

REGULARIZACION DOMINIAL EN LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES (Argentina)

Lic. María Lidia Soria¹

INTRODUCCIÓN

Este trabajo analiza la cuestión del dominio territorial en la provincia de Buenos Aires partiendo de la consideración de nuevas formas de asentamiento de la población y en particular la evaluación del cumplimiento del Plan provincial de Regularización Dominial según Ley N°24374 en el Partido de José C. Paz.

El plan de regularización dominial fue iniciado por la provincia de Buenos Aires en 1996 mediante la creación de la Secretaría de Tierras y Urbanismo, apoyado en la legislación ya existente, trajo soluciones legales a situaciones de hecho.

En el caso del partido de José C. Paz es uno de los distritos en donde el plan marcha positivamente. Esto es así porque existen dos factores que lo hacen posible, por un lado, una estructura organizativa a escala municipal, conformada, por la Casa de Tierras y los Registros Notariales y por otro, la necesidad de la población de regularizar su situación dominial. En ese sentido, dado el contexto socioeconómico del Partido de estudio podemos afirmar que la falta de recursos económicos de la población tuvo como consecuencia la ausencia de una regularización de gran porcentaje de la tierra.

Para la realización de este trabajo partimos del análisis de algunas fuentes bibliográficas (Clichevsky 1990, 1996), que nos aportaron el marco necesario para la temática específica a estudiar. Luego nos abocamos a la búsqueda de información en los entes oficiales de la Provincia de Buenos Aires y del Municipio de José C. Paz que se ocupan del tema. También fue necesario consultar a la Secretaría de Planeamiento del Municipio que nos proveyó de la cartografía a escala municipal.

Otras fuentes de información fueron los vecinos en general que nos aportaron datos sobre las razones por la cual no regularizaron la escritura de su propiedad en su momento.

Dada la compleja temática tratamos de responder a los siguientes interrogantes: ¿Cuál es la incidencia de la mencionada ley en el Partido?, ¿Quiénes son los beneficiados por el Plan?, ¿Quiénes quedan excluidos del Plan?, ¿Cuáles son los requisitos legales y económicos para poder acceder a la regularización?. En definitiva ¿Qué alcances y limitaciones tiene la ley?.

ÁREA DE ESTUDIO

El estudio de caso se centrará en el Partido de José C. Paz. Ubicado al Noroeste del Área Metropolitana de Buenos Aires o AMBA², se halla en el denominado segundo cordón o anillo. Abarca una extensión de 51 km² y con una población de 300.000 habitantes, según estimaciones municipales, está limitado al Norte y Noreste por Malvinas Argentinas, al Este y Sudeste por San Miguel, al Sudoeste por Moreno y al Oeste por Pilar.

El Partido de José C. Paz, desde el punto de vista político-administrativo, nace en el año 1994, como consecuencia de la reestructuración del conurbano bonaerense y de la aplicación de la Ley de División del ex-partido de General Sarmiento³. A partir de allí se crearon los Municipios de Malvinas Argentinas, José C. Paz y San Miguel, dentro del gran proyecto denominado "Génesis 2000" del Gobernador de la Provincia de Buenos Aires Eduardo Duhalde, que también dividió a los partidos de Morón y Esteban Echeverría.

Formas de asentamiento y regularización dominial en la Provincia de Buenos Aires

El Ordenamiento territorial y el uso del suelo está regulado en la Provincia de Buenos Aires, en forma macro, por el Decreto-Ley 8912/77 y sus posteriores modificaciones. Pero a raíz de nuevas formas de asentamiento de la población se debieron ampliar, como veremos, los recursos legales existentes.

¹ Docente e investigadora de la Universidad Nacional de Luján (Argentina), Departamento de Ciencias Sociales, División Geografía.

²AMBA, Aglomerado integrado, política y administrativamente, por la ciudad de Buenos Aires (Capital Federal) más veinticuatro partidos de la Provincia de Buenos Aires que la rodean.

³ Ley 11551 del año 1994, sancionada por unanimidad por la legislatura bonaerense a partir del Proyecto Génesis 2000, realizado por el Diputado Carlos Alvarez por encargo del Gobernador Eduardo Duhalde.

