

Universidad Torcuato Di Tella
Maestría en Derecho y Economía



Tesis

**La importancia de la captación municipal
de plusvalías generadas por la urbanización del suelo**

Alumno: Avelino R. Zurro
Tutor: Marcelo Celani

Noviembre 2019

A menudo aplicamos las simples "leyes" de la oferta y la demanda, sin tener plena conciencia de la compleja red de instituciones de la cual dependen en forma decisiva los contratos en los mercados reales.

Pranab Bardhan

I.- INTRODUCCIÓN

- 1) Objeto de la Investigación
- 2) Cómo se estructura la tesis
- 3) Metodología

CAPÍTULO II.- MARCO TEÓRICO

- 4) Propiedad
 - 1.a) Evolución del Concepto de Propiedad
 - 1.b) Tratamiento del Concepto de Propiedad en nuestro país: su carácter absoluto
 - 1.c) El derecho de propiedad como un derecho limitado y el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación
 - 1.d) Derecho de propiedad: aproximación conceptual para la economía

- 5) Plusvalía
 - 2.a) Sobre cómo surgió la discusión acerca de la renta del suelo
 - 2.b) Definición de Plusvalía y métodos de captación
 - 2.c) Antecedentes jurisprudenciales

CAPÍTULO III.- ELEMENTOS DE ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO EN LA CAPTACIÓN DE PLUSVALÍAS MUNICIPALES

- 1) Fallas de mercado
- 2) Efectos externos y externalidades
- 3) Las externalidades negativas explican las zonificaciones
- 4) Soluciones de análisis económico del Derecho
 - 4.a) Teoría de la negociación
 - 4.b) Teoría Económica de la Propiedad
 - 4.b.1) Teorema de Coase
 - 4.b.2) Teorema Normativo de Hobbes y Coase

CAPÍTULO IV.- CAPTACIÓN DE PLUSVALÍAS, LA CLAVE DEL SISTEMA

CAPÍTULO V.- EXTERNALIDADES INTERNALIZADAS: ESTUDIO DEL CASO PEHUAJÓ

- 1) Pehuajó y sus características
- 2) Programa de Desarrollo Urbano
- 3) Efectos Externos y Externalidades producto del Programa de Desarrollo Urbano
- 4) Internalizar externalidades y transferir plusvalías: 3 Ejemplos.
 - 4.a) Familia Giani y 8 Lotes.
 - 4.b) Los Lorenzo y el Nuevo Parque Publico
 - 4.c) De la Peña y el cambio de paradigma.
- 5) Herramientas jurídicas para la instrumentación de los convenios
- 6) Efectos en la política de Suelo Urbano Pehuajense

CAPÍTULO VI.- CONCLUSIONES Y PROPUESTAS FINALES

REFERENCIAS

- 1) Bibliografía consultada
- 2) Jurisprudencia consultada
- 3) Anexos
 - a) Presentación en Power Point de la que se tomaron las imágenes para ilustrar el Capítulo V. Elaboración propia para diversas jornadas y presentaciones.
 - b) Acuerdo de donación entre la familia Giani y ordenanza del Honorable Concejo deliberante de Pehuajó con aceptación y modificación de indicadores urbanísticos.
 - c) Acuerdo de donación entre la familia Lorenzo y ordenanza del Honorable Concejo deliberante de Pehuajó con aceptación y modificación de indicadores urbanísticos.
 - d) Acuerdo de donación entre la familia De La Peña y ordenanza del Honorable Concejo deliberante de Pehuajó con aceptación y modificación de indicadores urbanísticos.

I.- INTRODUCCIÓN

1) Objeto de la Investigación

La tierra es un bien que se compra y se vende. Dado que la tierra urbana es un recurso más escaso que la tierra no urbana, a la primera se la valora más en el mercado que a la segunda. Consecuentemente, una tierra no urbana adquiere automáticamente mayor valor cuando se la transforma en urbana. Este bien bajo determinadas circunstancias no se reproduce si no hay acción del Estado. La acción del Estado está dada por dos hechos fundamentales: el Estado es el que otorga las autorizaciones pertinentes que permiten convertir tierra en suelo urbano; y el Estado es el que dota de la infraestructura necesaria —servicios e infraestructura de accesibilidad— realizando las obras y financiándolas u otorgando autorizaciones para realizarlas.

Estas acciones provocan externalidades positivas. Cada una de ellas se puede traducir en un trascendente incremento del valor del suelo¹.

A su vez, con el suelo ya urbanizado, se produce lo que algunos autores llaman externalidades en red, ya que la cantidad de los terrenos demandados por los consumidores aumenta en respuesta al crecimiento de las compras de los otros. Un propietario tendrá más incentivos a comprar un terreno urbano, dotado de servicios e infraestructura y, también, rodeado por otras viviendas. Cuanto mayor sea el número de ciudadanos que adquieran un terreno para construir su vivienda en determinada zona, mayor será el valor intrínseco de esos lotes.

Frente a esto hay que estudiar quién debe aprovechar estas externalidades. Estas aparecen como una falla de mercado, ya que quien genera los costos no los refleja en los “precios” de lo que produce. De la misma forma que quien produce una externalidad negativa debe soportar su costo, quien produce una externalidad positiva debe aprovechar ese beneficio.

¹ COOTER, R. y T. Ullen. *Derecho y Economía*, México, Fondo de Cultura Económica, 1998, pp. 225-226.

Para generar estas externalidades, el Estado pone en marcha su maquinaria burocrática con la finalidad de convertir el suelo rural en suelo urbano. Las acciones de gobierno —ya las estudiaremos— en este caso, mejoran los resultados de la sociedad. ¿Por qué entonces privatizar el 100% de las ganancias que se generan a raíz de una acción de Gobierno?

En la mayoría de los países del mundo las transferencias del gobierno central a los Municipios superan ampliamente los ingresos que perciben los Municipios por una gestión fiscal propia, lo que distorsiona al esquema de ejecución de obras que aumentan el valor del suelo de los propietarios locales; ya no son todos los habitantes de una ciudad los que financian esta obra sin beneficiarse directamente, sino los habitantes de toda la Nación.

Veamos esto con un ejemplo: en el 2010 las Municipalidades de Ecuador invirtieron en obras de trazado de calles, pavimentación, mejorado, infraestructura en agua potable y alcantarillado 565 millones de dólares. De ese valor invertido -que provoca externalidades positivas sobre el suelo urbano que rodea las obras- solo se recuperó el 10% en concepto de contribución por mejoras. Lo antedicho quiere decir que el Estado permitió que los propietarios del suelo se apropien de las externalidades positivas por un valor de US\$ 500².

El derecho de propiedad provee el marco legal para la asignación de los recursos y la distribución de la riqueza. La mayoría de las personas seguramente difieran acerca de cómo se deben distribuir los recursos y la riqueza. Desde el punto de vista del análisis económico del Derecho, la propiedad es un conjunto de derechos que describen lo que los individuos pueden o no hacer con los recursos de su propiedad: la medida en que pueden poseer, usar, transformar, transferir o excluir a otros de su propiedad. A esto se le agregan dos características definitorias del concepto: la libertad que tiene el propietario de ejercer los derechos que tiene sobre su propiedad y la

² AULESTIA Diego y Rodríguez V, *Incentivos para el cobro de Contribución Especial de Mejoras y el financiamiento de la infraestructura pública en Ecuador*, Lincoln Institute of Land Policy, 2013, pp 11.

prohibición que se le hace a los demás de interferir en el ejercicio de esos derechos³.

Las externalidades pueden ser públicas o privadas. Privadas, cuando afectan a un grupo pequeño de personas, y públicas cuando afectan a un grupo grande de personas. Para la externalidad privada en materia de suelo urbano se previó una solución: la contribución de mejoras. Para la externalidad pública es necesario instaurar un sistema que permita la definición clara y el aprovechamiento de esas externalidades.

Para que las Municipalidades internalicen o capten las plusvalías originadas en externalidades positivas- generadas a través de las acciones del gobierno municipal que aumentan el valor del suelo urbano-, es necesario generar un sistema legal que disminuya al máximo posible los costos de transacción. De esta manera, los Municipios podrán llegar a acuerdos con los propietarios de suelo. Si cada propietario de tierra puede dividirla de la manera que quiera y cada Estado discrecionalmente ejecuta obras –o no-, las ciudades serían un caos sin planificación urbana y, a la vez, el recurso suelo urbano estaría asignado de manera ineficiente. Por eso, es necesario adoptar ciertas reglas para desarrollar de manera eficiente el suelo urbano y para que los actores puedan producir y captar las externalidades positivas.

Resulta socialmente deseable que parte de los beneficios sea aprovechado por quienes los generaron, en este caso el estado, ya que luego éste tendrá más incentivos para seguir generando suelo urbano. De lo contrario, el Estado no tendrá incentivos para producir externalidades positivas en relación con el suelo urbano, motivo por el cual existirán procesos de urbanización inferior al óptimo.

Los Municipios que han trabajado el tema diseñaron esquemas normativos que permiten disminuir al máximo los costos de transacción para que haya acuerdo entre las partes (Estado y privados).

³ COOTER, R. y T. Ullen, *Derecho y Economía*, México, Fondo de Cultura Económica, 1998.

En este sentido, las Municipalidades se convierten en actores fundamentales en los repartos justos de los beneficios de urbanización - externalidades- ya que son quienes modifican los indicadores urbanos e imponen restricciones y, además, son quienes dotan de la infraestructura necesaria para el desarrollo de las Ciudades. Estas deben ser quienes soporten -ocupando el rol de toda la sociedad- los beneficios de la generación de externalidades.

El estudio de esta cuestión resulta de vital importancia para nuestro país y, en particular, para la Provincia de Buenos Aires donde hay una escasez de 1.000.000 de viviendas. Es así en parte por la falta de tierra para construirlas. Muchísimas familias de diversos niveles socio-económicos no tienen acceso a la vivienda por la distorsión en el mercado del suelo.

El acceso a la vivienda no solo es un problema de financiamiento de la construcción. Aquí es donde se produce la tensión entre suelo como mercancía y aprovechamiento de las externalidades generadas para satisfacer el derecho de acceso a la vivienda: ¿Derecho o Mercancía⁴?

Las Municipalidades tienen los medios para distribuir los beneficios de estas externalidades. Tanto cuando otorga las autorizaciones de urbanización como cuando dota de infraestructura y servicios a sectores nuevos de una ciudad, puede aprovechar a través del derecho- ordenanzas, leyes y convenios con los particulares- las externalidades que genera y, así, convertirse en un actor fundamental que garantice el aumento de la utilidad agregada de la sociedad y ya no el aprovechamiento solo de los propietarios de la tierra. A su vez, la normativa debe tener dos objetivos: conducir el proceso de negociación y disminuir al máximo los costos de transacción.

⁴ ARÉVALO, M. y G. Bazoberry. *Derecho al suelo y la ciudad en América Latina*, 1° Edición, Centro Cooperativo Sueco, San José de Costa Rica, 2012, pp. 14-15.

2) Cómo se estructura la tesis: contenido y objetivos

La tesis busca desarrollar una investigación sobre un tema que debe ser central en el desarrollo de políticas públicas en nuestro país: la generación de suelo urbano. En ese marco, analizando e investigando los conceptos teóricos jurídicos y económicos, y estudiando varios casos de aplicación en distintos municipios, se intenta validar la siguiente hipótesis:

Resulta socialmente deseable que las Municipalidades internalicen o capten las plusvalías originadas en externalidades positivas, generadas a través de las acciones del gobierno municipal que aumentan el valor del suelo urbano.

Para llegar a la hipótesis se trazaron los siguientes objetivos:

- Estudiar la generación de externalidades positivas de parte de las Municipalidades cuando, a través de los mecanismos legales, administrativos y económico-financieros que poseen, multiplican el valor del suelo de los particulares al autorizar la generación de suelo urbano.
- Investigar si resulta óptimo socialmente que sea el Estado quien se aproveche de estas externalidades o si resulta conveniente privatizar las ganancias de las acciones del Estado.
- Demostrar a través del Teorema de Coase que la normativa se puede diseñar con el objetivo de disminuir los costos de transacción y de conducir los acuerdos entre el estado y los privados que generan grandes excedentes en la generación de suelo urbano.
- Proponer la existencia de un marco normativo que, además de tender a disminuir los costos de transacción, determine que quien paga los costos de producir externalidades positivas se debe llevar al menos una parte de los beneficios.
- Analizar las vías de aprovechamiento que tienen las Municipalidades de estas externalidades para que toda la sociedad se beneficie.

- Estudiar las herramientas jurídicas que tienen las Municipalidades para captar las plusvalías que generan las externalidades positivas por el aumento del valor del suelo.
- Analizar casos concretos de apropiación de externalidades por parte de los Municipios de la Provincia de Buenos Aires: Pehuajó y Trenque Lauquen.
- Evaluar las consecuencias normativas y fácticas de la existencia de un ordenamiento jurídico que obligue a las Municipalidades a tomar parte de las ganancias —en suelo urbano— que se generan a través de las acciones del Estado.

La tesis está estructurada en seis capítulos. El primer capítulo comprende la introducción, el contenido, los objetivos y la metodología.

En el segundo, se estudian dos conceptos teóricos fundamentales a los fines de la tesis: Propiedad y Plusvalía. En la primera parte se avanza sobre la evolución del concepto de propiedad en la historia y en nuestro país poniendo en contraposición, según las etapas históricas, su carácter absoluto y limitado, el actual tratamiento que hace del concepto el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación y una aproximación conceptual de la definición de propiedad desde la economía.

En la segunda parte del capítulo, se aborda el concepto de plusvalía, poniendo el foco en cómo surgió la discusión acerca de la renta del suelo, su definición y los distintos métodos de captación. Es en este apartado donde se desarrollan con especial énfasis algunos antecedentes jurisprudenciales.

En el tercer capítulo, se insertan elementos de análisis económico del Derecho en la captación de plusvalías municipales. Primero, desarrollando fallas de mercado, efectos externos y externalidades, y finalmente a través de la Teoría de la Negociación y de la Teoría Económica de la Propiedad, rastreando soluciones de análisis económico del derecho.

En el cuarto capítulo, se entrelazan los conceptos de los capítulos anteriores. Con elementos de doctrina, definiciones y casos empíricos

externalidad, plusvalía y municipios se transforman en los elementos centrales al analizar el desarrollo de suelo urbano como políticas públicas.

En la etapa final del trabajo –capítulo cuarto– analizaré un caso aplicado de la Provincia de Buenos Aires: la Municipalidad de Pehuajó. Como secretario de Gobierno (2010-2015) me tocó aplicar, desarrollar y ejecutar los convenios urbanísticos y las herramientas de captación de plusvalías que permitieron que el Municipio incorporase tierra urbana otorgando disponibilidad de suelo urbano por décadas para las futuras gestiones. En ese marco, volcaré el desarrollo del proyecto y cómo se implementaron esos convenios que permitieron que la Municipalidad recupere parte de lo invertido en su plan de desarrollo urbano. Un proyecto que terminó dando un vuelco para el Municipio en materia de recuperación de plusvalías y generación de suelo urbano.

Por último, un capítulo con conclusiones y propuestas.

3) Metodología

Se realizará una investigación de tipo exploratorio a través de una investigación teórica de los conceptos de propiedad, plusvalías, externalidades, externalidades positivas, Teoría de la Negociación, Teoría Económica de la Propiedad, Teorema de Coase, costos de transacción, negociación entre las partes, generación de excedentes y apropiación de estos excedentes mediante instrumentos normativos.

También, durante el trabajo se analizará bibliografía sobre casos de derecho comparado, ya que hay países que han avanzado mucho y hasta cuentan con cuerpos normativos específicos —Colombia, Ecuador y Brasil—. A partir de la definición de estos conceptos, y desde la óptica de la acción del Estado, se desarrollarán los efectos de las mismas en el suelo urbano, el aumento del valor del suelo como consecuencia de las externalidades y la apropiación de ese aumento de valor, estudiando casos de Municipalidades de la Provincia de Buenos Aires con datos que permitan describir el aumento de valor, para evaluar el impacto sobre la apropiación del mismo sobre la base de la teoría de la producción de las externalidades positivas.

Con las herramientas del análisis económico del Derecho, se utilizará el enfoque normativo para intentar demostrar que resulta socialmente deseable que las Municipalidades internalicen o capten las plusvalías originadas en externalidades positivas generadas a través de las acciones del gobierno municipal, las cuales aumentan el valor del suelo urbano.

Además, se propondrán herramientas para que las Municipalidades capten estas plusvalías y, de esta manera y a través del estudio de los incentivos creados, se demostrará que el momento óptimo de urbanización de suelo se produce cuando el Estado se apropia de parte de las externalidades que el mismo produce.

En cuanto a la investigación jurídica tradicional y sus herramientas se utilizará el método de investigación dogmático, no solo para analizar lo jurídicamente construido en relación al tema sino también para analizar y

justificar los nuevos hechos jurídicos que surgen o que deben surgir para poder probar la hipótesis⁵.

Finalmente, desarrollaré exhaustivamente un estudio de caso aplicado de la Provincia de Buenos Aires: la Municipalidad de Pehuajó, donde se analizarán las externalidades generadas, los métodos de internalización, los convenios urbanísticos y herramientas de captación de plusvalías que permitieron que el Municipio incorpore tierra urbana que otorga disponibilidad por décadas para las futuras gestiones.

⁵ HERRERA, Enrique, *Práctica metodológica de la investigación jurídica*, Buenos Aires, Editorial Astrea, 2002.

CAPÍTULO II.- MARCO TEÓRICO

1) Propiedad

1.a) Evolución del concepto de propiedad

Desde hace miles de años, el hombre se ha servido de la naturaleza para su subsistencia -caza, pesca y recolección- y con la evolución fue ocupando tierras para su explotación. De esta forma, se generó una relación directa e inmediata de cada hombre con la cosa que tomaba u ocupaba. Esta situación, admitida por el resto de los hombres que ocupaban otras tierras, dio nacimiento a la idea de propiedad, de lo propio⁶.

Como en muchas sociedades primitivas, en el derecho romano la propiedad de la tierra fue de carácter colectivo inicialmente, a través del desarrollo de la comunidad agraria, luego se dio la propiedad familiar, cuando cada familia llegó a ser propietaria de tierras que podía transmitir a los descendientes, y finalmente existió la propiedad individual, cuando la tierra pertenecía a un ciudadano que podía disponer de ellas como propietario exclusivo. Es en esta última etapa donde en Roma el dominio no podía ser ejercido de manera absoluta, sino dentro de los límites que imponía la ley y con ciertas limitaciones impuestas por razones de vecindad, interés público o comunitario⁷.

En la Edad Media, las grandes extensiones que tenían los feudales eran cultivadas por otros hombres dando origen al pacto de vasallaje, mediante el cual el propietario de la tierra recibía un tributo conocido como censo, a cambio de darle protección a quienes cultivaban la tierra. En esta etapa, es donde se bifurcó el dominio de la tierra entre quien la trabajaba y quien era el dueño directo. Sobre finales del Siglo XVIII la Asamblea Nacional de Francia declaró abolido el sistema feudal.

⁶ KIPER, Claudio, Derechos Reales, Tomo 1, Buenos Aires, Editorial Astrea, 2004.

⁷ BRODSKY, Jonathan Matías, Restricciones al dominio, relaciones de vecindad e inmisiones inmateriales: un recorrido desde el derecho romano, Lecciones y Ensayos, Nro. 92, 2014

La Revolución Francesa y los enciclopedistas, probablemente como una reacción a los abusos cometidos durante la Edad Media, pusieron el acento en el contenido absoluto de la propiedad -incluso mayor al carácter absoluto del derecho romano-.

Durante los siglos XIX y XX, por un lado, el avance del capitalismo marcó la diferencia entre los que tenían bienes y medios de producción y los que carecían de ellos, mientras que la Unión de Repúblicas Socialistas Soviéticas abolieron la propiedad privada de la tierra y los medios de producción, y se nacionalizaron bosques, aguas y medios de transporte.

1.b) Tratamiento del Concepto de Propiedad en nuestro País: su carácter absoluto

En nuestro país, el concepto de propiedad tiene definiciones, interpretaciones y alcances diversos que incluso exceden lo jurídico y según se lo analice desde el derecho, la economía, la filosofía, la política, la sociología. A los fines de este trabajo, nos limitaremos a un análisis jurídico y económico del concepto de propiedad basándonos en el desarrollo y evolución del concepto, su grado de absolutismo y el alcance de su definición.

La Constitución de la Nación Argentina dispone en su Artículo 14: *“Todos los habitantes de la Nación gozan de los siguientes derechos conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio; a saber: (...) de usar y disponer de su propiedad”*; y en el Artículo 17: *“La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada. Sólo el Congreso impone las contribuciones que se expresan en el Artículo 4º”*.

En 1925, la Corte Suprema de Justicia de la Nación tenía una interpretación de los artículos 14 y 17 de la Constitución Nacional que le daban al derecho a la propiedad un carácter absoluto: “El término propiedad, cuando

se emplea en los arts. 14 y 17 de la Constitución, o en otras disposiciones de este estatuto, comprende todos los intereses apreciables que un hombre puede poseer fuera de sí mismo, fuera de su vida y de su libertad. Todo derecho que tenga un valor reconocido como tal por la ley, sea que se origine en las relaciones de derecho privado, sea que nazca de actos administrativos (derechos subjetivos privados o públicos), a condición de que su titular disponga de una acción contra cualquiera que intente interrumpirlo en su goce, así sea el Estado mismo, integra el concepto constitucional de propiedad”⁸.

A su vez, algunos autores del derecho civil, han destacado que uno de los elementos de los derechos reales es su efecto absoluto, en tanto el titular del derecho real lo puede oponer erga omnes, a todos, aun a aquellos que no han sido parte de los negocios jurídicos que le dieron lugar a la constitución o transmisión del derecho real en favor de su titular actual. De modo que todos tienen que respetar la propiedad⁹.

Incluso en esta línea, algunos autores, que destacan el carácter absoluto del derecho de propiedad, sostienen que aplicar a la propiedad cualquier función social es repugnante a lo que dispone nuestra Constitución en el Artículo 19 que dice: *“Ningún habitante de la nación será obligado a hacer lo que no manda la ley, ni privado de lo que ella no prohíbe”*.¹⁰

Estos autores ven en lo dispuesto en el Artículo 2611 del Código Civil – anterior- que establecía que el derecho de propiedad podía sufrir las limitaciones que el derecho administrativo le imponga por interés público, un extraordinario poder de limitación del dominio que al decir de Novillo Corvalán, “da en potencia una facultad casi temible porque la apreciación del interés público está entregada a la voluntad discrecional del Estado, sin las formas de

⁸ Bourdieu c/ Municipalidad de la Capital, CSJN, Fallos 145:307 (1925).

⁹ RIVERA, Julio Cesar, Instituciones de Derecho Civil, Parte General, Tomo II, Buenos Aires, Editorial Abeledo Perrot, 2004.

¹⁰ KIPER, Claudio, Derechos Reales, Tomo 1, Buenos Aires, Editorial Astrea, 2004.

juicio ni la indemnización de los casos de expropiación”.¹¹ Esta corriente de pensamiento reconoce solo en la expropiación y la usucapión las restricciones y límites a la propiedad.

1.c) El Derecho de propiedad como un derecho limitado y el nuevo Código Civil y Comercial de la Nación

El derecho de propiedad no es absoluto, porque ningún derecho reconocido en la Constitución Nacional puede revestir tal carácter. La concepción individualista del derecho de propiedad ha sido abandonada por la legislación en virtud de la función social que deben cumplir los bienes para la realización del bien común. Así, la propiedad es un derecho garantizado por el ordenamiento constitucional con una función social que debe cumplir.¹²

Durante años, se ha cuestionado la posibilidad de acentuar la finalidad social de la propiedad considerando que el ejercicio de ese derecho sin limitaciones constituye uno de los pilares del Estado de derecho argentino.

Sin perjuicio de ello, lo cierto es que, como vimos, la propia Constitución Nacional establece en su artículo 14 que los derechos individuales se ejercen “*conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio*”, de allí que cabe concluir que nuestra norma fundamental no reconoce derechos absolutos, e incluso reconoce o concede facultad a los legisladores para que lo limiten o reglen.

Y va de suyo que el fin último del Estado es propender al bien común, por lo cual las decisiones que adopte uno de los poderes del Estado –en este caso, el Poder Legislativo- no hacen más que contribuir al interés público y/o bienestar general o social.

¹¹ CORVALAN, Novillo, Tratado de Derechos Reales, Editorial Salvat.

¹² DROMI, Roberto, Derecho Administrativo, 12 Edición, Buenos Aires, Hispania Libros, 2009.

Es en esa línea que nuestro actual Código Civil y Comercial de la Nación, si bien no ha introducido grandes transformaciones sobre el concepto de la propiedad, mantiene los lineamientos que se introdujeran con la reforma de la Ley 17.711 y en su artículo 1941 establece “...*El dominio perfecto es el derecho real que otorga todas las facultades de usar, gozar y disponer material y jurídicamente de una cosa, dentro de los límites previstos por la ley...*”

La recepción legislativa vino a materializar aquella tendencia hacia la búsqueda de un límite al ejercicio del derecho de propiedad que desde hace muchos años sostenían muchos autores.

Manuel María Diez, en 1969, analizó la relación entre la propiedad privada, la actuación del Estado respecto de ella para el cumplimiento de sus fines y cómo compatibilizar el interés privado del propietario con el interés público. Así, señaló que para el cumplimiento de sus fines el Estado puede actuar no sólo a través de sus bienes de dominio público o privado sino también mediante los bienes pertenecientes a los particulares, de lo cual surge la doble función —individual y social— de la propiedad, ello fundado en el deber que tiene el propietario particular de ejercer su derecho no sólo en su interés individual, sino también en interés de la colectividad, la cual debe recibir utilidad y ventajas del ejercicio de ese derecho personal.

