



Aportes del Cedyt para el debate sobre las regulaciones territoriales

(Versión abreviada)

El debate que se abre

El Cedyt se propuso contribuir al debate recientemente impulsado por el Gobierno Provincial sobre el régimen jurídico de la planificación territorial y el acceso al hábitat. Al respecto planteamos nuestra posición en base a la siguiente estructura expositiva: a) una identificación de los focos que orientan a nuestro juicio el debate actual, b) una descripción de algunas condiciones de contexto; c) nuestro planteo sobre una posible salida para la situación actual; y, d) finalmente describimos muy sucintamente una serie de contenidos de lo que identificamos como una “**política de gestión territorial**” para los próximos tiempos.

Todo ello sin dejar de tener como telón de fondo el asedio a las bases mismas del estado y su relación con la sociedad que plantea el modelo impuesto desde el gobierno nacional en este momento que obliga a redoblar esfuerzos desde las posiciones que defienden un programa de equidad.

Cabe aclarar que en parte, este escrito se nutre de la experiencia desarrollada en 2006/2007 cuando desde la Subsecretaría de Urbanismo y Vivienda entonces a cargo de Alfredo Garay, se planteó una reglamentación integral del DL 8912/77 que tras largos debates, no prosperó.

Tres problemas centrales: los focos para un debate

A- La Provincia mantiene casi cristalizada desde su propia conformación acentuadas asimetrías regionales.

Por cierto el principal nudo que da cuenta de estas disparidades radica en el proceso de aguda metropolización en la región Buenos Aires, que hoy se concibe integrada desde Zárate hasta Ensenada y que a su vez alberga muy fuertes heterogeneidades internas. Como sabemos, la centralidad de la región metropolitana de Buenos Aires (RMBA) está alimentada por tres contundentes procesos históricos, todos explicados por el tipo de inserción que en cada período tuvo la Argentina en el mundo: el modelo agroexportador, el proceso sustitutivo de importaciones industriales y la participación en el nuevo patrón



de economía globalizada y financiarizada. Sin perjuicio del carácter sobredeterminante de esos procesos, poco hemos podido sostener con continuidad desde las políticas públicas para al menos equilibrar parte de las asimetrías en las tasas de diversificación productiva, distribución del ingreso, PBG regional, o dinámica demográfica entre las heterogéneas regiones de nuestra provincia.

En este aspecto, no se ha logrado instituir una rutina de explicitación pública de planes anuales o plurianuales que den cuenta de las principales orientaciones del sector público en materia de políticas de inversión en infraestructura, estímulos al desarrollo productivo o políticas sociales todas ellas con enfoque territorial. Por cierto, más aún hoy, conteniendo las condiciones de incertidumbre propias de cualquier contexto. Lo consideramos parte de la política territorial.

B- La consolidación de un modelo injusto y desigual de desarrollo urbano que viene limitando al máximo las condiciones de acceso al hábitat y la calidad de vida de amplias franjas de población.

Se trata posiblemente del problema más urgente. La urbanización de los aglomerados y ciudades de la Provincia conoció en el siglo XX un tiempo en el que, sin perjuicio de evidentes rasgos de diferenciación socio espacial, se expandieron las ciudades, y sobre todo los grandes aglomerados, en territorios en los que los trabajadores encontraron la posibilidad de habitar en un espacio residencial reconocible, surcado en particular en la región metropolitana por una eficaz red de transporte público y relativa cercanía con servicios. Allí compraron un lote en amplias cuotas con crédito privado, autoconstruyeron su vivienda muchas veces apalancados con un crédito público, y entre los vecinos y el estado fueron mejorando de a poco las condiciones de equipamiento y los principales servicios. En las zonas más centrales también explotó la inclusión de sectores medios que pasaron de ser inquilinos de departamentos en edificios de renta a propietarios de sus unidades a partir de la sanción de la Ley de Propiedad Horizontal.

Junto con el abrupto cambio de ciclo económico social a partir de la instauración de la primera versión del modelo de valorización financiera en la dictadura, cesó ese proceso que pudo conciliar ampliación del trabajo con posibilidades habitacionales masivas. Lo que siguió, muy fuertemente a partir de los 90, continúa hasta hoy agudizado: limitación extrema de acceso al hábitat digno para los sectores de menores ingresos, explosión de los asentamientos informales y auge de un nuevo patrón de producción de urbanización para sectores de alto y medio estándar en las periferias con alto consumo de suelo y aguda financiarización del mercado inmobiliario en desmedro de la satisfacción de las demandas. Finalmente, hoy se consolida un nuevo ciclo signado por el desgobierno y anomia en las dinámicas formales e informales de crecimiento. Todo ello finalmente acentuando la desigualdad y la segregación espacial.



