



## En Bahía Blanca aplican herramientas de captación de plusvalías de última generación en un marco de sobreplanificación y de sub-gestión del desarrollo urbano

En el contexto de una crisis de la gestión urbana local iniciada hace una año por el desplazamiento del ex titular de la Agencia Urbana, una ordenanza votada el 30 de abril aprueba una excepción para hacer 2 torres de 24 pisos a cambio de que los desarrolladores paguen parte de la plusvalías generadas por el proyecto, fijadas en \$ 4,4 millones, a partir de innovadoras herramientas de gestión de suelo.

Mientras esto sucede, un grupo de expertos locales que participó de la formulación de un Plan de Desarrollo Local financiado el BID a través del Programa Multisectorial de Preinversión a través de la UNPRE declaran que *“nunca fu e consensuado ni, por el sector político y menos por la población local, quedando solo como un Estudio de elaboración diagnóstica y propositiva...”* El Trabajo duerme desde hace cinco años en el seguro destino de muchas de estas iniciativas: una biblioteca, y abona las dudas que se tienen sobre la eficacia de los planes financiados por este programa.

El Plan estratégico del 2000 elaborado por la gestión del intendente Linares, el Máster Plan de Áreas de Oportunidad elaborado por la Agencia de Promoción Urbana municipal en el 2008, el Programa Área Metropolitana del Estuario de la Bahía realizado en el 2009 junto a la agencia francesa Gie Adefrance, junto a otras normativas, abonan la imagen que verbalizara el último intendente electo: una ciudad "sobrediagnosticada y poco ejecutada".

[Leer más](#) | [Más info](#)



## La intendencia de Quilmes resaltó los beneficios de haber municipalizado el servicio de recolección de los Residuos Sólidos Urbanos

Si bien no entrado en la agenda municipalista internacional, signada todavía por los paradigmas de la planificación estratégica del los '90, el tema de desandar los modelos privatizadores aplicados indiscriminadamente a los servicios públicos y las infraestructuras, los gobiernos latinoamericanos que construyen una nueva agenda política a partir de principios de siglo se han ocupado de sentar nuevos paradigmas llevándolos a la práctica a pesar de las fuertes resistencias que persisten.

Uno de estos paradigmas es el fortalecimiento del estado, incluyendo a los estados subnacionales y a los municipios), articulado con los procesos de integración regional y en el marco de la recuperación de los recursos naturales para sus pueblos como garantes de cierta autonomía política, impulsa también la re-estatización de los servicios públicos. Bajarlo a la agenda local es el desafío para consolidar este modelo. Son imprescindibles para garantizar la apropiación de la renta que producen, el pleno ejercicio del derecho de los usuarios (antes que consumidores) y las políticas re-distributivas, revalidando el rol planificador, regulador e inversor del estado, lo que incorpora el desafío de procurar eficiencia, eficacia y ética para administrar estos nuevos roles. Desafío adicional al creciente reclamo de baja de la corrupción.

El servicio de recolección de RSU, que en manos privadas siempre fue sospechado de corromper a la política, puede ser una excelente oportunidad para plantear otras formas de gestión. La corrupción, es un reclamo prioritario de la agenda pública vigente. Su erradicación es tan genuina como relativa, si sólo se la propone como enmascarador de las corrupciones mayores, signadas éstas por sus vínculos con los circuitos financieros internacionales, cada vez más concentrados y voraces. También invisibilizados por



## Otro municipio produciendo suelo: El Calafate inicia el desarrollo de un ensanche urbano de 177 Has.

La producción de suelo urbanizado por parte del municipio ha ganado mucho espacio en la agenda técnica y académica latinoamericana en orden a garantizar el acceso al suelo urbano y como consecuencia de ello al hábitat digno. Sin embargo la agenda de la política real no venía acusando demasiado recibo de que hay algo por hacer en materia de suelo urbano y que no puede esperarse mucho más. Sin dudas, los efectos del programa ProCreAr sobre la oferta de suelo, en todas las ciudades del país, puso en evidencia las graves restricciones estructurales que aparecen por el lado de la oferta, expresadas en la escasez y en la escalada brutal de precios, mayor aún a la ya registrada en los últimos años, en los que el suelo le ganó por mucho a los demás bienes. Algún éxito: Cada vez más intendentes hablan de loteos en tierras fiscales, de bancos de suelo y de especulación inmobiliaria.

Sin embargo, para los que trabajamos con la agenda urbana sin las limitaciones del ejercicio concreto de la gestión, se nos plantea un dilema central: O se renuncia a debatir la relación estado-mercado inmobiliario actuando en los márgenes que nos deja éste, o se comienza de una buena vez, aunque sea laborioso e inevitablemente confrontativo, a construir nuevas reglas que lo regulen efectivamente, instalando la política de vivienda en el marco de una nueva práctica urbanística.