El autor indicaba expresamente: "*El derecho de propiedad no es hoy ya un derecho de señorío absoluto (...) el uso y goce de un bien no debe resultar nocivo a los terceros, sino que debe dirigirse a un fin social (...) la propiedad asume una doble función: personal y social. Personal, en cuanto que el fundamento de ella reside en la exigencia que garantiza la libertad y la afirmación de la personalidad humana. Social, en cuando la afirmación de la personalidad humana no es concebible fuera de la sociedad y sin el concurso de la sociedad. Por ello se dice que el derecho de propiedad tiene una función personal y social*"¹³.

¹³ DIEZ, Manuel María, Tratado de Derecho Administrativo -Tomo I , Bibliográfica Omeba, Buenos Aires 1969.

En suma, el ejercicio del derecho de propiedad permite usar, gozar y disponer material y jurídicamente de una cosa, pero ello no impide que por razones de interés general y bien común aquel ejercicio sea restringido legalmente y de tal modo se obtenga un beneficio individual y social a la vez.

1.d) Derecho de propiedad: aproximación conceptual para la economía

La propiedad para la economía no es algo que se posee, es el conjunto de derechos sobre ese bien. Tales derechos algunos autores lo han clasificado en tres categorías:

- Los derechos sobre la utilización de un activo que definen todos los usos posibles que tiene un individuo sobre ese activo, incluyendo el derecho a su transformación física o incluso a su destrucción.
- El derecho a obtener una renta de un activo y pactar los términos de un contrato con otros individuos.
- El derecho a transferir permanentemente los derechos de propiedad sobre un activo a otro individuo es decir a realizar su enajenación o venta¹⁴.

Por consiguiente, los derechos de propiedad sobre un bien son considerados como un conjunto de facultades legales que pueden intercambiarse libremente y de las cuales depende la asignación y la transformación de los recursos.¹⁵ Así, Eggerstsson concibe un sistema de derechos de propiedad como “un método mediante el cual se confiere a los individuos la potestad de seleccionar, para bienes específicos, cualquier uso entre todo un conjunto de usos posibles no prohibido.”¹⁶

¹⁴ EGGERSTSSON, Thráinn, El comportamiento económico y las instituciones. Madrid: Editorial Alianza Economía.

¹⁵ ROMERO, Yamile Rivera, Los Derechos de Propiedad: Un elemento central para el Desarrollo Económico, Revista Estrategia Organizacional, Colombia, 2013.

¹⁶ Idem 14.

A su vez, el contenido de los derechos otorgados está determinado por el marco económico, político y por la forma en que se regulan los derechos de propiedad. También, se encuentra relacionado con la forma en que determinada sociedad resuelve los problemas asociados con la escasez de recursos. Así, por ejemplo, el capitalismo descansa en los mercados y en los derechos de propiedad privada para resolver los conflictos sobre el uso de los recursos escasos¹⁷.

2) Plusvalía

2.a) Sobre cómo surgió la discusión acerca de la renta del suelo

Mireia Bielil, en una de sus obras, plantea que la evolución demográfica del planeta puso y pone a la ciudad y al suelo urbano en el centro de la acción. Actualmente, más de la mitad de la población mundial vive en espacios urbanizados, y esa proporción podría llegar al 60% en 2020, y al 75% en 2030. Este dato adquiere mayor relevancia al contrastar con que en 1950 las ciudades sólo agrupaban a un tercio de la población mundial.

Los estudios sobre las rentas urbanas y el acceso al suelo datan de varios años de análisis, aunque en sus comienzos se pueden encontrar diversas ramas en donde, previo a la introducción de variables económicas, se desarrolló una literatura bajo la línea del derecho urbano, como una problemática social pero de marcado carácter normativo, propio de la tradición del derecho y de los estudios jurídicos.

Hay una línea de análisis sobre la lógica de mercado y del acceso urbano por esta vía. Esta última, a su vez es clasificada en dos grandes escuelas de economía urbana. La tradición ortodoxa muestra un extenso desarrollo sobre los procesos del uso del suelo, formación de precios y preferencias de localización familiar. En esta escuela, comúnmente se

¹⁷ Idem 15.

presentaron modelos de equilibrio espacial de tradición neoclásica, y luego se incorporaron propuestas de economía geográfica como dinámicas espaciales aglomerativas. También, existe otra tendencia dentro de esta escuela, que fue la que intentó instrumentalizar los estudios urbanos proponiendo un tratamiento econométrico a la formación de los precios inmobiliarios y de la tierra.

Desde otro lugar, como segunda línea de estudio dentro de la concepción de la lógica del mercado y acceso al suelo urbano, se ubica una escuela con una perspectiva que, como define Pablo Abramo, tiene a la “teoría de la renta del suelo como su principal aparato conceptual para caracterizar la lógica de la apropiación del excedente urbano y para explicar la estructura intraurbana como su resultante”. El autor brasileño agrega que ésta “se identifica con los principios conceptuales de la política urbana y trata de delimitar los procesos de generación de riqueza y de la acumulación del excedente urbano a partir de la definición de los usos y de la apropiación del suelo urbano”. Entre sus principales aportes teóricos dentro de esta escuela se encuentran los trabajos de autores como Topalov, David Harvey, Ball, Harloe, entre otros.

Al caracterizar los estudios de la última escuela de pensamiento, aparece Topalov, uno de sus principales y más antiguos autores. En el desarrollo de su obra se encuentra la demostración de la existencia de una renta del suelo, y alude a que la misma existe por el uso capitalista del espacio y las sobre ganancias de localización, junto a la diferenciación de las condiciones en cuanto a la valorización de los capitales. La renta del suelo es denominada como *ganancias extraordinarias localizadas*, producidas por un proceso de valorización del capital, donde una parte de las condiciones para esta (valorización) no se pueden reproducir y son monopolizables. En el sistema desarrollado de producción capitalista de las mercancías inmobiliarias, éstas adoptan dos formas concretas. A saber, la ganancia extraordinaria de promoción por una parte, y el precio del suelo por otra. El autor considera que la renta del suelo impone a cada capital particular las leyes del capital en su conjunto. Por su parte, a los efectos del análisis agregamos su punto de vista sobre que la propia transformación de los terrenos y de los edificios en capital –

es decir en capital ficticio, en derecho de apropiación por medio de la renta de una parte del producto social- transforma la propiedad del suelo en una inversión: la inversión “en el suelo” puede substituirse a cualquier otra forma de capital: acción, obligación, oro, etc.

Incorporando otros autores al desenlace histórico de la investigación, se encuentra en Harvey un autor que también interpreta que la urbanización ha desempeñado a lo largo de la historia un papel fundamental, e inclusive comparable con los gastos militares, en la absorción del producto excedente que deriva de la búsqueda capitalista de mayores beneficios. Esta idea incorpora la propiedad del suelo como mercancía, la cual se profundiza con el desarrollo de los mercados financieros. Inclusive llega a plantear que en la actualidad es la urbanización de China la que cumple el rol de estabilizador mundial del capitalismo global y esgrime que el Banco Central Chino mostró un rol activo en el mercado hipotecario estadounidense, y de la misma manera Goldman Sachs jugó un rol intenso en el mercado inmobiliario de Bombay.

Una vez reconocida la plusvalía que generan los procesos de urbanización es que se empezó a analizar las formas de apropiación e intervención sobre el plusvalor urbano.

Catalina García Vizcaíno describe que el origen de la captación de plusvalías por parte del estado data de 1662, cuando se sancionó una ley para ensanchar calles de Wetminster, con dos fuentes de financiamientos: las contribuciones voluntarias y lo que las autoridades les cobraron a los propietarios en proporción a los beneficios recibidos por el alza de los alquileres, la aireación, la libertad de acceso y otras comodidades. Cinco años más tarde a causa del incendio de Londres, otra ley similar fue sancionada.

La experiencia latinoamericana en la recuperación de plusvalías tiene varios precedentes históricos. En muchos países los debates públicos sobre el uso de la recuperación de plusvalías e instrumentos asociados comenzaron a principios del siglo XX. En los años veinte, el debate surgió a raíz de la pavimentación de las calles de San Pablo –Brasil y la falta de financiamiento para obras públicas en Colombia. En Chile, en los años treinta el presidente

Pedro Aguirre Cerda propuso una ley para crear un impuesto nacional sobre las plusvalías con fundamento en las ideas de Henry George. Hubo un ejemplo destacado en Venezuela durante los años sesenta, donde se propuso que el suelo y los incrementos de su valor debían ser la fuente principal de financiamiento para los proyectos de desarrollo urbano.

Sin embargo, y más allá de estas antiguas experiencias, el tema no tuvo grandes consideraciones en la esfera de las políticas públicas. Solo algunas iniciativas que en su momento generaron atención pero luego quedaron como una acción aislada. Apenas la contribución por mejoras o por valorización fue el instrumento más utilizado y desarrollado para recuperar plusvalías urbanas en América Latina durante el siglo XX.

Actualmente en América Latina se están desaprovechando importantes oportunidades para la captación de plusvalías originadas en externalidades generadas por el Estado. Si bien está instalada la temática, es poco lo que se ha recuperado y distribuido.

Respecto a la Argentina el primer antecedente que se encuentra es la tesis doctrinal del Dr. Teodoro Becú, que se plasmó en el libro “Impuesto al mayor valor de la propiedad inmueble. Su aplicación a la República Argentina”

En la actualidad en muchos de los niveles de gobierno de nuestro país existe legislación, pero no se aplica o no ha sido incorporado por quienes deben aplicarlas a la agenda de las políticas públicas. Sin embargo, la sanción de la Ley de Hábitat en la Provincia de Buenos Aires o experiencias interesantes de Municipalidades como la de Trenque Lauquen, Bahía Blanca o Pehuajó han sentado las bases para la utilización de la captura de plusvalías como instrumento de desarrollo urbano y de política fiscal redistributiva.

2.b) Definición de Plusvalía y métodos de captación

Del Artículo 46 de la Ley 14.449 de la Provincia de Buenos Aires surgen tres clases de hechos generadores de valor:

- Normas que modifiquen los códigos de ordenamiento urbano y/o ordenanzas de planeamiento urbano.
- Actos administrativos que autoricen un mayor aprovechamiento del suelo por parte de los particulares.
- La ejecución de obras públicas y proyectos urbanísticos.

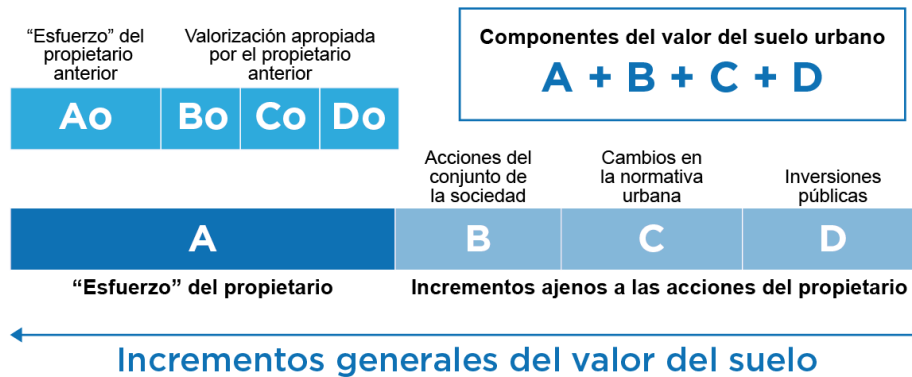
Cuando el Estado incurre en alguno de estos casos ya sea otorgando las autorizaciones de urbanización, como cuando dota de infraestructura y servicios a sectores nuevos de una ciudad, hay un aumento de valor del suelo; ya sea porque se convierte suelo rural en urbano, porque se permite edificar con un índice mayor al que existía previamente o porque la obra de infraestructura aumenta el valor de un determinado terreno. A ese aumento de valor lo denominamos *plusvalía*. Luciano Scatolini la define como “el incremento del valor del suelo que se genera a partir de una acción urbanística del Estado, en favor de los particulares, sin ningún mérito o esfuerzo por parte de ellos.”¹⁸

Según la definición dada por Martín O. Smolka, “*la captura de plusvalías* refiere al proceso por el cual una porción o todo el incremento del valor de la tierra, atribuidas al esfuerzo de la comunidad son capturadas por el sector público a través de su reconversión en ingresos públicos, a través de impuestos, tasas, contribuciones obligatorias y otros recursos fiscales o más directamente a través de las mejorías de la tierra in situ para beneficio de la comunidad”¹⁹.

¹⁸ SCATOLINI, Luciano. *Hábitat, hacia un nuevo paradigma urbano*, Honorable Cámara de Diputados de la Nación, 2014, p.23.

¹⁹ MALDONADO COPELLO, María Mercedes. Elementos básicos para la aplicación de la participación en plusvalías en Colombia, p. 3 (documento elaborado a partir de la exposición de motivos del Acuerdo de Plusvalías de Bogotá).

Componentes del valor del suelo



Podemos diferenciar al menos dos mecanismos de recuperación de valorización inmobiliaria plusvalía por parte de un municipio.

La primera es a través de las aportaciones urbanísticas. Bajo este principio diversas ciudades utilizan instrumentos de financiamiento conocidos como exacciones, basadas en exigir a las iniciativas inmobiliarias privadas a internalizar sus costos. Tanto los internos como los que surgen sobre su impacto sobre las redes de infraestructura y los servicios para la ciudad en general.

El segundo mecanismo o forma de recuperar valorización inmobiliaria es a través de una contribución, ya sea con una parte de los terrenos generados como parte del proceso de urbanización; o cediendo inmuebles en otro sector de la ciudad de valor similar a la participación municipal en la valorización inmobiliaria que se debe entregar al municipio; o con una contribución económica relacionada con la incidencia de la obra en esa porción de suelo urbano²⁰.

A este segundo mecanismo algunos autores lo denominan contribución especial, definida por Catalina García Vizcaíno como "toda prestación obligatoria, en dinero o en especie, que el estado, en ejercicio de su poder de imperio, exige, en virtud de ley, por beneficios individuales o de grupos sociales deriva-

²⁰ MOLINATTI, Catalina. "Financiamiento urbano a través de la movilización de Plusvalías, Cambridge MA, Lincoln Institute of Land Policy, 2013.

dos de la realización de obras o gastos públicos, o de especiales actividades estatales”²¹.

Mediante esta herramienta se recupera parte de los incrementos del valor de la tierra. Estos pueden ser recuperados por el sector público a través de alguna forma de contribución en dinero o “en especie” por parte del propietario beneficiario. En el caso en que es hecho un pago en dinero, la diferencia con las contribuciones es que el pago puede no estar basado en una contribución estable con vencimientos fijos, sino que refleja un pago caso a caso.

Smolka y Ambroski indican expresamente: *“Las formas negociadas de recuperación de plusvalía a través de regulaciones ocurren cuando, por ejemplo, los desarrolladores inmobiliarios acceden a dar o devolver a la comunidad algunas de las ganancias extraordinarias obtenidas por los cambios (relajo o flexibilización) en las reglas sobre uso del suelo, obteniendo permisos de desarrollo especiales o derechos de desarrollo adicionales. Este acuerdo se basa en que presumiblemente los cambios aumentan el valor de la propiedad, ya sea aumentando el valor del producto potencial de la tierra o acercando el momento de su desarrollo, y por ende el momento de la obtención de la ganancia. Cualquiera de estas alternativas aumenta el valor de la tierra con respecto al que ésta tenía con anterioridad al desarrollo”*.

Los autores reconocen que en América Latina existe un problema en la negociación de los gobiernos locales con los desarrolladores urbanos, debido a la superioridad en la posición negociadora por parte de estos últimos. En América del Norte, una vez establecidas las políticas generales que permiten distintos mecanismos de recuperación de plusvalías, tienden a ser aplicadas uniformemente a empresas de distintos tipos y tamaños. “Los contrastes pueden ser caricaturizados como una situación en la que las jurisdicciones de América del Norte parecen adoptar una estrategia de recuperar pequeñas cantidades o porcentajes del aumento del valor de parte de todos los propietarios, mientras en

²¹ GARCIA VIZCAÍNO, Catalina: Derecho Tributario, consideraciones económicas y jurídicas. Abeledo Perrot.

América Latina el esfuerzo se orienta a recuperar grandes cantidades de unos pocos propietarios”, describen.

Otros autores profundizan el concepto de contribución especial e incluyen dentro de estas solo la contribución de mejoras (Ingrosso, Seligman). En este sentido, definen a la contribución de mejoras como *“la contribución especial cuyo beneficio para los contribuyentes deriva de obras públicas (plazas, y jardines públicos, pavimentación, ensanchamiento y prolongación de calles, rutas o caminos rurales, etc.)”*.

Martin Smolka las define como la manera más conocida para la recuperación de plusvalía, pero también en este aspecto marca una diferencia entre lo que ocurre en América Latina y América del Norte. En Estados Unidos, estas contribuciones difieren en muchos aspectos de las que se utilizan en América Latina, donde una mezcla de contribuciones especiales y contribuciones de mejora parece prevalecer sobre el resto de los instrumentos. Los cargos/contribuciones norteamericanas, tienen su base legal a nivel estatal-provincial-local y no están sustentadas en legislación nacional. Además, tienden a ser aplicadas en áreas urbanas de expansión; mientras, en América Latina la atención con respecto a las contribuciones de valorización tiende a concentrarse en áreas ya ocupadas. En comparación, estas contribuciones se utilizan de forma mucho más regular en América del Norte que en América Latina²².

Sin embargo, en algunos países de América Latina ha habido recepción normativa y desarrollo legislativos sobre la herramienta de contribución por mejoras. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización de Ecuador (COOTAD) en el Artículo 569 define a la contribución especial de mejoras como “el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles urbanas por la construcción de cualquier obra pública”. En esta definición de una de las herramientas de recuperación de valor, se trasluce el concepto de externalidad: Beneficio Real, proporcionado a, por la cons-

²² SMOLKA Y AMBROSKI- Recuperación de plusvalías para el desarrollo urbano: una comparación inter-americana, 2003.

trucción de. Contempla una recuperación a partir del incremento en el valor del predio resultante de una intervención pública, es decir, se pretende recuperar el beneficio marginal del propietario generado por una inversión pública. Otro dato de importancia para nuestro análisis: la contribución por mejoras se cobra con una obra ejecutada específicamente, es decir cuando la externalidad positiva se produjo, no deja margen a un cobro previo a la ejecución del proyecto.

Como ejemplo de conceptos según lo descrito por el Artículo 569 del COOTAD:

Tabla Recuperación de costos en obra pública en Ecuador

CONCEPTO	DISTRIBUCIÓN DE COSTOS
Pavimentación y construcción de calles	40% entre todas las propiedades, en proporción al frente de la calle. 60% en propiedades con frente a la calle, en proporción al aumento de valor.
Aceras y cercas	Totalidad del costo por inmuebles con frente a la vereda.
Alcantarillado	Valor total en función del área o valor catastral, se trate de nuevas urbanizaciones o de sectores ya urbanizados.
Agua Potable	Costo total (deducidas tasas por servicios) en proporción al aumento de valor.
Desecación pantanos y relleno quebradas	Sujeto a ordenanza municipal.
Plazas y parques	Prorrateado de acuerdo a ordenanza municipal.
Otras obras	Prorrateado de acuerdo a ordenanza municipal.

2.c) Antecedentes jurisprudenciales

El primer antecedente de la República Argentina sobre el beneficio o valorización inmobiliaria provocada por una obra pública, donde dicho incremento es la medida del tributo, y el sujeto pasivo de la prestación es el dueño del inmueble beneficiado se encuentra en el fallo Manuel Faramiñan contra la Municipalidad de La Plata s/inconstitucionalidad de ordenanzas municipales del 23 de agosto de 1906, cuando se afirmó la posibilidad de cobro de dichos cargos a los contribuyentes, colocando en una situación de analogía a las contribuciones con los impuestos o con los gravámenes en general, requiriendo a su vez, para su impugnación judicial la satisfacción del recaudo del solve et repete.²³

En otro antecedente importante en la materia -Don Martín Pereyra Iraola c/ la Provincia de Buenos Aires s/devolución de sumas de dinero del 22 de junio de 1923-, se abordó en mayor detalle la naturaleza de la contribución de mejoras, entendiendo que:

“Se estaba en presencia de lo designado en Inglaterra y en los Estados Unidos con el nombre de local assesment o special assesment, consistente en hacer recaer el todo o parte del costo de una obra de beneficio local sobre los inmuebles particularmente beneficiados por la obra, al constituirse con dichas propiedades un distrito impositivo ocasional”. Concretamente la Corte Suprema enfatizó en que “se ha pretendido fundamentar de muy diversas maneras este poder de las legislaturas para establecer contribuciones de mejoras, se ha sostenido indistintamente que la faculta derivaba del poder de policía; y aun el dominio eminente del Estado. Sin embargo, la opinión más generalizada y que cuenta con la adhesión casi unánime de los tratadistas y de las Cortes de Justicia, es la de que dichas contribuciones deben su origen a la misma fuente o poder que el impuesto en general, aun cuando se gobiernan por principios especiales y solo se justifican, doctrinariamente a lo menos, por razón del beneficio especial que los contribuyentes deben obtener de la obra que se construye total o parcialmente a su costa”.²⁴

En el fallo Filomena Vázquez de Filipini v. S.A. Wayss y Freytag la CSJN impuso un límite al poder impositivo del Estado para casos de plusvalías ya que estableció que el establecimiento de contribución de mejoras importa ejercicio del poder impositivo del Estado. Así reafirmo los fallos de la Corte—Fallos 138:161, 181:5, 196:218 y otros—, dictando que la facultad de crear impuestos es legislativa —Fallos 182:411, 185:36, 195:59— y que el cobro de una contri-

²³ “Manuel Armiñán”. CSJN. Fallos 105:50 (1906).

²⁴ Don Martín Pereyra Iraola contra la Provincia de Buenos Aires sobre devolución de sumas de dinero. CSJN Fallo: 138:161 (22/06/1923)

bución sin ley que lo autorice vulnera la garantía de la propiedad del Artículo 17 de la Constitución Nacional.”²⁵

En cuanto a los límites de la captación de la plusvalía en Pedro Rouspil c/ Provincia de Buenos Aires (15/7/1940), la CSJN declaró confiscatoria la contribución de mejoras que había absorbido el 75%, aproximadamente del valor del predio resultando “patente que el valor total de la propiedad del actor en la época que no pudo pagarse la obra de pavimento al contado, según la valuación del perito, no habría alcanzado para cubrir el precio del pavimento”²⁶. Además, en los fallos: 201:351, y 202:19 se sostuvo que “la contribución de mejoras no debe exceder del mayor valor o beneficio producido” y en los fallos 200:352 y 201:351, se estableció “que no se debe absorber una parte sustancial de la propiedad”.

Respecto de las sentencias de tribunales inferiores la Suprema Corte de la Provincia de Mendoza consideró:

“Se sostuvo que el monto a tributar en caso de aumento del valor de la propiedad por una obra requiere dos elementos numéricos: el valor del costo de la obra debidamente prorrateado, y el mayor valor incorporado que opera como tope o techo del o de los tributos similares”.

Finalmente, cabe destacar que todos los antecedentes judiciales que han avalado la captación de plusvalías a través de las distintas herramientas jurídicas, consideran que imponible es el inmueble, y el sujeto imponible siempre es el titular del inmueble. Tal es así que hace unos años se resolvió que en los casos de mejoras por obra de construcción de pavimentos:

“las empresas de transporte público de pasajeros, no se benefician en un mayor valor ni de la línea, ni de los automotores de pasajeros, ni de la rentabilidad. Más que beneficiarios de una obra, son agentes destructores de la obra anterior o agentes directos productores del deterioro, y parece lógico que deban tributar algún derecho municipal, pero no pueden ser parte de un esquema de contribución por mejoras atento a que objetivamente no se ven beneficiados con ninguna mejora en el valor mismo de la empresa ni tampoco del servicio prestado”.²⁷

²⁵ Filomena Vázquez de Filipini v. S.A. Wayss y Freytag. CSJN. Fallo: 206:21. (2/10/1946).

²⁶ Pedro Rouspil c/ Provincia de Buenos Aires. CSJN. Fallo: 187:238 (15/7/1940).

²⁷ Autotransporte El Trapiche S.R.L. y ots. c/ Municipalidad de Capital s/ Acción de Inconstitucionalidad. SCJM. (20/11/2002)

CAPÍTULO III.- ELEMENTOS DE ANÁLISIS ECONÓMICO DEL DERECHO EN LA CAPTACIÓN DE PLUSVALÍAS MUNICIPALES

1) Fallas de Mercado

Para el análisis económico del Derecho, el derecho de propiedad provee el marco legal para la asignación de los recursos y la distribución de la riqueza. La mayoría de las personas seguramente difiera acerca de cómo se deben distribuir los recursos y la riqueza. Desde el punto de vista del análisis económico del derecho, Robert Cooter define a la propiedad como el conjunto de derechos que describen lo que los individuos pueden o no hacer con los recursos de su propiedad: la medida en que pueden poseer, usar, transformar, transferir o excluir a otros de su propiedad. A esto se le agregan dos características definitivas del concepto: la libertad que tiene el propietario de ejercer los derechos que tiene sobre su propiedad y la prohibición que se le hace a los demás de interferir en el ejercicio de esos derechos²⁸.