Está claro para nosotros que el DL 8912/77 (en adelante el DL), no da cuenta ya de estos conflictos; en todo caso intentó responder a aquellos propios del ciclo de sobreproducción de suelo periférico (incluso lo hizo cuando este ciclo ya concluía), situación que hoy más bien se presenta de manera opuesta, y a la explosión de la construcción en altura post Ley de Propiedad Horizontal, condición que hoy se sigue manifestando de diferentes modos. De allí que este marco no pueda disociarse del de la Ley 14.449 (en adelante LAJH), que oportunamente ha tratado de aportar nuevos enfoques e instrumentos aun cuando estén siendo poco empleados.

C- El proceso de urbanización ha sido poco respetuoso de las dinámicas naturales, ha reducido la biodiversidad y ha dañado la calidad del agua y el suelo. En el medio rural muchas prácticas de cultivo alteran las dinámicas de escurrimiento y el “paquete tecnológico” que ha transformado la producción agrícola amenaza la salud en muchos pequeños pueblos rurales.

La principal causa de desastres en la PBA, que son las inundaciones urbanas, se explican fundamentalmente por una deficiente ocupación del territorio que altera los valles de inundación y los ecosistemas acuáticos. La drástica transformación de los humedales convertidos en sucesión de islas intercaladas con lagunas para la residencia premium, suma costos ambientales y sociales que todavía no terminamos de mensurar. En el medio rural, inciden fuertemente los cambios en las prácticas de cultivo que aumentan el escurrimiento superficial y minimizan la absorción vegetal de la humedad del suelo, junto al manejo crudamente ingenieril de los cursos de agua que trastoca las condiciones naturales alterando no solo la velocidad de los caudales sino también las condiciones de biodiversidad.

El creciente consumo de suelo por habitante en la periferia promovido por el patrón de expansión en los aglomerados y ciudades grandes, amplía la huella de carbono además de complicar la sustentabilidad del sistema de movilidad de la población.

La contaminación orgánica del agua subterránea por falta de servicios cloacales en la ciudad extendida y la de origen industrial, se traduce en ríos y acuíferos crecientemente contaminados, en otro resultado riesgoso de la lógica circular de la expansión urbana con baja densidad y nulos servicios.

El proceso de urbanización ha sido muy poco respetuoso además de las condiciones naturales de algunos segmentos de nuestro valiosísimo sistema costero. Se trata de un espacio con fuerte crecimiento poblacional y alto valor económico en virtud de la actividad turística, pero sometido a transformaciones que alteran un ecosistema frágil, todo lo cual termina constituyendo una amenaza para su sustentabilidad.



De allí que sea imperioso ampliar la perspectiva ambiental en la ocupación y uso del suelo, y armonizar los regímenes "ambiental" y de "ordenamiento territorial", relación hoy sumamente endeble y equívoca en muchos casos.

Elementos de contexto para algunos de los fenómenos urbanos

Cambios sociodemográficos con consecuencias en la dinámica habitacional

En los últimos 20 años, entre 2003 y 2023¹ además, se verifican algunos fenómenos muy notables que es necesario poner de relieve por su incidencia en la demanda residencial y algunos comportamientos del mercado. Se insertan en el período del llamado "bono demográfico" que implica el momento de máximo crecimiento de la población activa en relación a niños/as y adultos mayores fuera del mercado laboral. Solo citaremos algunos rasgos:

- a) Disminución sensible del tamaño de los hogares de la mano de una notable aceleración de la tasa de fecundidad global.
- b) Femeneización de la jefatura de hogar. Registra también una variación rotunda, multiplicándose por 2,5. Significa que muchas más mujeres son reconocidas como jefas o directamente se trata de hogares monoparentales a cargo de mujeres;
- c) Aumento de la proporción de jóvenes que se emancipan.
- d) Aumento sostenido de la esperanza de vida al nacer.
- e) Deterioro pronunciado del salario medio de la economía.

