

IMPLEMENTACIÓN INTEGRADA DE POLÍTICAS DE SUELO

B. Resumen de la Experiencia:

La experiencia se basó en la adopción de medidas integradas tendientes a contener el conflicto generalizado de ocupación de suelo informal y de falta de suelo con servicios a valores accesibles, circunstancias que se agravaron en Villa Gesell a partir de que las mejoras en los ingresos y el aumento de oferta de trabajo a partir del año 2004 no fue acompañada con una política de producción de suelo capaz de contener la demanda formal e informal. Tal circunstancia agravó el complejo contexto habitacional local, dado que a partir del fallecimiento del Fundador del Partido en el año 1979, no hubo una política de parcelamientos orientados a satisfacer la demanda de suelo urbano que las nuevas generaciones requerían.

De tal forma se determinaron dos grandes ejes de trabajo: la Integración Socio-Urbana que involucraba la adjudicación de suelo a los vecinos que ocupaban la zona integrada y la Producción de suelo urbano a valores accesibles.

Tanto en un caso, como en el otro, se implementó un procedimiento de incorporación de suelo con diferentes particularidades para luego adjudicarse a los ocupantes en el caso de la integración socio urbana como a nuevos ocupantes para el caso de nuevo suelo urbano generado por el Municipio.

Normativa aplicada: Ley 14449.

- Programa Lotes con Servicio
- Programa Integración Socio Urbana
- Participación Municipal en la Valorización Inmobiliaria.

C. Contexto de implementación

En el año 2006 se sancionó en Villa Gesell el primer Código de Ordenamiento Urbano, bajo la ordenanza 2051 convalidada en el año 2008 por el Gobierno de la Provincia de Buenos Aires.

Dicho Código de Ordenamiento Urbano no dotó al Municipio de herramientas para poder adquirir suelo, más allá de las tradicionales cesiones de suelo para uso público del Decreto Ley 8912/77.

Nótese en las siguientes imágenes que, en 16 años de vigencia del Código Urbano del año 2006, no hubo incorporaciones de nuevas subdivisiones en la localidad de Villa Gesell.

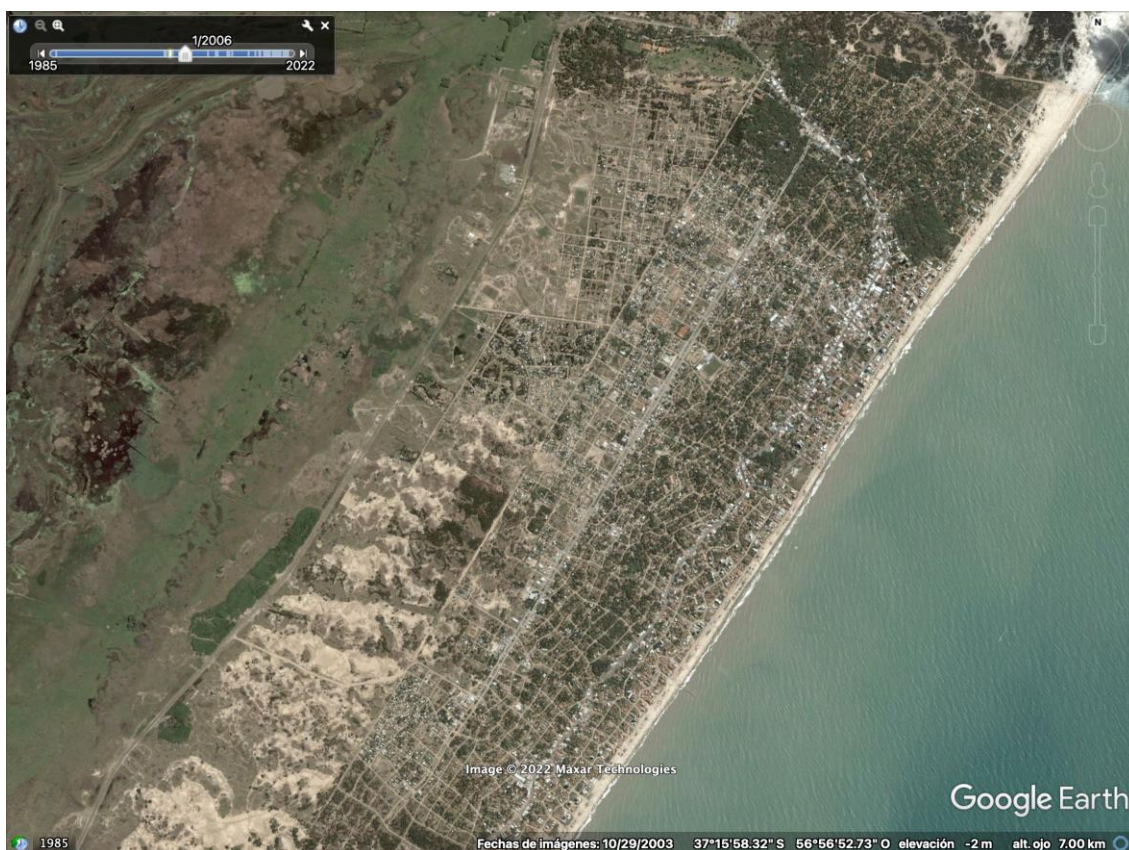


GRAFICO 1. VILLA GESELL 2006



GRÁFICO 2. VILLA GESELL 2022.

En la primera imagen se verá, mediante la obtención de imágenes satelitales, la trama urbana del año 2006 en que se aprobó el actual Código de Ordenamiento Urbano. Y luego, en la siguiente imagen, se observará la misma ciudad casi 20 años después, en el año 2022.

Finalmente, en la siguiente imagen se observan las villas o asentamientos precarios, según las definiciones de la Ley 14449 y/o el relevamiento realizado por [Mapa de barrios populares | Argentina.gob.ar](http://Mapa.de.barrios.populares|Argentina.gob.ar), los que además fueron objeto de relevamiento y análisis en el origen de la sanción del decreto 984/15 de creación de la Dirección de Estrategia Habitacional y Desarrollo Poblacional, más conocida como la Dirección de Hábitat, cuyo instrumento de creación se adjunta en anexo al presente.

