

## **ORGANIZACIONES SOCIALES DEL CONSEJO LOCAL**

### **PLAN Y CÓDIGO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE LA PLATA. ANÁLISIS INTERNO DEL TEXTO APROBADO**

El presente informe sintetiza los planteos que formalmente presentó el estamento de organizaciones que participan del Consejo Local de Tierra y Hábitat al momento de conocerse el proyecto, y lo que finalmente contuvo la ordenanza aprobada.

El Consejo Local fue creado en 2014 por Ordenanza municipal a instancias de las organizaciones sociales, como espacio de participación que incluyó además a instituciones académicas y colegios profesionales. Enmarcado en los principios de la Ley de Acceso Justo al Hábitat, arrastra una larga historia de participación y organización.

Estos fueron los principales ejes de nuestros planteos:

#### **1. Reducción de competencias clave del Consejo Local de Tierra y Hábitat.**

##### **Solicitamos:**

No quitar al Consejo Local de Tierra y Hábitat la competencia de participar en la planificación y seguimiento de los recursos destinados al mejoramiento del hábitat social como establece la ordenanza de creación 11.218/14. El instrumento administrativo vigente hasta el momento era la "Cuenta Especial de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat".

##### **La ordenanza estableció:**

La Cuenta Especial queda sustituida por un nuevo "Fondo de Desarrollo Urbano y Territorial" con similares objetivos, pero en cuya administración el Consejo Local ya no tendrá competencia. Es el segundo intento en igual sentido; el primero impulsado por el Ejecutivo en marzo finalmente había sido retirado. Entre los recursos del Fondo se agregan a los fondos por plusvalía hasta hoy casi simbólicos (ver punto siguiente), los derechos de construcción y de subdivisión. Según el presupuesto 26 ello sumaría unos 4 mil millones.

##### **Consideraciones:**

La iniciativa municipal tiene como antecedentes la paralización de la actividad del Consejo Local que no es convocado por el Ejecutivo municipal desde al menos el mes de mayo de este año, así como la falta de ejecución de los limitados recursos existentes en la Cuenta. El bloqueo a la participación de las organizaciones sociales que luchan por el hábitat, algunas de las cuales son ramas locales de grandes organizaciones nacionales, supone un grave retroceso frente a un mecanismo que hace 11 años fue considerado una conquista fundamental.

#### **2. Ambigüedad en el mecanismo de captura de la valorización extraordinaria del suelo por cambios en las normas de ordenamiento territorial (plusvalía).**

##### **Solicitamos:**

Que se clarificara que, a los efectos del cobro de la tasa, el diferencial de valores antes y después del cambio normativo se calculara a precios reales y no, como se viene haciendo hasta el momento, en base a valuaciones fiscales de 2016 que solo han tenido un 2% de actualización anual. Los fondos de esa fuente deben alimentar la Cuenta Especial (o el nuevo Fondo).

**La ordenanza estableció:**

Se reitera el contenido anterior sobre la tasa, con muy pocos cambios respecto del texto vigente.

**Consideraciones:**

En abril de este año la Municipalidad puso en marcha un proceso de regularización administrativa de loteos comerciales irregulares o ilegales. Quedaron habilitados para aprobarse emprendimientos que en total ocuparán 1.600 hectáreas, es decir una enorme creación de suelo urbano en áreas básicamente rurales o semirurales. La misma municipalidad difundió ampliamente los efectos en los valores del suelo que ese proceso tiene, que según la ley y las ordenanzas debieran ser participados por el sector público. El cálculo de las organizaciones es que el cobro de una tasa razonable debería permitir ingresar unos \$ 40.000 millones por ese nuevo stock; sin embargo en este año según el presupuesto presentado se habrán recaudado \$ 446 millones y se prevé para el próximo que sean \$ 151 millones. La reciente ordenanza habilitó además nuevas incorporaciones al programa de regularización.

### **3. Falta de precisiones sobre un Programa de Integración Socio Urbana**

**Solicitamos:**

Que el Plan de Ordenamiento Territorial incluyera criterios precisos de abordaje para un Programa de Integración Socio Urbana, una programación de actividades concretas, un método de trabajo y una estimación presupuestaria. A tal fin, el estamento de organizaciones contribuyó con un primer documento proponiendo acciones para la emergencia a lo largo de dos años, que incluso contó con la intercesión del Sr. Arzobispo para que llegara a manos del Intendente Municipal.