Estos procesos suponen correlatos en la situación y la demanda habitacional, que puede expresarse en algunos de estos rasgos:

- f) Inquilinización. El incremento notable del 129% acompaña también la mayor tasa de emancipación de jóvenes pero se agudiza también con las brechas de ingreso y a la falta de crédito para acceder a una vivienda en propiedad.
- g) Crecimiento de los asentamientos. Los hogares bajo alguna de las formas de ocupación que releva la EPH crecen 47% en el período, algo menos que el incremento de la cantidad total de hogares. Es decir que la cantidad de familias en 2023 según este relevamiento es notoriamente coincidente con el conteo actualizado realizado por el RENABAP en 2022.

¹ Análisis que surge de la explotación de la información de la Encuesta Permanente de Hogares (EPH) para 5 aglomerados provinciales que reúnen al menos del 80% del total de la población en 2023, si se excluye Villa Constitución (Santa Fe) que integra el aglomerado del que forma parte también la bonaerense San Nicolás.



- h) Crecimiento del tipo departamento. Acompaña aproximadamente el crecimiento del total de hogares (56%), pero la cantidad de inquilinos en departamentos crece un 176%, confirmando que este formato crece sobre todo como vehículo de inversión para extraer una renta.

Se trata de fenómenos con impacto decisivo en las dinámicas de crecimiento del espacio residencial y no pueden dejar de ser contenidos por la política de gestión territorial

El capital inmobiliario hoy

El patrón económico social dominante desde hace largos años en el mundo es conocido. Está fuertemente orientado a la valorización financiera del capital. En Argentina tiene entre otros estos componentes propios con efecto sobre las dinámicas territoriales: recurrentes crisis externas por falta de divisas, devaluación brusca, inflación, dolarización generalizada de activos, fuerte reserva de valor de capitales mediante inversión por el canal inmobiliario (cuando no es el atesoramiento o la fuga), apreciación del suelo tirado por la tasa de ganancia de la inversión inmobiliaria y transmitida a todo el suelo urbano, deterioro de los ingresos, caída del crédito, desaparición de mercados habitacionales para sectores populares, urbanización informal y precarización, aumento de la inquilinización por falta de oportunidades (convergente con la provocada por los profundos cambios demográficos). Todo esto acompañado de notorias debilidades de la política habitacional pública para compensar los impactos negativos en la situación habitacional de amplias franjas sociales.

En 2014 la Cepal publicó un estudio sobre segregación residencial en 20 ciudades de América Latina y el Caribe. El Gran Buenos Aires resultó el área de mayor segregación considerando la localización de los sectores altos, y la segunda considerando como se localizan los sectores de bajos ingresos².

Bajo estas condiciones, los productos inmobiliarios que genera el segmento del mercado más organizado tienden a ser las urbanizaciones cerradas o los edificios en altura en los centros. Un submercado menos estructurado promueve urbanizaciones abiertas para un público medio al borde de las condiciones legales y ambientales tolerables. Otro segmento de mercado ha venido fraccionando suelo con niveles básicos de urbanización con los beneficios de la LAJH, con resultados que después de 10 años de esta práctica estamos en condiciones de poder evaluar. En contrapartida, las estrategias de las franjas medio bajas y bajas se refugian en alquileres que consumen proporciones enormes del ingreso o son informales, el asentamiento informal, o el hacinamiento en tanto la política pública es impotente para generar respuestas proporcionadas al problema.

² Cepal, 2014. Pactos por la igualdad: hacia un futuro sostenible, pag 103.

Recuperado de <https://www.cepal.org/es/publicaciones/36692-pactos-la-igualdad-un-futuro-sostenible>



En los últimos ocho años todos los rasgos conflictivos se acentuaron. Esa es la situación que enfrentamos: fortaleza relativa para los negocios inmobiliarios en edificios en altura o en urbanizaciones, deterioro general de las condiciones de vida de amplias franjas sociales y segregación en el espacio, debilidad objetiva de muchos de los colectivos sociales, coyunturalmente amplificada por el increíble retroceso del enfoque de derechos a partir de diciembre de 2023 y destrucción de capacidades para la acción estatal, o aun en los gobiernos subnacionales de signo popular como el de la Provincia de Buenos Aires, debilitamiento extremo de esas capacidades.