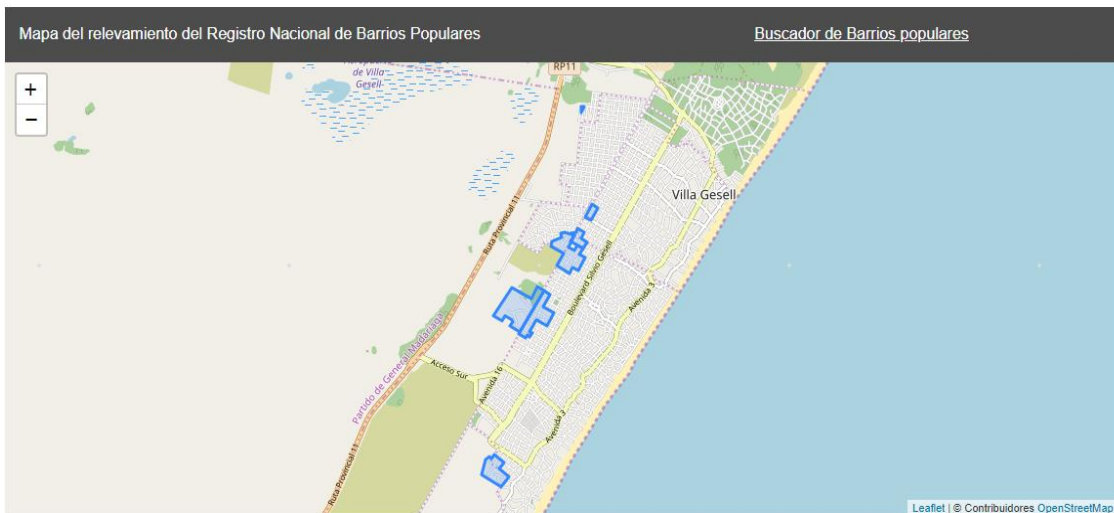


GRÁFICO 3. Ubicación de Barrios Populares

A esta identificación visual debe agregársele al menos dos circunstancias invisibles en las imágenes, pero que también fueron tenidas en cuenta la momento de identificar el paquete de medidas a abordar. **Primeramente, el dramático porcentaje de inquilinos sobre la población total de Villa Gesell** sumado a la particular circunstancia de los pueblos turísticos en los que los precios de los alquileres están directamente vinculados con la renta turística de los inmuebles circunstancia que presiona elevando el valor de las locaciones. **En segundo lugar, la enorme cantidad de suelo inmovilizado que presentaba la ciudad.** Referido a este último aspecto resulta notable observar el siguiente gráfico, el cual identifica en naranja el área urbana según el Código de Ordenamiento Urbano del 2006, y en blanco el área complementaria, a la cual dicha ordenanza no le asignó usos urbanos, sino que la hizo permanecer como “área adyacente al área urbana vinculada funcionalmente”.

GRÁFICO 4. Área Urbana según COU vigente votado en 2006 (en naranja). Área complementaria según COU vigente votado en 2006 (en blanco).

Es decir, el código urbano del año 2006 no previó ni mecanismos de incorporación de suelo por parte del Municipio ni tampoco asignó normativas al suelo no ocupado, de tal modo que casi 20 años después, la presión urbana que existía sobre el suelo sin normas era realmente fenomenal y resultaba lógico que fuera allí donde se encontraban las mayores ocupaciones informales de la localidad.

Estos dos elementos fueron especialmente tenidos en cuenta como datos explicativos del crecimiento de los barrios populares en la ciudad de Villa Gesell.

El problema, según el informe del año 2013, tenía enormes magnitudes, se distribuía a lo largo de todo el partido de Villa Gesell, y merecía ser atendido de manera integral, a los efectos de que la gestión de una conflictividad no produjera otra en otro sector de la localidad, ni en otro sector de la comunidad.

De una comparación entre las imágenes 3 y 4, podremos observar que las ocupaciones informales “nuevas” (Las Praderas y Valle Guaraní) estaban mayormente arraigadas en zonas donde el suelo estaba identificado como área complementaria, según el Código de Ordenamiento Urbano del año 2006. Por su parte, las ocupaciones informales más antiguas se ubicaban dentro del área urbana determinada por dicho Código, ello porque dicho instrumento urbano tomó la zona urbanizada hasta el momento y la “blanqueo”, sin determinar las particularidad de la formación de cada sector.

El tal sentido, y a fin de conocer con certeza los niveles del conflicto ante los que nos encontrábamos, se implementó primeramente el Registro de Demanda Habitacional (según el Decreto 984/15 adjuntado a la presente), que pretendió ser un registro capaz de evidenciar el nivel de demanda habitacional existente. Luego de ello, se avanzó en el desarrollo de loteos con servicios, para ser ofrecidos por el Estado a vecinos de Villa Gesell; y se avanzó en obras de Integración Socio-Urbana en barrios populares. Asimismo, el criterio creado para la adjudicación del suelo urbano generado fue también adoptado para la adjudicación de suelo en los barrios cuya integración socio-urbana fue implementada.

El presente documento pretenderá testimoniar aquella planificación de gestión, sus logros de gestión y los desafíos que aún tiene por delante.

D. EXPERIENCIA DE IMPLEMENTACIÓN

Las medidas que a continuación se describirán fueron implementadas con el fin de adoptar acciones para remediar el conflicto urbano, evitando procesos de relocalizaciones de viviendas existentes. A su vez, se tuvo en cuenta que era indispensable brindar un escenario en donde el Estado se muestre adoptando la solución del problema habitacional, el cual, hasta la fecha había sido muchas veces auto-gestionado, mediante ocupaciones informales, subdivisiones irregulares, u otras formas de soluciones populares a conflictos que los distintos gobiernos no habían podido atender.

En tal sentido se implementaron dos instrumentos de la Ley 14.449, Lotes con Servicios e Integración Socio Urbana de Villas y Asentamientos Precarios.

Para ambos procesos fue indispensable la incorporación al área urbana de suelo que normativamente se identificaba como área complementaria pero que en realidad, ya era parte del núcleo urbano dado su nivel de uso y vinculación con la trama urbana formal.

La experiencia se basó en el cambio de normativa, subdivisión, ejecución de obras de infraestructura y adjudicación.

