de una nueva Dirección también dependiente de la Subsecretaría de Planeamiento Físico, que asumiera tareas no directamente vinculadas con el Desarrollo Urbano en su acepción tradicional.

Dicha Dirección podría denominarse de Construcciones Antisísmicas, y actuaría con el asesoramiento

del INPRES, reservaría para sí las misiones previstas en la ley de creación de la Dirección de Planeamiento siguientes:

- 1) Aprobar los proyectos en lo referente a sus aspectos arquitectónicos y estructurales; inspeccionar y controlar la obra edilicia pública y particular que se ejecute en el ámbito provincial, adoptando los sistemas y mecanismos necesarios y haciendo respetar el fiel cumplimiento a las disposiciones del Código de Edificación vigente y a dictarse, en un todo de acuerdo a los avances de la técnica y el diseño.
- 11) Determinar y fijar niveles y líneas de edificación para todos los proyectos y obras que se ejecuten en el ámbito de la Provincia.

y cualquier otra función que derivare de éstas.

4. Organigrama Funcional (Ver gráfico)

. Dependencia orgánica del SERTU:

- . - Ministerio Obras Públicas
- Secretaría de Obras Públicas
- x - Subsecretaría de Planeamiento Físico
- Dirección General de Planeamiento y Desarrollo Urbano (o Dirección General de Planeamiento, Desarrollo Urbano y Tierras)

. Organigrama de la Dirección:

La Dirección General de Planeamiento, Desarrollo Urbano y Tierras, tendría tres áreas a su cargo:

- Planificación - Coordinación - Acción.

Sintéticamente expresado, el sector de planifica-elaboraría el Esquema Director del Area del Gran San Juan y los Planes para el resto de la Provincia; el sector de coordinación se haría cargo de la Secretaría General del Consejo Metropolitano del Gran San Juan; y el sector acción de la administración del Servicio Provincial de Tierras.

. Organigrama del SERTU:

El Servicio Provincial de Tierras estaría constituido por tres áreas de directa dependencia y actuará con el asesoramiento de organismos existente

tes del Ministerio de Obras Públicas.

Las tres áreas son las siguientes:

A: Detección de Tierras y Evaluación.

B: Económica-Financiera.

C: Aspectos jurídicos.

Los cometidos de cada una de las áreas sin perjuicio de su ampliación futura están relacionadas con los temas que a continuación se detallan:

A Area de Detección de Tierras y su Evaluación:

A.1 Detección de Tierras Fiscales Urbanizables

Identificación de titular del Dominio:

Nación

Provincia

Municipio

Empresas Nacionales (EFA, OSN, AyE, etc.)

Organismos Nacionales (Fuerzas Armadas, Ministerios, etc.)

Empresas Provinciales (OSSE, SESJ, etc.).

A.2 Detección de Tierras Privadas Urbanizables (bal
díos urbanos sin distinción de superficie)

A.3 Registrar en computadora:

Propietario

Inscripción de dominio

Nomenclatura catastral

Plano de mensura

Superficie

Forma-medidas

Ubicación: en calles

y puntos cardinales

Usos del suelo: previstos en plan y actual

Usos del suelo existentes de los terrenos circundantes

Tipo y calidad de construcción existente en ve
cinos (entorno urbano)

Densidades mínimas y máximas previstas y poten
ciales (modificando el Plan como e-
fecto de la posible consolidación
del área)

Vías de conexión

Infraestructura troncal: existente

a qué distancia se en
cuentra
posibilidad de cone-
xión

Situación Hidráulica: sobre o bajo cota inunda-
ble

Calidad de la situación actual

(en producción o estéril), indicando si estu-
viera en producción, el tipo de explotación.

