



### **III EVENTO REGIONAL CEATS**

#### **« RECURSOS DERIVADOS DEL SUELO URBANO »**

10 de Junio de 2010 – Ciudad de Santa Fe

---

#### ***RELATORIA DEL ENCUENTRO:***

La necesidad de abordar al suelo urbano como instrumento generador de recursos surge en el Taller Municipal de las X Jornadas Técnicas del CeATS, realizado en la Ciudad de Tandil en marzo de 2010.

En particular, en este taller se plantearon distintas aristas del tema, que agrupamos bajo esta denominación general de “Los recursos derivados del suelo urbano” y que podemos sintetizar como:

- 1) Los instrumentos de captación de plusvalías asociadas a cambios en la regulación urbanística, en términos generales
- 2) Los convenios urbanísticos como aplicación concreta de dichos instrumentos
- 3) La contribución de mejoras (tradicional y aplicada a proyectos especiales, tales como la remodelación de paseos comerciales)
- 4) Las valuaciones fiscales como base imponible de los tributos prediales

- **Como denominador común, la inquietud de los Municipios pasaba por:**
  - 1) identificar **nuevas fuentes** de financiamiento local, asegurando y resguardando el principio de **legalidad**
  - 2) **potenciar la utilización de las herramientas existentes** (básicamente, los **tributos** que recaen sobre el suelo urbano), asegurando la concreción de los objetivos de financiamiento y de equidad en el reparto de las cargas.

La capacidad de los gobiernos locales para generar, a partir de su intervención, mayores valores del suelo (las denominadas “plusvalías”), es el punto de partida y el marco del análisis propuesto durante el Encuentro.

En particular, las intervenciones teórico – conceptuales del Arquitecto Eduardo Reese constituyeron una plataforma consistente e indiscutida en este sentido. El Arquitecto puso en evidencia como, a través de la obra pública y de la regulación urbanística, el Estado es, en gran medida, quien genera el valor del suelo. Siendo el valor del suelo producto de la acción colectiva, surge la necesidad, entonces, de identificar mecanismos que aseguren su correcta apropiación.

Más aún, el Arquitecto Reese enriqueció su ponencia con algunos ejemplos prácticos de instrumentos de captación de plusvalías efectivamente utilizados en ciudades argentinas.

En este mismo sentido, y reforzando estos conceptos, la exposición de la Arquitecta Mirta Levin puso en evidencia la importancia que pueden adquirir estas herramientas, presentando su aplicación concreta a en el Municipio de Rosario, a través de la figura de “convenios urbanísticos” en general y de las “contribuciones por construcción en altura” en particular.

Finalmente, el Dr. Juan Dogliani esgrimió argumentos legales, orientados a reforzar la aplicación de las herramientas tributarias existentes y a optar por instrumentos de naturaleza no tributaria para la captación de las denominadas “plusvalías”. Los límites impuestos por los Pactos Fiscales y los Regímenes de Coparticipación fueron los argumentos que avalaron su postura.

Las sinergias entre la política urbanística y la política fiscal fueron, sin dudas, el eje transversal de todo el encuentro, constituyendo un aspecto destacado tanto por los organizadores como por los participantes. La necesidad de reforzar estos vínculos se evaluó como prioritaria, exigiendo a los actores de ambas esferas el compromiso de un trabajo conjunto, donde se combinen ambas visiones, en pos de proyectos que garanticen un mejor uso del suelo urbano y una mejor apropiación y redistribución de las plusvalías que del accionar colectivo devienen

Las conclusiones de este primer módulo dan lugar, asimismo, a la necesidad de continuar el debate en una segunda instancia, donde se abordarán los aspectos relacionados a las potencialidades de los instrumentos tributarios en general, y a las valuaciones fiscales en particular. Este **Módulo II** se llevará a cabo en el **mes de Agosto** en la **Municipalidad de La Matanza**.