Es interesante observar en la imagen siguiente, cómo las áreas que el Código de Ordenamiento Urbano del año 2006 dejó libradas como áreas complementarias, y que no estuvieron sujetas a revisión normativa, fueron finalmente las áreas que se ocuparon irregularmente o donde se debieron prever las nuevas subdivisiones para generar parcelas. El desafío, entonces, exigía la negociación con titulares de suelo, tanto para generar suelo urbano, como para la Integración Socio-Urbana.

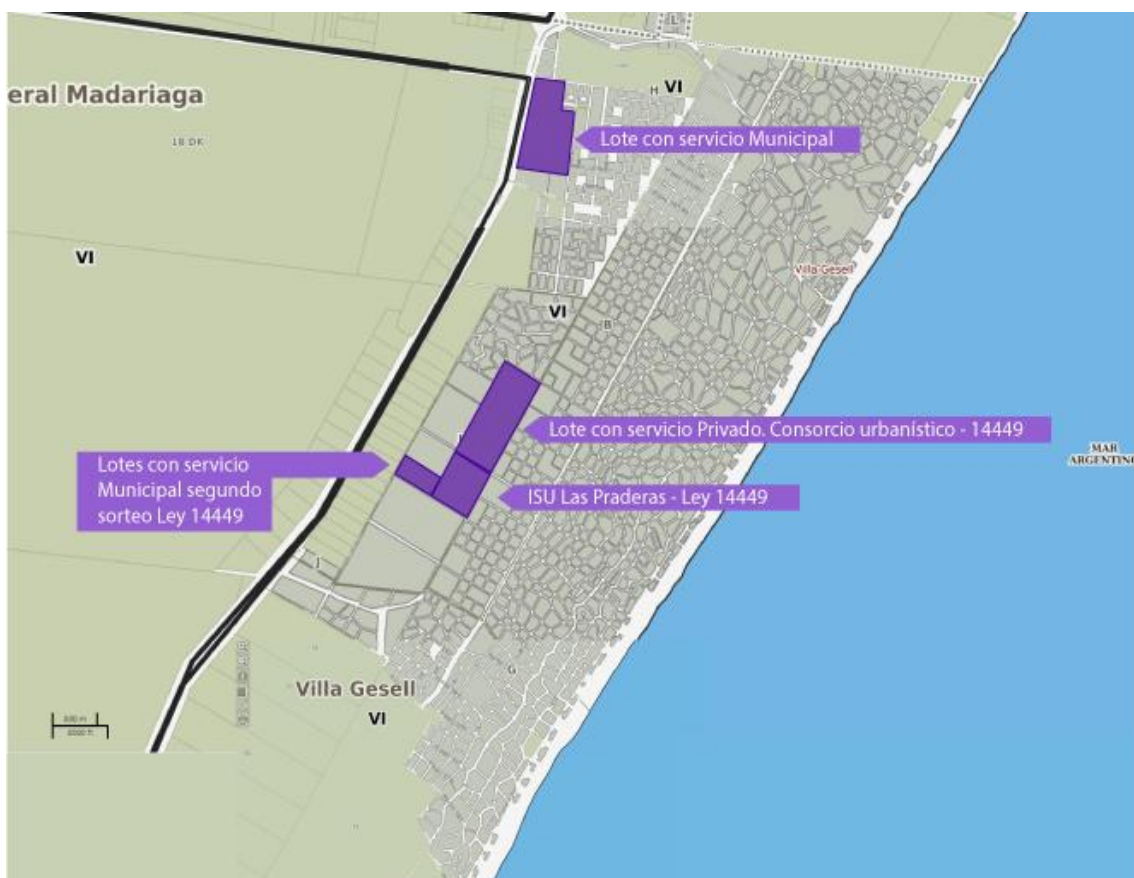


GRÁFICO 5 DISTRIBUCIÓN DE ACCIONES.

Finalmente, la tarea se llevó adelante mediante tres mecanismos. Por un lado, 1. El parcelamiento de suelo público mediante la aprobación del Plano de Subdivisión en el marco de la implementación del Programa Lotes con Servicio de la Ley 14.449, por otro, mediante 2. La aprobación de una subdivisión a un particular a efectos de aumentar la oferta de lotes a bajos precios, disminuir los vacíos urbanos, adquirir lotes a los efectos de que el Municipio los sortee entre vecinos de Villa Gesell y regularizar una toma informal; y, por último, mediante 3. Integración Socio-urbana de una ocupación irregular.

Diagnóstico y contexto de implementación: Como se mencionó oportunamente, en Villa Gesell desde la muerte del fundador del Partido que lleva su nombre (año 1979), no proliferaron loteos accesibles al mercado geselino. De esta manera, el crecimiento del mercado inmobiliario para el sector de turismo, y el aumento de la población a los efectos de abastecer de servicios a una población turística creciente, agravó el problema, generando aumento de valor en las parcelas existentes, y aumentos en el precio de los alquileres.

Este aspecto fue considerado en oportunidad que la Secretaría de Planeamiento del partido describió el diagnóstico para el Plan de Ordenamiento Municipal aprobado en el año 2021. Allí se indicó:

“...Los indicadores de parcelas ocupadas en relación a las parcelas baldías superan, en términos generales, el cociente establecido por la Ley para autorizar ampliaciones del área urbana. En total, las áreas urbanas encuentran una saturación general del 76%.

Sin embargo, este balance se determina solo considerando las obras ejecutadas con conocimiento Municipal, razón por la cual resulta razonable admitir una situación crítica más dramática. En especial, porque el desconocimiento es mayor en las zonas de ocupación de población estable, donde el recurso suelo resulta más crítico.

Localidad	Cantidad de Parcelas	Cantidad de parcelas Vacantes	Porcentaje
Villa Gesell	13257	2436	18,37%
Mar de las Pampas	2324	756	32,53%
Las Gaviotas	2030	999	49,21%

Mar Azul	3023	1391	46,01%
Total	20634	5582	27,05%

En la localidad de Villa Gesell se verifica la ocupación del 81.63 % de las parcelas a pesar de la falta de datos ya referida.

