

# "TRATAMIENTO DE EXEPCIONES AL CODIGO DE CONSTRUCCION EN MIAMI (USA) Y REFLEXIONES SOBRE METODOLOGIAS PUBLICAS DE CONTROL"

---

Es muy habitual que cuando nos referimos a los problemas que se suceden a diario entre las personas que emprenden proyectos y las autoridades encargadas de controlarlos, se diga y acepte con resignación que el sistema no protege a los ciudadanos, que las autoridades no pueden controlar y que son lentas en su accionar, que las instituciones no producen acciones concretas para mejorar las áreas a las que están vinculadas. En síntesis, parecería que los problemas no tienen solución y que nadie es capaz de cambiar el manejo del sistema. Es mi objetivo, demostrar que no todo lo que sucede es culpa del mismo, y que por el contrario, la mayoría de los problemas que sufrimos a diario se originan en la falta de decisión política y falta de preparación para tomar decisiones y establecer una normativa clara en donde se estipulen claramente cuales son los premios y los castigos que regulan las actividades. Es necesario tener en cuenta que en definitiva, el sistema está integrado por todos nosotros y que con las decisiones que tomamos a diario, cuando las mismas son acertadas el sistema funciona y cuando no lo son, no funciona.

A través del trabajo que he realizado en los últimos años en los Estados Unidos considero interesante mostrar como se aplican las políticas de control público y como establecen su accionar, a los efectos de demostrar que es posible optimizar las relaciones entre el Municipio, Entidades y la Comunidad.

Las diferencias entre la aprobación de un permiso de construcción con variantes no contempladas en el código de construcción en el Estado de Florida (USA) y en la Ciudad de Buenos Aires son abismales. El tratamiento de dicha variante a través de "Public Hearing"(audiencia publica) en el Estado de Florida (USA) se inicia con el pago de un arancel de U\$S 1000 a U\$S 2000 (dependiendo del tipo de variante solicitada). Es interesante hacer notar que con un arancel de ese

tenor, lo que se asegura es que toda la infraestructura que disponga el municipio a través de funcionarios especializados en el estudio de variantes, va a responder en tiempo y forma al tratamiento responsable de lo petitionado, porque se dispone del personal y los medios suficientes para brindar un servicio que en definitiva, beneficiaría a personas que obtendrían un lucro sobre variantes no contempladas en la normativa general. El requerimiento propuesto como variante es estudiado por varios departamentos del municipio que dan sus recomendaciones al respecto. Con todos esos informes, se procede a citar un mes antes de la audiencia a todos los vecinos que vivan en un radio cercano con relación al nuevo emprendimiento. Finalmente se procede a la audiencia pública en la cual los miembros representantes del municipio (board community council) proceden a tratar la variante discutiendo con los vecinos y con el solicitante todos los puntos de conflicto que existan. Finalmente y después de una ardua negociación se procede a dictar por votación del consejo la resolución final que se publicará en los medios de difusión oficiales teniendo un plazo de 14 días, una vez producida, para ser apelada (los vecinos tienen influencia pero no votan).

Todo este procedimiento contrasta con la forma hermética con la que se trata una solicitud de igual tenor en la ciudad de Bs.As., quedando reducida la decisión final en manos de muy pocos funcionarios y sin que dicha resolución adquiera el carácter público que debería tener. Es menester que se produzca un cambio en los sistemas de gestión y en la comunicación que existe entre el Gobierno y la comunidad, a los efectos de dotar de una mayor transparencia el accionar de los funcionarios y la resolución de los tramites que se inicien.

En general se puede afirmar, que no siempre es una cuestión presupuestaria la que produce ineficiencia y lentitud en el accionar de las instituciones, sino que por el contrario, la mayoría de las deficiencias se producen por toma de decisiones equivocadas por parte de funcionarios que no poseen ni la formación profesional, ni el conocimiento necesario del lugar en el que están prestando servicios. Es imprescindible que se dote a los cuerpos dirigentes del conocimiento y de los medios suficientes para que puedan desempeñar sus funciones con total responsabilidad y sin que puedan mediar excusas por falta de recursos. Otro de los puntos importantes a mejorar esta relacionado con la cuestión salarial. En la medida que se jerarquicen las escalas remunerativas de los funcionarios, será más fácil exigir y lograr una calidad que tienda a ser óptima en la prestación de los servicios. Una de las formas de generar recursos que ayuden a solventar el mejoramiento de las prestaciones, sería la de arancelar todos los pedidos que requieran estudios especiales por

parte de profesionales especializados y que generen beneficios a las personas que lo soliciten, tal como se practica en los E.E.U.U.. Cabe destacar que todos esos servicios arancelados son provistos por el propio gobierno, y no son realizados por ningún ente privado o concesión. El planeamiento estratégico y la adecuada distribución de los recursos humanos hacen esto posible. Nadie puede aducir que en la Argentina falta personal o inteligencia en las reparticiones públicas como para planificar adecuadamente (tampoco se necesitan mas recursos económicos).

Para finalizar, falta mencionar que el papel de las Cámaras y Entidades profesionales deben ser el apoyo y el vehículo de expresión de los afiliados que las integran, tratando de brindar servicios y formación profesional que redunde en una mejor actuación de sus miembros dentro de los ámbitos en que se desempeñan. La inversión en formación y educación acompañadas de una correcta política de comunicación e interacción entre todas las partes intervinientes, deben generar una mayor eficacia en la resolución de los conflictos que se presentan a diario.

En síntesis, fomentar la comunicación e interacción entre el gobierno, entidades y la comunidad, educar y formar con dignidad a las partes intervinientes, difundir y aplicar normativas claras que no den lugar a malas interpretaciones y aplicación de penas muy severas por transgredir las mismas, son pilares que deben sustentar y marcar los parámetros de conducta de todos aquellos que deseen desarrollarse dentro de una comunidad que se precie de tal, y que son medidas que no requieren mayor presupuesto, sino que necesitan de una firme voluntad política junto a un "Master Plan" en el que de una buena vez se involucren todos los sectores sin distinción para delinear una política coherente que defina el rumbo a seguir por las futuras generaciones y unifique el proceder en todas las áreas y regiones del país, a los efectos de asegurar una manera uniforme de proceder en todo el país.