



XII Bienal del Coloquio Transformaciones Territoriales

"Interrogantes y desafíos en las territorialidades emergentes."

TÍTULO: POLÍTICAS DE SUELO, VALORIZACIÓN DIFERENCIAL DEL SUELO Y EXPANSIÓN URBANA HACIA ÁREAS DE VULNERABILIDAD SOCIAL. EL CASO DEL GRAN LA PLATA.

Autores: Arq. Pérez, Valeria | Dra. Frediani, Julieta | Esp. Arq. Sánchez, M. Beatriz.

Laboratorio de Planificación y Gestión Estratégica (L/PGE), UNLP

CONTENIDO

Introducción

- Hipótesis y Objetivos
- Metodología de la investigación

Estudio de casos

- El caso colombiano: La contribución de la valorización (CV) en Bogotá.
- El caso Argentino: la experiencia de planificación en Trenque Lauquen
- El estado de situación en el Gran La Plata.

Debate

Conclusiones

INTRODUCCIÓN



Gran La Plata

Proyecto marco: "Formulación de Lineamientos Estratégicos e Ideas Proyecto para la Región Capital y Sistema de Indicadores de Desarrollo Sostenible Urbano-Territorial"

HIPÓTESIS Y OBJETIVOS

La hipótesis de trabajo plantea que ciertas **políticas públicas implementadas en la Región del Gran La Plata en las últimas dos décadas** han acentuado, directa o indirectamente, una **configuración territorial desigual** en la que se refleja la expansión urbana hacia áreas de vulnerabilidad social.

Objetivo general: contribuir al **conocimiento teórico-empírico de las políticas públicas**, su incidencia en la **valorización diferencial del suelo**, y su relación con el proceso de **expansión urbana hacia áreas de vulnerabilidad social** en el Gran La Plata.

Rol del Estado o su incidencia en relación a la **valorización diferencial del suelo.**

Actores involucrados

Indagar en **herramienta de gestión territorial** y desarrollo urbano.

Elaborar criterios y estrategias que contribuyan al ordenamiento territorial de las periferias urbanas.

Potencialidad de tierras vacantes para disminuir y/o revertir los procesos expansión urbana sobre áreas de vulnerabilidad social en estas áreas del Gran La Plata.

METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

- Una primera etapa cuyo objetivo es la construcción del **márcos conceptual y metodológico** de la investigación.

ETAPA 1

- Construir marco conceptual y metodológico
- Delimitar Objeto de estudio

- La segunda etapa tiene por objetivo realizar un **análisis de casos** (Información secundaria y primaria -estudio de campo-).

ETAPA 2

- Relevamiento, materiales y antecedentes.
- Análisis de casos
- Entrevistas a actores involucrados

- La tercera etapa tiene como objetivo **elaborar lineamientos y estrategias** que puedan contribuir al ordenamiento territorial de las periferias urbanas del Gran La Plata.

ETAPA 3

- Análisis de mecanismos de recuperación plusvalía que puedan ser efectivos en el lugar de estudio como herramienta de gestión urbana.
- Elaboración estrategias y lineamientos de suelo que permitan incorporar la tierra vacante al mercado de tierras de la Región.
- Contrastación de hipótesis de trabajo y conclusiones finales.

CONTENIDO

Introducción

- Hipótesis y Objetivos
- Metodología de la investigación

Estudio de casos: políticas de suelo

- El caso colombiano: La contribución de la valorización (CV) en Bogotá.
- El caso Argentino: la experiencia de planificación en Trenque Lauquen
- El estado de situación en el Gran La Plata.