Para parte de la literatura económica, el equilibrio competitivo conseguido mediante el funcionamiento del mecanismo de precios permite alcanzar una asignación óptima en el sentido de Pareto o eficiente. La razón de ello es que en el equilibrio competitivo los consumidores maximizan su utilidad pagando un precio igual a la valoración marginal del bien mientras que las empresas maximizan sus beneficios cargando un precio igual al costo familiar de producir el bien, entonces $\text{precio} = \text{costo marginal}$ muestra el escenario que ni los consumidores ni los productores desean modificar. A los fines de este trabajo debemos preguntarnos si este mecanismo de precios o de mercado asegura siempre un resultado eficiente o equilibrio competitivo. La respuesta es que no, ya que para ello requieren que los derechos de propiedad estén claramente definidos, que no exista poder de influencia sobre el mercado y la inexistencia de efectos externos o externalidades. Si estamos ante estos supuestos, existen

²⁸ COOTER, R. y T. Ullen. Derecho y Economía, México, Fondo de Cultura Económica, 1998.

fallas de mercado, es decir el equilibrio competitivo se corresponde con una asignación de los recursos no óptima o ineficiente²⁹.

Esto se genera porque cuando se está ante una falla de mercado los precios, aunque equilibren el mercado, no reflejan la valoración marginal de los consumidores o el costo marginal de una unidad adicional del producto.

2) Efectos externos y externalidades

Es habitual encontrar en muchas actividades relacionadas con la producción, el consumo o el estado, situaciones donde se imponen costos o beneficios a quienes no están involucrados directamente con ellos. Aquí es donde insertamos el concepto de externalidad.

Existe una externalidad cuando la producción o el consumo de un bien afecta directamente a consumidores o empresas que no participan en su compra ni de su venta, y, también, cuando esos efectos no se reflejan totalmente en los precios de mercado³⁰.

Para describir el concepto de externalidad, necesitamos distinguir entre valoraciones privadas y valoraciones sociales incluyendo en estas últimas, no solo las privadas, sino también los beneficios o costos que no hayan sido tenidos en cuenta por el mercado. Así distinguiremos entre beneficios y costos privados y sociales, donde en algunas situaciones el precio alcanzado por un bien en el mercado refleje la valoración privada sin incluir el beneficio o el costo social. De igual manera el costo privado de un bien puede no incluir el costo social de este bien.

En términos de costos y beneficios sociales la eficiencia económica que refleje todas las variables que trazan a los beneficios y a los costos va a estar descrito por la siguiente ecuación de igualdad:

$$\mathbf{BMS = CMS}$$

²⁹ MOCHON FRANCISCO y BEKER VICTOR, Economía, McGraw- Hill, Madrid, 1993.

³⁰ Idem 28.

El beneficio marginal social (BMS) lo definimos como la suma del beneficio marginal privado (BMP) y el beneficio marginal externo (BME) siendo este último el incremento del beneficio ocasionado por un efecto externo. A su vez el costo marginal social (CMS) está definido como la suma del costo marginal privado (CMP) y el costo marginal externo (CME) siendo este último el costo ocasionado por efecto externo.

$$\mathbf{BMS = BMP + BME}$$

$$\mathbf{CMS = CMS + CME}$$

Como se describe en la formula, los efectos externos generan una diferencia positiva o negativa entre los costos y beneficios privados y sociales. Si el mercado no refleja los costos y beneficios sociales, estaremos en una situación ineficiente, en la que en términos de Pareto podremos hacer que al menos un agente mejore su situación – en nuestro caso de análisis mejoran el Estado y los privados – sin que ningún otro empeore.

En esta línea, se pueden separar entre efectos externos negativos y efectos externos positivos.

La plusvalía urbana está basada en efectos externos positivos. Así piénsese un estado municipal que pavimenta las cuatro cuadras que rodean a una manzana baldía y financia esta obra con la recaudación impositiva de todos los habitantes de ese municipio. Este hecho implica que el costo social de esta producción de obra de infraestructura de pavimento es muy superior al costo privado que tuvo el propietario de ese terreno baldío para el desarrollo de esa obra, por lo que en este caso el mercado no va a reflejar el efecto beneficioso del propietario de la tierra. El propietario debería de algún modo devolverles a todos los habitantes el beneficio obtenido por la obra de pavimento compensándole el efecto externo que le ocasiona.

3) Las externalidades negativas explican las zonificaciones

En el apartado anterior vimos que la plusvalía urbana está basada en efectos externos positivos. Y es materia de análisis de este trabajo que uno de

los generadores de plusvalía es el conjunto de decisiones administrativas del estado que modifican los indicadores urbanísticos y de zonificación. En este punto veremos que las también que las zonificaciones pueden ser motivo de generación de externalidades negativas.

Consideremos la siguiente situación hipotética. Una fábrica busca mudarse a un barrio que tiene una zonificación residencial urbana. La instalación de esa fábrica causa una reducción inmediata en los valores de la propiedad, ya que comienzan a circular camiones, la fábrica posiblemente tenga emisiones que hasta pueden llegar a contaminar el barrio, y de esa manera los vecinos comiencen a tener molestias inherentes a un barrio industrial y con una dinámica distinta a un barrio residencial.

Esto repercute directamente en los valores de la propiedad de ese barrio –externalidad negativa-. Lo veremos en el próximo apartado –la solución tiene que ver con cómo se asignan los derechos de propiedad-, pero habría distintas alternativas para resolver esta cuestión. A modo de ejemplo, una alternativa sería que la fábrica esté dispuesta a pagarles a los propietarios en conjunto el valor de reducción de la propiedad para compensar esa situación. Otra que la fábrica le abone al Estado el monto de reducción del valor de esa zona y, de esta manera, el Estado realice una obra que de algún modo compense esa situación.

Aun así, con estas soluciones no significa que el resultado sea eficiente y que todos los propietarios queden conformes. Además, los costos de organizar este mecanismo pueden ser altos.

El Estado ha encontrado un mecanismo para resolver esa cuestión: la zonificación. La zonificación se establece a través del Código de Planeamiento Urbano o código de edificación. Es el marco normativo de cada ciudad que regula los aspectos relativos al uso del suelo y a la organización del ejido urbano. A los efectos de este punto funciona como una barrera de exclusión para los casos que el Estado determina que una construcción, uso del suelo o acción producirían efectos negativos sobre esa zona y tiende a desalentar la negociación directa con los vecinos, ya que hay una norma que regula la situación y el

poder de aplicación de esa norma recae en los funcionarios del gobierno municipal. Un sistema de zonificación eficiente podría ser consistente con la observación de alguna o ninguna reducción en valores de propiedades residenciales en presencia de usos no conformes³¹.

4) Soluciones de análisis económico del Derecho

4.a) Teoría de la Negociación

Muchos de los temas analizados e interrogantes que intenta contestar el derecho de la propiedad tienen que ver con cómo se asignan inicialmente los derechos de propiedad, que pueden hacer los dueños con su propiedad y que remedios existen para la violación de los derechos de propiedad.

Antes de profundizar la teoría económica de la propiedad, es importante describir elementos de la teoría económica de los juegos de negociación.

En determinadas situaciones referidas a la propiedad, las partes –en lenguaje de la teoría de los juegos- pueden beneficiarse ambas si cooperan entre sí. Una parte puede trasladar un bien o resignar una situación porque lo valía menos que alguien que tiene una mayor valoración sobre ese bien o sobre el hecho que genera determinada situación. El excedente cooperativo es el nombre del valor creado al trasladar el recurso hacia un uso más valioso³². La parte de este excedente que recibe cada uno en la mayoría de los casos define el valor de las cosas, aunque muchas veces las partes en el curso de la negociación regatean los precios con determinados argumentos. Esto es una ventaja de los juegos de negociación o cooperativos. Pero aun cuando la negociación sea posible puede fracasar.

³¹ FISCHER, WILLIAM, Externalities and Zoning, Public Choice, Vol 35 N 1, Springer, 1980.

³² Idem 28. En la obra citada se describe un ejemplo para graficar la teoría de la negociación donde Adán tiene un Chevy 1957 convertible en buen estado que el placer de conducirlo y poseerlo vale 3000 \$. A su vez Blas, ha codiciado ese auto y hereda 5000 \$ y decide tratar de comprarle el auto a Adán. Luego de inspeccionarlo determina que para el vale 4000 \$.

Si no se negocia y las partes no cooperan fracasara su intento por generar y repartir el excedente cooperativo. Con lo cual para que haya éxito en los juegos de negociación las partes deben ponerse de acuerdo y ese excedente – producto del acuerdo- debe ser distribuido. En todo acuerdo, cada parte debe recibir por lo menos el valor de amenaza –lo mínimo que está dispuesto a recibir- o no habrá ventaja en la cooperación. Ahora, si sobre un excedente se genera un reparto en porciones para cada una de las partes, será una solución razonable para el problema de la negociación. Así, el proceso de negociación tiene tres etapas: definición de los valores de amenaza, determinación del excedente cooperativo, y el acuerdo sobre los términos para distribuir este excedente.

Las sociedades crean la propiedad como un derecho legal para resolver como generar estos excedentes y como distribuirlos entre sus integrantes. Lo hacen para estimular la producción, evitar los robos, pero fundamentalmente para proteger los bienes. En definitiva, es la ley la que prescribe todas las formas en las que se puede adquirir, mantener o proteger y transferir la propiedad. Y es la teoría de la negociación la que puede ayudar a la ley para que prescriba sobre la propiedad para estimular todo lo que la sociedad necesita³³.

4. b) Teoría Económica de la Propiedad

Al negociar en conjunto, los ciudadanos acuerdan las condiciones para interactuar y cooperar, pero muchas veces vienen impuestas por las normas. Para algunos autores las condiciones son más eficientes cuando los individuos acuerdan sobre ellas que cuando la ley las impone. Pero ya veremos que muchas veces es necesaria la ley para que la negociación tenga éxito³⁴.

4. b. 1) Teorema de Coase

³³ Idem 28.

³⁴ Veremos en el apartado que analiza el caso Pehuajó, como la ley y la normativa municipal generó las condiciones para que el excedente sea enorme y se distribuya según una solución cooperativa.

En el punto anterior analizamos la negociación y cuándo puede llegar a un buen resultado o no. Lo que no analizamos es el motivo por el cual a veces son exitosas y a veces no. Ronald Coase llevó adelante una proposición llamada el Teorema de Coase basado en que para que haya negociación debe haber comunicación entre las partes, y lo que él definió como los costos de transacción, son los costos que incluyen todos los impedimentos de la negociación. En ese sentido, el teorema de Coase establece:

Cuando los costos de transacción son nulos, un uso eficiente de los recursos proviene de la negociación privada, cualquiera que sea la asignación de los derechos de propiedad.

Para este teorema si los costos de transacción son nulos, la solución eficiente estará dada independientemente de las reglas legales de la propiedad. La negociación privada se ocupará de que puede ser objeto de la propiedad, lo que los propietarios pueden hacer o no con su propiedad y la búsqueda de soluciones a los conflictos de propiedad.³⁵ Como corolario de esto, cuando los costos de transacción son demasiado altos para una solución eficiente, el Teorema de Coase especifica cuando es importante el derecho de propiedad:

Cuando los costos de transacción son lo suficientemente elevados para impedir la negociación, el uso eficiente de los recursos dependerá de la manera en que se asignen los derechos de propiedad.

Los costos de transacción tienen tres pasos. Primero se debe encontrar a alguien para realizar el intercambio, segundo deberá llegarse a un acuerdo entre las partes que realicen el intercambio y tercero el acuerdo deberá ejecutarse. A estos tres pasos se los puede llamar:

- 1) Costos de búsqueda.
- 2) Costos del arreglo.
- 3) Costos de ejecución.³⁶

³⁵ Idem 28.

³⁶ Idem 28.

La mayoría de la literatura es coincidente en lo que Robert Cooter y Thomas Ullen concluyen de manera sólida: *“Existe mayor probabilidad de que los negociadores cooperen cuando sus derechos están claros y menor probabilidad de que lo hagan cuando sus derechos son ambiguos. Dicho en términos más formales, los juegos de negociación son más fáciles de resolver cuando los valores de amenaza son de conocimiento público. Los derechos de las partes definen sus valores de amenaza en las disputas legales. Una implicancia de este hallazgo es que el derecho de propiedad debería favorecer criterios para la determinación de la propiedad que sean claros y simples”*.

Como analizamos cuando los costos de transacción son nulos, el Teorema de Coase sostiene que la solución eficiente no va a estar dada por la asignación que haga la ley de los derechos de propiedad. Como corolario, está justificada la intervención de la ley cuando los costos de transacción están por encima de determinado nivel.

4. b. 2) Teorema Normativo de Hobbes y Coase

En el apartado anterior analizamos los costos de transacción como si fueran exógenos al sistema legal, pero no siempre es así. La Ley puede disminuir los obstáculos y allanar el camino para una negociación privada o para alcanzar una solución eficiente, entre otras cosas definiendo los derechos de propiedad de manera simple y clara. El teorema normativo de Coase está formalizado de la siguiente manera:

Estructurar la Ley de tal modo que se eliminen los impedimentos para los acuerdos privados.³⁷

Se basa en el Teorema de Coase porque supone que el intercambio privado puede asignar de manera eficiente los derechos y se lo denomina normativo porque supone una guía en la redacción de la Ley.

Para Thomas Hobbes, filósofo inglés del Siglo XVIII, los individuos raras veces iban a buscar una solución cooperativa con el excedente, aun sin impe-

³⁷ Idem 28.

dimentos legales para hacerlo. Esto derivó en un principio del Derecho de la Propiedad que se denomina Teorema Normativo de Hobbes:

Estructurar la Ley de tal modo que se minimice el daño causado por la falla de los acuerdos privados.

Según este principio cuando las partes no llegan a un acuerdo privado es la ley la que debe aminorar el impacto de esta falta de acuerdo, asignando los derechos de propiedad a quien la valúe mas.

Ya veremos en el capítulo siguiente cómo estos conceptos son centrales en los temas de tierra urbana, ya sea porque la ley puede facilitar el acuerdo entre las partes –aun cuando una de las partes sea el Estado-, o porque la ley debe asignar correctamente los derechos de propiedad para llevar al máximo el aprovechamiento de los excedentes en el marco de una negociación donde el suelo es tratado como mercancía.

CAPÍTULO IV- CAPTACIÓN DE PLUSVALÍAS, LA CLAVE DEL SISTEMA

Como ya vimos al estudiar la captación de plusvalías originadas en externalidades generadas por las Municipalidades, surgen temas que han recibido atención de la literatura: rol del Estado, Teorema de Coase y costos de transacción, captación de plusvalías y contribución por mejoras como herramienta de captación de plusvalías.

Respecto del rol del Estado, el argumento económico de la teoría normativa en favor de la intervención gubernamental en la economía es que, en presencia de bienes públicos, el mecanismo de precios en una economía de mercado no lleva a una asignación eficiente de los recursos y “un planificador benevolente —que busca maximizar una función de bienestar social y tiene información completa sobre las preferencias y dotaciones de los individuos— tiene incentivos a reconocer la distribución de los beneficios del bien público en la economía. Como resultado de ello, el Estado puede proveer el nivel del bien público que satisface las condiciones de eficiencia de Pareto”³⁸.

El argumento central en favor de la recuperación de plusvalías se basa en el principio propuesto por Henry George de que todo valor del suelo, sin importar su origen, es producto del esfuerzo de la comunidad. Según esta perspectiva, solamente si se toma en cuenta todo el valor del suelo y se agrega la meta de alterar el estado actual de la distribución de dicho valor, puede la idea de la recuperación de plusvalías adquirir una dimensión redistributiva verdadera.³⁹

Entre los economistas, hay una gran diferencia teórica: mientras los neoclásicos consideran la apropiación de la plusvalía generada en externalidades una renta indebida, los miembros de la economía clásica defienden que se trata de un pago por derechos indebidamente retenidos por los dueños de la

³⁸ PONCE RODRIGUEZ, Raúl Alberto. *Externalidades regionales y la provisión de bienes públicos en un sistema descentralizado de gobiernos subnacionales*. Sup. 2/03/09 Universidad Autónoma de Ciudad Juárez, pp 160-161

³⁹ AA.VV. Programa urbe y tributación. Instrumentos económicos para la gestión del suelo. CATENAZZI Andrea y GAGGERO Jorge, 1° Edición, Buenos Aires, 2006.

tierra. Por otro lado entre los politólogos hay argumentos convergentes aunque con diferentes ópticas; para unos, la recuperación de plusvalías permite controlar la especulación sobre el suelo además de permitir que se tribute sobre el valor de la tierra; mientras que los más conservadores defienden su aplicación por razones de mercado: por un lado evitar a los free riders —y así obtener una mayor aproximación entre costos/beneficios sociales a los privados— o, como señal de precios, para restringir el gasto de dinero público en cuestiones que la población no juzgue prioritarios⁴⁰.

Existe una controversia en torno al libre juego respecto del gobierno y la libre empresa, dado que en la agenda pública siempre recae sobre el nivel nacional de dicha problemática, mientras que la mayor interacción y acción de estas pujas se dan a nivel local. Un ejemplo de esto es lo que sucede con el mercado del suelo; un mercado transparente, con mucha información pública y actores, pero de todas maneras existen ciertas externalidades que nacen de las diversas clasificaciones de usos del suelo, que impiden la eficiencia económica ya que las acciones del Gobierno que otorgan diversos usos tienen un efecto riqueza importante sobre todos los propietarios privados.

Los mercados están siempre interconectados, pero dado su alcance en general la influencia de las políticas no suelen tener impacto en el equilibrio. En el caso de la existencia de externalidades, siempre y cuando no pueda ser resuelta mediante acuerdos entre partes, el Gobierno tiene sustento para generar alguna intervención⁴¹.

El mercado inmobiliario acepta y sabe que funciona con restricciones, en donde se da un trade off dado que mientras mayores restricciones se le otorguen a una zonificación, mayores son las posibilidades de generar una deseconomía futura. Así se da la interacción entre zonas para familias chicas, medianas; como para edificios altos, bajos; como para zonas comerciales o no. A su vez, el libre juego de los agentes se expresa en variaciones de precios como

⁴⁰ FURTADO, op cit.

⁴¹ RUETER, Frederick H. *Externalities in urban property markets: an empirical test of the zoning ordinance of Pittsburg*, The Journal of Law & Economics, Vol. 16, No. 2 (Oct., 1973), pp. 313-349.

densidad, deterioro de las casas y sectores donde se ubican los distintos niveles socioeconómicos.

Varios autores han utilizado un modelo que presenta que toda venta de una propiedad o terreno urbano es un acuerdo entre partes. El valor de la venta depende de la siguiente fórmula:

$$V_i = f(P_i, A_i, T_i, U_i, H_i)$$

V_i = El valor del terreno;

P_i = la accesibilidad que tiene la zona;

A = las comodidades, incluyendo los efectos de vecinos, asociados a la ubicación;

T_i = la topografía del lugar;

U_i = los usos presentes y futuros (residenciales, comerciales o industriales) de la zona.

H_i = ciertos factores históricos que afectan a la utilización del sitio.⁴²

Utilizando este modelo en una prueba empírica en la Municipalidad de Pittsburgh, Frederick Rueter concluyó que hay una influencia muy importante de las variables externas sobre cada propiedad, es decir que las externalidades son muy grandes, a pesar de la segmentación en muchas zonificaciones que se tuvieron en cuenta.

Además, cobran sentido los cambios de usos y las restricciones. La imposición sobre los privados podría efficientizar que el Estado provea de cierta inversión pública en bienes de infraestructura como alcantarillados, agua, cuerdas de pavimento; o el mismo estado podría imponer restricciones para que él mismo pueda utilizar eficientemente los recursos manejando las densidades y las economías o deseconomías de escala. En segundo lugar, el Estado podría

⁴² RUETER, Frederick H. *Op. Cit.*

evitar posibles dilemas del prisionero imponiendo restricciones y límites al tamaño de parcelas, entre usos del suelo como industria-comercio; fomentando el desarrollo privado de propiedad urbana. También, de esta manera, reduciría posibles intentos de obtener una sobre-renta por la extensión de la tierra.

La teoría de la negociación nos marca que, con frecuencia las partes privadas acuerdan soluciones privadas. Pero a veces esas soluciones vienen impuestas por ley. Cuando los individuos llegan a soluciones privadas, se dice que es más eficiente. Pero muchas veces los individuos no pueden alcanzar soluciones privadas eficientes: acá será necesaria la ley. Ya vimos que estas circunstancias especiales que definen los límites de la ley se especifican a partir del Teorema de Coase.

Consideremos un ejemplo referido a urbanización que en el capítulo siguiente analizaremos con un caso aplicado. El dueño de un campo muy grande, en el borde de un pueblo tiene vacas donde produce terneros que luego serán vendidos. El intendente de ese pueblo tiene un problema grave, le han asignado una partida de viviendas desde el Gobierno Provincial, pero no tiene terrenos donde construirlas dado que el pueblo ha crecido mucho y todos los terrenos privados están ocupados. A su vez el Gobierno Nacional ha lanzado un programa de créditos para construcción de viviendas que ha favorecido a muchas familias del Pueblo, pero no tienen donde construirse sus viviendas ya que para ellos tampoco hay terrenos. Hay algunas soluciones legales que se podrían adoptar:

- 1) El Estado decide expropiar parte del terreno para construir las viviendas que le fueron asignadas, e indemniza al dueño del campo.
- 2) El dueño del campo hace valer su derecho de propiedad y sigue en su campo criando terneros.

¿Cuál de las soluciones es la mejor? Muchos contestarían –es lo que además se ha hecho a lo largo de la historia de muchos estados- que el Estado debe expropiar y pagar. Pero Coase contesto en términos de eficiencia. Si todo permanece igual, la regla legal debería estimular la eficiencia para todos los

actores involucrados. Aquí aparece el concepto de cooperación. Si el dueño del terreno, el Intendente y las familias que salieron sorteadas en el Programa de Créditos cooperaran, generarían un excedente importantísimo y podrían dividirlo entre ellos. ¿Cómo? El dueño del terreno permitiría que la Municipalidad realice las obras de infraestructura necesaria para que su campo se convierta en suelo urbano. A su vez el Intendente modificaría los indicadores de zonificación y de uso del suelo de todo el campo. A cambio de esto la Municipalidad recibiría los terrenos necesarios para ejecutar el plan de viviendas. Y finalmente al dueño del campo le quedarían cientos de terrenos para venderle a todas las familias durante generaciones.

En el ejemplo, negociando un acuerdo, las municipalidades y los privados crearon un excedente muy importante y lo dividieron entre ellos. Todos ganaron. Es lo que establece el teorema de Coase. Si los costos de transacción son nulos, la negociación privada determina la máxima eficiencia.

Como establecimos en el Capítulo anterior, la definición de los costos de transacción es esencial en este trabajo. Muchos de las apropiaciones de plusvalía fracasan porque no se conocen los costos de transacción o porque no están bien claros.

En los casos de urbanización los costos de la búsqueda son casi nulos, ya que los propietarios de la tierra y quienes conducen el Estado son fácilmente ubicables. Los costos del arreglo son mayores, ya que muchas veces la solución cooperativa es absolutamente desconocida. Los costos de ejecución en nuestro análisis si bien pueden llegar a ser altos, debido a que la mayoría los absorberá el estado y resultan conocidos, serán internalizados como parte de la negociación.

La conclusión a la que han llegado los estudiosos del Teorema de Coase es que existe mayor probabilidad de que los negociadores cooperen cuando sus derechos están claros y menor probabilidad que lo hagan cuando sus derechos son ambiguos. El derecho debe ser claro en la determinación de la propiedad y del aprovechamiento de las externalidades originadas por las acciones de gobierno y a su vez la normativa debe tender a disminuir los costos de

transacción entre los privados y el estado en asuntos de urbanización. Las reglas legales pueden disminuir los obstáculos existentes para la negociación privada. El teorema de Coase sugiere que la ley puede alentar la negociación reduciendo los costos de transacción. Para que las Municipalidades internalicen o capten parte de las plusvalías originadas en externalidades positivas generadas a través de las acciones del gobierno municipal que aumentan el valor del suelo urbano, se necesitan normas claras y precisas que disminuyan los costos de transacción permitiendo y conduciendo a las partes al acuerdo que generen estos excedentes.

Ya vimos que de este análisis surge además el teorema normativo de Coase: se debe estructurar la ley de tal modo que se eliminen los impedimentos –y los costos- de los acuerdos.

Muchas veces los costos o los beneficios transmitidos fuera de mercado no tienen un precio. Siempre que carezcan de un precio, el generador no va a tener incentivos para proveer la cantidad eficiente. La solución de este problema de incentivos requiere que se fije un precio a la externalidad. Es el derecho quien tiene que minimizar los costos de transacción, pero también asignarle un precio a la externalidad para que pueda ser parte de los acuerdos, y pueda ser captada en parte por los estados municipales.

Algunos municipios de la provincia de Buenos Aires han indagado en este tema y han encontrado algunas respuestas. Puntualmente el caso de Trenque Lauquen y Pehuajó. Para ambos Municipios el mecanismo consistió en la sanción de una ordenanza municipal. Lo novedoso del sistema es que se profundizó el concepto de contribución por mejoras que siempre estuvo ligado a la recuperación de los costos de infraestructura. Se amplió el hecho imponible a las decisiones administrativas del Estado que modifican los indicadores urbanísticos y de zonificación permitiendo a las Municipalidades una recuperación de la valorización inmobiliaria⁴³.

