



Por la legalidad y el orden constructivo

Entrevista con Roberto Vázquez Ganuzas, director de desarrollo técnico del Instituto Nacional de la Vivienda, sobre el proceso de ordenamiento de los Títulos de propiedad de estos inmuebles, su propósito y beneficios

O. FONTICOPA GENER

CON LA ENTRADA en vigor del Decreto-Ley 288, desde el pasado 10 de noviembre, se previó no solo flexibilizar los trámites relacionados con la transmisión de la propiedad de la vivienda o implementar una alternativa al problema habitacional del país a partir del reacomodo espontáneo de las personas entre sí.

Además de estos elementos, las nuevas regulaciones —que modifican parcialmente la Ley General de la Vivienda— pretenden contribuir al ordenamiento legal de los títulos de propiedad de los inmuebles, muchos de los cuales están hoy desactualizados.

Así lo confirmó Roberto Vázquez Ganuzas, director de desarrollo técnico del Instituto Nacional de la Vivienda (INV), en entrevista con **Granma**.

De acuerdo con el funcionario, la actualización de los Títulos de dominio de la vivienda ofrece mayor seguridad a los propietarios ante pérdidas eventuales de sus documentos en tanto se precisa su valor, ubicación, precio legal, descripción, estado técnico, medidas y linderos, entre otras cuestiones; al tiempo que se refuerza el orden y la disciplina en el cumplimiento de las regulaciones arquitectónicas y urbanísticas, una demanda urgente para mejorar la imagen de nuestras ciudades.

Además —explica Vázquez Ganuzas—, el Decreto-Ley 288 parte de tres componentes esenciales: uno legal, otro técnico y un tercero de carácter social, relacionado con el mejoramiento del hábitat, la disciplina y la convivencia, aspectos que fortalecen las relaciones de vecindad y el respeto a la propiedad, tanto colectiva como individual.

La interacción entre estos elementos —señala— permite a los propietarios de los inmuebles adquirir una cultura sobre las causas que inciden en la valoración o desvalorización de sus viviendas, los límites de su propiedad y la obligación de cumplir con lo establecido para acometer cualquier acción constructiva.

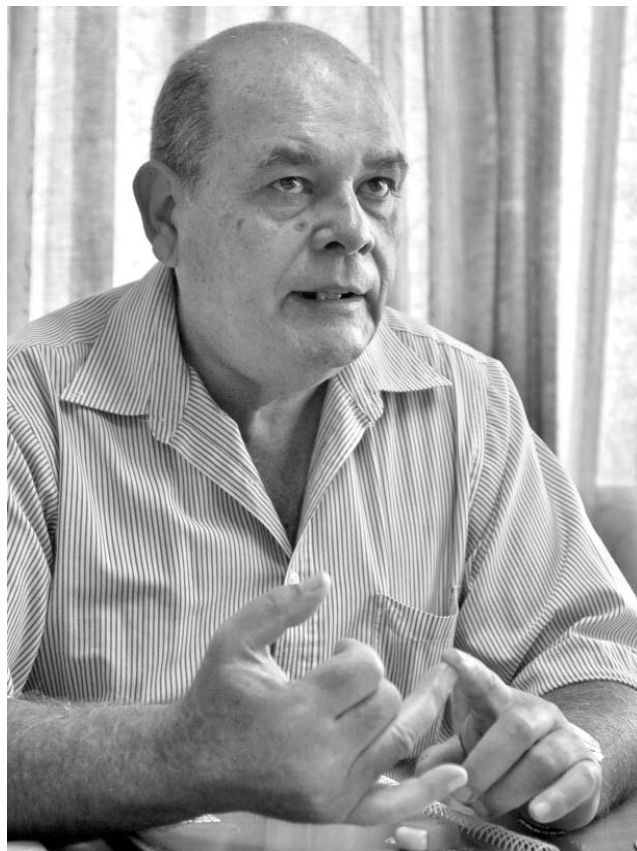
¿CUÁNDO ACTUALIZAR EL TÍTULO DE PROPIEDAD?

Según indica el Decreto-Ley 288, la actualización de los Títulos de propiedad se realizará en caso de que estos contengan errores u omisiones, no se incluya la tasación del inmueble, no se precisen medidas y linderos, o si se han realizado acciones constructivas que modifiquen las características de la vivienda y la descripción no coincida con el documento de propiedad.