Así, desarrollar loteos con recursos propios (el inmueble, los técnicos y el personal municipal, los equipos y herramientas, etc.) para adjudicar a quienes no pueden acceder al suelo urbano parece ser solo un obvio primer escalón de una más desafiante e innovadora actividad municipal. Estos loteos deben ampliar estos limitados aunque trascendentes objetivos para convertirse en una manera de conducir el proceso de crecimiento y ordenamiento de la ciudad. Otras

parte de los medios de comunicaciones dominantes, cada vez más concentrados y poderosos en materia de formación de la “opinión pública”.

En el AMBA, con antecedentes previos a los '90 como Berazategui, José C. Paz primero y Quilmes hace un año, se han municipalizado los costosos y vitales servicios de recolección de residuos urbanos. Cumplido el primer año de la re-estatización, esta nota refleja un balance preliminar que arroja una reducción de costos del 38% respecto de la gestión privada. Este proceso merece mucho aliento y atención.

[Leer más](#)



## El proyecto del Plan Provincial de Ordenamiento Territorial de Mendoza está durmiendo en la Legislatura desde hace un año.

Como exponente de un nuevo tiempo en el que se daba un primer paso en la institucionalización de la planificación territorial y su inclusión creciente en la agenda pública, las expectativas puestas en la sanción de la Ley de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo de Mendoza se fueron desvaneciendo. Luego de más de 38 años del dictado de la primera Ley provincial de ordenamiento territorial (“la” 8912, de Buenos Aires) se promulgaba la segunda en Mendoza, luego de un proceso que creíamos prologaba el escalamiento de planes y políticas urbanas en este distrito cuyano y el inicio de procesos similares en otras provincias.

Después que el proyecto de Ley fuera cajoneado por más de 15 años en la Legislatura, el oportuno accionar de medio centenar de entidades lo rescató del “olvido” y posteriormente fue sancionado como la Ley 8051, en el año 2009. La norma todavía no se puede aplicar en su totalidad porque la Legislatura aún no

ciudades como Trenque Lauquen ya combinaron acertadamente la producción de suelo con la planificación del ejido urbano, incluyendo a los privados en su implementación. La noticia que reproducimos parece inscribirse dentro de esta nueva lógica: Se urbanizarán 177 hectáreas a partir de un Master Plan propio para producir 60 manzanas residenciales subdivididas en lotes de entre 500 y 600m<sup>2</sup>, 21 manzanas para la zona comercial, 11 manzanas de espacios comunitarios o de servicios y 4 manzanas de espacios verdes.

[Leer más](#)



## Se implementa en la provincia de Buenos Aires la Ley de Acceso Justo al Hábitat, con indiferencia de los municipios para aplicar la captación y las valorizaciones inmobiliarias originadas en las decisiones y acciones urbanísticas que permitan el uso más rentable de un inmueble.

Luego de una demora de más de un año por parte del ejecutivo provincial en reglamentar la Ley 1449 de Acceso Justo al Hábitat mediante el decreto [1062/13](#) varias noticias dan cuenta del inicio en su implementación. Lo primero fue el Fondo Fiduciario Público "Sistema de Financiamiento y Asistencia Técnica para la Mejora del Hábitat" que a partir de una contribución adicional específica sobre el impuesto inmobiliario correspondiente a predios baldíos que viene recaudando la provincia desde enero de 2013. Según el Presupuesto 2014, la Provincia esperaba recaudar por esa contribución más de 130 millones de pesos.

A mediados de febrero del corriente se dio inicio a la

aprueba el Plan de Ordenamiento pese a que lo tratan desde hace un año.

¿Se nos cae otro mito? Este Plan es importante porque la Ley marca la obligatoriedad de hacer uno a nivel provincial para que, una vez aprobado, recién se desencadene la serie de planes a nivel municipal, que es donde realmente se va a regular, zonificar y establecer los instrumentos de gestión urbana para cada ciudad.

El que la Legislatura no los apruebe provoca que se pierda tiempo y terrenos, se descuiden nuestras actividades económicas y siga el descontrol sobre el territorio periurbano donde hay avances sobre zonas productivas. También se ocupan terrenos con actividades que no son las más apropiadas, desaprovechando recursos, según expresa en la nota la arquitecta Sonia Romero, responsable la Agencia Provincial competente. ¿El negocio inmobiliario frena el plan?