En cuanto al Decreto-Ley 8912/77, desde su aplicación se convirtió en un freno a los loteos inmobiliarios, que se venían operando en el proceso de expansión del Gran Buenos Aires, al incluir la obligatoriedad de obras mínimas de infraestructura básica en las tierras a urbanizar. El mercado principal de estos loteos, en aquella época, eran las clases populares y a partir de la implementación de este marco legal restrictivo se encuentran perjudicados en el acceso a la tierra. Debido a la nueva situación legal nos dice Clichevsky que esto "ha significado el inicio de los loteos clandestinos e irregulares, dado que no existe demanda solvente para tierras con infraestructura, como prevé la legislación mencionada"⁴.

Luego de los loteos clandestinos, de los años 70 y principios de la década siguiente, se manifestaron en el territorio bonaerense nuevas formas de asentamiento de la población. Encontrándonos por un lado, con los barrios cerrados y clubes de campo (countrys) y, por otro, con asentamientos ilegales de grupos de familias de escasos recursos en tierras fiscales o privadas.

Estas nuevas formas de asentamiento, surgidas inicialmente a mediados de los años '80 y en especial en la década de los '90 se constituirán en un fenómeno de las nuevas urbanizaciones por distintas razones. En el caso de los barrios cerrados y clubes de campo, la razón principal estará centrada en la búsqueda de la seguridad y en los nuevos estilos de vida, que les permitirán a los habitantes estar alejados del ruido de la gran ciudad y en contacto con la naturaleza pero comunicados rápidamente con el centro mediante las autopistas (del Sol, del Oeste, etc.). A manera de ejemplo podemos decir que sólo en el Partido de Pilar se presentaron en 1997, catorce solicitudes de autorización para la instalación de barrios cerrados, lo cual generó la necesidad de una nueva zonificación del Partido para actualizar los cambios operados.

Por otra parte, los asentamientos clandestinos⁵ poseen múltiples y complejas razones que justifiquen su existencia, pero podemos mencionar como más significativas las siguientes: la expulsión de pobladores de villas de emergencia de zonas de la Capital Federal, la crisis económica actual, que genera falta de trabajo y subempleo, la escasez de recursos económicos, derivado de lo anterior, de estos pobladores y debido a ello la imposibilidad de pagar un alquiler o la posibilidad del acceso a una vivienda digna. A veces estas usurpaciones son alentadas por políticos inescrupulosos que tienen el objetivo final de establecer relaciones clientelísticas o por los propios dueños de estos terrenos que buscan una forma de presionar a la Provincia para que les compre sus dominios.

Toda esta nueva forma de urbanización trajo aparejada la cuestión del dominio y la necesidad de regularización del mismo. Al respecto el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires y recién con fecha 7 de enero de 1998, sancionó el Decreto N° 27 que regula el establecimiento de los denominados "Barrios cerrados", siempre dentro de los lineamientos del Decreto-Ley 8912/77, mencionado anteriormente, y que establece los principios rectores del Ordenamiento Territorial en la Provincia de Buenos Aires. Este nuevo instrumento legal subsanó el vacío jurídico que en materia de "barrios cerrados" existía.

En cuanto al Gobierno Nacional, como antecedente de la regularización dominial, también implementó políticas tendientes a la regularización tanto en tierras públicas como privadas. En el primer caso, el de las tierras públicas, pasaron al dominio de sus ocupantes mediante el Programa Arraigo (Decreto 846/91). En tanto que las tierras privadas están regidas por la Ley 24.374, sancionada y promulgada mediante Decreto 1661/94, comúnmente conocida como "Ley Pierri" por el impulso que le dió a la ley el Diputado Nacional Alberto Pierri, Presidente de la Honorable Cámara de Diputados de la Nación.

⁴ Clichevsky, Nora (1996)

⁵ Clandestinos porque ocupan terrenos sin autorización de los propietarios

El plan de regularización dominial Ley Nacional 24.374. Alcances y limitaciones en la Provincia de Buenos Aires.