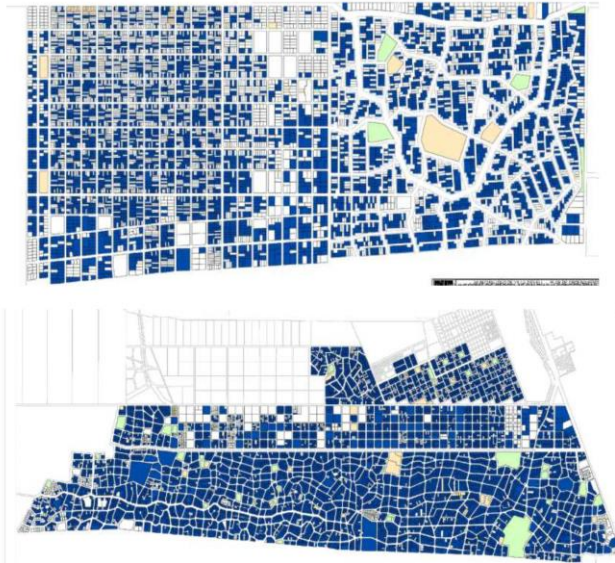
En las localidades del sur, que permanecieron desocupadas hasta inicio de la década del 90, se verificó un fuerte impulso constructivo, en especial al inicio del nuevo siglo. Esto llevó a que en las localidades de Mar de las Pampas, Las Gaviotas y Mar azul, ese cociente alcanza el 57.35% Estas situaciones resultan gráficamente verificables en los planos anexos, elaborados por la Dirección Catastro, contrastando llenos y vacíos. Es reconocible una dinámica de ocupación desde los bordes este y oeste hacia el centro.

Las parcelas construidas destinadas a abastecer la demanda turística saturan el frente costero y, en la medida que ese suelo se agota, se desplazan hacia el oeste. En cambio, las parcelas afectadas a residencia permanente, empezaron su ocupación desde el oeste donde el valor del suelo era más bajo.

No obstante la relativa disponibilidad de suelo aún vacante, la accesibilidad al mismo resulta imposible para amplios segmentos de la población estable. Esta situación es debida a que el precio de la tierra se fija en razón del rédito que ella genera cuando se afecta a la actividad turística...”

Más abajo se acompaña el plano al que se hace mención en el penúltimo párrafo de la anterior transcripción.

1.2.4 Ocupación del suelo

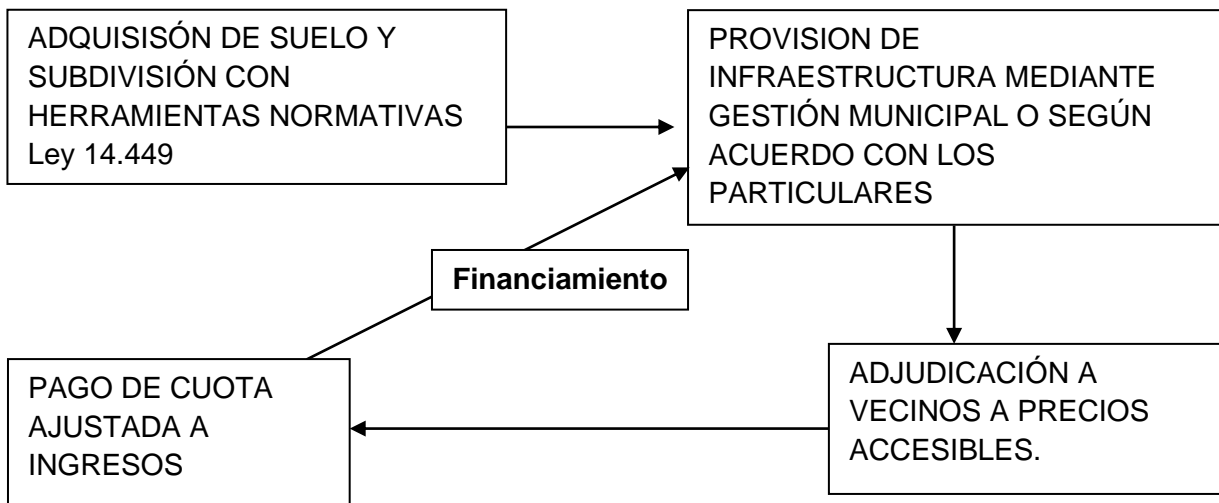


Planos 1.1.2.4.1 y 1.1.2.4.2 – Parcelas ocupadas y baldías

Los indicadores de parcelas ocupadas en relación a las parcelas baldías superan, en términos generales, el cociente establecido por la Ley para autorizar ampliaciones del área urbana. En total, las áreas urbanas encuentran una saturación general del 76%.

GRÁFICO 6. Nivel de ocupación de suelo (en azul las parcelas ocupadas).

D.1. LOTES CON SERVICIO EN SUELO PÚBLICO



En relación a la urbanización de suelo público, primeramente mediante Ordenanza municipal 2651 se dotó de indicadores urbanísticos a un área de propiedad Municipal, luego se la dotó de servicios de infraestructura y finalmente para la adjudicación a vecinos de la ciudad se aprobó por Honorable Concejo Deliberante la Ordenanza 2772/17, Sistema de Adjudicación de Lotes con Servicios.

Programa Lotes con Servicios Ley 14449. Para la implementación de los indicadores urbanísticos antes mencionados (Ordenanza 2651), fue indispensable la implementación del Programa Lotes con Servicios de la Ley 14.449 habida cuenta que el Gobierno Municipal no contaba con suelo con norma urbana acorde para poder realizar subdivisiones. Nótese en el gráfico 4 que la zona donde se implementó el Programa Lote con Servicios Municipal (Gráfico 5) era área complementaria.

En tal sentido, primeramente se implementó la Ley 14.449 y se realizó la subdivisión del suelo, una vez obtenido el plano de subdivisión se avanzó en el procedimiento de Adjudicación.

Procedimiento de Adjudicación de suelo. Mediante la ordenanza 2772 se aprobó el sistema de Adjudicación de Lotes con Servicios.

Dimensiones del procedimiento: El procedimiento tiene como punto fundamental la provisión de suelo urbanizado a vecinos de la Ciudad de Villa Gesell mediante un sistema basado en tres dimensiones:

1. Equidad: Esta dimensión se representó en la forma de calcular el valor del suelo y la forma de calcular el monto de la cuota por el pago del mismo, a mayores niveles de ingreso familiar, mayor sería la cuota de pago del terreno. De tal forma se establecieron 4 segmentos de ingresos a los efectos de que el esfuerzo del pago sea mayor a medida que mayor es el segmento de ingreso donde se encuentra quien paga.

