

Cuando el "fin social" no se cumple. Un "vacío legal" en el que se espera trabajar

Un nuevo uso para las tierras fiscales

La mayor parte del ejido territorial de Comodoro Rivadavia pertenece a la Municipalidad, encargada de administrarlo y darle posteriormente un uso que beneficie a toda la comunidad. La misma Ordenanza General de Tierras Fiscales dice, en su artículo 4, que "su principal objetivo será el cumplimiento de los fines sociales y la satisfacción de las necesidades de la ciudad". Pero dicho artículo, que es a fin de cuentas el espíritu de

la política de tierras local, no siempre es respetado por los adjudicatarios de los terrenos. Instituciones civiles sin fines de lucro que realizan grandes emprendimientos inmobiliarios, o clubes sociales y deportivos que parcializan sus predios para alquilarlos a grandes empresas, son algunas de las tergiversaciones que con el correr de los años se ha vuelto una tendencia en la ciudad.

Según Josefina Bidondo, secretaria de Tierras y Hábitat, "el Municipio vende los terrenos de buena fe, pero después falla en ese seguimiento y control. Falta una herramienta técnico legal que permita verificar que las cosas se cumplan".

El acceso a la tierra

Adquirir una parte del terreno comodorense no es fácil. Si bien los gobiernos provincial y municipal llevan adelante una fuerte política de adjudicación de tierras, los constantes asentamientos ilegales demuestran que aún hay mucha gente que lucha por conseguir el "sueño de una casa propia". Las largas listas de espera en el Instituto Provincial de la Vivienda (IPV) también son evidencia de esa demanda creciente.

En este contexto, surgen además aquellas instituciones creadas con fines sociales, que no persiguen el lucro, sino el bienestar general, como pueden ser las organizaciones no gubernamentales (ONG), cooperativas, fundaciones y clubes deportivos que, acaso por su objetivo altruista, no suelen poseer recursos económicos para subsistir o desarrollarse, mucho menos para adquirir tierras y edificar, sobre todo en una zona cuyos precios de terrenos superan a los del resto del país, como es el caso de Comodoro Rivadavia. El Municipio, por eso, les brinda una serie de beneficios económicos para que puedan desarrollar sus emprendimientos, en algunos casos con la eximición del pago de impuestos; en otros, la adjudicación de un terreno para facilitar su tarea.

Pero que el Municipio otorgue tierras a estas instituciones no significa que las mismas ya cuenten con los recursos necesarios para edificar. Ni siquiera asegura que dicha razón social por la cual solicitaron el terreno se lleve a cabo. Es que

no hay todavía un control sobre qué pasa después de que el Municipio venda esa tierra.

"Uno la entrega con un fin determinado, lo que pasa es que ya cuando se tiene el título de propiedad y han abonado la tierra, vos no lo podés tener prendado todo el tiempo", explicó Bidondo y aseguró que "la ordenanza produce la entrega de tierras para hacer efectivo ese fin social, y con el tiempo el dueño de la tierra si mantiene el fin social, ya no se puede interferir en lo que haga uno en la propiedad".

Una nueva tendencia

Esto sucede hoy con dos importantes clubes deportivos de la ciudad: el Club Social y Deportivo Roca, que alquiló una gran parte de su predio al hipermercado Carrefour, y el Club Deportivo Portugués, que efectuó la misma operación (aunque de una magnitud mayor) con la firma Walmart. Ambos adquirieron años atrás sus tierras a precios fiscales para desarrollar actividades sociales que beneficien a la comunidad. Sin embargo, la difícil situación económica en la que están inmersos no les ha permitido edificar sobre ese predio. Para no mantenerlo inútil, recurrieron a una nueva herramienta: alquilar una parte a empresas comerciales y subsistir con la renta.

Es que de otra manera su progreso se ve limitado por los escasos ingresos. De hecho, los subsidios del Estado son los que permiten, por ejemplo, que algunos clubes deportivos de la ciudad logren salir adelante frente al elevado costo de los servicios, ni mencionar lo que significa edificar.

"Ellos no pueden sostener ni siquiera sus propias instalaciones", comentó Jorge Echelini, secretario de Gobierno Municipal, en referencia al difícil desafío que se le presenta a estas instituciones. El camino en muchos casos termina siendo cada vez más estrecho: o consiguen subsidios o deben relegarse a cerrar sus puertas.

Esto quiere decir que los "fines sociales y la satisfacción de las necesidades de la ciudad" sobre las tierras que alguna vez pertenecieron a toda la comunidad, hoy se han modificado en busca de una solución más práctica. Dichos clubes argumentan, con razón, que la bienvenida a estos emprendimientos comerciales les permitirá mejorar sus instalaciones y progresar a futuro.