Desde el marco legal ya existente a nivel nacional y haciendo uso del mismo el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires, también tratará de buscar una respuesta a la problemática del dominio territorial, creando por Decreto N°24 del 5 de enero de 1996, la Secretaría de Tierras y Urbanismo, dependiente del Poder Ejecutivo Provincial y con rango de Ministerio, y un esquema de programas operativos que apuntarán a resolver situaciones específicas y que harán posible la regularización de la tenencia de la tierra:

**Programa ley 24.374* . Por este programa se realizaron 182.000 escrituras desde 1995 y se prevé la concreción de 120.000 en 1999.

**Leyes de expropiación con destinos a sus actuales ocupantes.* Comprende juicios expropiatorios, proyectos urbanísticos, mensuras y subdivisiones, relevamientos ocupacionales y adjudicaciones. En 1997, se depositaron 650.000 \$ para 23 expropiaciones y para 1998 ya están presupuestados 5.000.000 de \$.

**Propiedades con precios indexados.* Afectados por la circular 1050.

**Asentamientos planificados.* En el que se realizan tareas de urbanización y compra de lotes.

**Reconstrucción de Barrios.*

**Tierras fiscales.* Ley Provincial 9.533.

El Sistema de Regularización Dominial Bonaerense tiene como objetivo el posibilitar a las familias carenciadas regularizar la tenencia de la tierra en la que habitan, para ello se cuenta con una organización específica, partiendo de la sede central, es decir, de la Secretaría de Tierras y Urbanismo. A partir de allí, en el caso del Gran Buenos Aires, se descentraliza en dos Delegaciones regionales, Conurbano Norte, con sede en Vicente López y Conurbano Sur, con sede en Lomas de Zamora. Cada una de estas delegaciones posee sus respectivas casas de tierras en los distintos partidos del Gran Buenos Aires. El cuadro 1 sintetiza lo dicho anteriormente.

CUADRO 1

Sistema de Regularización Dominial en el Conurbano Bonaerense

SECRETARÍA DE TIERRAS		Y URBANISMO	
Conurbano		Bonaerense	
REGION 1. Delegación Regional. Conurbano Norte (Vicente López)		REGION2. Delegación Regional. Conurbano Sur (Lomas de Zamora).	
C A S A S	DE	T I E R R A S	
*Campana		*Almirante Brown	
*San Martín		*Berazategui	
*Ituzaingó		*E. Echeverría	
*José C. Paz		*Ezeiza	
*Malvinas Argentinas		*Florencio Varela	
*Merlo		*La Matanza	
*Morón		*Lanús	
*Moreno		*Lomas de Zamora	
*San Fernando		*Presidente Perón	
*San Isidro		*San Vicente	
*San Miguel		*Avellaneda	
*Vicente López		*Quilmes	
*Hurlingham			
*Tigre			
*Escobar			

Fuente: Secretaría de Tierras y Urbanismo

En el interior de la Provincia de Buenos Aires, las Casas de Tierras se encuentran en las ciudades de Mar del Plata, Berisso, Ensenada y Bahía Blanca. Por otra parte, hay otras Casas de Tierras con características regionales, es decir, que son cabeceras de varios partidos, tales como Chivilcoy que comprende Bragado, Alberti, y 25 de Mayo; Chacabuco con General Viamonte y Junín; Mercedes Suipacha y Monte con General Paz, General Belgrano y Las Flores.

Quedan aún por inaugurar las siguientes Casas de Tierras cabeceras de diversos partidos:

- Ayacucho (Rauch, Tandil y General Guido)
- Azul (Tapalqué y Olavarría)
- Balcarce (General Alvarado y Mar Chiquita)
- Chascomús (Castelli y Pila)
- Coronel Rosales (Monte Hermoso, Tres Arroyos y Coronel Dorrego)
- Dolores (Maipú y Tordillo)
- General Alvear (Bolívar, Saladillo y Roque Perez)
- General Lamadrid (Laprida y Coronel Pringles)
- General Madariaga (Villa Gesell, Municipio de la Costa, Pinamar y General Lavalle)
- General Rodriguez (Luján, General Las Heras y Marcos Paz)
- Lincoln (Ameghino, L.N. Alem, General Arenales y General Pinto)
- Necochea (San Cayetano, Lobería, Chavez y Juárez)
- Pergamino (Rojas, Salto, Bartolomé Mitre y C. Sarmiento)
- Pilar (Cañuelas)
- Puan (Saavedra, Coronel Suárez, Tornquist)
- Rivadavia (General Villegas, Carlos Tejedor y Trenque Lauquen)
- Saliqueló (Daireaux, Guaminío, A.Alsina, Tres Lomas y Pellegrino)
- San Nicolas (Ramallo y San Pedro)
- Zárate (Exaltación de la Cruz, Carmen de Areco, San Antonio de Areco, San Andrés de Giles y Baradero)
- 9 de Julio (Carlos Casares, Pehuajó e Yrigoyen).

Según esta información suministrada por la Secretaría de Tierras nos quedarían sin una cabecera regional que coordinen las actividades de los siguientes partidos: Colón, Navarro, Magdalena, Patagones y Villarino.

Las Casas de Tierras tienen como tarea fundamental asesorar e iniciar los trámites de regularización dominial, por lo cual el vecino que así lo desee debe dirigirse a la más cercana a su domicilio con la documentación requerida a tal efecto. Luego con la documentación requerida se traslada a los Registros Notariales que son los que continúan el trámite y finalmente realizan la escritura. Seguidamente se cumple con los pasos administrativos y vuelve el trámite a Casa de Tierras, en donde mediante un acto ceremonial se procede a entregar las escrituras a los propietarios. Específicamente según la Secretaría de Tierras, las funciones de Casas de Tierras son:

1. Materializar las acciones elaboradas para su nivel en la política de tierras de la Provincia.
 2. Efectuar el relevamiento permanente de la situación de tierras, recibiendo demandas y atendiendo conflictos y elaborar diagnósticos de situación.
 3. Vincularse con organismos municipales para llevar adelante acciones de conjunto, siempre en el marco de las competencias asignadas.
 4. Crear y mantener actualizado el Registro local de las Organizaciones No Gubernamentales y llevar adelante el asesoramiento de estas organizaciones en materia de política de tierras, en forma directa o con participación de la Secretaría de Tierras y Urbanismo.
 5. Atender cualquier demanda o inquietud vinculada con la regularización dominial y proveer a su solución o efectuar su derivación y eventual seguimiento.
 6. Publicitar a nivel local la política de tierras.
 7. Supervisar los Registros Notariales de Regularización Dominial,, sin perjuicio de las acciones del nivel central propias de la Secretaría de Tierras y Urbanismo y en conformidad a las instrucciones específicas sobre el punto recibidad de ésta.
 8. Procurar la identificación de interesados en la regularización dominial conforme al régimen de la ley 24.374 y efectuar su derivación a los Registros Notariales.
- Acompañan al proceso de regularización los doscientos doce (212) Registros Notariales de Regularización Dominial que mediante el Decreto 2815/96 son los que ejecutan los procedimientos previstos en la Ley 24.374. Esto fue posible por un convenio entre el Gobierno Provincial y el Colegio de Escribanos de la Provincia de Buenos Aires, tal como sucedió con los registros del automotor.

El Programa a aplicar en la regularización, puede variar según la situación que se presente, por ejemplo, si las personas se encuentran en terrenos de propiedad privada se expropia a los verdaderos dueños (ley 11.679) y mediante créditos financiados por el Banco Provincia se los vende a los nuevos dueños (ocupantes) en cuotas muy accesibles.

Por otra parte se puede tratar de resolver otras situaciones tales como ventas ilegales (inmobiliarias que vendían lotes sin tener autorización de los legítimos dueños), loteos ilegales (en terrenos inundables o en contravención de la Ley 8912) o pobladores ocupantes de terrenos que en su momento compraron en cuotas y debido a la indexación no pudieron cumplir con el pago correspondiente y escriturar. En este caso también hay una línea de créditos para la financiación.