2. Solidaridad: Según la propia ordenanza de aprobación del programa de adjudicación de parcelas, *“...Los fondos recaudados en el marco del Programa de Adjudicación de Lotes con Servicio serán afectados a la cuenta de Hábitat Municipal...”* Esto se estableció a los efectos de que cada cuota que se abona se aprovecha para generar nueva infraestructura, estableciéndose una especie de sistema donde la cuota que se paga sirve para continuar urbanizando suelo.

3. Justicia: En razón de que todos las personas que están anotadas en el registro de demanda habitacional tendrán la misma oportunidad de acceso. A estos efectos se

estableció el sistema por sorteo. El sorteo se realiza mediante bolillero ante escribano público, y lo llevan adelante los cadetes de los bomberos voluntarios de Villa Gesell; asimismo es televisado y/o transmitido por redes sociales del municipio.

Es importante destacar que respecto al valor del terreno, y a efectos de la actualización monetaria de los valores de los lotes y de las cuotas mensuales a abonar por cada adjudicatario, se ha establecido que el precio de los mismos estaba vinculado al valor del módulo fiscal al momento del cálculo de la cuota. De esta forma, cada vez que el módulo fiscal aumenta de valor, la cuota del terreno aumenta. Debe destacarse que el módulo fiscal es decidido por la Asamblea de Mayores Contribuyentes del Honorable Concejo Deliberante del partido de Villa Gesell. Es decir, está atado a un valor capaz de preverse por parte de quienes deben realizar el pago, pretendiendo evitar así el desfase entre pretensión de pago y monto de cuota que se observa en sistemas similares. Así, un metro cuadrado del lote de terreno es equivalente a 186 módulos fiscales.

El procedimiento es muy sencillo, hacia finales de cada año, una vez determinado el módulo fiscal para el próximo período, la División Catastro, el Área de Cómputos, y la Dirección de Hábitat trabajan mancomunadamente para, no más tardar hacia diciembre, entregar a cada adjudicado la chequera por el año a comenzar. En caso que el vecino quiera adelantar cuotas de otros años debe realizar el trámite en tesorería y se ajusta al valor del día de pago.

Resultados de la implementación: A la fecha se llevan sorteados 363 lotes, repartidos en dos planos de subdivisión.

El primer loteo, ya cuenta con plano de subdivisión aprobado y registrado en ARBA y se trata de **un predio de 236 lotes**, denominado por sus propios vecinos como ***Dunas del Oeste***, el cual se encuentra en el extremo noroeste de la ciudad. Se originó con el dictado de la ordenanza 2156 del año 2016 que le asignó indicadores urbanos y se adjudicó en el marco de la ordenanza 2772.



GRÁFICO 7. Primer Loteo con Servicios Municipal: barrio Dunas del Oeste.

Cómo se mencionó, el parcelamiento se encontraba sobre suelo con zonificación de área complementaria, y debió primeramente aprobarse una ordenanza para dotarla de los indicadores urbanísticos adecuados, para que pueda afirmarse un barrio de viviendas.

Actualmente el Barrio cuenta con más de 50 familias viviendo en él y más de 100 obras en construcción.

Cabe mencionar que en el marco de la ordenanza 2772 se implementaron los sistemas de beneficios constructivos que incentivó a numerosas familias a acelerar las obras para disminuir el valor del terreno. Del total de los adjudicados, 8 han completado sus planes de pago, y están comenzando los trámites para escriturar.

El Segundo Loteo en suelo público también fue producto de una subdivisión originada en la Ley 14.449, pero con la diferencia que no fue sobre terreno que originariamente fuera municipal, sino que fue en el remanente de suelo negociado con un particular a los efectos de la implementación de la Integración Socio-Urbana del Barrio Las Praderas.



GRÁFICO 8. Segundo Loteo con Servicios Municipal: barrio Pinares del Oeste, adyacente al Barrio Las Praderas, en suelo adquirido por Valorización Inmobiliaria.

En este caso las parcelas se originan en el marco de un plano de subdivisión generado por el Programa de Integración Socio Urbana de Villas y Asentamientos Precarios. Como puede verse en el GRAFICO 8, el plano de subdivisión permitió la generación de parcelas en suelo ocupado (en color blanco debajo de las resaltadas en color naranja) y de parcelas vacías (en color naranja), las cuales han sido adjudicadas a vecinos de Villa Gesell también mediante el Sistema generado por la Ordenanza 2772.

En este segundo plano, entonces, se han generado un total de 114 parcelas en el Barrio denominado “Pinares del Oeste”, predio contiguo al Barrio Las Praderas.

Sus adjudicados están próximos a firmar los contratos de adjudicación en el transcurso de lo que resta del año 2022.

D.2. PROGRAMA LOTES CON SERVICIO EN SUELO PRIVADO – INTEGRACIÓN SOCIO URBANA – CONSORCIO URBANISTICO

Como puede verse en el GRÁFICO 4 de la introducción de este documento, en el oeste del partido existían y aún existen grandes extensiones de suelo que fueron dejadas como “áreas complementarias”.

Dada tal circunstancia, y la presión urbana que fue generándose habida cuenta de la falta de parcelamientos a precios accesibles, una vez que comenzó a urbanizarse el Barrio Las Praderas, la comercialización de suelo informal se mudó exactamente al predio de al lado. Este constituía una extensión de suelo enorme, que no contaba con norma suficiente para poder ser subdividido, por lo que se conservaba como macizo. Asimismo, en la otra punta de la parcela del mismo titular, se estaba gestando un basural a cielo abierto y, para graficar la gravedad de la circunstancia, en el frente de las parcelas se había consolidado otro barrio informal.

De esta manera, habiendo intervenido en la Integración Socio-Urbana del Barrio Las Praderas, y habiendo sorteado la totalidad de los lotes con servicios producidos por el Municipio, era indispensable abordar la problemática que generaba la parcela vacante contigua a una zona con semejante riesgo de ocupación.

