

Régimen Legal de Tierras Fiscales de la Municipalidad de General Roca

En el año 2003 el Concejo Deliberante de la Ciudad de General Roca sancionó la ordenanza donde se establece el Régimen Legal de Tierras Fiscales con la finalidad de crear un mecanismo ordenado y una más justa distribución de las tierras de dominio privado municipal. La misma se basa en dos premisas fundamentales: la Regularización de Asentamientos Humanos existente y la creación de un Registro Permanente de Solicitudes. Con este nuevo marco regulatorio se busca también el ejercicio de un control estricto con el fin de evitar negocios y especulaciones de quienes resulten beneficiarios.

Regulación integral de Tierras Fiscales

La sanción del Régimen Legal surge por la falta de una norma que contemple de manera integral y ordenada todas las problemáticas referentes a las tierras del dominio municipal en la ciudad. A partir de la vigencia de esta ordenanza se pretende regularizar las ocupaciones preexistentes, conocer la demanda de acuerdo al Registro de Solicitudes, también planificar el crecimiento ordenado de la ciudad para evitar las ocupaciones en zonas no aptas para emplazamientos humanos, y las especulaciones inmobiliarias.

Las áreas encargadas de aplicar esta norma son: la Dirección de Agrimensura dependiente de la Secretaria de Obras Públicas, quien administrará el registro único de parcelas municipales y la Dirección de Promoción Social dependiente de la Secretaria de Desarrollo Social, quien llevará el Registro Permanente de Solicitudes de Tenencias Precarias.

La ordenanza 3782/03 plantea tres objetivos fundamentales:

1.- Régimen de solicitudes de tenencias precarias

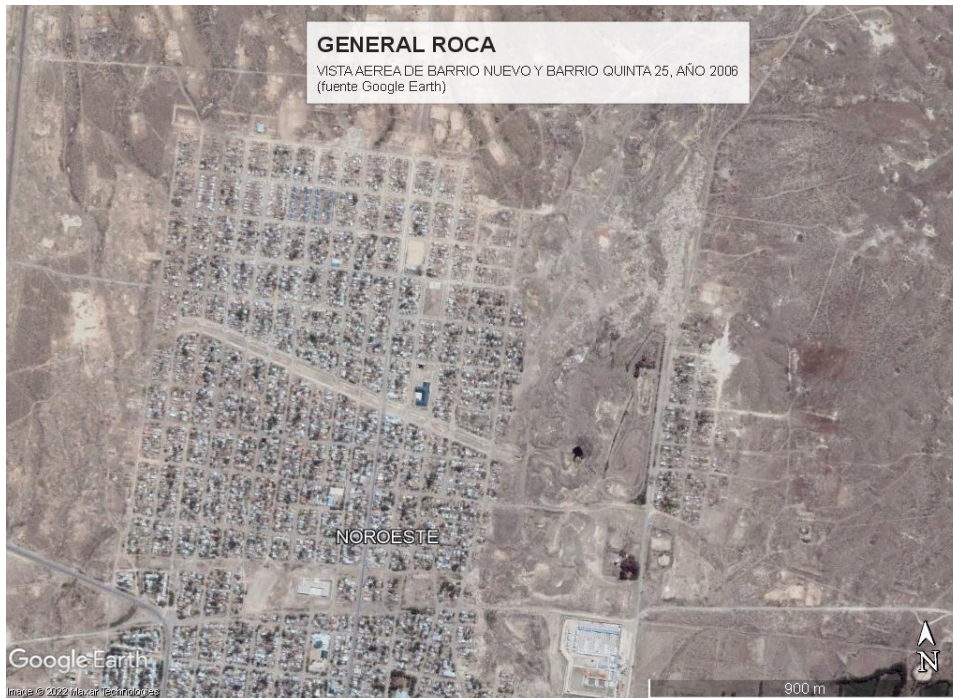
La Secretaria de Desarrollo social llevará el registro de los solicitantes que cumplan con los requisitos establecidos en la misma con el fin de acceder a una parcela del dominio privado municipal.