A manera de ejemplo podemos mencionar algunos de los barrios en los que se procedió a regularizar de esta manera, ellos son:

- Kennedy del partido de Berazategui.
- Evita del partido de Ituzaingó.
- Moreno 2000 del partido de Moreno.
- Monteverde y San Sebastián en el partido de Quilmes.

El valor de la escritura, obtenida y tramitada por el plan de regularización dominial, es el 1% de la valuación del terreno, pudiendo pagarse en cuotas. Quedan fuera de la posibilidad de escriturar por este plan aquellos que no cumplan con los siguientes requisitos:

- D.N.I. 1a. y 2a. Hojas
- Boleto de compra - venta
- Libreta de pagos
- Cesión de boleto de compra - venta
- Toda otra documentación que acredite la posesión (contratos de servicios, partida de nacimiento de los hijos, factura de compra de materiales, electrodomésticos, cambio de domicilios, etc.)
- Impuesto municipal
- Impuesto inmobiliario
- Certificado de matrimonio o defunción.

Es requisito indispensable, para acceder al beneficio de la regularización, haber firmado el boleto de compra antes del 1º de enero de 1989 o estar asentado en el lugar en forma continua y pacífica desde 1986. También es importante que el lote o propiedad este libre de juicio iniciado en contra del ocupante. A manera de síntesis podemos decir que la ley específicamente determina:

- Quiénes pueden? Los ocupantes originarios (personas físicas). Si no existe este, la esposa o esposo y sucesores hereditarios que hayan continuado la ocupación. Si no existe, los que convivieron con el ocupante originario recibiendo trato familiar con anterioridad al 1/1/89, ejemplo quienes fueron tratados como hijos, etc.. Si no existe, los que continuaron con la posesión a través de un acto legítimo (transferencia de boleto o cesiones).

- Quiénes no pueden? Los propietarios o poseedores de otro inmueble. Los ocupantes de inmuebles cuyas características superen lo estipulado por la ley, esto es verificado por la inspección correspondiente, en general a cargo de un agrimensor, que procede al rechazo de la solicitud de escrituración.

En el caso de los asentamientos planificados, la Secretaría de Tierras y Urbanismo trata de dar una solución integral del hábitat en los sectores más desprotegidos de la población, en especial la posibilidad de obtener una vivienda digna y proceder al desarrollo urbano ambiental. Por ello, según la Secretaría "el objetivo general del Programa Asentamientos Planificados consiste en la identificación, planeamiento y ejecución de planes y acciones que posibiliten la puesta en marcha de procesos de instalación de un desarrollo urbano-dominial sustentable en los sectores de mayor riesgo social, así como el fortalecimiento institucional de las organizaciones sociales de la comunidad y los equipos técnicos dedicados a esta problemática".

Las estrategias a seguir en los asentamientos planificados contemplan la confección de un Banco de Tierras, la Evaluación de impactos urbanos, ambientales y socioeconómicos, la infraestructura, equipamiento técnico y vivienda y el trazado de calles desagües, luz, así como todo lo imprescindible para una normal y buena calidad de vida.

El primer Programa Piloto de Asentamientos Planificados, llevado a cabo por la Secretaría, se desarrolló con el operativo de la ex- La Sarita del Partido de Quilmes. Por este operativo fueron trasladados, en diciembre de 1995, los habitantes de dicho asentamiento hacia el partido de Florencio Varela, a terrenos que pertenecían a la nación y que a través de un convenio con el Programa Arraigo, fueron cedidas a la provincia de Buenos Aires. Actualmente el barrio se llama Agustín Ramírez y a través de construcciones comunitarias, asesorados por personal de la Secretaría, pudieron construir viviendas con servicios. Otros asentamientos planificados ubicados en el AMBA los detallamos en el cuadro 2.