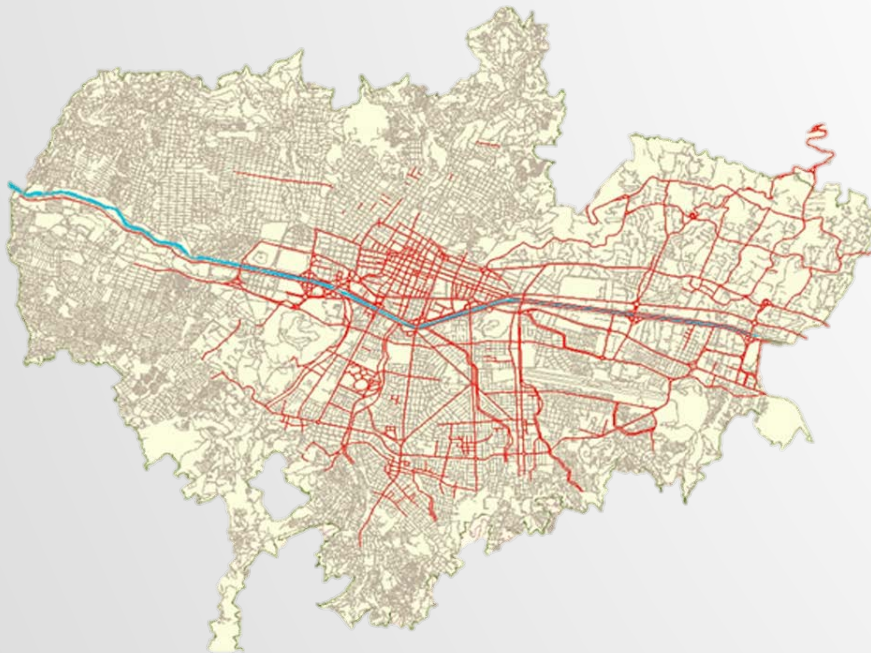
Debate

Conclusiones

EL CASO COLOMBIANO

Según Martim Smolka, "El caso colombiano es reconocido internacionalmente como un modelo latinoamericano de una virtuosa implementación de políticas de recuperación de plusvalías" (Smolka et al, 2011).

- 1. Medellín



- 2. Bogotá



Avenida Boyacá

Ciudades con más de 300.000 habitantes

Dos modelos de contribución de la valorización (CV)

Figura 2. Tabla reflejando los montos recaudados a través de las CV en Bogotá.

Montos Recaudados para Obras Públicas Financiados con Contribución de Mejoras en Bogotá. Periodo 2000–2013			
Programas	Año de aprobación	Fecha del Cobro	Valor (US\$)
Programa Formar Ciudad (1995-2005) ^a	2001	2002	55.931.000
Acuerdo 180 de 2005	2005	Fase I–2007 y 2010	319.311.000
		Fase II–2012	326.108.000
		Fase III–2014	321.685.000
		Fase IV–2016	105.000.000
Subtotal			1.072.000.000
Acuerdo 451 de 2010 de Poz Norte	Anillo Vial #1 Cobros en 2012		220.000.000

Fuente: Elaboración a partir de Smolka, 2013 y Borrero Ochoa, 2012.