El debate sobre la renta urbana

Un estado bonaerense con vocación de al menos moderar las dinámicas de mercado descriptas debiera mejorar sin dudas los mecanismos de redistribución de las grandes rentas urbanas. Esta es una condición para tratar de disminuir la brecha de desigualdad, mejorar los recursos orientados a los que menos tienen y reducir en alguna medida la fragmentación socio espacial. Pero no alcanzará para financiar una mejora sensible en el hábitat popular y la vivienda de los trabajadores.

Computar las rentas inmobiliarias originadas en la acción del estado (infraestructura y normativa), es un ejercicio con sus complejidades. Pero pueden hacerse unos números que nos aproximen a algunas de las manifestaciones de esa renta y los ingresos para los estados municipales por la tasa de valorización.

Si a lo largo de los años a partir de principios de los 90³ se hubiesen percibido tasas por valorización inmobiliaria para los actuales 400 km² aproximadamente de urbanizaciones que se fueron desarrollando en la RMBA en el período, en base a una tasa del 30% sobre la mejora en el valor del suelo, (altísima para lo que se viene considerando), se habrían obtenido aproximadamente ingresos para construir unas 1200 unidades en conjuntos de vivienda colectiva terminada con su infraestructura urbana y su suelo⁴. Por supuesto se ha previsto también en la LAJH la percepción por valorización a causa de obra pública, pero en términos completamente prácticos, sería un gran éxito si al menos se pudiera recuperar con los eventuales ingresos el costo de las inversiones realizadas.

Se trata de recursos enormes pero aun así desproporcionadamente bajo para resolver los enormes problemas de vivienda en nuestra Provincia que debieran implicar acciones consistentes para llegar cada año con mejoras de distinto tipo en la vivienda para una cantidad muchísimo mayor de hogares.

³ Podríamos tomar como año base 1992, cuando se sancionó el Decreto 27/92 sobre barrios cerrados.

⁴ El cálculo se realizó considerando valor medio de venta de 150 dls/m², y un incremento de unas 6 veces entre el valor de suelo bruto y el componente suelo del m² vendible, por sobre el cual se computan costos de infraestructura, costos administrativos, impuestos y beneficio del desarrollador.



Una parte del debate público abierto sobre la modificación legislativa identifica como principal conflicto territorial el de la forma en que distribuye y apropia la renta urbana; es una réplica de la discusión político ideológica que se da en el plano más general de la crisis argentina. A nuestro juicio, enfocar en la distribución, cuestión indudablemente trascendental, no puede ocultar un problema igualmente grave: en Argentina falta inversión para el desarrollo a todo nivel, incluyendo el urbano. Y eso supone la necesidad de un enorme esfuerzo para el ahorro, la ampliación de la capacidad de inversión pública y privada, el aumento de la productividad a todo nivel y la multiplicación de la riqueza y el stock de bienes públicos.

En términos económicos, no es solo la disputa por la apropiación del excedente; ello es indispensable, pero también lo es cómo generamos más bienes públicos y sociales. Por lo tanto el foco tal vez sea algo distinto: desarrollarnos con justicia territorial.

Relación indisoluble entre política urbana y política de vivienda

Como se dijo, los mejores momentos de la política urbana asociaron de algún modo producción de mercado, producción pública para la vivienda y crédito masivo; una congruencia tal vez no del todo explícita en su momento. La ciudad de los trabajadores y el departamento para la clase media, la de los asalariados que pasaban a propietarios, se hizo en buena medida en base a un despliegue histórico de las formas de crédito privado y bancario para la vivienda y el terreno y una enorme producción pública de vivienda en operaciones urbanas ejemplares, y una amplia producción privada de suelo que amplió notablemente el espacio residencial ("loteo popular"), que explotó en los años 50. Fueron años en los cuales el stock de crédito hipotecario sobre el producto alcanzaron casi el 6%, tasa que nunca más se alcanzó. Esto no supuso desde ya un modelo de ciudad ideal sino una con fuerte diferenciación centro - periferia, pero dentro de una matriz de acceso básico a la ciudad y a la propiedad.

¿Qué ocurrió después? Con el fin del ciclo económico y social de ese tiempo, ocurrieron solo atisbos de ese volumen de crédito en medio de una economía cada vez más inestable y con salarios que tendieron a deprimirse. Luego hubo solo breves ciclos durante la convertibilidad, con el Procrear y el más reciente, la frustrada experiencia de los UVA, no necesariamente por la herramienta sino por el quiebre de la economía.