⁴³ DUARTE, Juan Ignacio y Baer L. *Recuperación de plusvalías a través de la contribución por mejoras en Trenque Lauquen, Provincia de Buenos Aires – Argentina*. Lincoln Institute of Land Policy, 2013, pp 07

A modo de ejemplo el Artículo 225° de la ordenanza 3184/08 de la Municipalidad de Trenque Lauquen definió el hecho imponible del siguiente modo: “Por las actuaciones administrativas y/o inversiones municipales que produzcan una significativa valorización de los inmuebles, y que se vuelque al mercado inmobiliario, tributarán la Contribución por Mejoras. Serán consideradas dentro de estas actuaciones las acciones administrativas del municipio y otros niveles de gobierno y/o las inversiones en infraestructura y equipamiento autorizadas, realizadas o promovidas por la Municipalidad...”.

Así, la norma incorpora una serie de hechos que sin dudas generan externalidades positivas: cambio de parámetros urbanos que permitan mayores superficies de edificación que las anteriormente vigentes, cambio de usos de inmuebles, establecimiento o modificación de zonas que permitan fraccionamientos en áreas anteriormente no permitidas o de menor intensidad de uso y autorizaciones que permitan realizar urbanizaciones cerradas como clubes de campo o barrios cerrados.

Por ello la captación de plusvalías también encuentra defensores entre los tributaristas. Por un lado, los que lo defienden como parte de una acción para aumentar la recaudación fiscal que grava el patrimonio, por otro, los que lo minimizan solo como un recurso puntual que debe estar basado en la negociación directa entre la administración pública y los agentes privados⁴⁴.

Hay una discusión doctrinaria acerca de la causa que genera la posibilidad de captar plusvalías originadas en una externalidad por un hecho del Estado. Sin embargo, la mayoría de los autores tributaristas sostiene que la captación de plusvalías por parte del Estado contiene un amplio margen de discrecionalidad técnica en favor de la administración para fijar dicha plusvalía inmobiliaria generada por la obra pública, pero que, a pesar de esta discrecionalidad, la misma deberá actuar dentro de la Ley. No habiendo ley o no siendo ella aplicable, la valoración resultante de una obra pública o de una acción del estado, se debe incorporar al patrimonio de los beneficiados sin cargo alguno, por

⁴⁴ PONCE RODRIGUEZ, óp. cit.

lo cual es la ley —*nullum tributum sine lege*— la causa que da nacimiento con la obra y la plusvalía, a la prestación coactiva favor del Estado⁴⁵.

Externalidades y plusvalía se convierten en los conceptos centrales en materia de suelo urbano. Es en el próximo capítulo que a través del análisis de un caso observaremos como la administración de los efectos externos y la internalización de externalidades pueden cambiar el estado de situación de una comunidad durante décadas.

⁴⁵ CASAS, José Osvaldo. *Derechos y garantías constitucionales del Contribuyente*, Ad. Hoc.

CAPITULO V- EXTERNALIDADES INTERNALIZADAS: ESTUDIO DEL CASO PEHUAJÓ

1) Pehuajó y sus características

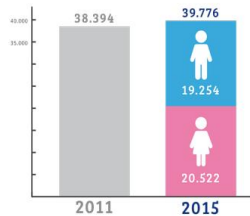
El distrito de Pehuajó, situado en la intersección de las rutas 5 y 226, tiene 460 mil hectáreas de dimensión. Está compuesto por una ciudad cabecera, Pehuajó, y siete delegaciones: Mones Cazón, Juan José Paso, Chiclana, Nueva Plata, Magdala, Guanaco y Madero.

La ciudad cabecera, la cual será el eje de los ejemplos que se desarrollarán en este texto, tiene 31 mil habitantes. Su población registró un aumento del 3,6 por ciento en los últimos años. La densidad poblacional del distrito es de 8,7 habitantes por kilómetro cuadrado.

PEHUAJÓ



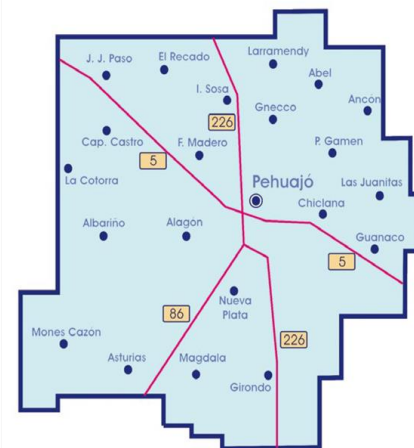
Ciudad cabecera:
31.000 hab. aprox.



Aumento de población **3,6%**

Densidad poblacional
8,7 hab. x km²

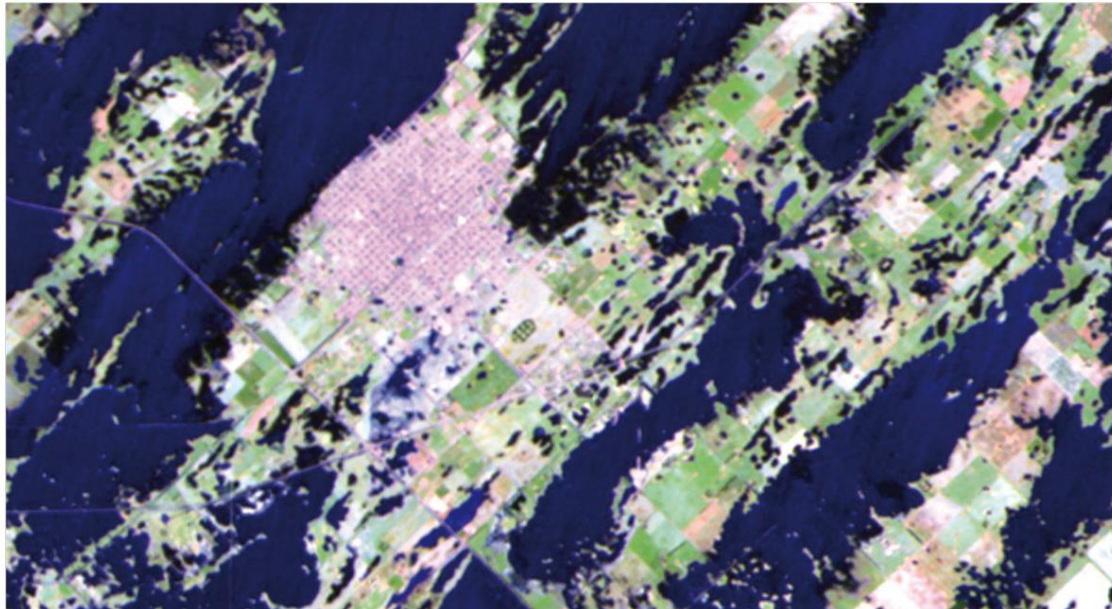
Localidades y parajes



La particularidad es que la ciudad cabecera tiene una limitación geomorfológica tal como muestra la Imagen 2. A partir de la inundación de 1987, solo puede desarrollarse hacia el oeste-sudoeste o hacia el sur-sudeste. Como resultado de la mencionada limitación, no se puede expandir hacia los restantes

puntos por la presencia de la laguna La Salada en el sector nor-noroeste, y un anillado de defensa en el sector este.

Limitaciones Geomorfológicas - Inundación de 1987



En 2007, cuando asumió en el Ejecutivo la actual gestión municipal detectó que la ciudad de Pehuajó tenía más del 90 por ciento de los lotes urbanos ocupados. Solamente se contabilizaron 1900 lotes disponibles, de los cuales 100 eran propiedad de la Municipalidad de Pehuajó. No obstante, se estimaba que más de 3000 familias tenían necesidad de vivienda, marcando un déficit habitacional similar a distritos de características semejantes, a lo que se sumaba el no acceso a servicios básicos como agua potable y cloacas. Apenas el 27% de hogares tenía cloacas.

2) Programa de Desarrollo Urbano

El Municipio elaboró un programa de Desarrollo Urbano desde 2007, gracias a la inversión de los gobiernos nacional y provincial. A través de la firma de convenios financiados por Nación y Provincia, el Municipio era quien ejecutaba las obras.

El programa de Desarrollo Urbano se pensó con la finalidad de dotar de infraestructura básica a la ciudad, y de servicios básicos a cada uno de los habitantes. Por eso, como queda registrado en las imágenes 3,4 y 5, en el período 2007-2015, hubo una fuerte inversión en pavimento (269 cuadras); cordón cuneta (49 mil metros lineales); la extensión de la red domiciliaria cloacal creció más de 30 mil metros, lo cual aumentó la llegada de la red a alrededor del 60 por ciento de la población con acceso a este servicio básico. Esto demandó una gran inversión en colectores que luego con las obras de la red secundaria se tradujeron en conexiones domiciliarias. En lo concerniente al agua potable, se ejecutaron 20 mil metros lineales de recambio de cañerías. A su vez, hubo una inversión de la provincia de Buenos Aires en la construcción de un acueducto, dado que el agua que se consume en Pehuajó proviene del distrito vecino de Nueve de Julio.

Programa de desarrollo urbano

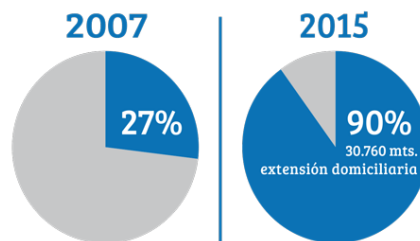
PAVIMENTO Y CORDÓN CUNETAS



261 Nuevas cuadras

49.000 mts.
Cordón cuneta

CLOACAS



GAS

20.000 mts. lineales de gas
en la Ciudad de Pehuajó.

Además, se llevó a cabo una inversión a través del plan Más cerca eléctrico. El financiamiento del gobierno nacional de más 24 millones de pesos fue utilizado para reemplazar por preensamblado los cables viejos y convencionales; mejorar las líneas de media tensión (mayor potencia a la ciudad); proceder al cambio de transformadores; equipar con iluminación LED a los accesos y con 800 luminarias a los barrios con un esquema de iluminación de -cuatro columnas por cuadra-. Asimismo, esta obra incluyó, a partir de una inversión de

140 millones de pesos, una línea de 132 Kw que vino desde Henderson hasta Pehuajó con una Estación Transformadora instalada en la ciudad.

Programa de desarrollo urbano

AGUA

20.000 mts. lineales de recambio de cañerías.

LUZ

Plan “Más Cerca Eléctrico”

Financiamiento: \$124.000.000

- Reemplazar por preensamblado los cables viejos y convencionales;
- Mejorar las líneas de media tensión (mayor potencia a la ciudad);
- Proceder al cambio de transformadores;
- Equipar con iluminación led a los accesos y con 800 luminarias a los barrios, (cuatro columnas por cuadra).

Estacion Transformadora de 132 Kw. Henderson Pehuajó

Financiamiento: \$140.000.000

ACCESOS

Remodelación total de 2 de los 3 accesos de la Ciudad.



Respecto de los accesos a la Ciudad, se remodelaron por completo dos de los tres accesos a la ciudad. Se reconstruyó el acceso Néstor Carlos Kirchner, con colectoras, desagües pluviales, la repavimentación central e iluminación del acceso. Lo propio se hizo el acceso Güemes. Ambos son neurálgicos, ya que abarcan gran parte de la superficie urbana o potencialmente urbana que tenía Pehuajó para poder crecer.

En el programa de Desarrollo Urbano la ejecución de desagües pluviales –obras que van por debajo de la tierra para mejorar notablemente las condiciones de habitabilidad- tuvo un lugar central. Se llevaron a cabo siete con una inversión muy fuerte del Estado por medio de programas nacionales, provinciales y locales. Tal y como se puede ver en el gráfico, la obra de extensión de los siete desagües pluviales es muy grande.

Programa de desarrollo urbano

DESAGÜES PLUVIALES

- 
- 1 **Calle Rawson**
460 metros de extensión
 - 2 **Acceso Kirchner**
1.050 metros de extensión
 - 3 **Sistema Gorostiaga**
1.060 metros de extensión
 - 4 **Calle Wilde**
360 metros de extensión
 - 5 **Calle Martín Coronado**
340 metros de extensión
 - 6 **Calle Encina**
950 metros de extensión
 - 7 **Sistema Venezuela** (en marcha)
superficie aproximada de 486.000 m²



Otro de los puntos fundamentales fue la recuperación de todos los espacios verdes: el Parque General San Martín, el Paseo Costero, la Plaza Dardo Rocha, la Plaza España, la Plaza Juan XXIII y la Plaza Italia. No solo se pusieron en valor los espacios verdes, sino que también se produjo la refuncionalización de la ciudad en tanto y en cuanto los espacios verdes al estar deteriorados no se utilizaban a lo que cabe sumar el impacto de la puesta en valor de cada uno de los espacios verdes en el barrio donde estaban localizados.

Programa de desarrollo urbano

RECUPERACIÓN DE LOS ESPACIOS VERDES

Plaza Juan XXIII



Plaza Italia



Plaza Dardo Rocha



Plaza España



Parque General San Martín



Paseo Costero



3) Efectos externos y externalidades producto del Programa de Desarrollo Urbano

Producto de toda esta inversión y al analizar los montos presupuestarios para inversiones de infraestructura, el Municipio se comenzó a cuestionar si no estaba valorizando la tierra vacante, más allá de favorecer a los sectores más desprotegidos de la ciudad a medida que se ejecutaban las obras. Frente a este análisis, la Municipalidad de Pehuajó evaluó que si realizaba una inversión de esta envergadura sin generar una política de tierra urbana, de desarrollo urbano y de generación de suelo urbano en conjunto con los privados, iba a realizar una enorme transferencia de ingreso a las pocas manos que eran propietarias de la tierra urbana. La mayoría de las obras de infraestructura eran donde había grandes extensiones de tierra que hasta ese momento no estaban urbanizadas, y a partir de las obras podían constituirse como tales, aunque en manos de privados.

A partir de ese momento, el Municipio se puso a trabajar en un plan de suelo urbano que permita que, con cada una de estas obras, al generarse externalidades positivas en favor de cada uno de los propietarios del suelo urbano, le permitan captar o internalizar la plusvalía generada.

En simultáneo se discutía el proyecto de Ley de Acceso Justo al Hábitat, cuya sanción fue en 2012. En el artículo 46, esta norma describe perfectamente cuál era el rol de Municipio en las valorizaciones inmobiliarias. Ahí señalaba que constituyen hechos generadores de la participación del Municipio en las valorizaciones inmobiliarias en su ejido:

- a) La incorporación al Área Complementaria o al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Rural.
- b) La incorporación al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Complementaria;
- c) El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial.

- d) La autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, bien sea elevando el Factor de Ocupación del Suelo, el Factor de Ocupación Total y la Densidad en conjunto o individualmente.
- e) La ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras.
- f) Las autorizaciones administrativas que permitan o generen grandes desarrollos inmobiliarios.
- g) Todo otro hecho, obra, acción o decisión administrativa que permita, en conjunto o individualmente, el incremento del valor del inmueble motivo de la misma, por posibilitar su uso más rentable o por el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen o área edificable.

En cuanto a la ejecución de obras públicas en el Distrito de Pehuajó, cuando no se haya utilizado para su financiamiento el mecanismo de contribución por mejoras, el plan de Desarrollo Urbano requería un abordaje integral con distintos acuerdos y distintas propuestas que constituirían un antes y un después en la política de suelo urbano del Municipio de Pehuajó. Se iniciaba en simultáneo una política de desarrollo urbano, intentando captar la plusvalía que se producía por cada una de estas externalidades positivas generadas a partir de las acciones del gobierno municipal –obras públicas y programa de desarrollo urbano- que aumentaban día tras día el valor del suelo urbano.

4) Internalizar Externalidades y transferir plusvalías: tres ejemplos

Los casos que tomaremos a modo de ejemplo, se ven reflejados en la Imagen 5 de recuperación de tierras y política habitacional en cada uno de los acuerdos.

Recuperación de tierras - Regulación del mercado inmobiliario - Política habitacional

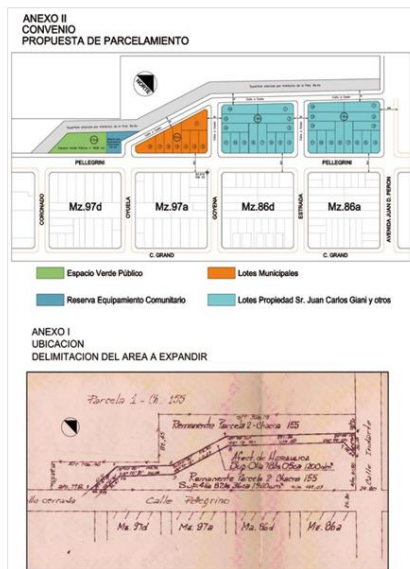


4. a) Familia Giani y ocho lotes

El primero es el convenio con la familia Giani. Como se observa en la lámina, había poco más de tres manzanas en el sector norte de la ciudad, que estaban calificadas como zona complementaria, donde el Municipio estaba realizando trabajos de pavimento, cordón cuneta e iluminación. Por ende, la zona se estaba valorizando, pero seguía siendo complementaria. Luego de una reunión con la familia Giani, se le propuso modificar esta categorización de zona complementaria para transformarla en zona urbana de inmuebles en lo que respecta a las mencionadas tres manzanas.

Esta re categorización se realiza por medio del Concejo Deliberante. O sea, un acto administrativo a través del cual le agrega valor a este trabajo que venía realizando el Ejecutivo. En este caso, la Municipalidad le proponía a la familia Giani que una parte de los lotes que resultaran de la subdivisión quedarían en manos del Municipio. Fue una de las primeras experiencias. En las tres manzanas en las que se transformó la zona complementaria, 8 de los 36 lotes urbanos pasaron a manos del Municipio.

Expansión Urbana: Convenio Familia Giani



Zona Complementaria: Generación de tres manzanas:
1 manzana (8 lotes) para la Municipalidad de Pehuajó,
2 manzanas (28 lotes) para la familia Giani.

De esta manera, a través de un acuerdo entre privados, reflejado por medio de una ordenanza y gracias a un instrumento jurídico que se analizará más adelante -la donación con cargo al Municipio- se logró la incorporación de ocho lotes urbanos.

4. b) Los Lorenzo y el nuevo parque público

En el proyecto de expansión urbana, había que construir en el sector sudeste de la ciudad un reservorio de agua que sirviera como desagüe, conectándolo con el canal Venezuela para retirar el agua de la ciudad.

El lugar indicado para construir ese reservorio eran seis manzanas que pertenecían a la familia Lorenzo. Asimismo, en esa zona se proyectaba la pavimentación y el acceso a los servicios, lo que la valorizaría notablemente.

Al igual que con la familia Giani, el Municipio le propuso al propietario la construcción de un Parque Urbano que ocuparía cuatro manzanas incluyendo el reservorio. En tanto que en las dos manzanas restantes que eran zona complementaria la Municipalidad realizaría todas las obras de infraestructura adicionales. Mientras, a la familia Lorenzo le quedaban, tal como se puede observar en la Imagen 9, dos manzanas con 48 lotes con servicios para que ellos puedan comercializarlos. Este es un ejemplo a través del cual se llegó con las

obras de infraestructura, la Municipalidad realizó una obra muy importante dentro de la tierra que era propiedad de los privados, quienes se beneficiaron con la revalorización del valor de su propiedad y el municipio con la propiedad de 4 manzanas donde se construyó el reservorio necesario para sanear esa zona y se convirtió en un parque público, hoy llamado Parque Los Lorenzo.

Expansión Urbana: Convenio Familia Los Lorenzo



Parque urbano de 4 manzanas con lago regulador
48 lotes con Servicios de la Familia

4. c) De la Peña y el cambio de paradigma

La obra que marcó un hito en la historia del manejo del suelo urbano en Pehuajó es el convenio que se elaboró con la familia De la Peña, que era propietaria de más de 100 hectáreas linderas con la calle Venezuela, la última de la ciudad. A su vez, aquellas estaban rodeadas por uno de los accesos a la ciudad, por la calle central de un sector de lotes, por un barrio de urbanización relativamente reciente y por el cementerio, que da al otro acceso a la ciudad.

Esta fracción de tierra era utilizada para la explotación agropecuaria. Cuando el Municipio enfocó el crecimiento de la ciudad hacia dos lugares, y que uno de esos dos eran las 100 hectáreas de la familia De la Peña, la inversión pública en infraestructura y dotación de servicios empezó a desarrollarse para ese lado de la ciudad.

En paralelo, el Municipio se quedó sin lotes para la construcción de viviendas como lo venía haciendo con los programas nacionales Federal y, luego, Techo digno, y los municipales, como Círculo Cerrado, por caso.

Ante la limitación a mediano plazo para seguir construyendo viviendas que tenía el ejecutivo municipal, a lo que se sumaba que Pehuajó se iba a quedar sin suelo urbano, que se estaba valorizando la tierra de este sector de la ciudad, que por un lado recibía una fuerte inversión del Estado y, por el otro, se trataba de tierra que no estaba siendo utilizada urbanamente, el Municipio se reunió con uno de los propietarios. Como resultado, se hizo un acuerdo de generación de suelo urbano y multiplicación de valor de la propiedad que consistió en lo siguiente:

A cargo del Propietario quedaba:

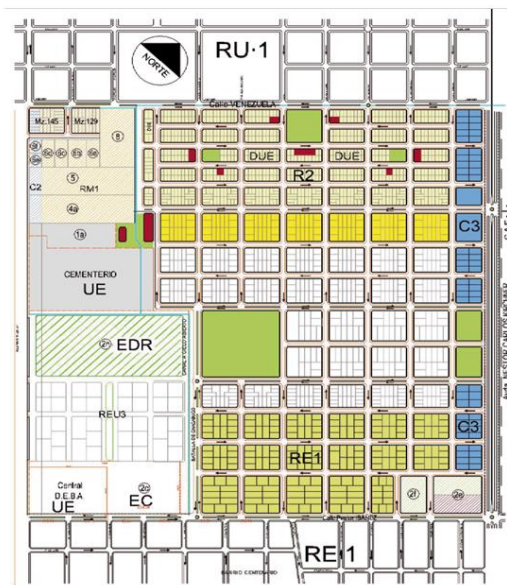
- a) La presentación del Estudio de Impacto Ambiental de la totalidad del predio correspondiente firmado por un profesional competente.
- b) La realización del proyecto hidráulico del Plan Director, a fin de obtener el correspondiente Certificado de Factibilidad Hídrica.
- c) La Realización del proyecto hidráulico aprobado por la Dirección de Saneamiento y Obras Hidráulicas con la obtención final del certificado de Factibilidad Hidráulica.
- d) La obtención del certificado de Aptitud Hídrica extendida por la Dirección Provincial de la Autoridad del Agua y la Dirección Provincial de Recursos Hídricos.
- e) La mensura de la totalidad del predio y mensura de la totalidad de las manzanas con sus correspondientes parcelas de acuerdo al Plan Director, todo lo cual quedaba sujeto a la aprobación de la Dirección de Geodesia de la Provincia de Bs. As. El parcelamiento a aprobar debía ser en un todo de acuerdo al plan Director elaborado, y con las modificaciones que surjan a medida que se avance en la confección detallada de los planos correspondientes.

- f) La ejecución del Tendido Eléctrico para distribución domiciliaria y para alumbrado público del sector correspondiente al Propietario, según normativa vigente del ente regulador correspondiente.

A cargo de la Municipalidad de Pehuajó quedaba:

- a) El dictado, promulgación y publicación de la Ordenanza para Expansión Urbana.
- b) La presentación en la Dirección de Ordenamiento Urbano y Territorial (D.O.U.T.) de la Provincia de Buenos Aires del plan estratégico de la Expansión para su correspondiente aprobación e incorporación y designación de zona e indicadores urbanísticos.
- c) La apertura de calles y nivelación y/o relleno de terrenos para toda la zona
- d) La provisión de los servicios básicos (Alumbrado Público – Agua corriente – Desagües Pluviales – Recolección de Residuos – Pavimento) establecidos en donde lo requiera la zona conforme las disposiciones legales que resulten de aplicación.

Expansión Urbana: Convenio Familia De La Peña



SUPERFICIE EDIFICABLE	1353 lotes	621195,80 m ²	100%
DE LA PEÑA	754 lotes	484939,80 m ²	78,07%
MUNICIPALIDAD	579 lotes	136256,00 m ²	21,93%
ESPACIO VERDE PÚBLICO	7 lotes	80635,00 m ²	7 m ² /hab.
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	13 lotes	22463,00 m ²	2 m ² /hab.