EL CASO COLOMBIANO

• 2. Bogotá

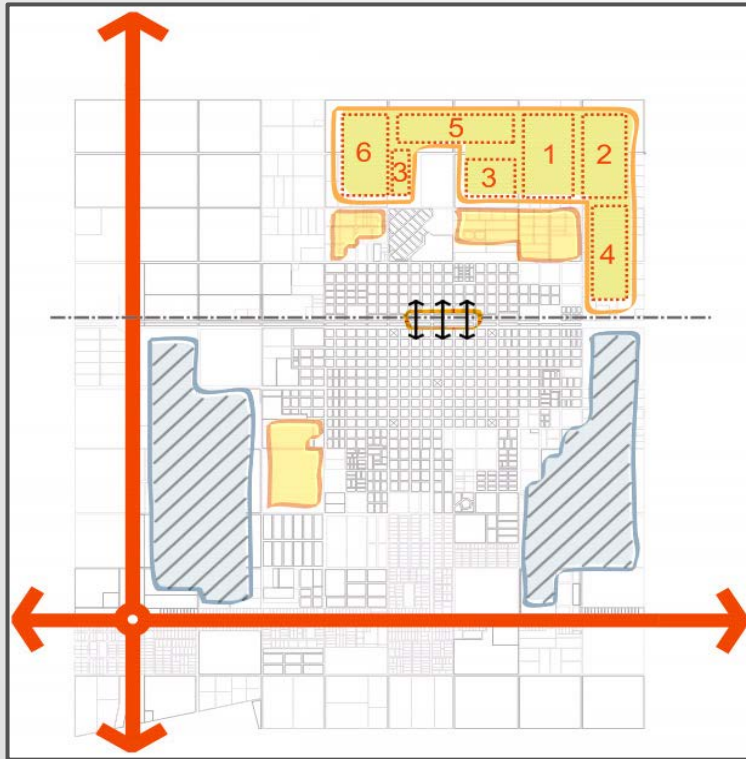
Parque Boyacá



CASOS ARGENTINOS



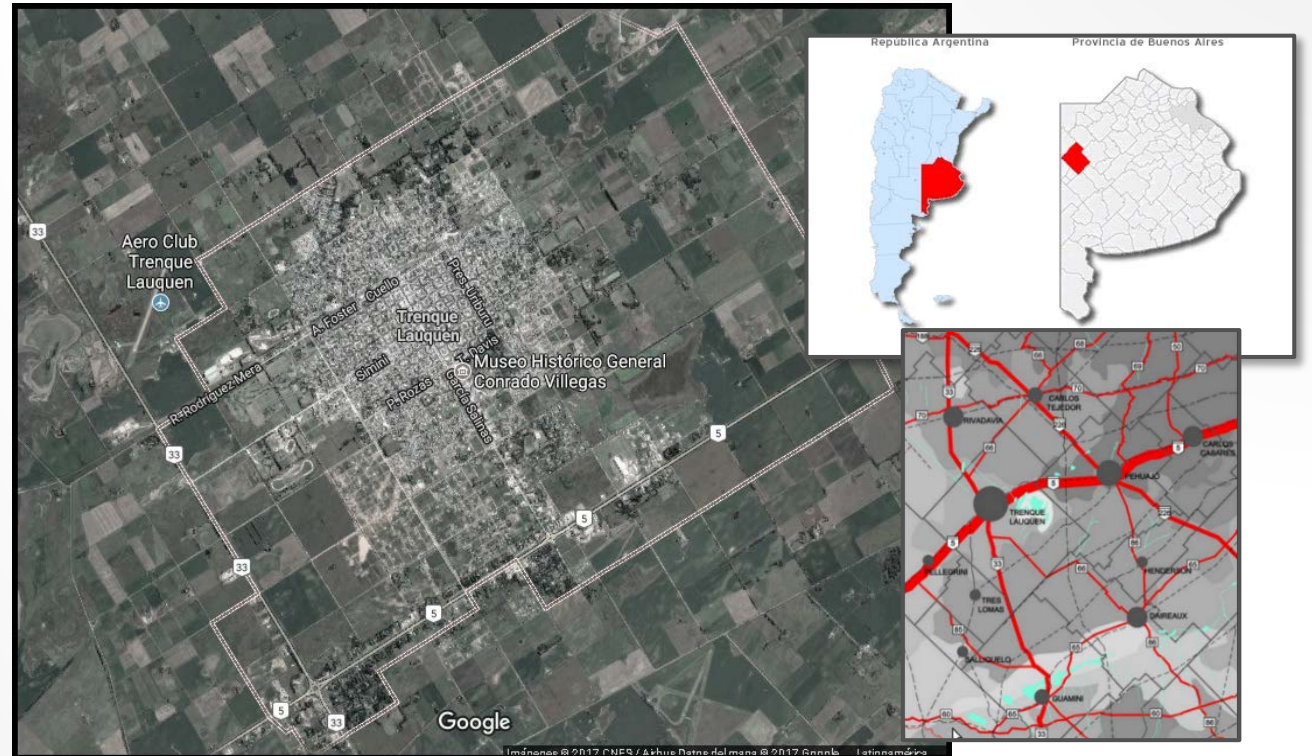
EL CASO DE TRENQUE LAUQUEN



Fuente: Plan Director de ciudad de Trenque Lauquen.
Convenio CIUT – Municipalidad de Trenque Lauquen.

Los propietarios de terrenos rurales realizaron la subdivisión del mismo según el nuevo uso del suelo, le debían contribuir el 12% de los terrenos al municipio, tanto en forma de lotes como a partir del pago equivalente en infraestructura y servicios.