CUADRO 2

ASENTAMIENTOS PLANIFICADOS	
REGION 1	Población asentada
Gral. San Martín	45.843
San Fernando	14.528
San Isidro	17.761
Tres de Febrero	12.316
Tigre	18.804
Vicente López	9.016
REGION II	
Alte. Brown	13.885
Berazategui	6.897
Fuente: Secretaría de Tierras y Urbanismo	

En este cuadro faltan muchos asentamientos del AMBA que no están planificados pero en los que el municipio respectivo realiza algunas tareas de asistencia alimenticia y en salud y en donde en el caso de José C. Paz se están comenzando tareas de regularización dominial en el asentamiento del Barrio "El Ceibo".

En otros operativos de asentamientos planificados se han entregado 1.236 parcelas en Gonzalez Catán, San Francisco Solano 1.838 parcelas, Florencio Varela 1464 y Moreno con 100 parcelas.

En Moreno, en la zona de las Catonas (Barrio Satélite 2), cuatrocientas familias recibieron lotes y casas compradas a través de un crédito del Banco Provincia. Esto fue posible por la articulación entre los distintos actores involucrados, es decir Secretaría de Tierras y Urbanismo, Municipalidad de Moreno, Organizaciones Barriales y los habitantes del asentamiento.

En total se midieron y amojonaron 500 lotes de 250 m² cada uno. Se proyectaron casas de 1,2, y 3 dormitorios que se pagan financiados en cuotas hasta en 10 años y en el caso de aquellos que no podían pagar se les cedió lotes con servicios.

En síntesis, de todo lo dicho podemos concluir que en asentamientos planificados queda mucho por hacer y que esto puede tomarse como simplemente el inicio de todo lo que se debería emprender.

Estudio de caso: El Partido de José C. Paz

En este punto nos centraremos en el funcionamiento del plan provincial de regularización dominial en el Partido, pero previamente realizaremos un resumen de las características socioeconómicas del partido, incluyendo un panorama de los servicios públicos para demostrar a partir de estas características el porqué de la magnitud del plan en el Partido.

El Partido de José C. Paz es un Municipio netamente "dormitorio" ya que la mayoría de su población económicamente activa realiza sus actividades fuera del mismo. Sólo la zona comercial en los alrededores de la estación del ferrocarril concentra la mano de obra local y el mayor dinamismo.

Es escasa la actividad industrial, destacándose las dos cerámicas y fábricas de ladrillos Alberdi y Argital, el resto corresponde a fábricas y talleres de menor dimensión.

Desde el punto de vista de la accesibilidad, considerada como distancia- tiempo al trabajo, lugar de estudio o hacia los mercados, podemos decir, en relación con los otros partidos surgidos de la división que José C. Paz, se halla alejado de todo, teniendo por consiguiente una menor accesibilidad, es decir, menores vías de comunicación, mayores costos de transportes y un mayor tiempo empleado en cada uno de los viajes.

Su organización espacial se halla en función de la ruta provincial 24 (ex 197) que lo comunica con Malvinas Argentinas por el Este y con General Rodríguez por el Oeste, el otro eje de poblamiento lo constituye el ferrocarril San Martín que tiene en José C. Paz uno de los ejes troncales del mismo al cortar en dicha estación 208.000 boletos mensualmente.

De distinta envergadura son las vías de Gaspar Campos y Presidente Perón que comunican con el Partido de San Miguel. Otras avenidas son Croacia, que comunica más de siete barrios, Florida que conecta la ruta 24 con ruta 8 y la avenida Potosí paralela a la ruta 24, recientemente pavimentada con fondos del Ente del Conurbano y que actúa como aliviadora del tránsito de la ruta 24.

Servicios públicos

El partido posee heterogeneidad en la provisión de servicios públicos, tanto de gestión privada como pública, encontrándonos con zonas mejor provistas, por ejemplo, en la zona cercana a la estación del ferrocarril y en Villa Altube. Siendo estas dos únicas zonas con servicios de recolección de residuos diario y nocturno, incluso con barrido de las calles. El resto del partido posee servicio alternado y en algunas zonas se han colocado contenedores para evitar el arrojado de residuos a la vía pública, esquinas y terrenos baldíos, (acción esta última que no ha prosperado).