Además, jamás se repitió una dinámica de producción de suelo urbano de carácter popular en una escala al menos comparable con la del ciclo 1945-1980. En los restantes momentos en que hubo crédito para la vivienda no hubo sincronía con la política urbana; por ejemplo, durante el período del citado Procrear con compra de lote los resultados urbanos fueron polémicos: se reforzó más bien un patrón de expansión urbana en islas inconexas. *La falta de coordinación de la política de vivienda y la política urbana, al igual que entre infraestructura y urbanización, es uno de los principales problemas*



para el desarrollo territorial por los graves pasivos que deja y los incentivos para prácticas de mercado profundamente especulativas.

¿Porqué los pobres dejaron de acceder en condiciones formales al menos a un lote por los años 80? A nuestro juicio no fue porque el DL lo dificultara al pedir condiciones impagables de servicios. De hecho esa exigencia que pedía la norma fue rápidamente relativizada pocos años después hasta casi desaparecer en sucesivas reglamentaciones. Más bien fue porque se diluyó la oferta de mercado para ese segmento por la baja del salario, la mayor inestabilidad económica⁵, y seguramente, porque el suelo disponible quedó ya muy lejos de los nodos de la red ferroviaria o la red vial troncal. El sector de la oferta de ese tipo de productos se retiró para encarar otros segmentos más rentables, o se diluyó.

Para nosotros es importante asumir que sin política habitacional pública y sin crédito, con los niveles de subsidio que correspondan a los distintos segmentos incluyendo el subsidio total en algunos casos, no hay forma de hacer frente al problema de la exclusión habitacional en la dimensión que se requiere. Este aspecto, la política habitacional es parte inseparable de una política de gestión territorial.

Frente a estas realidades, ¿qué proponer?

Propugnamos la consolidación de una política más que de una ley. Esa política debiera tener idealmente un correlato legislativo, vía que hoy consideramos con baja probabilidad de ocurrir. Pero no puede ocurrir que una revisión de la política se esterilice por esa dificultad; es inevitable emerger del proceso de debate abierto por el gobierno provincial con una agenda concreta que apueste a dar respuestas a todo lo recogido. Esta agenda se podrá implementar también a través de instrumentos programáticos y reformas normativas de nivel menor al de una ley, si fuera el caso. Propiciamos que contemple con mucho énfasis:

- a) ampliar la dimensión ejecutiva de la acción de gobierno con un programa posible de inversión en vivienda y hábitat que como mínimo evite la multiplicación del déficit de espacio residencial para los nuevos hogares, con énfasis hoy en los más excluidos y sectores de trabajadores;

Junto con ello:

- b) moderar los rasgos más complejos del despliegue del capital inmobiliario librado a su exclusiva lógica, tanto en términos de desigualdad como insustentabilidad ambiental, mejorando una serie de aspectos del marco

⁵ La “tablita” de Martínez de Hoz de su Circular 1050 fue uno de los golpes finales a ese mercado que tomó imposible el pago de las cuotas pendientes de los lotes y obligó al estado a hacerse cargo de enormes sumas hasta principios de los años 90.



normativo; se trata de imponer inevitablemente algunas reglas y otorgar herramientas para hacerlas cumplir.

Mientras:

- c) Se explicitan las apuestas macro en materia de inversiones públicas, promoción de actividades productivas y políticas de promoción del desarrollo regional.
- d) se fortalecen todas las redes y sujetos colectivos capaces de disputar el sentido de la política pública y el uso y goce de la ciudad;
- e) se mejora sustancialmente el marco institucional para la gestión del desarrollo territorial

Postulamos entonces la implementación de un conjunto de iniciativas que conformarán la POLÍTICA DE PLANIFICACIÓN Y TRANSFORMACIÓN TERRITORIAL, simplificando, una "política de gestión territorial" organizadas en los ejes principales que se explicitan a continuación.

Contenidos de la política

Los objetivos indicados se materializarían a través de las siguientes acciones:

Eje 1: Dimensión de las políticas regionales y la inversión pública

- 1) Establecer la formalización periódica y de alcance plurianual de documentos sobre estrategia de desarrollo y planes de inversión pública que den marco a las políticas territoriales
- 2) Establecer plazos y procedimientos para la formulación de estrategias territoriales regionales o supralocales de gestión territorial que den cuenta de las particularidades regionales, tal como manda actualmente el DL.