De acuerdo con Vázquez Ganuzas, en los casos de errores u omisiones, los Títulos podrán ser subsanados mediante un dictamen técnico emitido por el Arquitecto de la Comunidad, que puede ser solicitado en las Oficinas Municipales de Trámites de la Vivienda o en las Direcciones Municipales de la Vivienda de aquellos municipios donde no estén funcionado las primeras. Este dictamen se presentará directamente ante notario público, acompañado del Título de dominio.

Si hubiesen ocurrido modificaciones en la edificación no amparadas por un Autorizo o Licencia de Construcción —advierte—, el propietario deberá dirigirse a las Oficinas de Trámites de la Vivienda y solicitará, ante el especialista de Planificación Física (PF), el Certificado de Regulaciones Urbanas. En este documento se consignará el cumplimiento de las normas arquitectónicas y urbanísticas y, de ser necesario, las acciones para continuar con los trámites para el ordenamiento del Título, atendiendo a las violaciones cometidas.

Asimismo, el director de desarrollo técnico del INV refiere que en caso de que las transgresiones detectadas sean incompatibles con lo establecido en la ley, se detendrá el proceso y el especialista de PF informará al propietario las acciones que deberá ejecutar para restituir el orden y prose-



No podemos permitir que la falta de información propicie violaciones en los procesos constructivos, expresó Roberto Vázquez, director de desarrollo técnico del Instituto Nacional de la Vivienda.

FOTO: ISMAEL BATISTA

guir con la actualización.

Entre otros beneficios obtenidos con la actualización del Título de propiedad, Vázquez Ganuzas señala que su contenido contribuye al correcto uso y explotación del suelo de las ciudades a partir del ajuste de los proyectos arquitectónicos a las delimitaciones reales de las parcelas.

ACERCA DE LA TASACIÓN DE LA VIVIENDA Y SU PRECIO LEGAL

Para la actualización del Título de propiedad, el cálculo del valor legal del inmueble resulta imprescindible. De acuerdo

con Vázquez Ganuzas, este se realiza atendiendo a cuatro elementos fundamentales: la calidad y tipología de la vivienda —si es residencial o no, los materiales empleados para su construcción, su tipología constructiva—; la depreciación de la propiedad —años de construcción—; su ubicación geográfica, y si posee terrenos adicionales.

“Con la tasación del valor de la vivienda —aclara— la población conocerá cuáles son sus características y será más exigente a la hora de realizar alguna construcción o remodelación, pues sabrá de antemano las acciones que pueden depreciar su valor.

“También tendrá mayor responsabilidad en el mantenimiento de su estado técnico y tratará de no realizar modificaciones que atenten contra las regulaciones legales establecidas.”

EL ARQUITECTO DE LA COMUNIDAD Y SU FUNCIÓN SOCIAL

El Programa del Arquitecto de la Comunidad, en práctica desde la década del noventa, no se limita únicamente a la elaboración de dictámenes técnicos sobre la vivienda, aunque vale señalar que su actuación ha experimentado un alza con la implementación de las nuevas regulaciones estipuladas en el Decreto-Ley 288.

Según el director de desarrollo técnico del INV, la actividad de esos profesionales se incrementó en el 2011 en el 25 % respecto al 2010.

“Es indudable que todo proceso constructivo requiere de un adecuado asesoramiento técnico del Arquitecto de la Comunidad, no solo para el diseño de los proyectos, sino también durante la ejecución de la obra en aras de que se cumpla el plan trazado, se realice dentro de las normas técnicas establecidas y se eviten así conflictos de vecindad, violaciones a la legalidad, y se realice un óptimo aprovechamiento de los materiales y mejor uso del suelo.

“No podemos permitir que por falta de información, desconocimiento o indolencia existan conductas violatorias en los procesos constructivos. En este sentido, se han transmitido indicaciones a las Oficinas del Arquitecto de la Comunidad para que los especialistas refuercen su actuar, ejerciendo con más rigor el control técnico y trabajando de conjunto con la población en la construcción o rehabilitación de sus viviendas, además de garantizar los servicios con la calidad requerida y dentro de los términos establecidos.”



La actualización de los Títulos de propiedad ofrece mayor seguridad, en tanto se precisa el valor, ubicación, precio legal de la vivienda, entre otros datos. FOTO: JORGE LUIS GONZÁLEZ