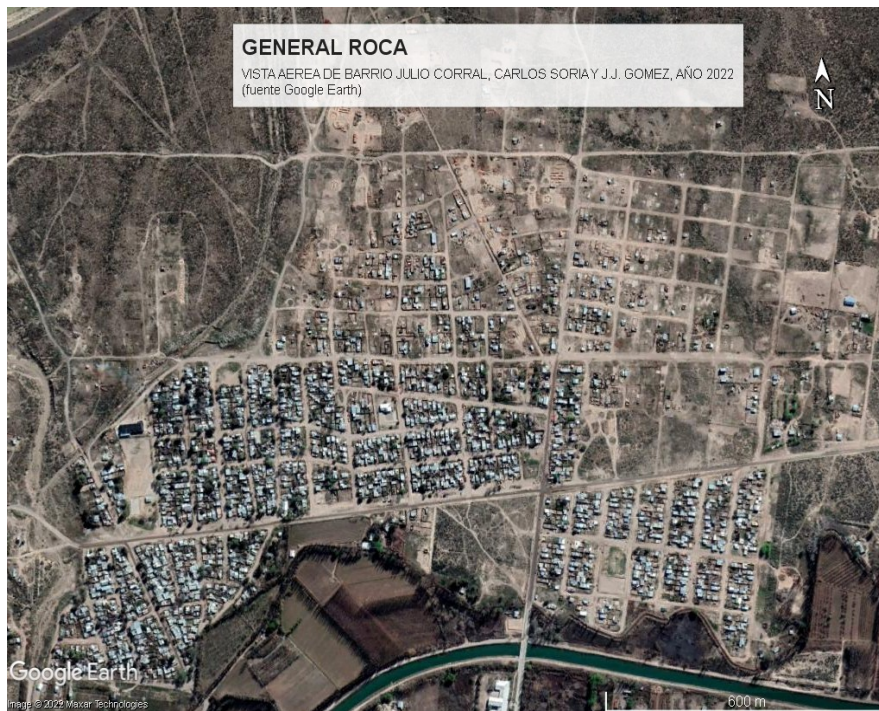
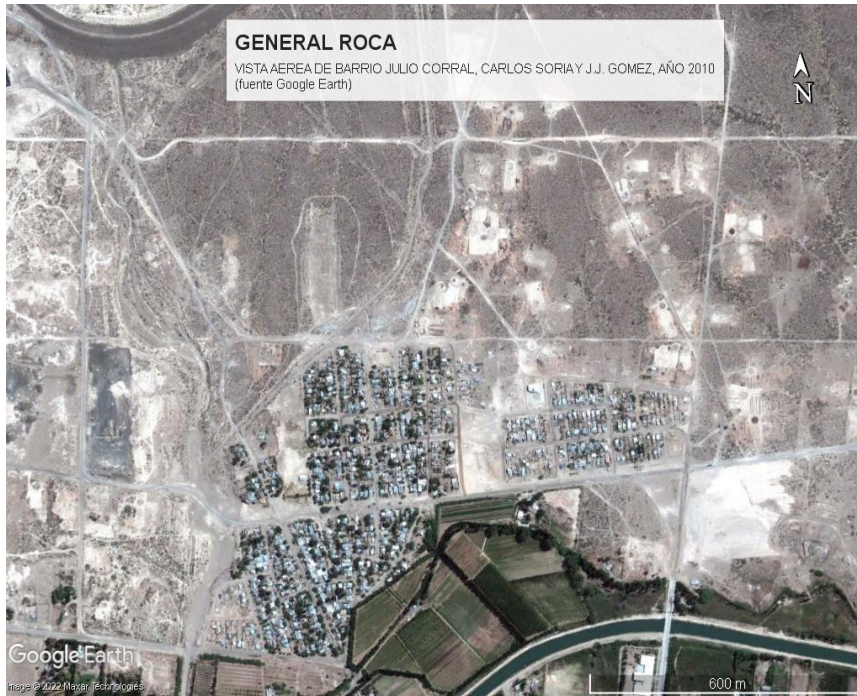
Para ello, se realiza un análisis mediante personal calificado (lic. en trabajo social) de cada aspirante, con el fin de evaluar la situación socioeconómica familiar. Uno de los requisitos establecidos por la norma es la residencia mínima en la ciudad de dos años continuos, con la intención de resolver la situación habitacional local.

2.-Banco Municipal de Tierras

A partir de la norma, la municipalidad puede disponer las parcelas de dominio privado municipal y teniendo en cuenta el crecimiento planificado de la ciudad para dar respuesta a las familias que se encuentren inscriptas en el registro de solicitudes de tierras fiscales. Permitiendo un crecimiento ordenado de la ciudad para facilitar el acceso a los servicios básicos de infraestructura

En las siguientes imágenes se muestran dos sectores importantes de la ciudad, donde se puede observar el crecimiento ordenado de los emplazamientos urbanos destinados en su gran mayoría a la ocupación de las familias inscritas en el registro permanente de solicitudes de tierras de dominio privado municipal





3.-Regularización de Ocupaciones Preexistentes:

La ordenanza diferencia dos situaciones de ocupaciones preexistentes:

3.1) Ocupantes que cuentan con autorización previa otorgadas por las normativas anteriores, (Derogadas con la actual ordenanza): En este caso, si los inmuebles se

encuentran habitados por sus ocupantes, se procede a iniciar el proceso de adjudicación en venta y posterior escrituración. En caso de que las parcelas no estén habitadas, se procede a realizar la intimación a las familias para que efectivicen la ocupación en el plazo establecido por la ordenanza, caso contrario se reincorpora la parcela al banco municipal de tierras.

3,2) Ocupantes sin autorización previa: También se pueden dar dos situaciones: que los ocupantes no habiten el lugar a regularizar, en cuyo caso se procede a incorporar la parcela al banco municipal de tierras y ocupantes que habiten el lugar, en cuyo caso se evalúa que las familias cumplan con los requisitos dados por la ordenanza para su posterior adjudicación en venta y escrituración.

En todos los casos, la familias que acceden a un lote perteneciente al dominio privado municipal, en el marco de esta ordenanza; Banco de tierras, registro permanente de solicitudes y regularizaciones preexistentes, una vez obtenida la tenencia precaria, se procede a la adjudicación en venta, que se realiza por ordenanza, ya que el Concejo Deliberante es el órgano con facultades exclusivas de enajenar la propiedad municipal.

Las escrituras traslativas de dominio las realiza la municipalidad una vez promulgadas las ordenanzas de adjudicación e inicio del pago correspondiente al valor de la tierra, De esta manera se brinda seguridad jurídica a los ocupantes legítimos con el título de su propiedad