Se reclamó también la presentación de las acciones para la mitigación del riesgo hídrico en Barrios Populares, que constituyeron un compromiso incorporado a la ordenanza del mes de abril y debían ser formuladas acabadamente antes del 30/9/2025, cosa que no ocurrió.

**La ordenanza aprobada estableció:**

Se incorporó un capítulo con dos artículos indicando una serie de objetivos para un Programa de ISU con participación comunitaria. No se establecen plazos, recursos humanos o presupuestarios y metodología de trabajo.

No obstante se ampliaron las fuentes que alimentan al nuevo Fondo con recursos adicionales a los de la plusvalía. Para eso se afecta el producido de otras tasas, la más significativa de las cuales es la de derechos de construcción. En 2026 estimamos que el nuevo Fondo podría alcanzar unos \$ 5.000 millones en base a los datos del presupuesto. Posiblemente sustituirían los limitados recursos que se proyectan por plusvalía urbanística, aunque por cierto no tienen el mismo fundamento redistributivo que tiene la participación en las plusvalías

#### **4. Limitadas oportunidades para el techo de los nuevos hogares**

##### **Solicitamos:**

Que se establecieran mecanismos concretos para, al menos, facilitar la producción de lotes con servicios para los nuevos hogares. Para ello propusimos básicamente:

- Ampliación de la zona habilitada para nueva urbanización, completamente restringida en el nuevo Código.
- Cuando fueran producidos por el mercado, premios en mayor habilitación de metros edificables en las zonas centrales para todos aquellos que construyeran loteos sociales asequibles, o bien depositaran recursos en la Cuenta Especial (ahora el Fondo). Un mecanismo de ese tipo se estableció para quienes inviertan en mantenimiento de inmuebles patrimoniales.

##### **La ordenanza aprobada estableció:**

Un artículo que consigna que “se podrán generar en el futuro” incentivos urbanísticos y fiscales para quienes produzcan lotes con servicios.

También se determina una afectación en el presupuesto de obras públicas de cada año para ese fin, aun cuando no se determina monto, metas, si irá dirigido para la producción social, o si ello ya rige para el 2026 puesto que el presupuesto ya fue aprobado.

##### **Consideraciones**

Hacia 2022 fueron unos 8000 los nuevos hogares que se conformaron en La Plata, en base a análisis de los censos. ¿Cuántos necesitarán o habrán necesitado ayuda para superar la penuria habitacional? Se vienen construyendo unas 5.000 casas de todo tipo cada año (no departamentos).

Uno de los aspectos centrales del nuevo Plan es que dispone una fortísima limitación al crecimiento en extensión del área urbana. Esto es beneficioso en términos teóricos pero choca con la realidad de no menos de un 30% de la población que no tiene opción de acceder a las zonas densas de la ciudad: no puede pagar los alquileres que se piden y mucho menos tiene capacidad de ahorro para comprar un departamento por falta de crédito. Una ciudad más densa es más cara, y el nuevo Plan parece no contemplar los caminos reales que tienen los hogares hacia el sueño de su techo. Es cierto que se establecen zonas de reserva para futuro crecimiento, pero para su habilitación se requiere completar la actual área urbana y la sanción de nuevas ordenanzas y aprobaciones provinciales. La demanda es, en cambio, urgente.

#### **5. Otras definiciones relevantes**

##### **Regularización de loteos irregulares:**

Se introdujeron en la negociación cláusulas que minimizan notablemente las exigencias ambientales y urbanísticas para loteos incluidos en el programa de regularización respecto de las sancionadas en la Ordenanza 12.638 de abril.

##### **En definitiva:**

El Plan no incorporó con claridad una perspectiva que contemplara los procesos sociales en el territorio, actuales y los que pueda esperarse a futuro.

Posiblemente por la insistencia en nuestros planteos se han incorporado medidas, algunas por ahora declarativas y unas pocas más operativas. Entre estas últimas está la de alimentar de recursos más ciertos al nuevo Fondo aunque excluyendo formalmente la participación de instituciones y organizaciones lograda en 2014

Lo que requerimos ahora es:

- a) que se rehabiliten los espacios de participación, desde el Consejo hasta los barrios;
- b) que se ejecuten los recursos disponibles, se sume parte de los recursos del Plan de Mantenimiento general para la ciudad (unos 100.000 millones en total), y se exploren también opciones provinciales;
- c) todo ello en el marco de un programa de hábitat articulado que empiece por las enormes urgencias de nuestra gente.