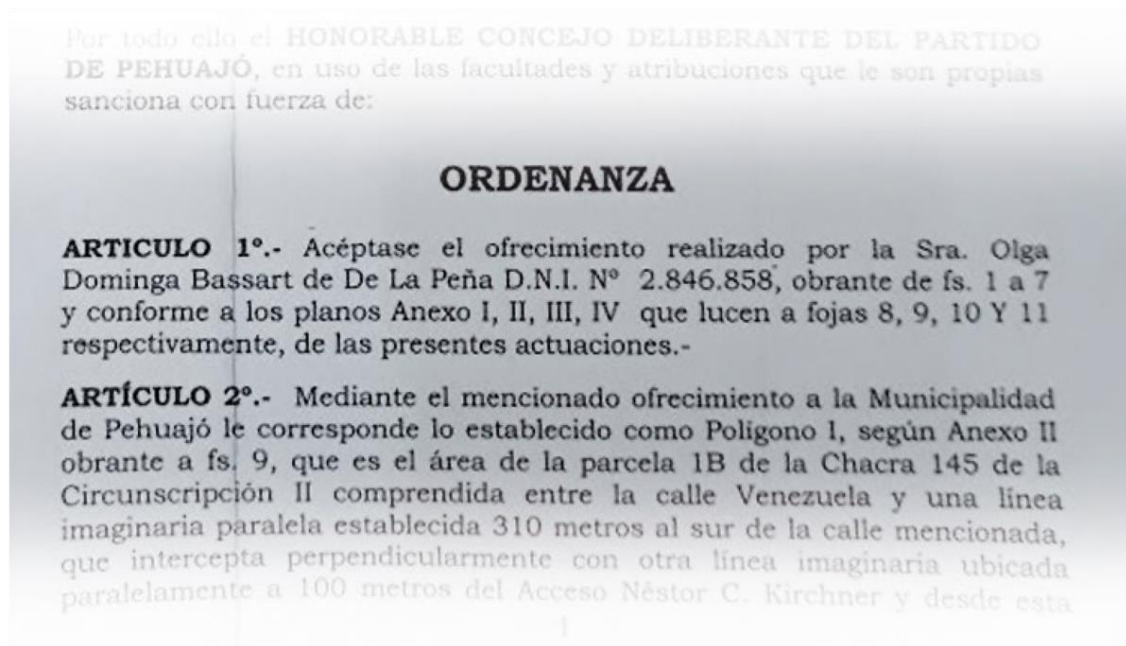
Para el Municipio se convertía en la mayor capitalización de suelo urbano de su historia. Se trataba de 579 lotes, que representan el 21,93 por ciento de la superficie generada como superficie edificable. El privado observaba cómo se valorizaba su propiedad producto de la generación de suelo a través de distintas acciones de gobierno que generaban externalidades positivas mientras el municipio incorporaba cientos de lotes urbanos.

5) Herramientas jurídicas para la instrumentación de los convenios

En la mayoría de los casos descritos, desde el punto de vista jurídico, fue a través de una donación con cargo al municipio de parte de los privados, donde se indicaba que habían recibido la propuesta para que se evalúe la posibilidad de transferir con destino de urbanización la propiedad de parte de los inmuebles. En los planes rectores quedan en claro las etapas y las tareas que debían realizar el Municipio, por un lado, y los particulares por el otro, para concretar esta donación y, en el caso de que el municipio concrete el cargo, la transferencia de la propiedad.

¿Cómo se instrumentó en lo jurídico?

<p>Pehuajó, 25 de agosto de 2014.</p> <p>Al Sr. Intendente Municipal Don Pablo J. Zurro. S.D.</p> <p>De mi consideración:</p> <p>He recibido su propuesta para que evalúe la posibilidad de transferir a la Municipalidad de Pehuajó (en adelante "la Municipalidad"), y con destino a urbanización, la propiedad de parte del inmueble de mi propiedad sito en este Partido de Pehuajó, nombrado catastralmente como Circ: II – Secc: B – Chacra: 145 – Parcelas: 2g y 2c.</p> <p>I.- Según dicha propuesta (ilustrada con el Anexo I -PLAN DIRECTOR- que glosa a este instrumento- donde se desarrolla la intención del fraccionamiento referido inmueble con un proyecto de parcelamiento, distribución de zonas, superficies porcentuales a ceder para Espacios verdes y equipamiento comunitario -conf. D.L. 8912/77-, etc.):</p> <p>1.- El plan de urbanización se planteará en dos etapas seguidas y consecutivas, pero será requisito necesario e indispensable para la iniciación de la segunda, la consolidación del setenta por ciento (70%) de las parcelas de la etapa precedente con la provisión e infraestructura que se establece en la propuesta (consolidación), la materialización de áreas verdes y la provisión de equipamiento comunitario precedentemente aludido. Las etapas de habitación podrán variar –en tanto no se me irroque perjuicio- si al momento de su implementación, por motivos justificados, resultase necesario y/o conveniente, previo tratamiento y acuerdo del Honorable Concejo Deliberante.</p>	<p>II.- Pues bien, en tanto y en cuanto (condición o cargo) la Municipalidad por medio de sus órganos competentes cumpla con los extremos consignados en el presente, procederé a cumplir con cuanto de mi dependa para abastecer las conductas que en él quedan a mi cargo, y a aceptar que por expediente administrativo se transfiera a la Municipalidad el dominio de las parcelas que conforme al Anexo I y II forman parte del Polígono 1 y que pueden describirse como el área de la Parcela 2C, chacra 145 de la circunscripción II comprendida entre la calle Venezuela y una línea imaginaria paralela establecida 310 metros al sur de la calle mencionada, que intercepta perpendicularmente con otra línea imaginaria ubicada paralelamente a 100 metros del Acceso Néstor C. Kirchner y desde esta una línea imaginaria paralela 890 mts. al oeste.</p> <p>III.- Sin perjuicio de cuanto llevo expuesto, solicito a Ud. que para cualquier inquietud o cuestión que se suscite en función de lo consignado precedentemente, se sirva ponerse en contacto con mi hijo y apoderado Guillermo De la Peña, o con mi abogado Dr. Luis María Rossi, con cuya intervención ha sido preparado el presente.</p> <p>Sin otro particular, saludo a Ud. muy atentamente.</p> <p>NOTA: Se agrega al presente Anexo I del Plan Director, Anexo II Primera Etapa, Anexo III Segunda Etapa y Anexo IV Delimitación del Área a Expandir.</p>
--	---



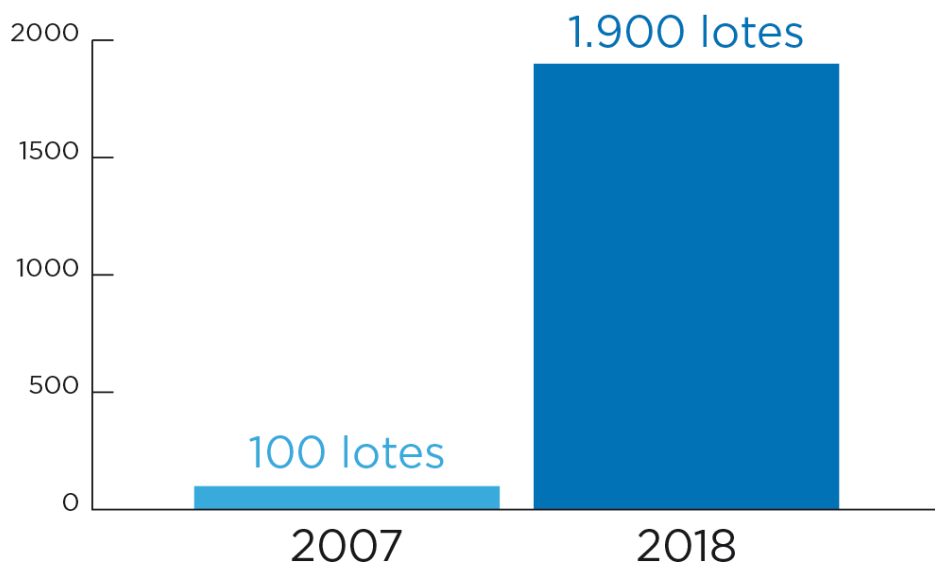
Esta donación con cargo que se había trabajado en acuerdo con los particulares, mostrando un esquema de captación de plusvalía, era convalidada por una ordenanza del Concejo Deliberante. Este aceptaba el ofrecimiento de donación realizado por los particulares y, a la vez, plasmaba en una normativa cuál era el cargo para la el Municipio.

6) Efectos en la política de Suelo Urbano Pehuajense

El Municipio realizó un plan de Desarrollo urbano muy importante, pero fue clave que en ese contexto se plantee la generación de recursos y de riqueza que esa fuerte inversión pública de los estados nacional, provincial y municipal estaba generando en los dueños de la tierra. Si el Municipio no se hubiera planteado este eje de trabajo, hubiera quedado como un plan de desarrollo urbano como cualquier otro. En este caso, al plantear que el desarrollo urbano y el trabajo de desarrollo urbano deben ir de la mano, lo que sucedió es que realizó una captación de este aumento de riqueza que le permitió al Municipio adquirir cientos de terreno de suelo urbano, corrigiendo esta externalidad y ejecutando un ambicioso plan de viviendas, destinadas a quienes tenían déficit

habitacional tal como se puede ver en las imágenes 8 y 9. Producto de la aplicación de estas herramientas el Municipio multiplicó por 19 la cantidad de lotes disponibles y que están bajo su propiedad. En 2007 tenía 100 lotes, en tanto que en la actualidad tiene 1900 lotes.

Lotes urbanos en propiedad de la Municipalidad de Pehuajó



CAPÍTULO VI- CONCLUSIONES Y PROPUESTAS FINALES

Sin dudas el suelo urbano es un bien, escaso, que se compra y se vende, y por las características que analizamos en este trabajo se valora –y toma mayor valor con el paso del tiempo- en el mercado mucho más que otros bienes.

El estudio del tema toma especial relevancia para nuestro país, en general para la Provincia de Buenos Aires -donde hay una escasez de 1.000.000 de viviendas- y en particular para muchos municipios de la Provincia, porque parte del problema habitacional es la falta de suelo urbano para la construcción de viviendas. Los municipios tienen muchas más herramientas para trabajar en la generación de suelo que en el financiamiento de la construcción de viviendas.

El análisis Constitucional para abordar el tema de la propiedad no puede escapar a lo que dispone en su Artículo 14: “Todos los habitantes de la Nación gozan de los siguientes derechos conforme a las leyes que reglamenten su ejercicio; a saber: (...) de usar y disponer de su propiedad”; en el Artículo 17: “La propiedad es inviolable, y ningún habitante de la Nación puede ser privado de ella, sino en virtud de sentencia fundada en ley. La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por ley y previamente indemnizada. Sólo el Congreso impone las contribuciones que se expresan en el Artículo 4º” pero tampoco a lo que dispone el Artículo 14 Bis donde establece que “En especial, la ley establecerá: (...) el acceso a una vivienda digna.”

Para determinar las obligaciones del estado en materia de suelo y vivienda resulta imprescindible interpretar —además de la normativa local— la Constitución Nacional y, en particular, el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC). Ello es así pues como tiene establecido la Corte Suprema de Justicia de la Nación: “la interpretación que de él se haga servirá necesariamente de pauta para la de la norma local, por aplicación de la regla hermenéutica, tantas veces recordada por la CSJN, con arreglo a la cual de dos interpretaciones debe optarse por aquella que armoniza mejor con la norma de rango superior”.

Según el PIDESC, los Estados parte no están obligados a proporcionar vivienda a cualquier habitante de su país que adolezca de esa necesidad, pero su tarea deber se concreta en fijar programas y condiciones de acceso a una vivienda, dentro de las posibilidades que sus capacidades económicas les permitan, conforme el aprovechamiento máximo de los recursos presupuestarios disponibles. A su vez, el Pacto impone una obligación de progresividad. Ello significa que los países signatarios deberán adoptar medidas que demuestren un avance en las políticas públicas destinadas a garantizar plenamente los derechos allí reconocidos⁴⁶.

Una política activa de parte de los gobiernos locales –municipalidades– en la captación de plusvalías sin dudas cumple el precepto de fijar programas y condiciones de acceso a una vivienda, dentro de las posibilidades que sus capacidades económicas les permitan.

EL suelo urbano no se reproduce si no hay acción del estado. Ya vimos que es el estado quien otorga las autorizaciones pertinentes que permiten convertir tierra en suelo urbano; y el estado es quien dota de la infraestructura necesaria —servicios e infraestructura de accesibilidad— realizando las obras y financiándolas u otorgando autorizaciones para realizarlas.

Cada una de estas acciones que provocan externalidades positivas se traducen en un trascendente incremento del valor del suelo. El objetivo de este trabajo fue mostrar quién debe aprovecharse de estas externalidades, que aparecen como una falla de mercado, ya que quien genera los costos no los refleja en los “precios” de lo que produce. De la misma forma que quien produce una externalidad negativa deba soportar su costo; quien produce una externalidad positiva debe aprovechar ese beneficio.

Para generar estas externalidades el estado pone en marcha una maquinaria cuyo fin es convertir el suelo rural en suelo urbano. Cada acción sin dudas mejora los resultados de la sociedad, y es la sociedad toda la que debe internalizar las ganancias generadas. Máxime en esquemas fiscales como el de

⁴⁶ Q. C., S. Y. c/ Gobierno de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires s/ amparo, CSJN, 2012.

nuestro país donde las transferencias del gobierno central a los Municipios superan ampliamente los ingresos que perciben los Municipios por gestión fiscal propia, lo que le agrega distorsión al esquema de ejecución de obras que aumentan el valor del suelo de los propietarios locales; ya no son todos los habitantes de una ciudad los que financian esta obra sin beneficiarse directamente, sino los habitantes de toda la nación.

Y para que las Municipalidades internalicen o capten las plusvalías originadas en externalidades positivas generadas a través de las acciones del gobierno municipal que aumentan el valor del suelo urbano es necesario un sistema legal –hemos visto que en muchos casos ya existe- que disminuya en el máximo posible los costos de transacción para que los Municipios lleguen a acuerdos con los propietarios de suelo –convenios urbanísticos como los que analizamos en este trabajo-. Es necesario profundizar esas reglas para desarrollar de manera eficiente el suelo urbano y para que los actores puedan producir y captar las externalidades positivas.

En este sentido las Municipalidades se convierten en actores fundamentales en los repartos justos de los beneficios de urbanización — externalidades—. Estas deben ser quienes administren —ocupando el rol de la sociedad toda— los beneficios de la generación de externalidades.

La hipótesis de este trabajo debe convertirse en una política pública de mediano plazo y ser el centro de las políticas de suelo urbano que las Municipalidades internalicen o capten las plusvalías originadas en externalidades positivas, generadas a través de las acciones del gobierno municipal que aumentan el valor del suelo urbano.

REFERENCIAS

1) Bibliografía consultada

- COOTER, R. y T. Ullen. *Derecho y Economía*, México, Fondo de Cultura Económica, 1998.
- GARCÍA VIZCAINO, Catalina. *Derecho Tributario, consideraciones económicas y jurídicas*, Alberto Perrot.
- MANKIW, Gregory N. *Principios de Economía*, 1° edición, Madrid, Ed. McGraw-Hill, 2002. (Sexta Edición, 2012)
- PEREZ, Enri y Nordhaus Samuelson. *Economía*, Mc Graw Hill, 2003.
- MALDONADO COPELLO, María Mercedes. *Elementos básicos para la aplicación de la participación en plusvalías en Colombia*, (documento elaborado a partir de la exposición de motivos del Acuerdo de Plusvalías de Bogotá).
- LYNCH, Alberto Benegas. *Bienes públicos, externalidades y los free-riders: el argumento reconsiderado*, Revista de Economía y Derecho, 2013.
- ROMERO, Yamile Rivera, *Los Derechos de Propiedad: Un elemento central para el Desarrollo Económico*, Revista Estrategia Organizacional, Colombia, 2013.
- HERRERA, Enrique, *Practica metodológica de la investigación jurídica*, Buenos Aires, Editorial Astrea, 2002.
- FISCHER, William A. *Externalities and Zoning*, Public Choice, 1980
(<http://www.jstor.org/stable/30023777>.)
- AULESTIA Diego y Rodríguez V, *Incentivos para el cobro de Contribución Especial de Mejoras y el financiamiento de la infraestructura pública en Ecuador*, Lincoln Institute of Land Policy, 2013.
- DUARTE, Juan Ignacio y Baer L. *Recuperación de plusvalías a través de la contribución por mejoras en Trenque Lauquen, Provincia de Buenos Aires – Argentina*. Lincoln Institute of Land Policy, 2013.
- CORVALÁN, Novillo, *Tratado de Derechos Reales*, Editorial Salvat.

- BRODSKY, Jonathan Matías, Restricciones al dominio, relaciones de vecindad e in-misiones inmateriales: un recorrido desde el derecho romano, Lecciones y Ensayos, Nro. 92, 2014
- RUETER, Frederick H. *“Externalities in Urban Property Markets: An Empirical Test of the Zoning Ordinance of Pittsburgh”*, The University of Chicago Press, Vol. 16, No. 2, Oct. 1973 (<http://www.jstor.org/stable/724771>).
- SCATOLINI, Luciano. *Hábitat, hacia un nuevo paradigma urbano*, Honorable Cámara de Diputados de la Nación, 2014.
- KIPER, Claudio, Derechos Reales, Tomo 1, Buenos Aires, Editorial Astrea, 2004.
- BELIL, Mireia. *La ciudad, clave del siglo XXI*. Fundación Dialnet, 2012, Universidad de la Rioja, España.
- ARÉVALO, M. y G. Bazoberry. *Derecho al suelo y la ciudad en América Latina*, 1° Edición, Centro Cooperativo Sueco, San José de Costa Rica, 2012.
- RIVERA, Julio Cesar, Instituciones de Derecho Civil, Parte General, Tomo II, Buenos Aires, Editorial Abeledo Perrot, 2004.
- ABRAMO, Pablo. *La teoría económica de la favela: cuatro notas sobre la localización residencial de los pobres y el mercado inmobiliario*, 2001, Ed. Bertrand, Río de Janeiro.
- BAREMBOIN, Cintia Ariana. *El Mercado de Suelo y su ordenamiento en la periferia de las Ciudades*. Editorial Teseo, 2013.
- TOPALOV, Christian, *La formación de los precios del suelo en la Ciudad Capitalista: Introducción al problema de la renta*, México, Edicol, 1979.
- MOZZI, Germán. *Proyecto de ley de cesión de tierras en la Provincia de Buenos Aires: algunas consideraciones jurídicas*. Práctica Integral Buenos Aires (PIBA) Editorial Errepar, 2012.
- MOLINATTI, Catalina. *“Financiamiento urbano a través de la movilización de Plusvalías*, Cambridge MA, Lincoln Institute of Land Policy, 2013.

- FURTADO, Fernanda y Martín Smolka. *Recuperación de Plusvalías en América Latina: alternativas para el desarrollo urbano*, Lincoln Institute of Land Policy, Eurelibros, 2001.
- PONCE RODRIGUEZ, Raúl Alberto. *Externalidades regionales y la provisión de bienes públicos en un sistema descentralizado de gobiernos subnacionales*. Sup. 2/03/09 Universidad Autónoma de Ciudad Juárez.
- CASAS, José Osvaldo. *Derechos y garantías constitucionales del Contribuyente*, Ad. Hoc.
- CATENAZZI Andrea y GAGGERO Jorge, *Programa urbe y tributación. Instrumentos económicos para la gestión del suelo*, en AA. VV., 1º Edición, Buenos Aires, 2006.
- ROJAS, Fernando y Martín O. Smolka. *Nueva ley colombiana implementa la captura de la Plusvalía*, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, 1998.
- FURTADO, Fernanda. *Reformulación de las políticas de recuperación de plusvalías en América Latina*. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy. 2007
- CLICHEVSKY, Nora. *Cambios recientes en las políticas del Estado sobre el mercado de tierra urbana*, Lincoln Institute of Land Policy, Cambridge, 2008.
- GIL, Juan Antonio Gaviria y Luis Carlos López Plata. "El conflicto en la asignación de derechos desde la perspectiva del análisis económico del derecho: el teorema de COASE y la jurisprudencia de la Corte Constitucional colombiana", *Revista de Derecho*, 2012.
- DIEZ, Manuel María, *Tratado de Derecho Administrativo -Tomo I*, Bibliográfica Omeba, Buenos Aires 1969.
- URRIZA, Guillermina. *El mercado de suelo urbano en Bahía Blanca*, tesis de Maestría en Desarrollo Urbano, Pontificia Universidad Católica de Chile, 2003.
- TOPALOV, Cristian. *La urbanización capitalista*, México, Edicol, 1979.
- TOPALOV, Cristian. *Ganancias y Rentas Urbanas. Elementos teóricos*, Madrid, Siglo XXI, 1984.

- CUENYA, Beatriz. Movilización de plusvalías en un gran proyecto urbano. La experiencia de puerto norte en la ciudad de Rosario, Lincoln Institute of Land Policy, 2009.
- SMOLKA, Martin. Recuperación de plusvalías urbanas. Aspectos conceptuales y gama de instrumentos, Rosario, Lincoln Institute of Land Policy, 2007.
- JOHNSON, Michael y Wade R. Ragas. "Land Economics", CBD Land Values and Multiple Externalities, University of Wisconsin Press, Vol. 63, No. 4, Nov. 1987. (<http://www.jstor.org/stable/3146291>)
- *Journal of Political Economy*. The University of Chicago Press. (<http://www.jstor.org/stable/10.1086/653138>).
- WAI-CHUNG LAI, Lawrence. "The Problem of Social Cost': The Coase Theorem and Externality Explained: Using Simple Diagrams and Examples to Illustrate the Role of Land Use Planning in Tackling Externalities", Liverpool University Press. Vol. 78, Nro. 3, 2007.
- BROWN, James y Mingche M. Li. *Micro-Neighborhood Externalities and Hedonic Housing Prices*, University of Wisconsin Press, Vol. 56, Nro. 2, Mayo 1980. (<http://www.jstor.org/stable/3145857>).
- MOCHON FRANCISCO y BEKER VICTOR, Economía, McGraw- Hill, Madrid, 1993.
- BOIX DOMENECH, Rafael. *Redes de ciudades y externalidades*, University/Department: Universitat Autònoma de Barcelona, Departament d'Economia Aplicada, 2003.
- MORENO SERRANO, Rosina. *Infraestructuras, externalidades y crecimiento regional: algunas aportaciones para el caso español*, Universitat de Barcelona, 1998.
- ARRAES, Ronaldo A y Edmar de Sousa Filho. *Externalidades e formação de preços no mercado imobiliário urbano brasileiro: um estudo de caso*, 2008.
- DE OLIVEIRA TAVARES, Fernando António y otros. *Avaliação imobiliária sob a perspectiva das externalidades: uma revisão da literatura*. Revista Universo Contábil, 2010.

- HERRERO, Carmen y Antonio Villar, *Sobre la distribución justa de un pastel en presencia de externalidades*, U Alicante, 1992.
- EGGERSTSSON, Thráinn, *El comportamiento económico y las instituciones*. Madrid: Editorial Alianza Economía.
- JARAMILLO, Samuel. *El papel del mercado de suelo en la configuración física de las ciudades latinoamericanas*, Editorial Mimeo, 1996.
- LOJKINE, Jean. *El marxismo, el Estado y la cuestión urbana*, México, Siglo XXI, 1996.
- MORALES SCHECHINGER, Carlos. *Algunos efectos de las reglas del mercado de suelo*, Buenos Aires, Lincoln Institute of Land Policy, 2005.
- CÁCERES QUIERO, Gonzalo y Francisco Sabatini Downey. *Recuperación de plusvalías: reflexiones sobre su posible aplicación en las ciudades chilenas*, Urbano.
- AZUELA, Antonio. *La ciudad, la propiedad privada y el derecho*, México, Colegio de México, 1989.
- DROMI, Roberto, *Derecho Administrativo*, 12 Edición, Buenos Aires, Hispania Libros, 2009.
- BRUGUE, Quim y Richard Goma. *Gobiernos locales y políticas públicas. Bienestar Social, promoción económica y territorio*, Barcelona, Ariel Ciencia Política, 1998.
- ECKERT, Joseph. "Valuación de la tierra", *Tasación de la propiedad y administración de la evaluación*, Chicago, Asociación Internacional de Oficiales de la Evaluación, 1998.
- BASUALDO, José Luis. *Manejo de suelo urbano. Posibilidades y desafíos en el desarrollo de Corrientes*, Corrientes, Instituto de la Vivienda de Corrientes, 2005.
- Revista Giros, *Legislatura: etapa decisiva*, 2009.
- ESPARZA LOZANO, Danae. *El diseño del suelo: el papel del pavimento en la creación de la imagen de la ciudad*, Universidad de Barcelona, 2014.

- ZAGARE, Verónica. *La recuperación de plusvalías como instrumento para el financiamiento de la rehabilitación de áreas centrales urbanas degradadas de América Latina*, 2009.

- RESTREPO, Patricia. *Instrumentos de financiación del desarrollo urbano en Colombia: la contribución por valorización y la participación en plusvalías. Lecciones y reflexiones*, 2010.

2) Jurisprudencia consultada

- Banco Hipotecario Nacional c/Municipalidad de la Ciudad de Rafaela. CSJN. Fallo 304:737 de 1982.

- Bourdieu c/ Municipalidad de la Capital, CSJN, Fallos 145:307 (1925).

- Baiocchi, Anita v. Prov. de Santa Fe. CSJN. Fallo 196:218.

- Manuel Faramiñan c/ la Municipalidad de la Plata s/ inconstitucionalidad de ordenanzas municipales. CSJN. Fallos: 105: 70 del 23/08/1906.

- Pedro Rouspil c/ Provincia de Bs. As. CSJN. Fallos: 187:234 del 15/07/1940.

- Don Martín Pereyra Iraola c/ Prov. de Bs. As. (22/06/1923). CSJN.

- Filomena Vázquez de Filipini Vsawayss y Freytag (2/10/1946). CSJN.

- Autotransporte El Trapiche S.R.L. y ots. c/ Municipalidad de Capital s/ Acción de Inconstitucionalidad. SCJM. (20/11/2002).

- Larralde, Lorenzo, y otros. CSJN. Fallo 243:98 de 1959.

- Oberti, Pedro c/Panziraghi, Santiago. CSJN. Fallo 248:781 de 1960.

- Cipriano, Cándida De Gregorio vda. de y otros s/demanda de inconstitucionalidad. CSJN. Fallos 236:22 del 3/10/1956.

3) Anexos

3. a) Presentación en Power Point de la que se tomaron las imágenes para ilustrar el capítulo V. Elaboración propia para diversas jornadas y presentaciones.

3. b) Acuerdo de donación entre la familia Giani y ordenanza del Honorable Concejo deliberante de Pehuajó con aceptación y modificación de indicadores urbanísticos.