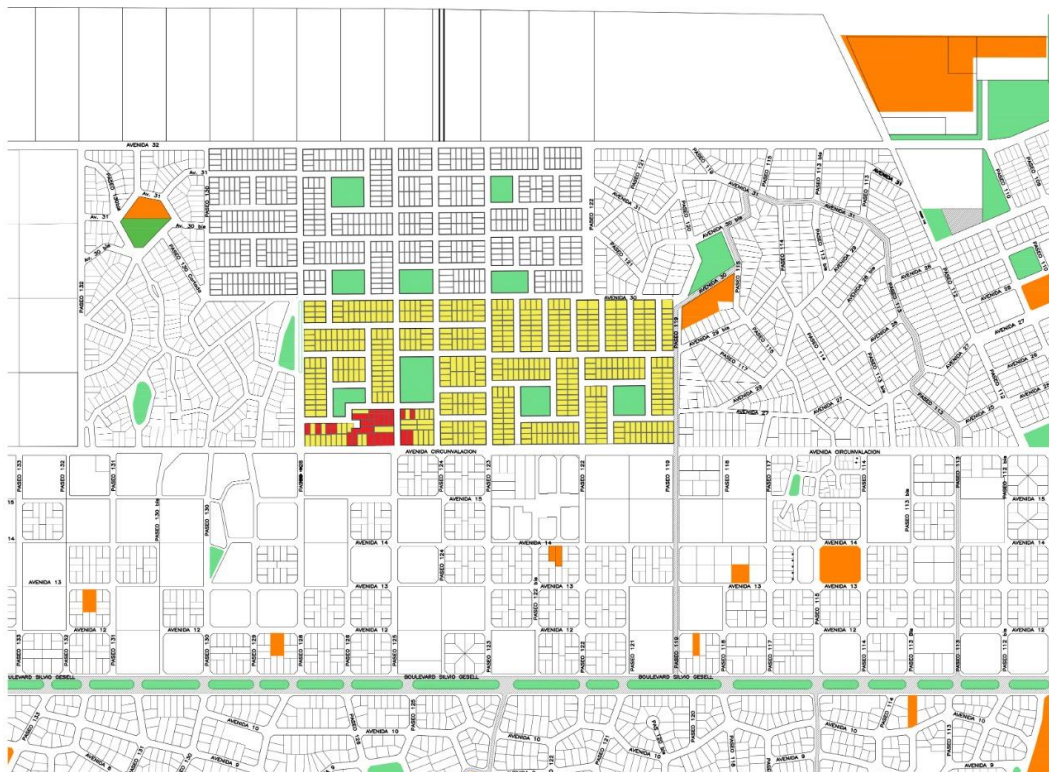


GRÁFICO 9. Lotes con Servicios en Suelo Privado.

De esta forma se acordó con el titular del suelo la posibilidad de realizar una subdivisión mediante el programa Lotes con Servicios, de tal forma que el titular del suelo pueda parcelar, darle usos urbanos al parcelamiento, resolver la situación con el basural a cielo abierto, dotar de servicios a la ocupación informal existente sobre el frente a la Av. Circunvalación así como relocalizar (lo cual se realizó a costa del desarrollador) un sector nuevo de ocupación informal generada en el predio a 29 parcelas urbanizadas en el Barrio Las Praderas (proceso que ya comenzó y muchos de estos vecinos relocalizados ya cuentan con conexiones domiciliarias a las redes de agua corriente y electricidad) y comercializar el suelo obtenido a precios bajos en el mercado local.

De esta forma, se suscribió un consorcio urbanístico, mediante el cual el desarrollador podría llevar adelante el parcelamiento y dotarlo de servicios progresivamente. Por su parte, el Municipio recibiría el 10% del espacio parcelable en suelo urbanizado, además de suelo urbanizado como contraprestación de la obra de tendido de red de agua corriente, el cual se encuentra comenzando.

De esta manera, el suelo adquirido por el Municipio producto de la aprobación de una nueva subdivisión, será incorporado al patrimonio municipal para la satisfacción de las necesidades de los vecinos de Villa Gesell, de tal forma de continuar con el sistema de alimentación de parcelas.

Este esquema, en caso de replicarse en las futuras subdivisiones permitirá que cada subdivisión arroje un porcentaje de suelo al erario municipal para la satisfacción de la demanda de suelo, disminuyendo el valor de mercado del suelo urbano y permitiendo el acceso universal del mismo.

El predio del desarrollador es de poco más de 28 hectáreas de superficie, por lo que, con el fin de ir avanzando en lo más necesario, se decidió parcelar en etapas. En este sentido, al momento hay una primera etapa ya mensurada y con plano aprobado y registrado, que generó un total de 575 parcelas, de las cuales 52 corresponden ceder al municipio en concepto de aplicación de lo conveniado.

Por otra parte, existen otras 19 parcelas sobre la Av. Circunvalación, que se encontraban ocupadas por vecinos previamente a la suscripción del Consorcio Urbanístico, las cuales deberán ser urbanizadas por el desarrollador y serán transferidas en propiedad al Municipio. En consecuencia, el Municipio adquiere suelo para satisfacer la demanda de suelo, los ocupantes serán regularizados en el dominio

y urbanizados en cuanto a los servicios y el titular del suelo podrá subdividirlo y generar un aprovechamiento inmobiliario.

Cabe mencionar que para desburocratizar el procedimiento de aprobación de parcelamientos originados en la Ley 14.449, el Honorable Concejo Deliberante mediante ordenanza 2936, en oportunidad de Adherirse a la ley de Hábitat autorizó al departamento ejecutivo municipal a aprobar los proyectos particulares vinculados a programas de lotes con servicios, pretendiendo así agilizar las gestiones tendientes a la implementación de estos mecanismos en el entendimiento que su utilización responde a una necesidad actual que requiere una solución lo más inmediata posible.

Resultados alcanzados – Condiciones para su replicabilidad

La implementación del programa permitió la generación de parcelas privadas facilitando al desarrollador financiar la infraestructura con la venta de las parcelas, circunstancia que favoreció la disminución del valor de mercado ofreciéndolo a un 50% del precio de plaza. Por su parte, permitió al Municipio la incorporación de suelo urbano de una manera ágil para poder resolver los conflictos habitacionales que se le habían planteado en las zonas que el Estado había descuidado, al mercado inmobiliario local le provocaba desinterés y la norma vigente impedía parcelar.

Asimismo, como contrapartida del sistema de parcelamiento (Lotes con Servicios), resulta indispensable incorporar sistemas de adjudicación y vincular la adjudicación a la obtención de financiación.