Surge, sin embargo, una incógnita: ¿Qué sucedería si todas las instituciones civiles sin fines de lucro aprovechasen esta oportunidad? Si a ese terreno que les fue adjudicado para fines sociales se utilizase para abrir comercios ¿no se estaría contradiciendo la norma reguladora? Según Josefina Bidondo, "creería que no, esto se ha manejado como una cosa



Tierras fiscales. Josefina Bidondo, secretaria de Tierras y Hábitat, señaló que "el Municipio vende los terrenos de buena fe, pero después falla en ese seguimiento y control. Falta una herramienta técnico legal que permita verificar que las cosas se cumplan".

excepcional, porque depende de las características por las que han pasado esas instituciones. Hay que ver cuáles son los fines que los llevan a disponer esa tierra, esos fines no son para lucrar, además hay una institución de por medio que no va a permitir reemplazar el fin social por el del lucro".

Lujosos planes de vivienda

No hay que ir muy lejos para comprobar que los fines sociales no son siempre respetados. Una reconocida cooperativa de viviendas, por ejemplo, vende sus terrenos en la zona costera del Km. 3 a precios que superan los trescientos mil pesos, sin siquiera mencionar el costo de las casas. Allí se están edificando hermosas y lujosas residencias familiares.

"Se les ha dado una tierra con un fin de vivienda, social y sin fines de lucro. Como vos le vendés la tierra sin los

servicios y con una topografía difícil, le disminuís el valor en tanto todo lo que signifique darle aptitud al suelo, ya que no se puede inmediatamente lotear y vender o hacer la construcción”, explicó a este medio Josefina Bidondo sobre cómo estas cooperativas tienen el acceso a la tierra. Al ser consultada acerca de por qué es tan costoso actualmente el acceso a esta tierra, explicó que “en estos casos, el Municipio actúa de buena fe, porque actúa con una cooperativa que se supone que tiene un alto contenido social”.

“El municipio falla en ese seguimiento”

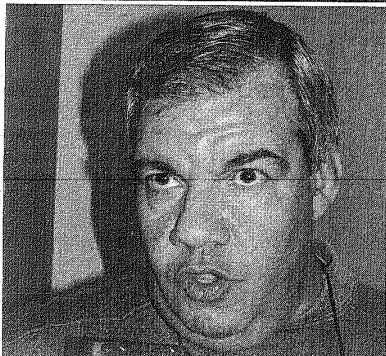
“Los años pasan pero no se va haciendo un control fuerte sobre esto, para que se termine de construir con el objetivo que se ha planteado”, comentó Bidondo. La secretaria de tierras de la ciudad manifestó que a pesar de tener conocimiento sobre estas irregularidades, “el municipio falla en ese seguimiento. No se ha puesto en todos los temas. Hay que armar una estructura que permita hacer ese seguimiento y control. Será un proceso largo, porque nos falta la herramienta técnico legal para ponerle encima y que sí o sí lo cumplan”, argumentó Bidondo.

“Hay clubes -continuó- que han pedido tierras para una cancha y aunque siguen manteniéndose sin fines de lucro, hace 15 años no han podido edificar nada. Uno pone el énfasis de que se siga manteniendo la institución, porque es de beneficio social, pero llega un momento en que tenés que apretar las clavijas y decir ‘hasta acá llegamos, no te da para la inversión, pero dame la tierra que la necesito para una escuela’”.

Josefina Bidondo comentó finalmente que está trabajando para la implementación de esa herramienta jurídico legal que posibilitará “tener la partida prevista para devolver la plata y hacerse de la tierra” cuando no se cumpla el espíritu de la ordenanza. “Pero no sé si lo logramos, pero que al menos quede una estructura que vaya planteándose estas cosas. No importa si damos mil lotes más o menos, me importa más el criterio para entregar tierras”, concluyó la secretaria de tierras municipal.

Los casos Roca y Portugués

Viene de páginas 10-11



Esfuerzo. José Guerreiro, presidente del club Portugués, señaló entre otros conceptos que "ser dirigente es como la perinola: todos ponen, porque de la única manera que se ha bancado este club toda la vida ha sido con el bolsillo nuestro, de los dirigentes, no hay otra."



La llegada del hipermercado Walmart ha generado diversos debates en la opinión pública comodorense, los cuales circularon por los medios de comunicación local desde los últimos meses. Todos ellos, de

índole económica, no cuestionaron por qué dicho comercio se instalará ahí, sobre tierra que fue vendida 70 años atrás con un fin social y sobre la que hasta hoy no se ha construido nada.