Evaluación Urbanística (puntaje que se le asig-
na

Existencia de red de riego y posibilidad de su
utilización

B. Area Económica Financiera-Catastral:

- . Identificar y luego pasar al registro de computadora, verificando:

Inscripción de dominio

Nomenclatura catastral

Plano de mensura (si hubiera)

Valuación (realizada por la Comisión de Valuaciones)

- . Elaboración de un sistema de recompensas y a los inversores (IPV, LH, BHN, otros) en acciones del SERTU, convertibles en tierras de su patrimonio

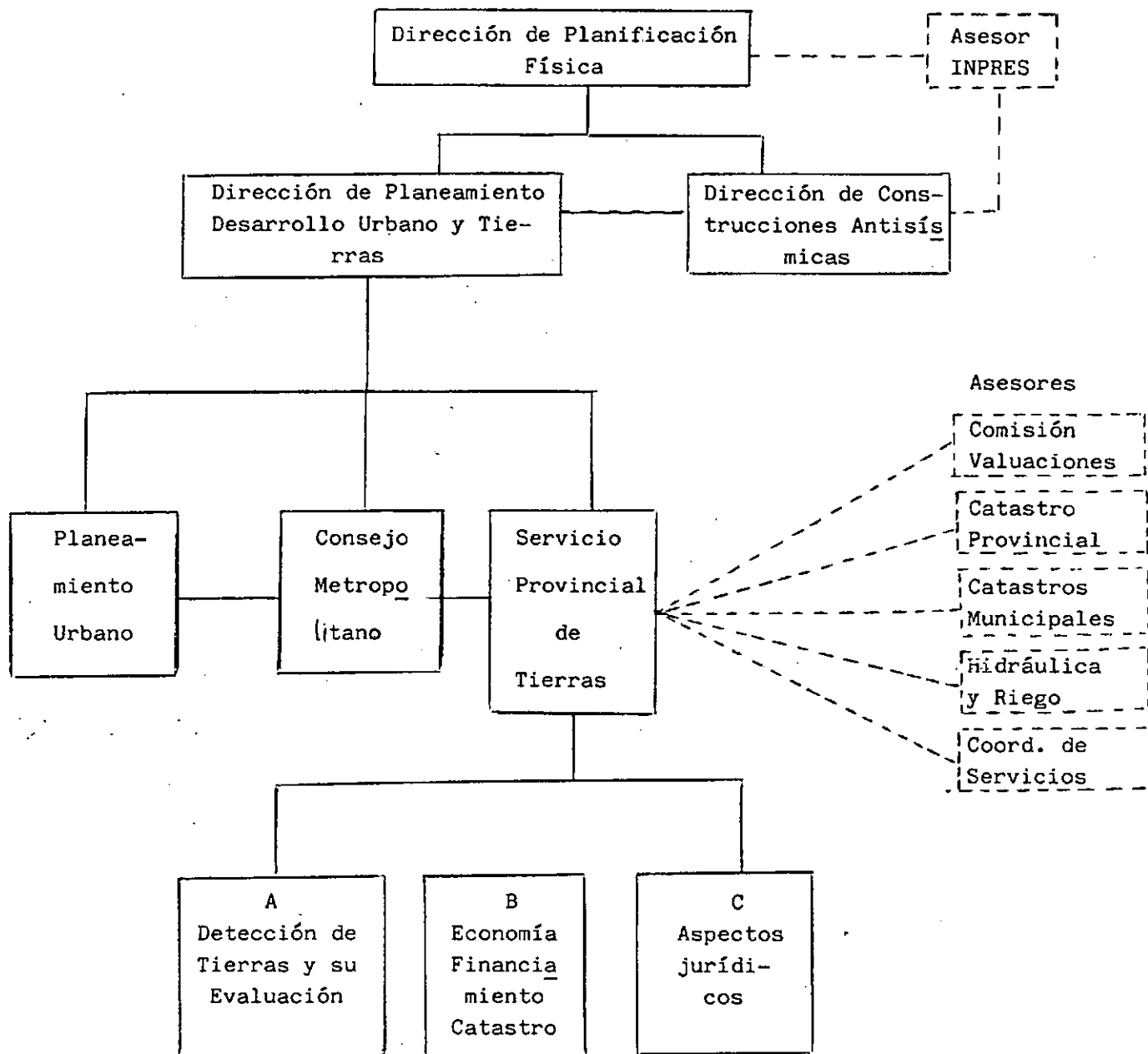
C. Aspectos jurídicos:

- . Estudio de la calificación legal del SERTU y de su capacidad de contratación (compra, venta, etc. de tierras)
- . Dominio y su regularización de tierras
- . Convenios de compra, venta, permuta, cesión, alquiler, hipoteca, etc.
- . Retrocesión de tierras cedidas por el Estado.
- . Elaboración del sistema de recompensas (aspectos jurídicos)

- . Elaboración de proyectos de leyes de expropiación
- . Elaboración de legajos : licitatorios de compra-venta de tierras.

ORGANIGRAMA FUNCIONAL DEL SERTU

Relaciones de dependencia y vinculación por asesoramiento



5. Sede y dotación técnico-administrativa

Se cree conveniente que el SERTU funcione en el mismo ámbito que el resto de la Dirección, en locales estancos sin interferencias auditivas o de servidumbres de paso.

Sería necesario contar con un local de unos 60 m² para trabajo de las distintas áreas y una sala de reuniones y coordinación.

Como equipamiento especial, se necesitaría el acceso a computadora con un programa especialmente diseñado para almacenar y actualizar la información prevista en el punto 4.

En cuanto a la dotación técnica-administrativa se necesita:

A. Area de Detección y Evaluación de Tierras.

1 arquitecto

1 agrimensor

1 auxiliar

B. Area Económica Financiera-Catastral.

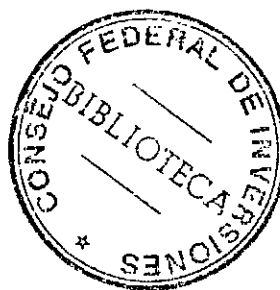
1 contador

1 asistente

1 auxiliar

C. Area de Aspectos Jurídicos.

- 1 abogado
- 1 asistente
- 1 auxiliar



6. Operaciones posibles del SERTU

Las posibilidades operacionales del Servicio Provincial de Tierras Urbanas serán:

- Comprar tierras
- Urbanizarlas
- Hipotecarlas
- Alquilarlas
- Ceder parte en usufructo o comodato
- Solicitar al Poder Ejecutivo y Legislativo la reserva, adquisición y/o expropiación de tierras que por su ubicación y necesidad de los entes provinciales lo justifique.
- Financiar la consolidación de dichos predios.
- Promover la continuidad de la explotación agrícola intensiva actual de parte de la tierra adquirida por el Ente en actitud de preservación ecológica, tanto para permitir el desarrollo económico de un sector de la población como para alentar una de las formas de cultura tradicional del valle.

Esta última operación será de gran importancia en los casos en que áreas cultivadas especialmente con viñedos, sean puestas en venta por su propietarios, ante la valorización que conlleva el proceso de urbanización.

- Cobrar cánones por explotación de terrenos.

7. Recursos

El capital inicial lo podrá aportar el FONAVI, a partir de la Resolución 67/84, a través del Instituto Provincial de la Vivienda, y la Dirección del Lote Hogar, cuyos recursos genuinos permiten pensar en un aporte permanente al SERTU.

Los recursos que le permitirán continuar con la tarea de proveer de tierras urbanas provendrán de la venta, alquiler, hipotecas de terrenos que se hubieren valorizado por acción de la inversión en infraestructura, equipamiento y servicios en dicho terreno o en zonas vecinas.

También podrá obtener recursos de impuestos de valorización o contribución por mejoras que el mismo SERTU hubiera realizado y que beneficiara, a particulares.

Una tercera instancia podrían ser las Letras o Títulos Públicos que el Estado emitiera con este fin, volcando parte del ahorro de la población en el mejoramiento de la calidad de vida del conjunto.