Ordenanza n° 3.184/09



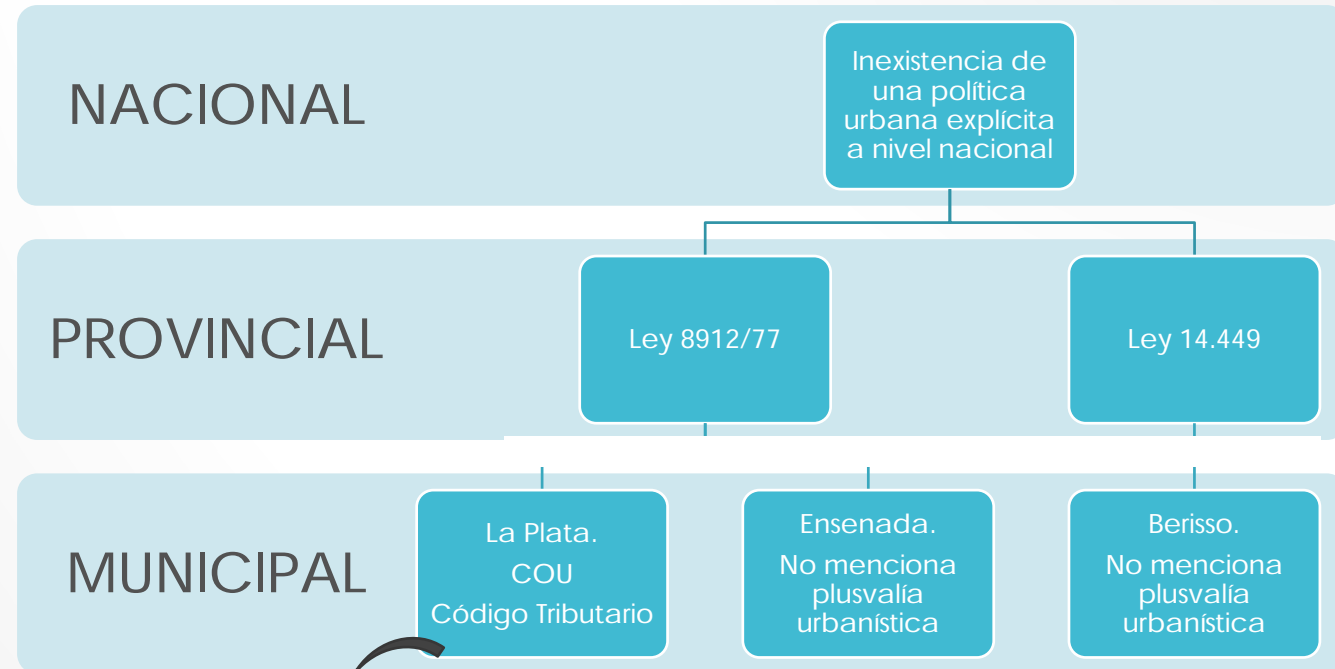
Fuente: Imagen Google Earth. La ciudad de Trenque Lauquen, entre Rutas Nacionales 5 y 33.

EL CASO DEL GRAN LA PLATA



Fuente:

Wikipedia.https://es.wikipedia.org/wiki/Gran_La_Plata#/media/File:Gran_La_Plata.svg



Actuaciones administrativas (...) que produzcan una significativa valorización de los inmuebles, así como las inversiones privadas en infraestructura y equipamiento, (...) superior al veinticinco por ciento (25%) del valor original, se abonará hasta el treinta por ciento (30%) de la base imponible descrita de conformidad con las previsiones de la Parte Especial del presente Código Tributario, y de lo que prevea la Autoridad de Aplicación."

REFLEXIONES

¿A QUÉ SE DEBE LA NO IMPLEMENTACIÓN DE ESTOS INSTRUMENTOS MUNICIPIOS COMO LOS QUE INTEGRAN EL GRAN LA PLATA?

- “Las tres i”: Ideología, Intereses e Ignorancia. (Smolka, 2013).
- Contar con una gestión que apoye este tipo de regulaciones y que se vea la importancia de su aplicación en el desarrollo urbano. Contrarrestar el desconocimiento en relación al plus-valor que se genera en el suelo, ya que no se trata de una causa meramente inflacionaria.
- Existen casos en donde la implementación de los mecanismos de captación de plusvalía han sido exitosos.
- La *utilización de instrumentos para mitigar imperfecciones del mercado del suelo es imprescindible* para generar ciudades más equitativas.



XII Bienal del Coloquio Transformaciones Territoriales

"Interrogantes y desafíos en las territorialidades emergentes."

Muchas gracias!