Eje 2: Dimensión ejecutiva para el hábitat

- 1) Implementar un programa de urbanización social con vivienda básica para hogares en situación de pobreza crítica. Basta considerar que hoy cerca de los dos primeros deciles del ingreso per cápita familiar corresponde a hogares indigentes. Una meta que involucre una modesta producción de 6.000 unidades por año incluyendo suelo, infraestructura y un módulo de vivienda básica equivale a 1.100 viviendas terminadas producidas por el Instituto de la Vivienda.
- 2) Subsidiar el alquiler para hogares jóvenes y adultos mayores. Una meta que alcance a 60.000 hogares de tres personas con jefes de hasta 35 años o adultos mayores, (un tercio del universo), durante cuatro años, con un 40% del monto de alquiler medio, equivale a unas 1400 viviendas



terminadas. En el mundo se han aplicado muy distintos formatos para esta asistencia, de manera de impedir el traslado a precio del subsidio.

- 3) Promoción de inversión en la rehabilitación de vivienda subaprovechada destinada prioritariamente al alquiler, una vez que puedan reactivarse el crédito hipotecario. Se trata de trabajar con el enorme stock residencial de la ciudad consolidada y sobre todo, de sus subcentros.
- 4) Dotación de redes formales de infraestructura pública troncal en asentamientos, definiendo mediante un decreto la habilitación a la posesión pública de calles en predios de propiedad privada con propietarios vigentes. Una verdadera integración socio urbana pasa también por una integración a los sistemas estructurantes de la ciudad todo, como las vialidades y las redes troncales de servicios de saneamiento, además del equipamiento básico.

Eje 3. Dimensión de las herramientas de regulación del uso y la ocupación del suelo

3.1. SISTEMA DE PLANEAMIENTO

- 1) Determinar plazos para armonizar las cerca de 30 regulaciones sectoriales provinciales con impacto en el US, constituyendo para ello una coordinación con capacidad de liderar el proceso de adecuación.

3.2. CONTENIDOS DE LOS INSTRUMENTOS PARA LA REGULACIÓN DEL USO DEL SUELO

- 1) Redefinir los criterios para clasificar el suelo eliminando el equívoco del área "semiurbanizada" o las "zonas extraurbanas" que han contribuido a complejizar las dinámicas en los bordes, y estableciendo con claridad las zonas no urbanizables, las rurales urbanizables, y clasificaciones operativas en términos de procesos: protección, rehabilitación, etc.
- 2) Redefinir las etapas de la Planificación del uso del suelo: establecer la formulación ejecutiva de un Plan Director de Desarrollo en todos los municipios estableciendo articulaciones regionales cuando sea necesario, para redefinir aspectos estructurantes en el corto plazo; caracterizar contenidos del Plan General y su expresión normativa, y muy especialmente, del Plan Particularizado con contenidos mucho más exhaustivos que los actualmente definidos, requisito que aporta una referencia proyectual concreta a cualquier transformación de piezas o sectores.
- 3) Formular criterios para la modificación progresiva de herramientas locales que evite la discrecionalidad o la excepción, determine formas de consulta pública y la asociación con un plan particularizado
- 4) Adecuar el alcance de los instrumentos según escala del territorio urbano.



3.3. PATRONES DE USO Y OCUPACIÓN DEL SUELO

- 1) Redefinir los formatos de urbanización abiertas y cerradas, estableciendo superficies máximas, localización, superficie de parcelas, espacios verdes entre otros parámetros.
- 2) Insertar la producción de urbanización cerrada en una estructura circulatoria pública mínima y una necesaria mixtura con usos de la ciudad abierta, evitando el crecimiento con un monoproducto, sobre todo si es cerrado.
- 3) Definir operativamente las Zonas de Promoción del Hábitat Social (LAJH, art 45) y elaborar guías para la movilización de suelo con destino al hábitat social apelando herramientas del derecho administrativo, el tributario y el urbanístico.
- 4) Redefinir el FOT máximo, diversificando condiciones por sectores y características del centro urbano de que se trate
- 5) Cambiar los actuales incentivos a la constructibilidad ("premios") hoy signados por el patrón "moderno" pero incongruentes con las condiciones reales de la ciudad bonaerense y la estructura parcelaria; abrir las opciones para múltiples definiciones locales..
- 6) Cambiar el cómputo de la carga poblacional sobre el suelo, pasando del cómputo de personas por hogar/vivienda al de cantidad de viviendas por unidad de superficie, en uso residencial predominante.
- 7) Refinar las herramientas para la reestructuración parcelaria de utilidad pública sujeta a expropiación como inevitable modo de operativizar el planeamiento. También para constituir zonas de reserva de crecimiento, reparcelamiento, urbanización o construcción compulsiva, consorciamiento, entre otras.