Otro de los problemas, en materia de servicios públicos de gestión municipal, es la escasez del servicio de pavimentos, ya que todavía existen numerosas calles sin asfalto. Algunas calles que actúan como entradas a los barrios, poseen un mejorado realizado en la época de los loteos de la década del '70. Hoy en día se hallan totalmente deteriorados ya que el bacheo esporádico no logra dar una solución de fondo.

José C. Paz carece de servicio de agua corriente, cloacas, y cementerios, presenta importantes bolsones de pobreza y zonas con basurales. No posee espacios que posibiliten la instalación de un parque industrial. Sumado todo esto a que solamente el 10% de la población paga las tasas por conservación de la vía pública, es difícil la viabilidad del partido de no mediar ayuda de la provincia.

En síntesis, José C. Paz, es el partido más pobre del conurbano bonaerense, con 18.000.000 de \$ (presupuesto 1997), posee un alto porcentaje de su población con necesidades básicas insatisfechas, es decir, vivienda precaria, no alcanza a cubrir su canasta familiar, posee población desocupada o subocupada como vendedores ambulantes, cartoneros, recolectores de residuos con carros en las zonas en donde no se provee del servicio de recolección de residuos.

Uso del suelo

En el partido hay una zona comercial, cercana a la estación del ferrocarril y hacia la plaza central "Manuel Belgrano". El resto es predominante residencial de mínima, media y máxima. Posee dos zonas de Urbanizaciones especiales correspondientes a viviendas construidos con fondos del Banco Hipotecario. Existen pocas zonas de reserva de ensanche urbano y todavía quedan grandes fracciones con ocupación parcial y sin ocupación. Algunas fracciones de estas últimas corresponden a antiguos tambos, hornos de ladrillos, y viveros en declinación.

La regularización dominial en José C. Paz

Desde los actores privados debemos mencionar que la empresa más importante que realizó loteos en José C. Paz, en la década del 70 fue Kanmar y su subsidiaria Febomar. Estos lotes fueron vendidos hasta en 120 mensualidades. De esa época quedaron algunos lotes vacantes, que hoy se encuentran con basurales o usurpados.

Desde lo institucional la Casa de Tierras de José C. Paz, inició sus tareas en marzo de 1996, y desde su apertura tramitó numerosos expedientes en el partido. Llegando a concretar y entregar dos mil escrituras a sus nuevos propietarios. Solamente en enero de este año se tramitaron 3.100 expedientes y se llegaron a atender 100 personas por día, hoy esta dependencia atiende alrededor de 50 personas aproximadamente.

Junto con la Casa de Tierras, tres registros notariales en el partido llevan a cabo los trámites, cuyo detalle ya mencionamos.

Para enfatizar la tarea de la Casa de Tierras podemos decir que en el mes de Octubre de este año 200 personas recibieron su escritura, pertenecientes a los barrios:

9 de julio, La Paz, San Gabriel, San Fernando, El Cruce, Santa Paula, Ombú, Lido, Primavera, 25 de Mayo, San Atilio, San Luis, Altos de José C. Paz, Suizo, Parque Jardín Ideal, Acacias, Argital, Aguinaga, Villa Altube, Parque Alvear III, Sarmiento Norte, Las Heras, Vucetich, Frino, Alberdi y Villa Germano. También fueron regularizadas anteriormente situaciones en los barrios Sagrada Familia y Sol y Verde.

Teniendo en cuenta el espectro socioeconómico solo Villa Altube y Villa Germano, ubicadas en la zona comercial y Santa Paula, cerca de la ruta nacional N°8, son los que mejor nivel de vida poseen, el resto de los barrios presenta las características de NBI, mencionadas anteriormente.

En cuanto a los asentamientos planificados se aplicó en el Barrio Alberdi, en dos manzanas, el programa, vendiendo los lotes en alrededor de 4000\$ y con facilidades de 120 cuotas. En otro barrio El Ceibo se regularizó primeramente a través de la empresa privada de luz Edenor que puso los correspondientes medidores para poder cobrar la luz a los usuarios que estaban, como comúnmente se dice, enganchados. Hoy en día se continúan desarrollando muy lentamente los trámites de regularización en dicho barrio.