La forma operativa a través de títulos, acciones u otros mecanismos, deberá ser diseñada por los especialistas previstos en el organigrama del propio SERTU (Contadores y Abogados).

8. Representación de otros organismos

Además de los organismos "accionistas", el SERTU deberá disponer del asesoramiento de distintas oficinas del Sector Público que le permitirán funcionar con el menor costo posible.

Sin perjuicio de ampliar la lista cuando fuere necesario, los organismos que deberán actuar de asesores serán los siguientes:

- Comisión de Valuaciones de la Provincia.
- Catastro Provincial.
- Catastros Municipales.
- Hidráulica y Riego Provincial.
- Coordinación de Servicios Públicos.
- Municipios a través de las oficinas de Planeamiento Urbano

El resto de las oficinas de la Dirección de Planeamiento y Desarrollo Urbano propuestas (Planeamiento Urbano y Consejo Metropolitano) actuarán como participantes directos, al estar dependiendo de la misma Dirección, y conformar con el SERTU el trípode Planificación-Coordinación-Acción, que permitirá encauzar efectivamente el Desarrollo Urbano del Area.

FUENTES CONSULTADAS

- . Arq. Rita Díaz - Dirección de Ordenamiento Urbano Provincia de Buenos Aires. Organizadora del Banco de Tierras para esa Provincia, aportó sus conocimientos en el análisis y discusión de cada uno de los puntos de este informe.

- . CEUR: Dotación de Infraestructura Básica La Plata, Berisso y Ensenada. Arq. Rubén Gazzoli - Año 1972 - Publicación CFI.

ANEXO I

SERVICIO PROVINCIAL DE TIERRAS URBANAS

Fundamentos de la necesidad de su creación expresados en distintos informes del asesoramiento brindado por el autor.

1. "Ideas, premisas y objetivos básicos que sustentan el Plan de Ordenamiento y desarrollo urbano del Gran San Juan". (*)

Administración de tierras urbanas:

A fin de conducir el Desarrollo Urbano del Gran San Juan es imprescindible la conformación de un stock de tierras que haga posible la racional localización de las actividades en el espacio. Dicho stock permitirá la concreción de áreas industriales, de equipamiento y vivienda en las zonas destinadas a tal fin en un proceso permanente de selección y compra de tierras, consolidación de áreas y habilitación al uso establecido.

Dicho ente sólo necesitará de apoyo financiero en un principio, ya que luego se autosostendrá con el producido de los beneficios a obtener de la venta de tie-

(*) Informe Abril'87.

rras consolidadas. Mientras el Estado no se decida a intervenir en el mercado de tierras, las aspiraciones de ordenar el área serán meramente indicativas y difíciles de concretar.

Otro aspecto que hace a la necesidad del Estado de disponer de tierras urbanas lo constituye su obligación de organizar el socorro de los damnificados por movimientos sísmicos, trasladándolos de la zona afectada a campamentos transitorios que permitan la construcción de las viviendas definitivas. El disponer de un stock de tierras facilitará una respuesta rápida y evitaría los abusos propios de la especulación en momentos de emergencias.

Cabe recordar que en viviendas no antisísmicas viven en el Gran San Juan más de 150.000 personas, a parte de las cuales habrá que prever socorrer en caso de un nuevo sismo.

2. "Definición de estudios particularizados, obras y acciones emergentes". (**)

Administración de Tierras Urbanas. Denominación del Ente: Servicio Provincial de Tierras Urbanas"

- I A partir de la premisa aceptada de la necesidad de or

(**) Informe Abril '87

denar el área en su proceso de crecimiento y de las disfuncionalidades observadas en la dinámica de ocupación del espacio, se propone la creación del Servicio Provincial de Tierras Urbanas, Sociedad del Estado (SERTUSE).

