

PROPUESTA

Creación de Grupo de Trabajo Interinstitucional para la Instrumentación de permutas a familias poseedoras de pequeños solares en Las Garzas según el artículo 54 de la Ordenanza 2003 de la IDR.

Grupo de pequeños propietarios de lotes de Las Garzas

Nuestro principal objetivo con la propuesta es en primera instancia ser escuchados y que se considere seriamente nuestra propuesta, no sólo por parte de las autoridades departamentales de Rocha, sino por todos los organismos que puedan contribuir a dar una solución a este problema como lo son el Ministerio de Ambiente, el Ministerio de Ordenamiento Territorial, Junta departamental de Rocha, etc. Hacemos hincapié en que somos pequeños propietarios, porque entendemos que esa característica nos sitúa en un lugar diferente a la de los grandes propietarios, cuya finalidad de invertir en la construcción de propiedades en la zona es muy distinta a la nuestra. "En la gestión integrada de las zonas costeras se recurre a la participación y cooperación de todas las partes interesadas y afectadas, a las que se ha puesto en conocimiento de la información debida, para evaluar los objetivos de la sociedad en una zona costera concreta y en un momento dado, y realizar las actuaciones oportunas para conseguir esos objetivos." (Unión Europea - Comisión Europea, Hacia una Estrategia europea para la gestión integrada de las zonas costeras. Principios Generales y Opciones Políticas. 1999) (Anexo IV pág. 1117).

En el artículo 47 de la Constitución de la República manifiesta: "La protección del medio ambiente es de interés general. Las personas deberán abstenerse de cualquier acto que cause depredación, destrucción o contaminación graves al medio ambiente. La ley reglamentará esta disposición y podrá prever sanciones para los transgresores." Posteriormente, otras leyes Ordenanzas y Decretos, así como estudios de todo tipo que sobre las costas de Rocha se han estado realizando a partir de la necesidad de armonizar la preservación del medioambiente con el desarrollo de la zona.

El Plan de Lagunas Costeras, Decreto 1/2011 de la IDR; aporta datos sobre los orígenes del proceso de división de la tierra en la zona. " 1.3 PROCESO DE DIVISIÓN DE LA TIERRA El tramo entre las lagunas fue objeto de un proceso de fraccionamiento de tierras que se inició en el año 1938, con la aprobación del loteamiento de Las Garzas (plano registro Nº 68/38) que sobre una superficie de 373 hectáreas, generó una división de 6317 solares. Esta primera gran operación inmobiliaria, cuya extensión lineal sobre el eje de la ruta Nº 10 ocupa más de 3 kilómetros, nunca logró desarrollarse, siendo aún hoy (a más 70 años de su aprobación) una realidad virtual como urbanización. Como se explicitara al comienzo del informe la fuerte presión sobre el precio de la tierra demanda acciones claras y enérgicas por parte de la Administración, que deberá consolidar el carácter de factor de producción y no fortalecer el rol de objeto de especulación. El modelo generado por la división original de la tierra (1882 hectáreas fraccionadas, en más de 20.000 solares de 700m² de área promedio), se considera un fracaso económico y territorial para el interés general. La Ordenanza Costera (Decreto 12/2003) diagnosticó adecuadamente esta realidad y planteó medidas para la reversión de este modelo y el establecimiento de alternativas de protección y desarrollo para el sector. El presente plan pretende profundizar en ambas alternativas. A la realidad de la sobre-división del territorio se agregan dos situaciones concurrentes: la incertidumbre en la propiedad de la tierra y la alta morosidad en el pago de los

impuestos de contribución inmobiliaria. (p.13)” Entendemos que el fraccionamiento original obedeció a otra situación del país y del mundo. Como menciona el Plan General de Ordenamiento y Desarrollo Sustentable de la Costa, junta departamental 3/ 2014: “Tanto los que promovieron como los que aprobaron los fraccionamientos de tierra en el período de 1940 a 1960 no tuvieron presente los costos de las infraestructuras mínimas necesarias para hacer viable la propuesta; pero además, tampoco consideraron datos de la realidad como: la movilidad de las dunas litorales, el escurrimiento de las aguas pluviales, el paisaje marítimo, la preservación de la vegetación autóctona y la fauna asociada; la contaminación consecuencia de la evacuación de las aguas servidas y los residuos sólidos; el tránsito de vehículos particulares, en definitiva, lo único que se procuró fue la obtención de una máxima utilidad marginal en el loteo de la tierra.....Estos fraccionamientos se vendieron en su mayoría en cuotas mensuales de muy escaso valor a compradores uruguayos y argentinos; en la Buenos Aires de la postguerra se enajenaban por medio de vendedores profesionales que recorrían las oficinas públicas como forma de promoción se les exhibía unos folletos con los planos del fraccionamiento en los que figuraba la futura instalación de lujosos hoteles con casino, canchas de golf, club houses y otras maravillas que solo existían en el papel satinado de época. Muchas de las personas que compraron estos terrenos sin verlos, pasado el entusiasmo inicial y ante los avatares de la cambiante política monetaria argentina, dejaban de pagarlos; los que culminaron con sus obligaciones de pago, nunca llegaron a realizar la solemnidad requerida consistente en una escritura pública autorizada por un notario uruguayo e inscripto en el Registro de la Propiedad Inmuebles de Uruguay; para hacer esto era imprescindible viajar a Uruguay y pagar los honorarios del notario; muchos no lo hicieron. Los más constantes, terminaron de pagar, hicieron su escritura de compraventa pero nunca pudieron hacer nada en su terreno, por que este fraccionamiento seguía siendo virtual. La mayoría de estos últimos falleció esperando que su inversión en tierra tuviera una futura consolidación...” (págs. 53-54). Actualmente, los trabajos realizados por profesionales especializados, dan cuenta de la necesidad de un tratamiento del medio ambiente que asegure, no sólo la belleza del paisaje sino la mayor conservación de humedales, espejos de agua, y toda la riqueza de biodiversidad que Rocha posee, a la vez que la zona tenga el impulso necesario para un desarrollo sustentable y sostenible.