Podemos afirmar con conocimiento de causa que el proceso de asentamientos espontáneos continúa en todo el partido, ocupando indiscriminadamente terrenos privados y fiscales. En este sentido se suma a la pobreza del partido otra situación problemática la de los asentamientos ilegales. Con esto último no es muy difícil pensar que la situación de regularizar el dominio de la tierra en el partido está todavía muy lejos de solucionarse definitivamente.

CONCLUSIONES

La aplicación de la Ley 24374 en la Provincia de Buenos Aires trajo como consecuencia desde 1995, la entrega de 200.000 escrituras a sus nuevos propietarios. Para institucionalizar el plan el Gobierno provincial creó mediante una serie de decretos, una estructura orgánica (Secretaría, Casas de Tierras y Registros Notariales) que le permitirá cumplir con los objetivos de regularizar la tenencia de tierra.

Existen algunos problemas por subsanar como la falta de difusión, concentrización y explicación a los sectores más carenciados. Otra problemática a resolver es la de inaugurar perentoriamente las casas de Tierras que aún faltan en el interior del territorio bonaerense, porque la gente necesitada de regularizar su situación dominial carece de los recursos para trasladarse a las ciudades cabeceras o regionales correspondientes a su partido.

Por otra parte en el partido de José C. Paz se satisface la demanda con los tres registros notariales existentes y la Casa de Tierras que hace de coordinadora de los mismos, realiza una tarea ardua asesorando en los trámites a toda aquella persona que viene con su inquietud. Como es lógico en la actualidad ha disminuído el número de solicitantes, debido a la cantidad de regularizaciones realizadas, llegando en enero de este año a atender hasta 100 personas por día, pero el ritmo de presentaciones espontáneas es constante.

El regularizar los asentamientos planificados es una de las tareas más complejas que debe llevar a cabo la secretaría por la magnitud de situaciones que debe resolver antes de la regularización, es decir, mensuras, servicios, construcción de viviendas, financiación, traslados, etc.

En definitiva el conjunto de programas que incluye la regularización cubren satisfactoriamente las situaciones de hecho que se presentan a la hora de confrontar la realidad con lo legal.

Hay mucho por hacer pero creemos que se está en el buen camino, más allá del clientelismo y de políticos que intentan aprovechar la situación de los necesitados, la población requiere soluciones a viejos problemas, pero en todo esto se mezcla la cuestión de la propiedad privada, de los originarios dueños, tema que quedará para un próximo trabajo.

BIBLIOGRAFÍA:

-Clichevsky Nora (1990). "Política urbana y sector inmobiliario" en Clichevsky N. Y otros Loteos Populares, sector inmobiliario y gestión local en Bs.As. El caso del Municipio de Moreno. CEUR-CREDAL. Bs.As.

-Clichevsky Nora (1996). "Regularización Dominial: Solución para el hábitat popular en un contexto de desarrollo sustentable?". En B.Cuenya- Ana Falú (compiladores). Reestructuración del Estado y Política de vivienda en Argentina. Colección CEA-CBC.1996.

-Conurbano Bonaerense. Datos 1. Instituto del Conurbano. Universidad Nacional de General Sarmiento. San Miguel. 1996.

-Conurbano Bonaerense Datos 2. Instituto del Conurbano. Universidad Nacional de General Sarmiento. San Miguel. 1997.

-"Buenos Aires, Tierra firme". Secretaría de Tierras y Urbanismo. 1997.

-Diario Popular, Suplemento especial, 1-10-98. Buenos Aires.

-Organismos:

-Casa de Tierras de José C. Paz, titular Abogada Norma Maggiolo.

-Centro de Cómputos de José C. Paz de los Registros Notariales de Regularización Dominial.

-Registros Notariales de Regularización Dominial (R.N.R.D.) de José C. Paz, números 1,2 y 3.

-Vecinos en general.

-Legislación:

Provincia de Buenos Aires. Decreto ley 8912/77.

Provincia de Buenos Aires. Decreto ley 27/98.

Nacional. Ley 24.374