3. c) Acuerdo de donación entre la familia Lorenzo y ordenanza del Honorable Concejo deliberante de Pehuajó con aceptación y modificación de indicadores urbanísticos.

3. d) Acuerdo de donación entre la familia De La Peña y ordenanza del Honorable Concejo deliberante de Pehuajó con aceptación y modificación de indicadores urbanísticos.

POLÍTICA TERRITORIAL Y CAPTACIÓN DE PLUSVALÍAS ORIGINADAS EN EXTERNALIDADES PRODUCTO DE LAS ACCIONES DE GOBIERNO

Municipalidad de Pehuajó



DIPUTADOS UC - FPV - PJ
PROVINCIA DE BUENOS AIRES



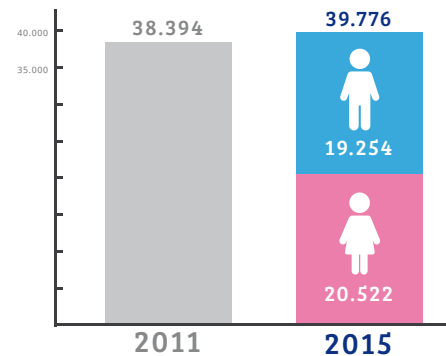
DR. AVELINO R. ZURRO
DIPUTADO DE LA PROVINCIA
DE BUENOS AIRES



PEHUAJÓ



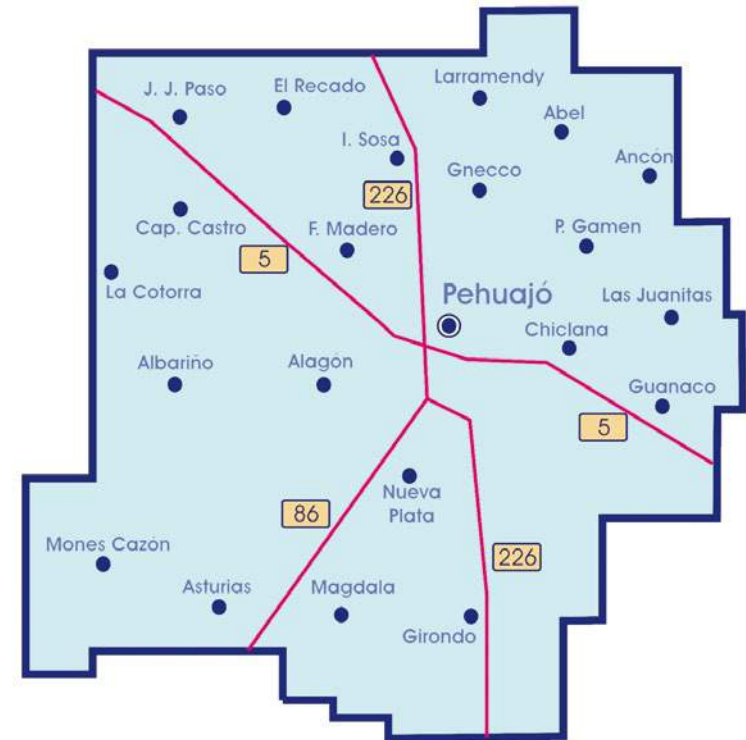
Ciudad cabecera:
31.000 hab. aprox.



Aumento de población **3,6%**

Densidad poblacional
8,7 hab. x km²

Localidades y parajes





Limitaciones Geomorfológicas - Inundación de 1987





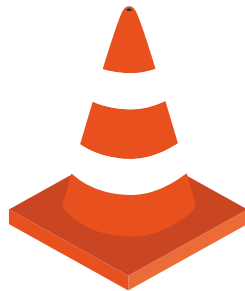
Situación 2007-2008

- Más del 90% de los lotes urbanos ocupados
- 1.900 lotes disponibles
(solo 100 propiedad de la Municipalidad de Pehuajó)
- 4.250 familias con necesidad de vivienda
- 27% de hogares con cloacas



Programa de desarrollo urbano

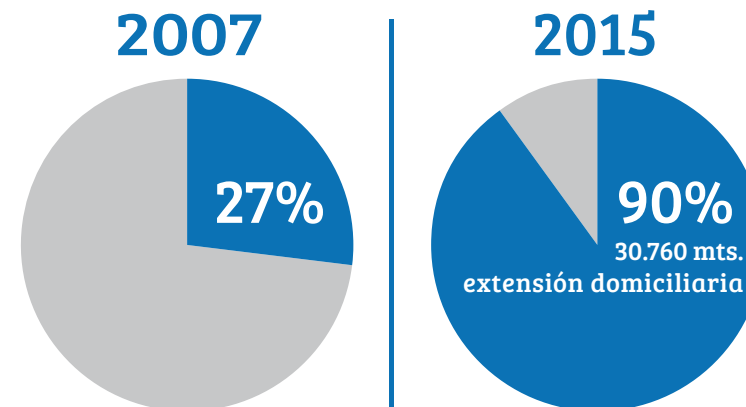
PAVIMENTO Y CORDÓN CUNETETA



261 Nuevas
cuadras

49.000 mts.
Cordón cuneta

CLOACAS



GAS

20.000 mts. lineales de gas
en la Ciudad de Pehuajó.



Programa de desarrollo urbano

AGUA

20.000 mts. lineales de recambio de cañerías.

LUZ

Plan “Más Cerca Eléctrico”

Financiamiento: \$124.000.000

- Reemplazar por preensamblado los cables viejos y convencionales;
- Mejorar las líneas de media tensión (mayor potencia a la ciudad);
- Proceder al cambio de transformadores;
- Equipar con iluminación led a los accesos y con 800 luminarias a los barrios, (cuatro columnas por cuadra).

Estacion Transformadora de 132 Kw. Henderson Pehuajó

Financiamiento: \$140.000.000

ACCESOS

Remodelación total de 2
de los 3 accesos de la Ciudad.





Programa de desarrollo urbano

DESAGÜES PLUVIALES

1 Calle Rawson

460 metros de extensión

2 Acceso Kirchner

1.050 metros de extensión

3 Sistema Gorostiaga

1.060 metros de extensión

4 Calle Wilde

360 metros de extensión

5 Calle Martín Coronado

340 metros de extensión

6 Calle Encina

950 metros de extensión

7 Sistema Venezuela (en marcha)

superficie aproximada de 486.000 m²





Programa de desarrollo urbano

RECUPERACIÓN DE LOS ESPACIOS VERDES

Parque General San Martín



Paseo Costero





Programa de desarrollo urbano

RECUPERACIÓN DE LOS ESPACIOS VERDES

Plaza Dardo Rocha



Plaza España





Programa de desarrollo urbano

RECUPERACIÓN DE LOS ESPACIOS VERDES

Plaza Juan XXIII



Plaza Italia





Inicio de las obras de Desarrollo Urbano y de los Convenios de expansión Urbana: 2008

Resulta socialmente deseable que las Municipalidades internalicen o capten las plusvalías originadas en externalidades positivas generadas a través de las acciones del gobierno municipal, que aumentan el valor del suelo urbano.



Ley de acceso justo al hábitat. Sanción 2012

ARTÍCULO 46: Hechos generadores de la participación del municipio en las valorizaciones inmobiliarias. Constituyen hechos generadores de la participación del Municipio en las valorizaciones inmobiliarias en su ejido, los siguientes:

- a) La incorporación al Área Complementaria o al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Rural.
- b) La incorporación al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Complementaria.
- c) El establecimiento o la modificación del régimen de usos del suelo o la zonificación territorial.
- d) La autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, bien sea elevando el Factor de Ocupación del Suelo, el Factor de Ocupación Total y la Densidad en conjunto o individualmente.
- e) La ejecución de obras públicas cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras.
- f) Las autorizaciones administrativas que permitan o generen grandes desarrollos inmobiliarios.
- g) Todo otro hecho, obra, acción o decisión administrativa que permita, en conjunto o individualmente, el incremento del valor del inmueble motivo de la misma, por posibilitar su uso más rentable o por el incremento del aprovechamiento de las parcelas con un mayor volumen o área edificable.



Recuperación de tierras - Regulación del mercado inmobiliario - Política habitacional





Expansión Urbana: Caso Herencia Vacante de Rodriguez

94 Hectáreas

1200 potenciales
nuevos lotes urbanos.

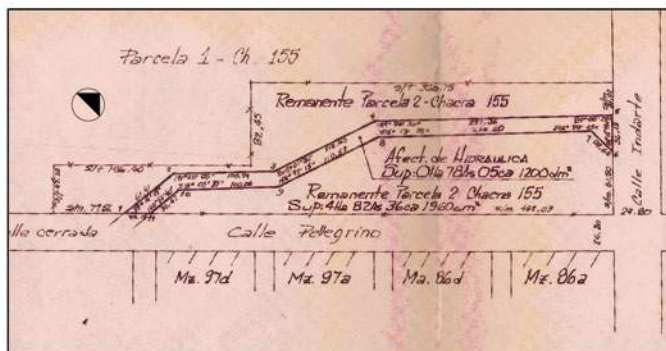


Expansión Urbana: Convenio Familia Giani

ANEXO II CONVENIO PROPUESTA DE PARCELAMIENTO



ANEXO I UBICACION DELIMITACION DEL AREA A EXPANDIR

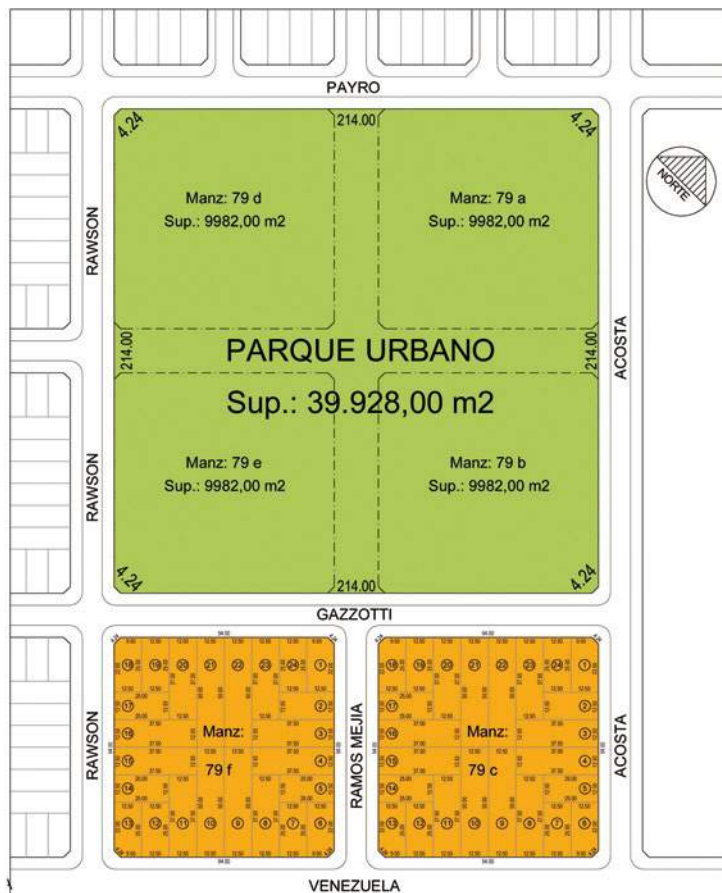


Zona Complementaria: Generación de tres manzanas:
1 manzana (8 lotes) para la Municipalidad de Pehuajó,
2 manzanas (28 lotes) para la familia Giani.



Expansión Urbana: Convenio Familia Los Lorenzo

ANEXO II
IDENTIFICACION DE MANZANAS Y PARCELAS



Parque urbano de 4 manzanas con lago regulador
48 lotes con Servicios de la Familia



¿Cómo se instrumentó en lo jurídico?

Pehuajó, 25 de agosto de 2014.

Al Sr. Intendente Municipal
Don Pablo J. Zurro.
S.D.

De mi consideración:

He recibido su propuesta para que evalúe la posibilidad de transferir a la Municipalidad de Pehuajó (en adelante "la Municipalidad"), y con destino a urbanización, la propiedad de parte del inmueble de mi propiedad sito en este Partido de Pehuajó, nombrado catastralmente como Circ: II – Secc: B – Chacra: 145 – Parcelas: 2g y 2c.

I.- Según dicha propuesta (ilustrada con el Anexo I -PLAN DIRECTOR- que gloso a este instrumento- donde se desarrolla la intención del fraccionamiento referido inmueble con un proyecto de parcelamiento, distribución de zonas, superficies porcentuales a ceder para Espacios verdes y equipamiento comunitario -conf. D.L. 8912/77-, etc.):

1.- El plan de urbanización se planteará en dos etapas seguidas y consecutivas, pero será requisito necesario e indispensable para la iniciación de la segunda, la consolidación del setenta por ciento (70%) de las parcelas de la etapa precedente con la provisión e infraestructura que se establece en la propuesta (consolidación), la materialización de áreas verdes y la provisión de equipamiento comunitario precedentemente aludido. Las etapas de habilitación podrán variar –en tanto no se me irroque perjuicio- si al momento de su implementación, por motivos justificados, resultase necesario y/o conveniente, previo tratamiento y acuerdo del Honorable Concejo Deliberante.

II.- Pues bien, en tanto y en cuanto (condición o cargo) la Municipalidad por medio de sus órganos competentes cumpla con los extremos consignados en el presente, procederé a cumplir con cuanto de mi dependa para abastecer las conductas que en él quedan a mi cargo, y a aceptar que por expediente administrativo se transfiera a la Municipalidad el dominio de las parcelas que conforme al Anexo I y II forman parte del Polígono 1 y que pueden describirse como el área de la Parcela 2C, chacra 145 de la circunscripción II comprendida entre la calle Venezuela y una línea imaginaria paralela establecida 310 metros al sur de la calle mencionada, que intercepta perpendicularmente con otra línea imaginaria ubicada paralelamente a 100 metros del Acceso Néstor C. Kirchner y desde esta una línea imaginaria paralela 890 mts. al oeste.

III.- Sin perjuicio de cuanto llevo expuesto, solicito a Ud. que para cualquier inquietud o cuestión que se suscite en función de lo consignado precedentemente, se sirva ponerse en contacto con mi hijo y apoderado Guillermo De la Peña, o con mi abogado Dr. Luis María Rossi, con cuya intervención ha sido preparado el presente.

Sin otro particular, saludo a Ud. muy atentamente.

NOTA: Se agrega al presente Anexo I del Plan Director, Anexo II Primera Etapa, Anexo III Segunda Etapa y Anexo IV Delimitación del Área a Expandir.



Por todo ello el HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE PEHUAJÓ, en uso de las facultades y atribuciones que le son propias sanciona con fuerza de:

ORDENANZA

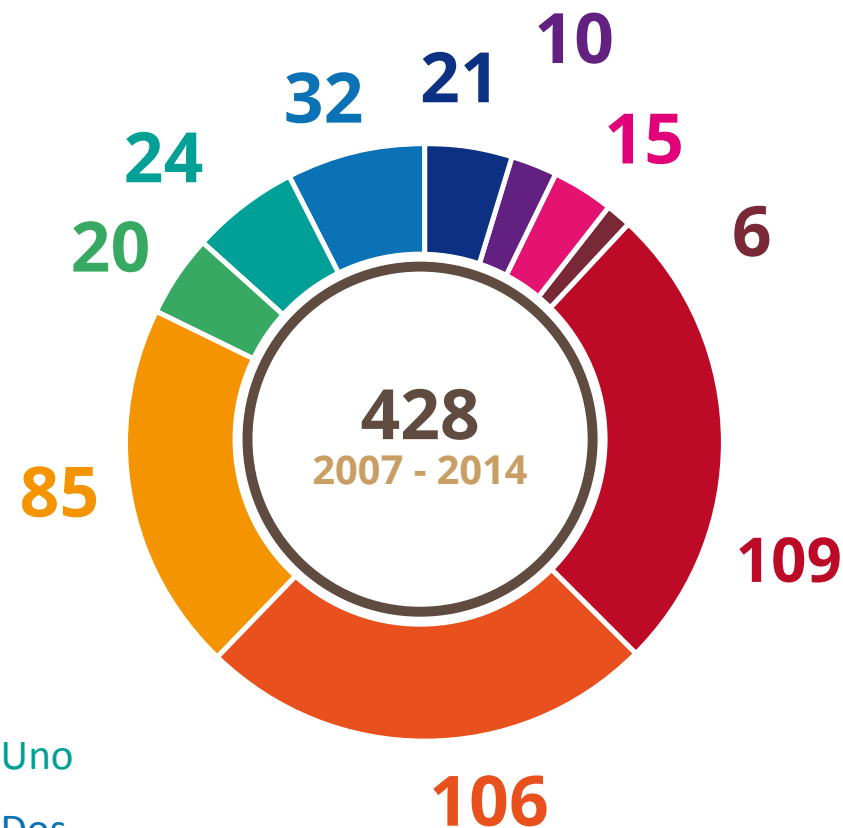
ARTICULO 1º.- Acéptase el ofrecimiento realizado por la Sra. Olga Dominga Bassart de De La Peña D.N.I. N° 2.846.858, obrante de fs. 1 a 7 y conforme a los planos Anexo I, II, III, IV que lucen a fojas 8, 9, 10 Y 11 respectivamente, de las presentes actuaciones.-

ARTÍCULO 2º.- Mediante el mencionado ofrecimiento a la Municipalidad de Pehuajó le corresponde lo establecido como Poligono I, según Anexo II obrante a fs. 9, que es el área de la parcela 1B de la Chacra 145 de la Circunscripción II comprendida entre la calle Venezuela y una línea imaginaria paralela establecida 310 metros al sur de la calle mencionada, que intercepta perpendicularmente con otra línea imaginaria ubicada paralelamente a 100 metros del Acceso Néstor C. Kirchner y desde esta



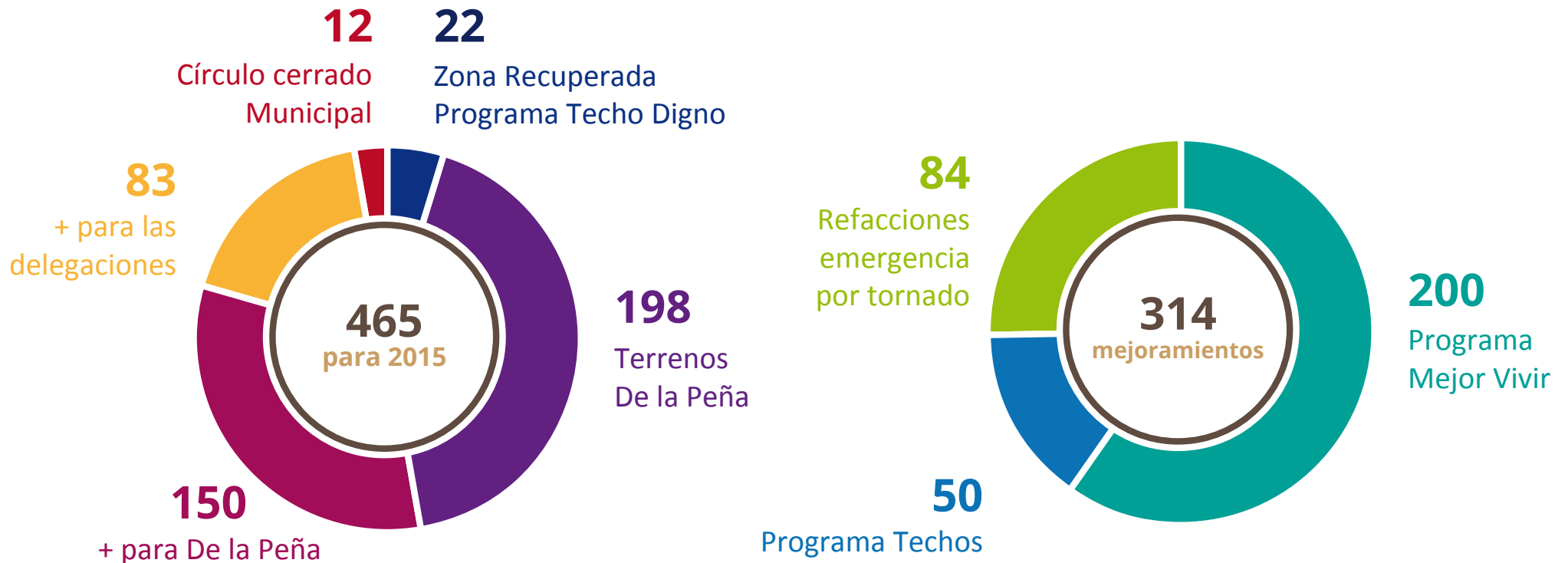
Esto nos permitió ejecutar un ambicioso plan de viviendas en 10 años.

- Plan Compartir 1
- Compartir Policía Comunal
- Plan Compartir 2
- Plan Solidaridad
Mones Cazón
- Plan Federal
(Barrio Chavez)
- Plan Federal
(Barrio Maradona)
- Plan Federal
(Madres y Abuelas de Plaza
de Mayo y O. Guglielmino)
- Viviendas en las Localidades
- Viviendas del Círculo Cerrado Uno
- Viviendas del Círculo Cerrado Dos





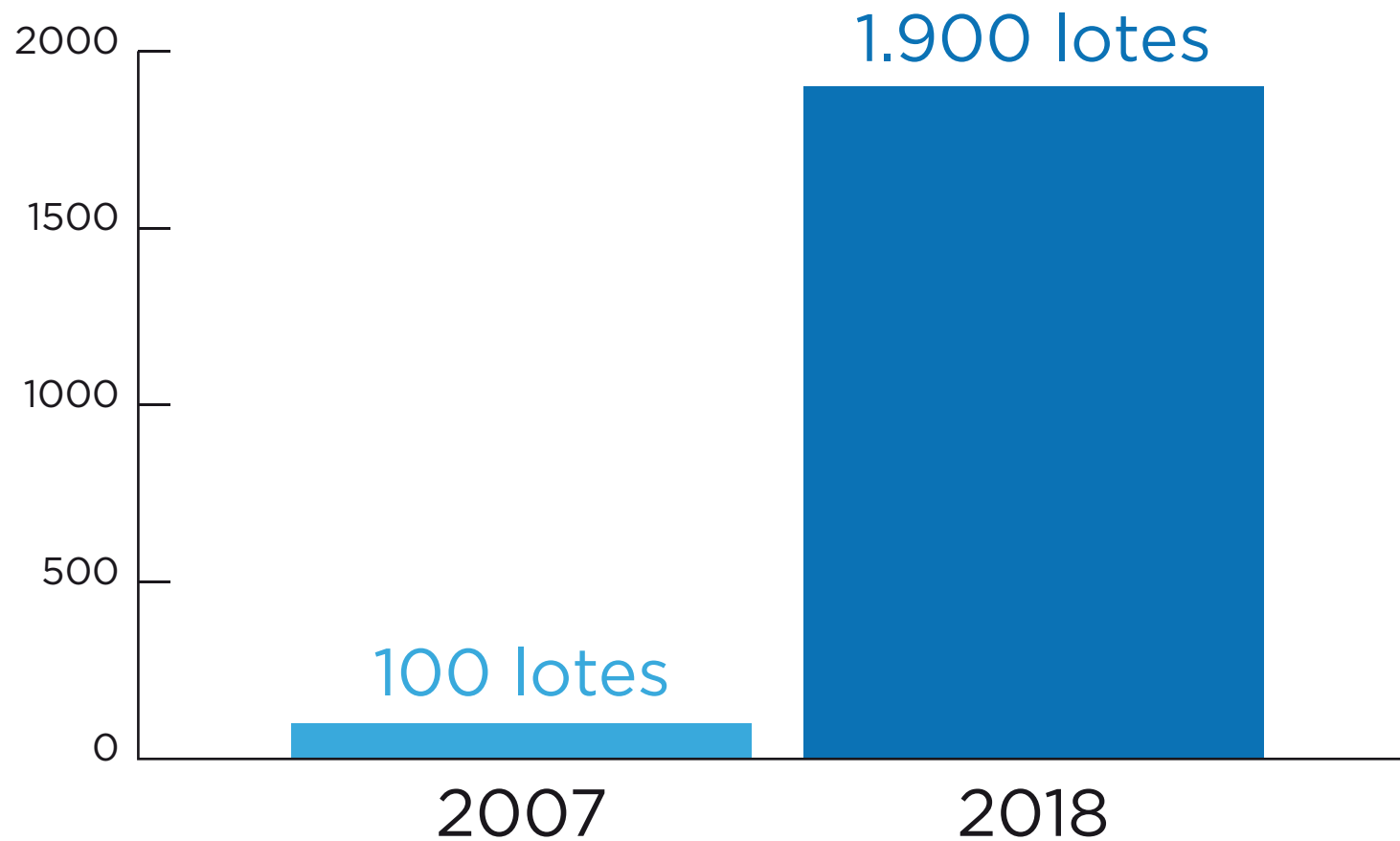
Esto nos permitió ejecutar un ambicioso plan de viviendas en 10 años.



- 893 viviendas -



Lotes urbanos en propiedad de la Municipalidad de Pehuajó





DR. AVELINO R. ZURRO
DIPUTADO DE LA PROVINCIA DE BUENOS AIRES

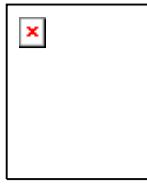
¡MUCHAS GRACIAS!