Dicho Ente propenderá a la corrección de los siguientes problemas:

- 1.- Esterilización temporaria de tierras consolidadadas dejando amplios espacios baldíos en zonas urbanas, equipados con servicios infraestructurales y sociales y cierto valor de centralidad.
- 2.- Permanente derivación de enormes recursos estatales aplicados a la provisión de servicios a conjuntos habitacionales ubicados en zonas alejadas de aquéllos, y la falta de un sistema de recuperos de dichas inversiones que obligue a terceros beneficiarios de estas obras (propie-tarios de terrenos baldíos) al reintegro de la plus valía generada por la inversión estatal.
- 3.- La irracionalidad que implica la provisión de servicios en cualquier punto del espacio donde se decida construir un conjunto habitacional.
- 4.- Alta incidencia del costo de la tierra e infraestructura en el costo de los servicios habitacionales propuestos por el Estado.

- 5.- Dispersión en la localización industrial.
- 6.- Carencia de tierras para la constitución de un sistema de parques recreacionales.
- 7.- Carencia de tierras para la instalación provisoria de servicios habitacionales ante la emergencia sísmica.

II El Ente propuesto se deberá constituir en la herramienta apta para hacer posible y convertir en acción el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Urbano del Gran San Juan y el resto de los planes urbanos del espacio provincial, en una segunda etapa de su actividad.

Para lograr los objetivos propuestos, las posibilidades operacionales del Ente serán:

- 1) - Comprar.
- Vender.
- Hipotecar.
- Reservar tierras urbanas.
- 2) - Realizar obras de Urbanización o Consolidación de las tierras, por sí, por terceros o por el propio Estado Provincial o Municipal.
- 3) - Permitir y alentar la continuidad de la explotación agrícola actual de la tierra adquirida por el Ente, hasta su utilización con

fines urbanos, evitando así su esterilización.

III Los recursos provendrán inicialmente de:

- 1) FONAVI, cuyas actuales reglamentaciones permiten la aplicación de fondos a la compra de tierras.
- 2) Lote Hogar.
- 3) Sector Público Provincial y Nacional en dinero o títulos.
- 4) Hipotecas de terrenos en reserva.
- 5) Cánones de explotaciones de terrenos en reserva.

Pero su fuente permanente de recursos lo constituirán las ganancias provenientes de la venta de terrenos de reserva a los Organismos Municipales, Provinciales o Nacionales que los demanden para su utilización de acuerdo a lo establecido en el Plan de Ordenamiento del área respectiva.

IV El Ente estará integrado por representantes de:

- Subsecretaría de Planificación Provincial.
- Consejo de Planificación del Gran San Juan.
- Instituto Provincial de la Vivienda.

- Lote Hogar.
- Dirección de Industria.
- Organismo responsable de la acción en Parques y Jardines.

3. "Consejo Metropolitano del Gran San Juan. I. Fundamentos de su creación". (*)

"El Problema de las tierras para vivienda y otros equipamientos".

El que dispone de la tierra, maneja el desarrollo urbano real" (supuesto dicho de sabiduría popular). La Resolución 67/84 del FONAVI expresa claramente el problema del insumo principal y aún no atendido por el Estado, no sólo en San Juan, sino en todo el país que es el de la tierra urbana, cuando dice:

"Que el problema de falta de tierras aptas en el dominio de los organismos ejecutores de las obras del FONAVI se ha constituido en uno de los más serios obstáculos para lograr una óptima inversión".

"Que las tierras utilizadas, en general, no han sido objeto de una selección previa, proviniendo en la mayor parte de los casos de donaciones o cesiones de fracciones fiscales o municipales de relativo valor, motivando la necesidad de fuertes inversiones en su acondicionamiento y en el de la infraestructura.

(*) Informe correspondiente al mes de febrero de 1988.

"Que de esta forma se ha neutralizado la economía teóricamente realizada por su no financiamiento con recursos del FONAVI". "Que además de ello, no se pudo concretar un efectivo control urbanístico con el objeto de lograr el desarrollo armónico de las plantas urbanas donde se ejecutan programas del FONAVI".