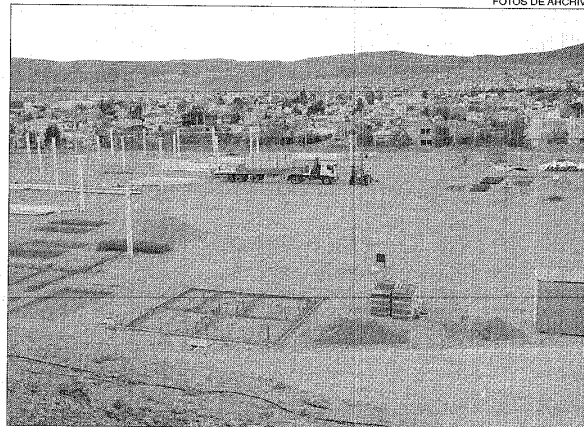
La ordenanza N° 7953/03, en su artículo 3, dice que "la tierra fiscal adjudicada mediante el presente régimen, no podrá ser utilizada para otro fin que la práctica de la actividad deportiva". Esto quiere decir que las tierras fiscales que alguna vez el Municipio vendió a los clubes se destinaron con el fin exclusivo de alentar la práctica deportiva y social. Hoy, la realidad nos muestra otra cosa: clubes que recurren a emprendimientos comerciales para mejorar sus instalaciones. Ya lo hizo el Club Roca cuando alquiló parte de su terreno a Carrefour, y ahora vuelve a hacerlo

el Deportivo Portugués con la llegada de Walmart.

Situación económica de los clubes

Si algo tienen en común los clubes deportivos de la

FOTOS DE ARCHIVO



Desahogo. Tanto el Club Roca cuando alquiló parte de su terreno a Carrefour, y ahora el Deportivo Portugués con la llegada de Walmart, son dos de los clubes que recurren a emprendimientos comerciales para mejorar sus instalaciones.

Poco y nada. Carlos Velázquez, dirigente del club Roca, aseguró que "la ayuda acá en Comodoro Rivadavia es muy difícil, y si bien hemos recibido algunos aportes de Provincia y le agradecemos, tampoco era para solventar el mantenimiento de la institución."



ciudad es su dificultad para mantenerse y desarrollarse. Son pocos los ingresos y muchos los gastos a los que deben atenerse. **Crónica** conversó con los dirigentes de los clubes Roca y Portugués para entender cuál es la realidad en que están inmersas estas instituciones deportivas.

“En los 47 años de actividad deportiva que tiene el Club Portugués, hemos podido hacer muy poco edificación, porque es un terreno muy importante en sus dimensiones y porque la economía de los clubes no lo permite, porque si pagás los gastos federativos, la vestimenta de los chicos, traslados, etc., se complica”, contó a este diario José Guerreiro, presidente del club y aclaró que “ser dirigente es como la perinola: todos ponen, porque de la única manera que se ha bancado este club toda la vida ha sido con el bolsillo nuestro, de los dirigentes, no hay otra”.

Por su parte, Carlos Velázquez, de la dirigencia del club Roca, relató que “el convenio comercial que hemos tenido con la empresa Carrefour, para nosotros que veníamos en una situación difícil, fue muy importante, ya que estamos avanzando en obras y con muchos proyectos a futuro”. El dirigente aseguró que “la ayuda acá en Comodoro Rivadavia es muy difícil, y si bien hemos recibido algunos aportes de Provincia y le agradecemos, tampoco era para solventar

el mantenimiento de la institución, que maneja más o menos 400 chicos. Con todas las obras que se tenían que realizar, iba a ser imposible”.

Dichos convenios comerciales a ambos clubes les será beneficioso en muchos sentidos, y no sólo por el alquiler que reciban mensualmente, sino también porque aquellas estructuras edilicias quedarán para su propiedad cuando finalicen los contratos de alquiler, aseguran. “Esta operación inmobiliaria nos abre otra expectativa, a los chicos sobre todo, que van a poder acceder al club, que hoy no pueden estar cobijados. Si vas a tener un gimnasio, vas a tener un montón de otras posibilidades”, reflexiona Guerreiro sobre el uso que tendrá a futuro el edificio que un día dejará Walmart para el club. Para el Portugués, el alquiler de casi tres partes de su predio les dejará una ganancia de 840 mil pesos por año.

“Pedimos permiso para esto. Dos años atrás hemos hecho todos los trámites como corresponde porque hicimos entender que la situación económica era imposible sostenerla y entonces nos tenían que dar un permiso. Gracias a Dios se dio la utilización porque se tuvo que cambiar la ordenanza”, concluyó Velázquez del Club Roca.