DIPUTADOS UC - FPV - PJ
PROVINCIA DE BUENOS AIRES



DR. AVELINO R. ZURRO
DIPUTADO DE LA PROVINCIA
DE BUENOS AIRES



Expte. N°: 4085-21158/H/2015

*Honorable Concejo Deliberante
del Partido de Pehuajó*

ORDENANZA N° 02/15.-

Expte. H.C.D. N°: 4.286/15.-

Expte. N°: 4085-21158/H/2015.-

VISTO:

El ofrecimiento de donación con cargo formulado a la comuna por los herederos de Juan Arsenio GIANI, según declaratoria de herederos en GIANI JUAN ARSENIO S/ SUCESION AB INTESTATO; y

La necesidad de ir completando el entramado urbano y solucionando las problemáticas establecidas dentro del código como de solución prioritaria y sanear un importante sector de la ciudad a la vez de liberar el área residencial para mitigar la situación de déficit habitacional existente en nuestra ciudad y generar el completamiento del tejido urbano en la zona norte de la ciudad; y

Que de acuerdo a un análisis del sector, se decidió intervenir con el frente norte de la ciudad, comenzando con el predio catastrado como Circ: II - Secc: B – Chacra: 144 - Fracciones: IV-V-VI, designadas según el C.O.U. de Pehuajó como Uso Especifico 6 (U.E.6), destinado a cuencos de drenaje, donde se creó, en parte del predio, un Espacio Verde Público de 6,4 Ha con un reservorio de agua, receptor de excedentes hídricos.

El inmueble sito en este Partido de Pehuajó, nombrado catastralmente como Circ: II – Secc. B – Chacra: 155 – Parcela: 2, según Anexo I (Delimitación del Área a Expandir); y

CONSIDERANDO:

Desde el Esquema Director previsto dentro del C.O.U (Código de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Pehuajó), se propone orientar el crecimiento urbano mediante el completamiento de la planta urbana actual, de acuerdo a las pautas emergentes del plan de manejo ambiental

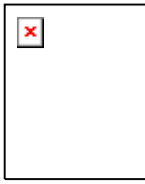
Tanto para la creación y/o ampliación de núcleos urbanos se debe responder a criterios adecuados de planificación basados en la necesidad de que el aumento de las áreas urbanas se rija no solo por el simple interés particular sino fundamentalmente por el interés común.

Que debido a la falta de terrenos para la construcción de viviendas, el municipio, a través de la Secretaría de Obras Públicas, propuso un plan de urbanización del sector, en consonancia con el artículo 7° inciso h) y de los artículos N° 20 y 21 sobre reestructuración de núcleos urbanos de la Ley 8912/77.

Que el municipio se encuentra en condiciones de asegurar la dotación de los servicios esenciales al sector.

Que este lote permitirá solucionar en parte la falta de terrenos municipales para la construcción de barrios con viviendas de carácter social.

Que el municipio, a través del **“Programa Federal de Construcción de Viviendas Techo Digno”**, construirá viviendas en la manzana 155 c (según Anexo II adjunto a la presente), para lo cual realizará las obras de infraestructura correspondientes, la construcción de las redes de agua potable y cloacas, alumbrado público, gas y electricidad, además de cordón cuneta de acuerdo a lo establecido en el Capítulo IV, Artículo 62 del Decreto Ley 8912/77.



*Honorable Concejo Deliberante
del Partido de Pehuajó*

Que también permitirán solucionar el déficit de equipamiento comunitario que está requiriendo el desarrollo urbano actual de la zona en cuestión,

Que además el proyecto contempla la generación de un espacio verde público con equipamiento comunitario incluido (que puede estar destinado a las necesidades que la comunidad determine satisfacer como salud, seguridad, educación, cultura, administración pública, justicia, transporte, comunicaciones o recreación).

Que dicha ampliación permitirá mejorar y redistribuir del espacio verde público o libre público establecido en el Art 13 del DL 8912/77.

Que la Municipalidad plantea la propuesta (ilustrada con el Anexo II que se glosa a este instrumento) donde se desarrolla la intención del fraccionamiento del referido inmueble con un proyecto de parcelamiento, distribución de zonas, superficies porcentuales a ceder para calles, espacios verdes y Reserva para Espacio Comunitario – conforme a lo estipulado en el D.L. 8912/77.

Que el plan de urbanización contemplará la conformación de tres (3) manzanas, las cuales se designan como 155 a – 155 b – 155 c - con sus respectivas parcelas, según lo describe el Anexo II.

Que el plan de urbanización contemplará un área destinada para Espacio Verde Público con una superficie aproximada de 1826 m² y un sector de Reserva para Equipamiento Comunitario con una superficie aproximada de 716 m².

Que se tomarán todos los recaudos necesarios para que los terrenos designados (según Anexo II) tengan un normal acceso desde la vía pública, contemplando los espacios correspondientes para el cordón cuneta y vereda reglamentaria.

Que el sector descrito precedentemente se afectará a Zona Residencial 2 (R2)

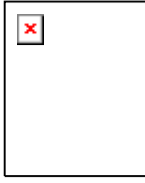
ZONA R2

CARÁCTER DE LA ZONA: Zona destinada predominantemente al uso residencial de baja densidad, con posibilidades de albergar otros usos compatibles.

Se permitirá la localización de Conjuntos Habitacionales de Interés Social. Los indicadores urbanísticos de los mismos serán evaluados al momento de la elaboración de los respectivos planes teniendo en cuenta los Decretos 1549/83 y 4931/88.

Indicadores Urbanísticos para Residencial 2:

INDICADORES URBANISTICOS				
F.O.T	F.O.S.	C.A.S	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
1,0	0,6	20%	150 hab./Ha.	Frente mínimo: 12 m. Superficie mínima: 300 m ² .



*Honorable Concejo Deliberante
del Partido de Pehuajó*

USO

PREDOMINANTE: Según planilla de usos, Ord. 62/00.-

COMPLEMENTARIOS: Según planilla de usos, Ord. 62/00.-

PROHIBIDOS: Según planilla de usos, Ord. 62/00.-

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, tratamiento de calles, desagües pluviales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, recolección de residuos.

TEJIDO.

RETIRO DE FRENTE. Optativo. Mínimo 3 m.

RETIROS LATERALES: Optativo. Mínimo 3 m.

CENTRO LIBRE DE MANZANA: Según normas generales

ALTURA MAXIMA: 6 m.

COCHERAS: Según normas generales.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Para todas las parcelas que no cuenten con agua corriente la densidad neta de aplicación de la zona será de 130 hab./ha. o la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela hasta tanto se completen los servicios.

Para conjuntos integrales deberá mantenerse el trazado existente pudiéndose incorporar otras vías de acceso peatonales y vehiculares para la circulación interna.

Por todo ello el **HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE PEHUAJÓ**, en uso de las facultades y atribuciones que le son propias sanciona con fuerza de:

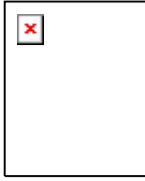
ORDENANZA

Artículo 1°: Desaféctese de la zona de Esparcimiento de la ciudad de Pehuajó, establecida en el código de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Pehuajó y de su correspondiente mapa de ordenamiento territorial, al predio identificado catastralmente con la Circ: II – Secc. B – Chacra: 155 – Parcela: 2. De acuerdo al detalle obrante en el anexo I “Área a expandir” que forma parte integrante de la presente Ordenanza.

Artículo 2°: Amplíese el núcleo urbano de la ciudad de Pehuajó, incorporando al mismo los sectores que se indican en el Anexo II “Propuesta de parcelamiento”

Artículo 3°: Se deberá tener en cuenta que las medidas designadas para el Anexo II son tentativas y las dimensiones definitivas serán corroboradas de acuerdo al plano de mensura correspondiente, aprobado por la Dirección de Geodesia de la Pcia. de Bs. As.

Artículo 4°: Apruébese la afectación a la ZONA RESIDENCIAL 2 (R2) del predio catastrado como: Circ: II – Secc. B – Chacra: 155 – Parcela: 2. De acuerdo al detalle que se adjunta en el Anexo II, “Propuesta de parcelamiento”, que se incluye dentro de la presente Ordenanza.



Expte. N°: 4085-21158/H/2015

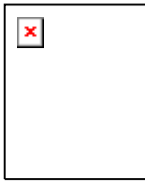
*Honorable Concejo Deliberante
del Partido de Pehuajó*

Artículo 5°: La presente Ordenanza está sujeta a la convalidación provincial según lo establece el art. 8 del Decreto 4931/88 y el artículo 21 de la Ley 8912/77.

Artículo 6°: Comuníquese y regístrese.-

Dada en la Sala de Sesiones del HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE PEHUAJÓ a los veintitrés días del mes de Enero de 2015.

Y.V.R.



*Honorable Concejo Deliberante
del Partido de Pehuajó*

ORDENANZA N° 01/15.-
Expte. H.C.D. N° 4.286/2015.-
Expte. N° 4085-21158/H/2015.

VISTO:

La nota enviada por el Departamento Ejecutivo Municipal, obrante a fojas 17 del Expediente N° 4085-21158/H/15, solicitando la evaluación y análisis de donación de parcelas, y;

CONSIDERANDO:

Que los Herederos de Giani, Juan Arsenio, han ofrecido en donación con cargo de las parcelas que se indican como POLIGONO 155 "C", parcelas 1-2-3-4-5-6-7 y 8, cuya superficie total de manzana asciende a 3386 m2 según Anexo II (Fs .16) y que son parte de las parcelas denominadas catastralmente como Circ. II – Secc. B – Chacra: 155 – Parcela: 2 según Anexo I (Fs. 15).-

Que la ubicación estratégica del mencionado predio se corresponde con las posibilidades de expansión urbana de nuestra ciudad.

Que de acuerdo a lo establecido en el Art. 57 de la L.O.M. es facultad de este H.C.D. la aceptación de donaciones ofrecidas a la Municipalidad.

Por todo ello el **HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE PEHUAJÓ**, en uso de las facultades y atribuciones que le son propias sanciona con fuerza de:

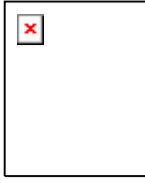
ORDENANZA

ARTICULO 1°.- Aceptase el ofrecimiento realizado por los Herederos de Giani, Juan Arsenio, de donación con cargo de las parcelas que se indican como POLIGONO 155 "C", parcelas 1-2-3-4-5-6-7 y 8, cuya superficie total de manzana asciende a 3386 m2 según Anexo II (Fs .16) y que son parte de las parcelas denominadas catastralmente como Circ. II – Secc. B – Chacra: 155 – Parcela: 2 según Anexo I (Fs. 15).-

ARTÍCULO 2°.- Comuníquese y regístrese.-

Dada en la Sala de Sesiones del HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE PEHUAJÓ a los veintitrés días del mes de Enero de 2015.

Y.V.R.



*Honorable Concejo Deliberante
del Partido de Pehuajó*

ORDENANZA N° 71/14.-
Expte. H.C.D. N° 4249/2014.-
Expte. N° 4085-20631/L/2014.

VISTO:

La nota enviada por el Departamento Ejecutivo Municipal, obrante a fojas 8 del Expediente N° 4085-20631/L/14, solicitando la evaluación y análisis de donación de parcelas, y;

CONSIDERANDO:

Que el Sr. Lorenzo, Tomás José y otro, ha realizado una propuesta, en virtud del Plan de Expansión Urbana elaborado por el Municipio, con las diferentes etapas y condiciones para el desarrollo urbanístico del inmueble nombrado catastralmente como: Plano de Mensura 80-4-2011, Circunscripción I, Sección D, Quinta 79, Manzanas 79 a, 79 b, 79 d y 79 e, con destino a la conformación de un Parque Urbano.

Que la ubicación estratégica del mencionado predio se corresponde con las posibilidades de expansión urbana de nuestra ciudad.

Que durante muchos años se intentó llegar a un acuerdo con el vecino para proyectar un emprendimiento urbanístico dado la carencia de lotes propios que tiene este municipio.

Que de acuerdo a lo establecido en el Art. 57 de la L.O.M. es facultad de este H.C.D. la aceptación de donaciones ofrecidas a la Municipalidad.

Por todo ello el **HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE PEHUAJÓ**, en uso de las facultades y atribuciones que le son propias sanciona con fuerza de:

ORDENANZA

ARTICULO 1°.- Acéptase la donación con cargo efectuada por los Sres. Lorenzo, Tomás José, DNI N° 11216720 y Lorenzo, Néstor Osvaldo, DNI N° 13235620, obrante de fs. 1 a 4 y conforme a los planos Anexo I y II que lucen a fojas 5 y 6 respectivamente, de las presentes actuaciones.-

ARTÍCULO 2°.- Comuníquese y regístrese.-

Dada en la Sala de Sesiones del HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE PEHUAJÓ a los cinco días del mes de Noviembre de 2014.

M.O.G.

Pehuajó, 30 de Octubre de 2014.

1

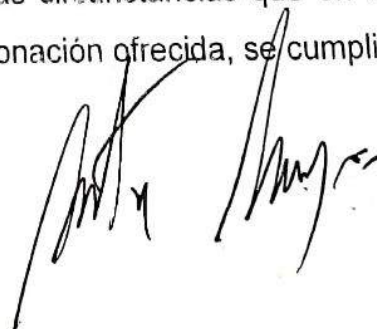
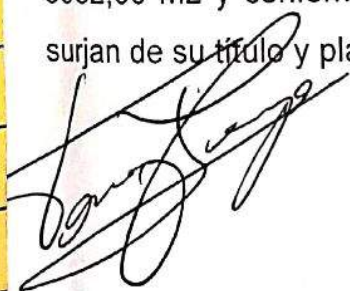
Al Sr. Intendente Municipal
Don Pablo J. Zurro.
S.D.

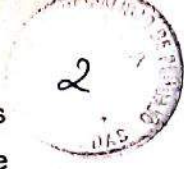
De mi consideración:

Nos dirigimos a Usted, en respuesta a vuestra propuesta, cuyo objeto fuera que evaluáramos la posibilidad de transferir en donación a la Municipalidad de Pehuajó -en adelante la denominaremos "la Municipalidad- con destino a urbanización exclusivamente parte del inmueble de nuestra propiedad sito en este Partido de Pehuajó, e individualizado con la nomenclatura catastral designada según Plano de Mensura 80 - 4 - 2011 como Circ.: I - Secc.: D Quinta: 79 -Manzanas: 79 a - 79 b - 79 c - 79 d - 79 e - 79 f.- (Individualizados en plano Anexo 1).

Luego de merituar vuestro pedido, es que resolvimos acceder al mismo, a cuyo fin deberán cumplimentarse los siguientes cargos; y demás condiciones y obligaciones que indicaremos a continuación:

I.- OBJETO. DONACION CON CARGO: Es consecuencia de vuestra petición, que por la presente decidimos ofrecerle a "La Municipalidad" en donación gratuita y con cargo, los bienes, expresándoles, asimismo nuestra conformidad para que se lleven a cabo todos los actos necesarios, incluyendo la tramitación de expediente administrativo, por el cual se acepte la donación ofrecida, y en definitiva se transfiera a la Municipalidad el dominio de las manzanas, que se designan como: 79 "a" - Manz: 79 "b" - Manz: 79 "d" - Manz: 79 "e" conforme al Anexo 1 "Identificación de manzanas y parcelas" se indican como Manz: 79 "a" - Manz: 79 "b" - Manz: 79 "d" - Manz: 79 "e", con una superficie aproximada por manzana de 9982,00 m2 y conforme a las medidas y demás circunstancias que en definitiva surjan de su título y planos de propiedad.- La donación ofrecida, se cumplimentara





en tanto y en cuanto (condición o cargo) la Municipalidad destine las manzanas referidas (inmueble) que se ofrecen en donación a la conformación de un Parque Urbano y también cumpla con todos los extremos y obligaciones (cargo) que indicamos y consignamos, en la presente nota.-

II.- Según dicha propuesta -ilustrada con el Anexo II que glosa a este instrumento donde se desarrolla la intención del fraccionamiento del referido inmueble con un proyecto de parcelamiento, distribución de zonas, superficies porcentuales a ceder para Espacios verdes -conf. D.L. 8912/77-, etc.):

1.- El plan de urbanización contemplará la conformación y distribución de cuatro (4) manzanas de 100x100 mts destinadas a un Parque Urbano designadas según Anexo II como **Manz: 79 "a", "b", "d" y "e"**, y dos (2) manzanas de 100x100 mts, con veinticuatro (24) parcelas cada una designadas según Anexo II como **Manz: 79 "c" y "f"** reservadas en propiedad exclusiva por los aquí donantes.

III.- CARGO- OBLIGACIONES DE LA MUNICIPALIDAD: Constituyen obligaciones a cargo de la Municipalidad, como condición de la donación:

- a) La realización del proyecto hidráulico del Plan Director, a fin de obtener el correspondiente Certificado de Factibilidad Hídrica para las 6 manzanas.
- b) La Realización del proyecto hidráulico para las 6 manzanas aprobado por la Dirección de Saneamiento y Obras Hidráulicas con la obtención final del certificado de Factibilidad Hidráulica.
- c) El dictado, promulgación y publicación de la Ordenanza dentro de un plazo de 30 días de firmada la presente.
- d) La demarcación del reservorio que comprenderá una superficie aproximada de 2 hectáreas, generando un movimiento de suelos de aproximadamente 20.000 m³ para el alteo y relleno de las manzanas en sector sur (79 "c" y 79 "f") y para la materialización de las calles internas según lo previsto en el Anexo II, en un plazo de 60 días.
- e) La Ejecución del tendido de Suministro de Gas hasta la intersección de las calles Rawson y Gazzotti en un plazo de 365 días desde firmada la presente.



f) La realización de cordón cuneta sobre calle Rawson entre las calles Venezuela y Payró; y la realización del cordón cuneta sobre calle Payró entre las calles Rawson y Acosta en un plazo de 60 días desde firmada la presente. Sobre las demás arterias internas afectadas en un plazo de 60 días desde la aprobación de los planos de subdivisión otorgada por la Dirección de Geodesia.

g) La presentación en la Dirección de Ordenamiento Urbano y Territorial (D.O.U.T.) de la Pcia. de Bs.As. para su correspondiente aprobación e incorporación y designación de zona e indicadores urbanísticos dentro de un plazo de 60 días de finalizado el movimiento de suelos.

h) Una vez aprobado por la D.O.U.T. -el cual se estipula que será dentro del plazo de seis meses a un año de presentado, se estará en condiciones de presentar la subdivisión de parcelas ante la Dirección de Geodesia de la Pcia. de Bs.As. para, una vez aprobado dicho plano, estar en condiciones para la escrituración de los lotes.

IV.- Esta donación lleva implícita la obligación -cargo- de parte de la donataria -La Municipalidad- de cumplimentar con las obligaciones incluidas a su cargo por el presente dentro el término de un año (1) con opción de los donantes de otorgar ciento ochenta (180) días más, a contar desde la fecha de vencido el plazo de un (1) año descripto anteriormente. Quedando al vencimiento de este último plazo ipso-facto revocada -rescindida- si no se cumplimentara con las obligaciones de la Municipalidad.-

V.- El espacio verde se contemplará de acuerdo a lo descripto en el Anexo II.

VI.- La mensura y subdivisión del inmueble como resulta del ANEXO II deberá ser realizada con intervención del profesional que designe "la Municipalidad" a costa y cargo de la misma, inclusive las manzanas 79 f y 79 c, quedando a nuestro cargo entregar la posesión de las manzanas correspondientes a la Municipalidad de Pehuajó a partir de la aceptación del presente.

VI.- El parcelamiento a aprobar debe ser en un todo de acuerdo con lo dispuesto en el Anexo II.

4

VII.- Se deberá tener en cuenta que las medidas designadas para el Anexo II son tentativas y las dimensiones definitivas serán corroboradas de acuerdo al plano de mensura correspondiente.-

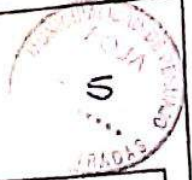
La Municipalidad de Pehuajó deberá afrontar los gastos de escrituración correspondientes a la presente transmisión solo en proporción a las manzanas que la Municipalidad recibe según lo previsto en el Anexo II y a su opción podrá escriturar la donación a través de la Escribanía General de Gobierno.

Sin otro particular, saludamos a Ud. muy atentamente.

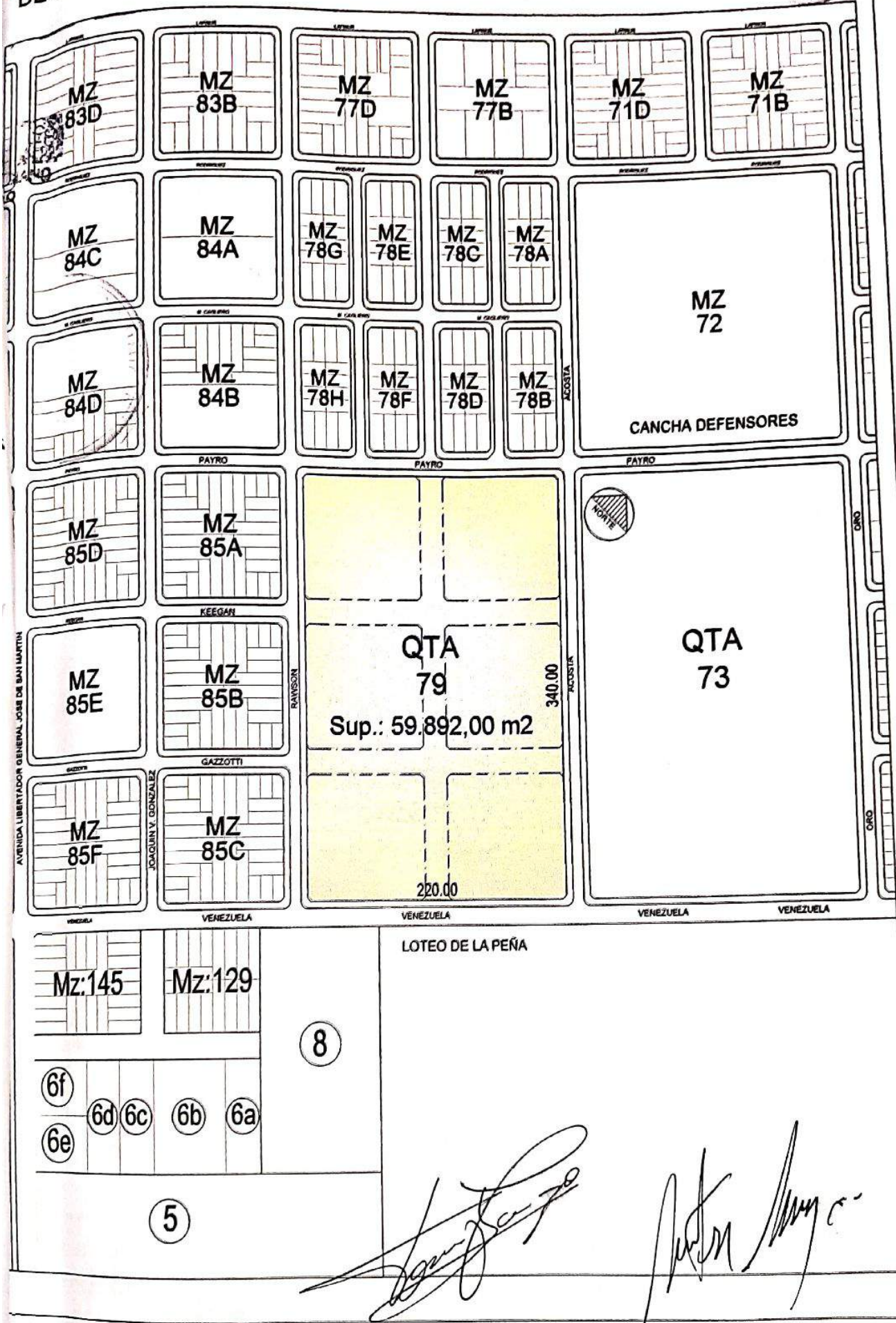
VERIFICACION de firmas en el folio
Actuación DAA17070074
HUAIJO 30 de Octubre de 2014

PABLO ALDI GIANNO
NOTARIO

MUNICIPALIDAD DE PEHUAJÓ
MESA DE ENTRADAS Y SALIDAS
30 OCT 2014
ENTRADA



ANEXO I DELIMITACION DEL AREA A EXPANDIR



[Handwritten signatures]

CERTIFICACION de firmas en el tomo
de Actuación... 2AA17079874
PEHUJO... 30 de Octubre de 2014

PABLO A. DI GIANO
NOTARIO



EX
EN

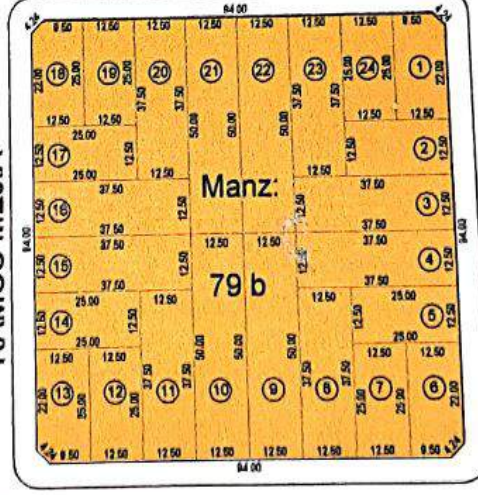
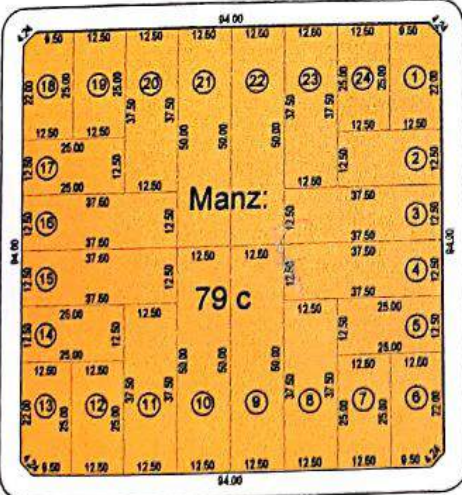


RAWSON

RAWSON

ACOSTA

GAZZOTTI



RAMOS MEJIA

ACOSTA

VENEZUELA

LOTEO DE LA PEÑA

CERTIFICACION de firmas en el folio
de Actuacion DAA17070834
PEHUJO 30 de Octubre de 2014

PABLO A. DI SIANO
SECRETARIO



LOTEO DE LA REPA



CORRESP. ENTE. 4085 20631/4/14.