3.4. REGULACIÓN ECONÓMICA DEL SUELO

- 1) Analizar el cambio en la definición técnica del tributo por valorización urbanística convirtiéndolo en un impuesto provincial, con percepción podría ser descentralizada en los municipios total o parcialmente.
- 2) Adecuar los criterios para el cálculo de la valorización inmobiliaria que permitan una percepción justa. Reformular el decreto reglamentario de la LAJH.
- 3) Poner en funcionamiento efectivo al Tribunal de Tasaciones creado por Ley 9999 nunca aplicada.
- 4) Modificar las multas por no subdivisión o construcción obligatoria declarada la obligación de hacer por parte del Municipio (aspectos de la LAJH que modifican el DL).



3.5. REGULACIÓN CON PERSPECTIVA AMBIENTAL

- 1)** Dejar sentado el principio de prevalencia del derecho colectivo a un ambiente sano por sobre el derecho individual, en línea con la Constitución y el Código Civil y Comercial y convenios internacionales.
- 2)** Mejorar los instrumentos para la reestructuración de desarrollos urbanos fallidos o carentes de condiciones básicas incluidos en el actual art. 101 del DL.
- 3)** Prohibir la modificación de la morfología del suelo bajo cota 3.20 y/o áreas de interés ecológico estratégico y/o humedales.
- 4)** Reglamentar operativamente y dar pleno cumplimiento de la Ley 11.964 de restricciones al dominio por riesgo hídrico y protección de zonas de valor ecológico.
- 5)** Determinación de condiciones mínimas de infraestructura en urbanizaciones, derogadas muy rápidamente en 1983 (Dec 1549/83) y luego en 1985 (Dec 1909/85), y normas sucesivas.
- 6)** Reglamentar la Ley 15.540 de servidumbre administrativa de ocupación hídrica para facilitar su efectiva aplicación.

Eje 4: Dimensión institucional

- 1) Definir las cuestiones de naturaleza exclusivamente municipal que no son convalidables por Provincia, incluyendo las definiciones de naturaleza estratégica, proyecciones económicas, escenarios de desarrollo, proyecciones de población, usos no sustanciales, entre otros aspectos. Las intervenciones provinciales deberán estar mediadas por un enfoque predefinido sobre presupuestos mínimos regionales, sustantivos, procedimentales, etc.
- 2) Conformación del Ente Público de Gestión Metropolitana, como persona jurídica de derecho público autónoma, a integrar inicialmente por la Provincia y todos los municipios que decidan adherir.
- 3) Garantizar el pleno funcionamiento de los órganos participativos previstos en la LAJH.
- 4) Crear la Junta de Estudios y Asesoramiento territorial, que permita canalizar eficaz y ejecutivamente el conocimiento académico y de organismos especializados permitiendo decisiones informadas del nivel local y el provincial.
- 6) Establecer mecanismos eficaces de control y sanciones severas por incumplimiento, configurando un régimen disciplinario sólido. Incluye una



ratificación y ampliación del artículo 2 del Dec 1549/83 en cuanto determina la prevalencia del régimen urbanístico frente a cualquier materialización sobre el suelo sin importar la forma en que éste se subdivide.

- 8) Determinar reglas incontrastables de caducidad de permisos ante la falta de continuidad de trámites, o su materialización total o parcial. Establecer sistemas de salvaguarda y caución en la fase de tramitación.
- 9) Implementar de manera efectiva los sistemas digitales de gestión de modificaciones urbanísticas y los registros y cartografía pública, así como la publicación de las partes pertinentes de los expedientes de otorgamiento de permisos.

Noviembre de 2024