Ahora bien, cual es el costo en el mercado de este insumo que es capaz de ocasionar "fuertes inversiones en su acondicionamiento y en la provisión de la infraestructura" y que además de ello "impide que se concrete un efectivo control urbanístico donde se ejecutan programas del FONAVI?".

Según el análisis y diagnóstico efectuado (*) el costo del terreno para vivienda aplicando densidades residenciales brutas de 144, 252 y 329 Hab/Ha. respectivamente en tres casos con información, se encontra ba entre el 2% y el 6% del costo promedio total por unidad de vivienda (**).

(*) Segundo informe parcial, dic. 86, cap. 3, Tierras para vivienda y costos de urbanización. Arq. Juan Carlos Guerrini.

(**) Cuadro N° 19, columnas 5 y 6, informe citado.

Considerando el costo promedio total por unidad de vi
vienda tenemos (***)

1. Costo de vivienda	80,4 %
2. Costo de infraestructura, equipamiento y obras com- plementarias	17,6 %
3. Costo infraestructura, e- quipamiento y obras comple- mentarias más terreno	2 %

Las conclusiones de dicho estudio pueden sintetizar-
se así:

- a) El costo de los terrenos adquiridos en relación al costo de las viviendas es tan relativo (pe-
queño) que aquél no puede constituirse en el e-
je del problema de la localización de los con-
juntos habitacionales. Debe considerarse ade-
más que la inversión para consolidar un predio
(darle la infraestructura que necesita) puede
costar más que el valor del terreno mismo, co-
mo se ha visto en los ejemplos citados.
- b) A igual densidad es más conveniente desde el
punto de vista económico construir en terrenos
consolidados que en áreas a consolidar y desde

(***) Cuadro N° 19, Datos correspondientes a Barrio Parque
Rivadavia Norte.

una perspectiva urbana, aquellos son más centrales y se hallan mejor vinculados con los sectores más equipados.

También podemos ver qué opinan especialistas internacionales sobre el tema tierras, los economistas Malpezzi, Mayo y Gross.

"Los verdaderos obstáculos con que tropieza el suministro de viviendas, suelen estar en la disponibilidad de insumos críticos, especialmente terrenos, infraestructura y financiamiento". (*)

Según lo expresado por la publicación especializada del Banco Mundial, Horizontes Urbanos, Vol. 11, N° 10, pág. 4, en las recomendaciones formuladas en una conferencia sobre vivienda celebrada en Viena en el '86, se insistió en que "El sector privado debe encargarse de la provisión de vivienda. El sector público debe facilitar este proceso asistiendo en la provisión de insumos esenciales de tierras, infraestructura, finanzas, materiales de construcción y el esta

(*) "Hacia mercados de vivienda más eficientes. Cómo pueden surtir el máximo efecto los organismos públicos? Horizontes Urbanos. Banco Mundial. Vol. 11, N° 10.

blecimiento de un ambiente jurídico y regulador de a
poyo".

Estas recomendaciones se refieren a la operatoria
muy difundida en otros países de lotes y servicios y
mejoramiento de barriadas, modalidad que cobra actua
lidad en nuestro país a partir de la crisis económi-
ca.

Resumiendo, la tierra es el insumo crítico y de peso
relativamente bajo en la inversión total, que puede
hacer fracasar las mejores intenciones y las más al-
tas inversiones en materia de vivienda, siendo im-
prescindible que sea prevista su provisión en tiempo
y costo.

El Servicio Provincial de Tierras Urbanas, aparece co
mo el estamento institucional eficaz y necesario pa-
ra la provisión de la tierra en la tarea social de
"lograr una vivienda digna para todos los habitantes
de la Provincia " (Art. 60, Constitución Provincial)
y el cumplimiento del Plan de Ordenamiento Urbano en
su objetivo de racionalizar la inversión en el sec-
tor.