En este marco, como pequeños propietarios entendemos que la mejor solución es ampararnos la alternativa de permuta del primer apartado del inciso B del artículo 54 del Decreto 12/2003, Ordenanza Costera, según el Digesto Municipal de Rocha:, aprobado oportunamente por la Junta Departamental de Rocha.

“Art. 54- PAUTAS DE ACTUACIÓN RESPECTO DE FRACCIONAMIENTOS DE ESCASA CONSOLIDACIÓN O DE EXISTENCIA NOMINAL COMPRENDIDOS EN LAS ÁREAS DE URBANIZACIÓN CONCERTADA Y DE TURISMO DE BAJA INTENSIDAD.

En el ámbito de aplicación de este plan, se debe procurar revertir la situación jurídica actual de dichos fraccionamientos, por medio de los siguientes instrumentos:

“B)- Con aquellos propietarios que estén al día en el pago de los tributos municipales, se comete al Ejecutivo comunal promover las instancias de concertación, enmarcadas en los planes parciales de ordenamiento o planes especiales a elaborarse, con la siguiente finalidad:

Instrumentar permutas de los solares ubicados en la faja de defensa de costas, por otros localizados en otras zonas, disponiendo a tales efectos de la Cartera de Tierras Municipal."

Apelamos especialmente a lograr un tratamiento justo en cuanto a la ubicación donde se ofrezca la permuta por parte de la IDR dado que en dichos lotes, ya sea por su cercanía al mar (zona de exclusión, existencia de cárcavas) o por no tener el metraje suficiente (siendo zona apta para el Turismo de Baja Intensidad), no está permitido construir. Es importante aclarar que no poseemos intereses especulativos en la zona y entendemos que es un lugar cuya riqueza paisajística y biósfera hay que preservar. La mayoría de nosotros ha heredado los terrenos y han estado en nuestras familias durante varias generaciones. Por otra parte, hemos estado pagando regularmente las contribuciones correspondientes, que además son urbanas, en un lugar donde no existen caminería ni servicios públicos.

Nuestra situación, ya es conocida por parte de las autoridades, dado que como bien narran en el texto del Plan General de Ordenamiento y desarrollo sustentable de la Costa, junta departamental de 3/2014, estamos en una situación de informalidad e irregularidad que es excluyente e inequitativa, dado que se presta a promover los intereses de especuladores y de usurpadores que basan su accionar en los derechos posesorios.

"Esta situación de la titularidad de la tierra en los fraccionamientos no consolidados ha generado un escenario de clara informalidad, que tiende a constituirse en un serio problema que atender; en efecto, existe una creciente demanda por adquirir los últimos tramos de la faja costera no consolidada desde el punto de vista urbano; esa demanda esta insatisfecha por la situación de la titularidad de la tierra antes descrita; ello ha generado un mercado informal de tierra que ofrece "derechos posesorios" de supuestos poseedores de estas tierras de nadie que podrían teóricamente obtener un título por medio del proceso de la prescripción; pero antes de hacer el engorroso y largo trámite de usucapión venden a "inversores" estos derechos para que estos se ocupen de realizar el trámite." (p. 55)

Por lo expuesto, solicitamos que se convoque a una comisión conformada por la Intendencia de Rocha, el Ministerio de Ordenamiento Territorial y el Ministerio de Ambiente y por delegados por del balneario Las Garzas, a los efectos de estudiar la situación y brindar alternativas prácticas y concretas a la instrumentación de permutas a familias poseedoras de pequeños solares en Las Garzas según el artículo 54 de la Ordenanza 2003 de la IDR.