[Leer más](#)

institucionalización del Consejo Provincial de Vivienda y Hábitat, que debe actuar como órgano multiactoral de consulta y asesoramiento de las políticas y programas, a través de una sesión preparatoria de la que participaron diversos protagonistas sociales vinculados a la problemática de la Vivienda y el Hábitat. El 14 de Abril se entregaron fondos a 38 ONG's de 29 municipios por un monto total de 21 millones de pesos para distintos tipos de emprendimientos y proyectos que beneficiarán a unas 22.000 personas mediante microcréditos y subsidios. Finalmente, el 13 de mayo se firmaron convenios con más de 50 intendentes para el financiamiento de obras de infraestructura social. ¡Bien por la provincia!

¿Y los municipios como vienen? Con respecto a la participación del Municipio en las valorizaciones inmobiliarias originadas en todas aquellas decisiones y acciones urbanísticas que permitan, en conjunto o individualmente, el uso más rentable de un inmueble o bien, impuesta a los grandes desarrollos inmobiliarios como countries, clubes cerrados, o superficies comerciales por el Artículo 50 de la Ley, no parece haber avanzado mucho en los municipios bonaerenses no conocemos ordenanzas que estén implementado este nuevo y justo tributo que permitiría al municipio encarar acciones en materia de hábitat. Se sospecha que los actores vinculados al mercado inmobiliario de cada ciudad están impidiendo este avance.

[Leer más](#) | [Más info](#)

**Artículo Recomendado**

## El Urbanismo a la carta: Teorías, Políticas, Programas y otras recetas urbanas para ciudades latinoamericanas.

**RECETAS PARA LA INNOVACIÓN URBANA**

Se invitamos a compartir y a recibir una nueva Mesa Abierta de trabajo de intercambio el día **21 de mayo de 2015** de **18 a 20 hs** en la **Sociedad Central de Arquitectos** (Martínez 930)

**AGENDA**

- 1. Introducción  
Alvaro García Reola
- 2. Innovación Urbana y Sustraniamiento  
Luis Lybaessle
- 3. Arquitectos Urbanos y Externos Externos  
Diana Steinberg
- 4. Innovación Urbana y Urban  
Jordi Borja
- 5. Innovación Urbana y Social  
Luis Lybaessle
- 6. Innovación Urbana y Arquitectos Urbanos  
Diana Steinberg
- 7. Innovación Urbana y Social  
Luis Lybaessle

Buenos Aires Ciudad

Continuamos dándole vueltas al tema que abordó el artículo de Jordi Borja publicado en el InfoITEM N° 1, en el que se analizaba el lenguaje utilizado en la planificación urbana denunciado su rol enmascarador, cuando vehiculiza las “modas” urbanísticas del llamado “primer mundo”, que algunos arquitectos, urbanistas y gobernantes latinoamericanos buscan, ávida y acriticamente, emular. El autor de este texto, el mexicano Víctor Delgadillo, pertenece al colectivo latinoamericano que posee una mirada crítica de la difusión masiva de “novedades” urbanísticas por parte de algunos consultores, organismos de financiamiento, agencias de cooperación de gobiernos de países desarrollados y casas

editoriales con el propósito de vender servicios, programas, políticas y proyectos a las urbes del llamado “mundo en desarrollo”. Para hacer negocios, económicos y políticos, se transfieren políticas, sistemas de planificación estratégica y formas de gestión que han demostrado su “éxito” en las ciudades del “primer mundo”, pero no hay evidencias que demuestren idéntica eficacia en las ciudades periféricas, en especial las latinoamericanas.

Este artículo analiza los gobiernos de 3 ciudades latinoamericanas (Buenos Aires, México y Quito) de ideologías supuestamente opuestas, que en últimas décadas han impulsado un conjunto de similares políticas públicas, programas urbanos y otras “recetas” para resolver distintas problemáticas urbanas, generar ciudades competitivas y/o construir una buena imagen de la ciudad. Este conjunto de acciones parece constituir un “menú” de “recetas probadas” en otros contextos para confrontar “con éxito” algunos de nuestros desafíos urbanos. El texto revisa sucintamente la circulación de paradigmas y políticas urbanas; compara algunas políticas y programas urbanos realizados recientemente en estas ciudades e intenta responder algunas preguntas: ¿Porqué alcaldes con orientaciones políticas tan diferentes ejecutan el mismo tipo de políticas urbanas?. ¿Hay una visión pragmática compartida, coincidencias políticas, coacción económica o ideología dominante?

Este “Urbanismo a la Carta”, cual menú de restaurant, presenta una variedad de entradas, ensaladas, platos fuertes y postres ad hoc para distintos gustos y precios, lo que abarca la cocina típica, regional e internacional. A degustarlo!

[LEER ARTÍCULO](#)

Visita nuestro sitio Web

**ITEM CIUDAD**  
INSTITUTO TERRITORIO MUNICIPIO Y CIUDAD

Diseño  
[www.coutobalbastro.com.ve](http://www.coutobalbastro.com.ve)