En términos generales, la propuesta es que el sistema de crecimiento urbano genere las condiciones para la satisfacción de la totalidad de la demanda de suelo y que las condiciones de asignación de suelo por parte del Municipio permita la financiación de la infraestructura que se requiere para continuar dicho crecimiento.

D.3. PROYECTO DE INTEGRACIÓN SOCIO URBANA - ISU LAS PRADERAS - LEY 14.449

El Barrio Las Praderas se erigió mediante una ocupación progresiva, datando su primera vivienda del año 2004, y siendo el año de mayor ocupación el año 2012¹. **El Barrio Las Praderas se insertó en una zona que catastralmente estaba delimitada**

¹ Según el Informe Observatorio de Políticas Públicas de Villa Gesell.

como **área complementaria (ver GRÁFICO 4)**, no recibiendo ningún tipo de inversión ni uso por parte pública ni privada. El barrio se erigió a partir de la Avenida Circunvalación, entre la continuación del Paseo 128 y la nueva traza del Paseo 132. A partir del año 2014 se planteó a los vecinos del Barrio Las Praderas la posibilidad de llevar adelante la integración socio urbana del Barrio, mediante el tendido de servicios de infraestructura y la gestión del plano de subdivisión sin modificar la ubicación de las viviendas -con la sola excepción de relocalizar aquellas que manifiestamente obstruyesen el proyecto general-. De tal forma se trabajó en un doble camino: por un lado, el croquis de subdivisión para determinar la posibilidad de llevar adelante esa tarea, y, por otro, la obtención de financiación para el desarrollo de la infraestructura.

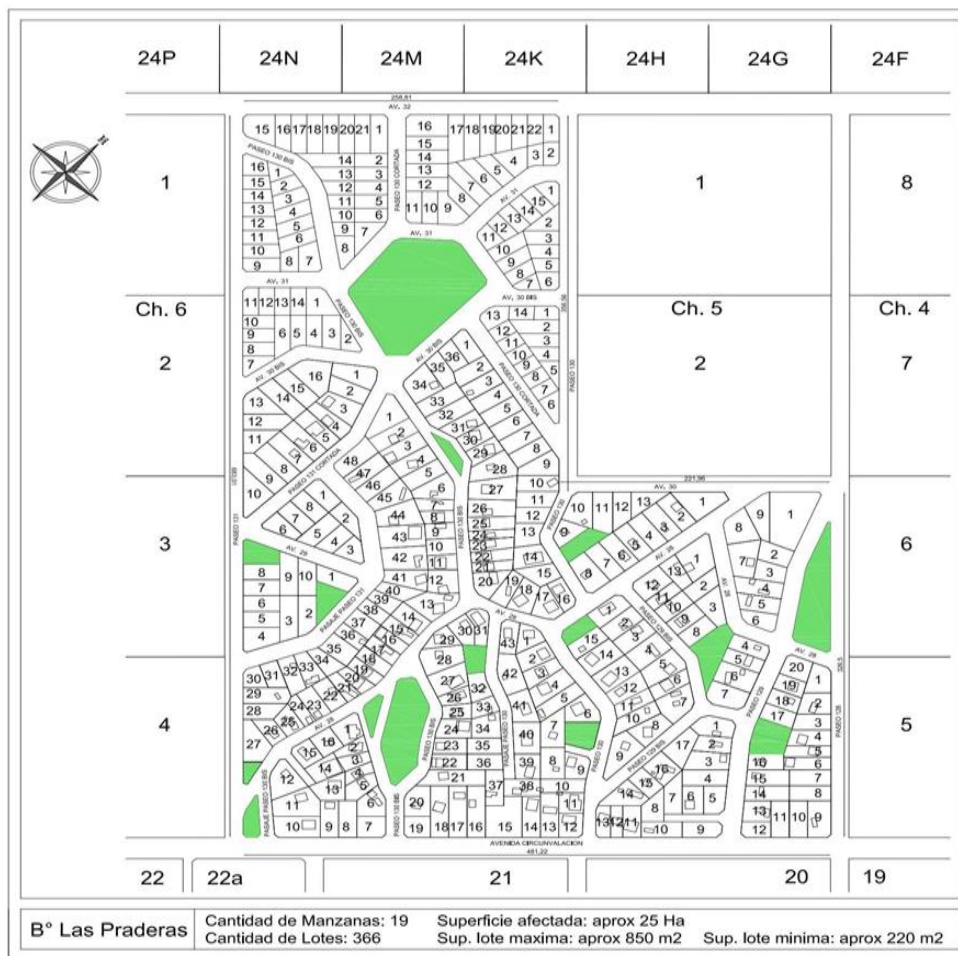


GRÁFICO 10. Croquis de Implementación original

Mediante una imagen tomada con un drone y el trabajo de los profesionales de la Dirección de Hábitat se trazó el primer croquis de subdivisión del barrio, el cual se muestra anteriormente.

Al mismo tiempo, para poder llevar adelante semejante tarea, era indispensable acordar con el titular del suelo, de manera tal de poder llevar adelante la subdivisión y desarrollar las tareas acordadas para dotar de servicios de infraestructura a la zona, garantizando la estabilidad de los vecinos en los lugares donde vivían.

Planteado así el problema, se implementó la recientemente reglamentada Ley de Acceso Justo al Hábitat de la Provincia de Buenos Aires implementando dos de sus notables herramientas de gestión.

En primer lugar: se implementó la participación municipal en la valorización inmobiliaria. Esta herramienta le permitió a la gestión municipal hacer una propuesta al titular de suelo para que ceda a favor de la municipalidad el espacio ocupado como contraprestación de mejorar los indicadores urbanos en otro suelo de su propiedad, de manera que esto propusiera una solución urbana que también contemple un beneficio para el titular de dominio, puesto que también había sido una víctima de la conflictividad presentada.

Para realizar dicha implementación, se aprobó un proyecto de subdivisión en una serie de parcelas, cuyo titular también era titular del suelo ocupado por el Barrio las Praderas. Así como aporte por la valorización inmobiliaria generada por dicha autorización, el Estado se hizo del predio ocupado por el Barrio Las Praderas. Todo ello fue materializado en un convenio con el titular del suelo, en el cual el Municipio se comprometía, además, a realizar las obras de infraestructura necesarias para la generación de un barrio consolidado en el llamado Barrio las Praderas.

A partir de la suscripción de dicho convenio y de la gestión de los fondos necesarios para dicha tarea, se firmó un convenio con el Consejo Profesional de Agrimensura, para la elaboración definitiva del plano de subdivisión y el amojonamiento de las parcelas.

Una vez contratado el equipo de agrimensores, y obtenida la transferencia del suelo con acuerdo del propietario, comenzó el desafío de encontrar la norma que permitiera la generación de un plano de subdivisión con las particularidades que el proyecto del Barrio Las Praderas presentaba, puesto que al haberse ocupado previo a su subdivisión formal, la ocupación se administró con criterios diferentes a los requeridos por las normas del caso, y más vinculados a las relaciones sociales que se generan en este tipo de acciones.

En segundo lugar: se implementó el programa de Integración Socio-urbana de Villas y Asentamientos Precarios de La ley 14.449, que además de autorizar parcelamientos

en áreas con indicadores urbanísticos distintos a lo que el barrio manifiesta, permite que el diseño de las parcelas y el trazado de calle respete lo existente.

En términos más coloquiales, el diseño urbano se adaptó a lo que el barrio pudo autogestionar antes de la llegada de la gestión pública y cuando el Estado llegó, adaptó el plano de subdivisión a lo que previamente los habitantes del barrio habían resuelto.

De esta forma, el Barrio Las Praderas -al cual en el año 2014 se accedía por un surco del tamaño de una rueda de bicicleta, o a través de accesos informales- hoy es un barrio formalizado de la ciudad, con red vial consolidada, red de agua corriente, red de energía eléctrica domiciliaria y alumbrado público así como áreas de esparcimiento público; además todo ello se construyó conjuntamente con la tarea de gestión del plano de mensura y subdivisión para que una vez finalizados los trámites pertinentes, cada vecino pueda tener delimitada su parcela y obtenga su escritura definitiva de dominio.

Se adjunta en Anexo el plano de subdivisión que ya ha sido presentado ante la Subsecretaría de Desarrollo de la Comunidad de la Provincia de Buenos Aires.

Adjudicación: Mediante ordenanza 2940 se resolvió el procedimiento para la adjudicación del suelo y la formalización de los contratos de venta de suelo a favor de los ocupantes del barrio a los efectos de garantizar la tenencia segura del suelo.

En este sentido es importante destacar que se implementó el mecanismo autorizado en la ordenanza 2772 para el pago de cuotas siguiendo con el esquema de actualización de valor por módulo fiscal y monto de cuota por ingreso.

Es decir, se incorporó el suelo mediante un convenio privado implementando la Ley 14.449, se subdividió el suelo mediante un instrumento de la Ley 14.449 y se adjudicó el suelo mediante normativa privada.



GRAFICO 11. Urbanización barrio Las Praderas

Nudos críticos - Replicabilidad en otros Municipios

Además de ciertas obras de infraestructura que aún están pendientes de ejecución y son indispensables para la vida diaria de los vecinos, es central y prioritaria la transferencia del dominio a favor de la Municipalidad, para poder finalizar el trámite de aprobación del plano de subdivisión definitivo y avanzar sobre la dominialidad a nombre de cada vecino. A la fecha este trámite se encuentra pendiente, en razón de que ARBA no resuelve un pedido realizado por el propietario, vinculado a una deuda de impuestos que no le corresponde abonar dado que al momento de haberse generado la obligación tributaria el suelo ya había pasado a dominio municipal mediante la cesión antes mencionada.

En este sentido, es indispensable la armonización burocrática en relación a la urgencia en la agenda de gestión del hábitat. Comúnmente, los trámites para la aprobación de la financiación de ciertas obras de infraestructura o los criterios técnicos para

analizarlas no tienen en cuenta la urgencia que este tipo de obras requiere y son atendidas como obras tradicionales.

Resultados alcanzados

Integración socio urbana del barrio.

En total fueron generadas 283 parcelas en el Barrio Las Praderas, de las cuales 190 son ocupadas por familias o entidades religiosas, además de la Sociedad de Fomento del Barrio, 3 pertenecen a espacios de esparcimiento, 29 se destinaron a relocalizaciones del barrio adyacente (ver A.2. PROGRAMA LOTES CON SERVICIO EN SUELO PRIVADO – INTEGRACIÓN SOCIO URBANA – CONSORCIO URBANISTICO) y 61 se encuentran desocupadas.

Del total de parcelas ocupadas, alrededor de 180 tienen conexión domiciliaria a la red de agua corriente y 172 han construido su propio pilar de luz domiciliario contando ya 167 viviendas con energía eléctrica y medidor domiciliarios.

CONCLUSION GENERAL

Mediante la implementación de los programas de la ley 14.449 pudo encontrarse el camino de solución a dos circunstancias acuciantes para la población local y complejas para la administración pública a la hora de advertir las herramientas administrativas para abordar dichos problemas.

Los programas de Integración Socio-urbana y de Lotes con Servicios brindan a la gestión pública las herramientas necesarias para poder materializar de manera administrativa las posibles soluciones a la falta de suelo urbano o a la falta de subdivisión del suelo ocupado.

Resta que cada administración encuentre el camino para auto-sustentar el proceso de crecimiento y el tendido de infraestructura, de manera tal que el desarrollo territorial no excluya a las poblaciones que lo componen o que lo generan, ni tampoco perjudique las condiciones de vida de sus vecinos.

En las zonas turísticas es permanente la tensión entre la nueva generación de suelo para la inversión turística y la falta de suelo accesible a la población local. Las herramientas programáticas mencionadas, la planificación integral del crecimiento del territorio y un sistema justo y equitativo de adjudicación de suelo permitirá a los

gobiernos locales producir el suelo necesario para que la población pueda desarrollarse de una manera justa y equitativa.

Datos de contacto de la persona responsable de la postulación: nombre y apellido, dirección de correo electrónico y teléfono

Nombre y apellido: Ignacio Paganini

E-mail: paganini.ignacio@gmail.com

Teléfono: 11 6356-8657



República Argentina - Poder Ejecutivo Nacional
Las Malvinas son argentinas

Hoja Adicional de Firmas
Informe gráfico

Número:

Referencia: Experiencia o Propuesta en formato PDF según el esquema de presentación previsto en punto 3.B de las Bases y Condiciones.

El documento fue importado por el sistema GEDO con un total de 23 pagina/s.