DAA17070874

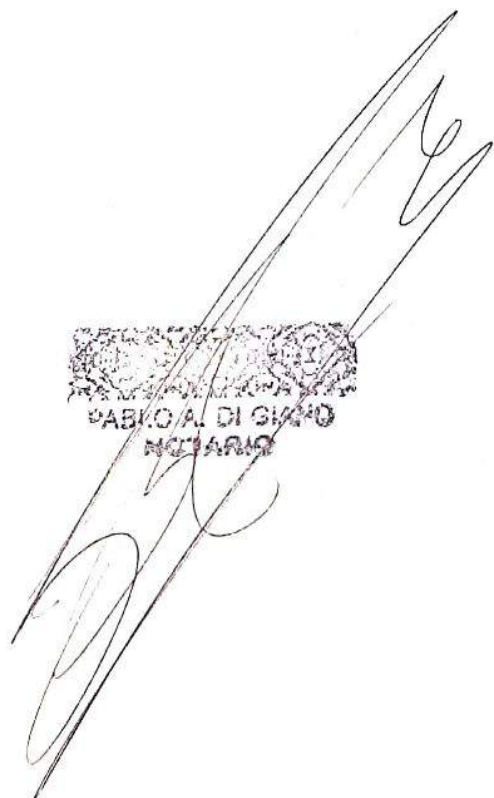
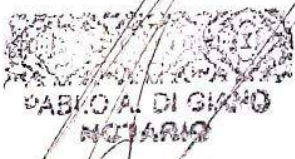


CERTIFICACION NOTARIAL DE FIRMAS E IMPRESIONES DIGITALES

Decreto-Ley 9020 - Art. 172 - Inc. 4

Libro de Requerimientos N° TREINTA.- Acta y Folio 255.- Pablo Alejandro DI
GIANO en mi carácter de Notario Titular del Registro n° 16, del Partido de Pehuajó.

CERTIFICO que las firmas que obran en el documento que antecede, son auténticas
y fueron puestas en mi presencia, con fecha 30-10-2014; por las siguientes personas
capaces y de mi conocimiento personal, en los términos del artículo 1002 inciso a del
Código Civil: 1) Tomás José LORENZO, argentino, DNI. 11.216.720; y 2) Néstor
Osvaldo LORENZO, argentino, DNI. 13.235.620.- Se deja constancia que la presente
certificación accede a Instrumento Privado y Anexos.- PEHUAJO, 30 de octubre de
2014.-

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25



Intendencia Municipal
de Pehuajó



Corresp. al Expte nº 4085- 20631/L/2014

Pehuajó, 31 de octubre de 2014

Señor
Presidente del Honorable Concejo Deliberante
Profesor José Francisco Deo
S / D

Nos dirigimos a Ud., elevando las presentes actuaciones caratuladas: LORENZO TOMAS JOSE y OTRO. REF. A OFRECIMIENTO DE DONACIÓN, para conocimiento de ese Honorable Cuerpo, evaluación y de considerarlo pertinente, se solicita la aceptación de la donación con cargo de los inmuebles ubicados en el Partido de Pehuajó, cuya nomenclatura catastral es: Plano de Mensura 80 - 4 - 2011, Circ. I, Sec.: D. Quinta: 79, Manzanas 79 A, 79 B, 79 D y 79 E, con destino a la conformación de un Parque Urbano.

En virtud a la importancia del tema que tratan estos actuados, solicitamos a ese Honorable Cuerpo, se convoque a sesión extraordinaria, de ser factible, para el día **miércoles 05 de noviembre próximo a las 19:00 horas.**

Sin otro motivo, hacemos propicia la oportunidad para saludarle con atenta consideración.

[Handwritten signature]

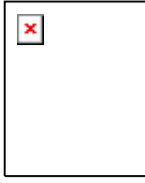
AVELINO R. ZURRO
SECRETARIO DE GOBIERNO



[Handwritten signature]

PABLO JAVIER ZURRO
INTENDENTE MUNICIPAL





*Honorable Concejo Deliberante
del Partido de Pehuajó*

ORDENANZA N° 72/14.-
Expte. H.C.D N° 4251/14.-
Expte. N° 4085-20674/S/2014.-

VISTO:

La necesidad de ir completando el entramado urbano y solucionando las problemáticas establecidas dentro del Código como de solución prioritaria y sanear un importante sector de la ciudad, a la vez de liberar el área residencial para mitigar la situación de déficit habitacional existente en nuestra ciudad y generar un nuevo Parque Urbano cubriendo el desequilibrio de espacios verdes que posee la zona sur de la ciudad, y;

CONSIDERANDO:

Que desde el Esquema Director previsto dentro del C.O.U (Código de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Pehuajó), se propone orientar el crecimiento urbano mediante el completamiento de la planta urbana actual, de acuerdo a las pautas emergentes del plan de manejo ambiental.

Que debido a la falta de terrenos para la construcción de viviendas, el municipio, a través de la Secretaría de Obras Públicas, propuso un plan de recuperación integral del sector, en consonancia con el artículo 7° inciso h y de los artículos N° 20 y 21 sobre reestructuración de núcleos urbanos de la Ley 8912/77.

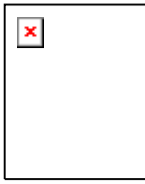
Que el municipio, a través del **“Programa Federal de Construcción de Viviendas Techo Digno”**, construirá viviendas en los predios ubicados en la Circunscripción I – Sección: D – Manzanas: 85 a y 85 b, para lo cual realizará las obras de infraestructura correspondientes, incluyendo el alteo y nivelación de los lotes, la construcción de las redes de agua potable y cloacas, alumbrado público, gas y electricidad, por lo que la implantación del parque urbano, completará el proyecto integral del conjunto.

Que sobre el sector Sur de la ciudad se emplaza un área identificada catastralmente como Circunscripción I – Sección D – Manzanas 79a, 79b, 79c, 79 d, 79e y 79f, que no han sido subdivididas ni ocupadas de hecho debido a que se encuentra en la zona de Recuperación Urbana, de acuerdo a lo establecido en el plan de ordenamiento urbano realizado en el año 1999 debido a las deficiencias de las condiciones físico-ambientales que presentaba en ese momento.

Que como parte del análisis que se realizó del sector se pueden recuperar para el área residencial las manzanas 85a, 85b, 85c, 85d, 85e y 85f mediante su urbanización progresiva, una vez realizadas las obras de saneamiento, y la construcción de las redes de agua potable, alumbrado público, electricidad y drenaje pluvial.

Que para poder construir sobre la parcelas afectadas los propietarios privados deberán asegurar la cota de no inundabilidad exigida para el sector.

Que el sector en cuestión se encuentra en un área que en los últimos años se ha ido completando, en forma natural y desorganizada, siendo necesario su ordenamiento y regulación mediante las obras de infraestructura correspondiente.



*Honorable Concejo Deliberante
del Partido de Pehuajó*

Que con la intervención del lugar se pretende mejorar la captación y conducción de excedentes hídricos mediante la construcción de un lago que regule la cuenca.

Que a los efectos de la radicación de viviendas, la Secretaría de Obras Públicas realizará las obras necesarias para la habilitación de los lotes comprendidos dentro de la presente ordenanza de acuerdo con los términos mencionados en el expediente N°20631/L/2014, en cumplimiento con lo establecido por la Ley 14449 Sección VI sobre consorcios urbanísticos entre organismos gubernamentales y actores privados.

Que con la generación de un espacio verde público (Parque Urbano), mejorarán los desequilibrios en la distribución de espacios verdes que posee la ciudad y que se profundizan en el sector.

Por todo ello el **HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE PEHUAJÓ**, en uso de las facultades y atribuciones que le son propias sanciona con fuerza de:

ORDENANZA

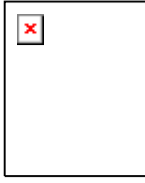
ARTÍCULO 1º.- Desaféctese de la zona de Recuperación Urbana de la ciudad de Pehuajó, establecida en el código de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Pehuajó y de su correspondiente mapa de ordenamiento territorial, al predio identificado catastralmente con la Circunscripción I – Sección D – Qta., 79 – Manz: 79 a – 79 b – 79 c – 79 d – 79 e – 79 f – y a los predios catastrados como Circunscripción: I – Sección: D – Manz: 85 a – Parcelas: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31 y 32. Manz: 85 b – Parcelas: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31 y 32. Manz: 85 c – Parcelas: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31 y 32. Manz: 85 d – Parcelas: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31 y 32. Manz: 85 e – Parcela: 1 a, y la Manz: 85 f – Parcelas: 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31 y 32. De acuerdo al detalle obrante en el anexo I “Área a expandir” que forma parte integrante de la presente ordenanza.-

ARTÍCULO 2º.- Apruébese la creación de un PARQUE URBANO con lago de regulación de cuenca en las manzanas identificadas catastralmente con la Circunscripción I – Sección D – Qta., 79 – Manz: 79 a , 79 b, 79 d y 79 e. De acuerdo al detalle que se adjunta en el Anexo II, “Identificación de Áreas”, que se incluye dentro de la presente Ordenanza.

I – Desaféctense de la trama circulatoria las cuadras de calle Keegan, en el tramo comprendido entre las calles Rawson y Acosta, cuyas superficies pasarán a formar parte integrante del nuevo Parque.

II – Desaféctense de la trama circulatoria las cuadras de calle Ramos Mejía, en el tramo comprendido entre las calles Payró y Gazzotti, cuyas superficies pasarán a formar parte integrante del nuevo Parque.-

ARTÍCULO 3º.- Apruébese la afectación a la ZONA C 1, de las parcelas frentistas a la Avenida San Martín, de las manzanas: 85d, 85e, 85f, identificadas catastralmente con la Circunscripción: I – Sección: D – Manzana: 85 d - Parcelas 16, 17,18, 19, 20,21, 22, 23,24 y 25, Manzana:



*Honorable Concejo Deliberante
del Partido de Pehuajó*

85 e – Parcela: 1 a (en caso de subdivisión sólo conservará esta zonificación C1 a las parcelas que queden frentistas a la Avenida San Martín), y la Manzana: 85 f – Parcelas: 16, 17,18,19,20,21,22,23,24 y 25. De acuerdo al detalle que se adjunta en el Anexo II, “Identificación de Áreas”, que se incluye dentro de la presente Ordenanza.

I – Las nuevas construcciones o las modificaciones totales que se realicen sobre las construcciones existentes en las parcelas mencionadas (demolición total) deberán ser rellenadas hasta la cota de 84.80 msnm.

ARTÍCULO 4°.- Apruébese la afectación a la ZONA RESIDENCIAL MIXTA 1 (RM1) de los predios catastrados como: Circunscripción: I – Sección: D – Manzanas: 79 c – 79 f - 85 a – 85 b – 85 c; y a las Manzanas: 85 d - Parcelas: 1, 2, 3,4, 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 y 15 y Manzana: 85 f - Parcelas: 1, 2, 3,4, 5,6,7,8,9,10,11,12,13,14 y 15 . De acuerdo al detalle que se adjunta en el Anexo II, “Identificación de Áreas”, que se incluye dentro de la presente Ordenanza.

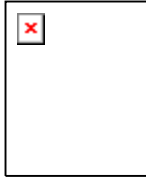
I – en caso de subdividirse la manzana 85 e, los lotes resultantes que no se encuentren frentistas a la Avenida San Martín se destinarán al uso Residencial Mixta 1 (RM1).-

ARTÍCULO 5°.- La presente Ordenanza está sujeta a la convalidación provincial según lo establece el art. 8 del Decreto 4931/88 y el artículo 21 de la Ley 8912/77.-

ARTÍCULO 6°.- Comuníquese y regístrese.-

Dada en la Sala de Sesiones del HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE PEHUAJÓ a los cinco días del mes de Noviembre de 2014.

M.O.G.



*Honorable Concejo Deliberante
del Partido de Pehuajó*

ORDENANZA N° 47/14.-

Expte. H.C.D. N° 4200/14.-
Expte. N° 4085-20083/D/2014.-

VISTO:

El ofrecimiento de donación con cargo formulado a la comuna por la Señora Olga Dominga Bassart de De La Peña, y;

CONSIDERANDO:

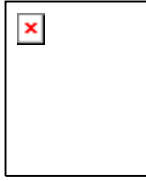
Que el área urbana actual de la ciudad de Pehuajó ocupa una superficie de 1198 ha, de la cuales aproximadamente 148 ha se encuentran en un bajo intermedanoso y de alta vulnerabilidad ambiental que hacen inconveniente su uso residencial.

Que de acuerdo a un relevamiento realizado por la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de Pehuajó entre los meses de Septiembre y Octubre de 2007 en el ejido urbano existían un total de 1907 terrenos baldíos, 250 de los cuales se encontraban en la zona identificada en el código de ordenamiento territorial como RU1 (de Recuperación Urbana 1) situadas en el bajo intermedanoso antes mencionado.

Que en febrero de 2013, la Oficina Técnica Municipal, realizó un nuevo relevamiento en donde se contabilizaron un total de 836 lotes libres, implicando la ocupación del 70 % de los baldíos existentes en poco más de 6 años.

Que de este relevamiento se desprende que el área urbana de la ciudad de Pehuajó se encuentra ocupada en un 93,92 %, teniendo disponibles tan sólo un 6,08 % de lotes.

Que el crecimiento de la ciudad en el sentido vertical se encuentra condicionado por las limitaciones en la densificación de la población, debido a las deficiencias que presentan las redes de agua y cloacas pero también debido a la morfología urbana y al género de vida de la población.



*Honorable Concejo Deliberante
del Partido de Pehuajó*

Que de acuerdo con los informes del Departamento de Tierras de la Municipalidad, existe un registro de más de 3200 familias con necesidad de viviendas.

Que en este registro no se consideran a las familias de recursos medios que actualmente pueden estar incluidas en el plan PROCREAR, llevado a cabo por el gobierno Nacional.

Que esta situación, sumada a un fuerte crecimiento de la demanda de terrenos ligadas a la implementación del plan PROCREAR y a la recuperación adquisitiva de los sectores medios, ha incrementado el valor de los terrenos en el mercado inmobiliario con precios que oscilan entre los \$180.000 en zonas consideradas de Recuperación Urbana y los 800.000 pesos en sectores comprendidos dentro de las 4 avenidas, llegando a superar los montos del mercado de grandes ciudades como La Plata o Tandil.

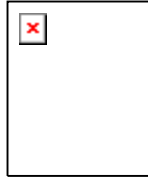
Que con las condiciones anteriormente descriptas se cumple lo establecido en el artículo 18 de la Ley 8912 en lo que respecta al excesivo precio de los inmuebles.

Que la escasez de terrenos también se traduce en la falta de espacios urbanos para emprendimientos de grandes superficies como supermercados, hipermercados, galpones y concesionarias impidiendo el desarrollo comercial de la ciudad.

Que actualmente tampoco se cumple con los requerimientos establecidos por la Ley 8912 en su artículo 13 en lo que se refiere al espacio verde libre y público por habitante debiendo cubrir el déficit de 1.45 m² por habitante faltante actualmente.

Que también resulta de extrema necesidad la reubicación de la Terminal de Ómnibus de media y larga distancia, dado que la actual se encuentre en un lugar de gran conflictividad vial.

Que además existe una falta de lugares adecuados para la construcción de los edificios de los Institutos de Profesorado N° 148 y 147, Escuela de Arte, Conservatorio Pcial. de Música y otras entidades.



*Honorable Concejo Deliberante
del Partido de Pehuajó*

Que de acuerdo a lo establecido por la Ley 8912/77 de Ordenamiento Territorial y Uso del Suelo y a su Decreto Reglamentario 1549/83 y modificatorios en sus Artículos 16, 17 y 18, y el Decreto 1909/85, la necesidad de la ampliación del núcleo urbano están más que justificadas.

Que además de los motivos mencionados, de acuerdo a lo expresado en el Artículo 18 “También podrán habilitarse nuevos espacios edificables sin haber cubierto el grado de edificación establecido, cuando la municipalidad constate situaciones generalizadas que deriven en la ausencia oferta de inmuebles o excesivo precio de los ofrecidos”, hecho que se verifica en el alto valor alcanzado por los terrenos de acuerdo al mercado inmobiliario local que supera ampliamente la capacidad adquisitiva de la mayoría de la población.

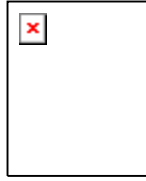
Que la problemática de la red cloacal diagnosticada en 1999 se encuentra en vías de solución debido a la reciente construcción de la subsidiaria al colector cloacal del Oeste y al proyecto de construcción del colector Sur- Sur Este, en el que se encuentra trabajando el municipio junto al ENOHSA.

Que en septiembre de 2011 el Ministerio de Obras Públicas de la Pcia. de Bs. As. licitó la obra de construcción de la red de agua potable 9 de julio - Pehuajó, la impulsión de pozos, estación de bombeo y anillo de refuerzo, cuyas obras principales se encuentran en plena ejecución y permitirá mejorar la eficiencia, el caudal y calidad de la red de agua potable de la ciudad.

Que en marzo de 2013 se firmo el contrato para la obra de electrificación de media tensión (13,2 kV) Henderson-Pehuajó, con un presupuesto oficial de \$ 83.000.000, para un plazo de ejecución de 420 días, garantizando la calidad y eficiencia del servicio,

Que el predio en cuestión posee la certificación de prefactibilidad Hidráulica por la Dirección Provincial de Saneamiento y Obras Hídricas (DIPSOH), bajo número de exp. 2406-4600/12,

Que los aspectos señalados, también permiten justificar la necesidad de la ampliación, dando lugar a lo establecido por el



*Honorable Concejo Deliberante
del Partido de Pehuajó*

ARTÍCULO 16 de LA LEY 8912, en lo referente a “cumplimentar las necesidades insatisfechas, o satisfechas en forma deficiente, de las actividades correspondientes”,

Que si bien en los capítulos correspondientes a la delimitación catastral de Áreas y Zonas, en el C.O.U de la ciudad de Pehuajó, se obvió la inclusión de la zona EU (Expansión urbana), en los planos correspondientes convalidados por decreto gubernamental se dejó previsto para la expansión a la chacra identificada catastralmente con la Circunscripción II – Sección B – Chacra 145, delimitada entre los dos accesos principales a nuestra ciudad (Avenida San Martín y Acceso Néstor Kirchner),

Que los propietarios de la chacra mencionada han manifestado su interés en acordar con el municipio la sesión de tierras correspondientes para su inclusión en el ejido urbano con la donación del 20 % de las parcelas útiles para dominio municipal,

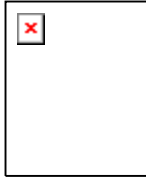
Que estos lotes permitirán solucionar la falta de terrenos municipales para la construcción de barrios con viviendas de carácter social,

Que también permitirán solucionar el déficit de equipamiento comunitario y de grandes superficies que está requiriendo el desarrollo urbano actual,

Que dicha ampliación permitirá mejorar y redistribuir el espacio verde público o libre público establecido en el Art 13 del DL 8912/77,

Que el municipio se encuentra en condiciones de asegurar la dotación de los servicios esenciales al sector,

Que se plantea la ocupación progresiva del predio, mediante proceso de ocupación en etapas, fijándose parámetros para el futuro crecimiento urbano, la cual se desarrolla en el “Anexo III y Anexo IV”, que forma parte integrante de la presente ordenanza,



*Honorable Concejo Deliberante
del Partido de Pehuajó*

Que este hecho significará un impulso sin precedentes para el desarrollo local y la mejora de la calidad de vida de los pehuajenses.

Por todo ello el **HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE PEHUAJÓ**, en uso de las facultades y atribuciones que le son propias sanciona con fuerza de:

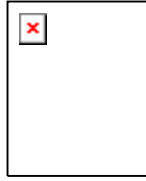
ORDENANZA

ARTÍCULO 1º.- Desaféctense de la zona de Expansión Urbana (EU) de la ciudad de Pehuajó, determinada por el Código de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Pehuajó, al sector identificado como Circunscripción II – Sección B – Chacra 145 – Parc: 1b – 4a – 5 – 6 (a-b-c-d-e-f) – 8 - Manz:129 - Manz:145. (Anexo I – “Delimitación del Área a Expandir”).

ARTÍCULO 2º.- Desaféctese de la zona de Área Complementaria (AC) de la ciudad de Pehuajó, determinada por el Código de Ordenamiento Urbano de la ciudad de Pehuajó, al lote identificado catastralmente como Circunscripción: II - Sección: B – Chacra: 145 – Parc: 2g, exceptuando el polígono identificado en el Anexo III (Plan de Etapabilidad - Primera Etapa) como Residencial Extraurbana 1 (RE1). (Anexo I – “Delimitación del Área a Expandir”).

La segunda etapa se concretará luego de que se consolide en un 70% la primera, que en esta instancia queda conformada como Zona de Reserva de Expansión Urbana.

ARTÍCULO 3º.- Apruébese el plan de Expansión Urbana propuesto por la Dirección de Planeamiento dependiente de la Secretaría de Obras Públicas de la Municipalidad de Pehuajó y acordado con la Dirección de Ordenamiento Territorial de la Provincia de Buenos Aires, de acuerdo a los polígonos de ampliación (Anexo II) y a las etapas de ocupación que como Anexo III (“Plan de Etapabilidad – Primera Etapa”) y Anexo IV – (“Plan de Etapabilidad - Segunda Etapa”) forman parte integrante de la presente ordenanza.



*Honorable Concejo Deliberante
del Partido de Pehuajó*

ARTÍCULO 4°.- Amplíese el núcleo urbano de la ciudad de Pehuajó, incorporando al mismo a los sectores que a continuación se detallan (Anexo II – Polígonos de Ampliación del Plan Director):

4.1. Aféctese a **Zona Residencial 2 (R2)**, al Área de la chacra 145 de la circunscripción II comprendida entre la calle Venezuela y una línea imaginaria paralela establecida 450 metros al sur de la calle mencionada, que intercepta perpendicularmente con otra línea imaginaria ubicada paralelamente a 100 metros del Acceso Néstor C. Kirchner y desde esta una línea imaginaria paralela y quebrada a 950 metros con una longitud inicial de 80 metros en dirección sur-norte, luego partir desde esta con una dirección oeste-este con una longitud de 60 metros para luego cerrar el polígono con el último tramo de 370 metros de longitud en dirección sur-norte. (Anexo III – Primera etapa).

ZONA R2

4.1.2. CARÁCTER DE LA ZONA: Zona destinada predominantemente al uso residencial de baja densidad, con posibilidades de albergar otros usos compatibles.

Se permitirá la localización de Conjuntos Habitacionales de Interés Social. Los indicadores urbanísticos de los mismos serán evaluados al momento de la elaboración de los respectivos planes teniendo en cuenta los Decretos 1549/83 y 4931/88.

Indicadores Urbanísticos para **Residencial 2:**

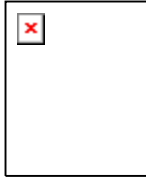
INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T	F.O.S.	C.A.S	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
1,0	0,6	20%	150 hab./Ha.	Frente mínimo: 12 m. Superficie mínima: 300 m2.

USO

PREDOMINANTE: Según planilla de usos, Ord. 62/00.-

COMPLEMENTARIOS: Según planilla de usos, Ord. 62/00.-



*Honorable Concejo Deliberante
del Partido de Pehuajó*

PROHIBIDOS: Según planilla de usos, Ord. 62/00.-

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, tratamiento de calles, desagües pluviales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, recolección de residuos.

TEJIDO.

RETIRO DE FRENTE. Optativo. Mínimo 3 m.

RETIROS LATERALES: Optativo. Mínimo 3 m.

CENTRO LIBRE DE MANZANA: Según normas generales

ALTURA MAXIMA: 6 m.

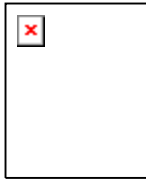
COCHERAS: Según normas generales.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Para todas las parcelas que no cuenten con agua corriente la densidad neta de aplicación de la zona será de 130 hab./ha. o la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela hasta tanto se completen los servicios.

Para conjuntos integrales deberá mantenerse el trazado existente pudiéndose incorporar otras vías de acceso peatonales y vehiculares para la circulación interna.

4.2. Aféctese a la **Zona Corredor Comercial (C3)**, admitiéndose la vivienda como complementaria del uso comercial, al Área de la chacra 145 de la circunscripción II comprendida entre la Avda. del Acceso Néstor Kirchner y una línea imaginaria paralela establecida 100 metros al oeste de la Avda. mencionada, que intercepta perpendicularmente hacia el norte con la calle Venezuela y desde esta y cerrando el polígono otra línea imaginaria paralela 1180 metros hacia el sur. (Anexo III – Primera etapa).



*Honorable Concejo Deliberante
del Partido de Pehuajó*

ZONA C3

CARÁCTER DE LA ZONA: Zona destinada predominantemente a la actividad de servicios comerciales, recreativos y de equipamiento, y requieran de estacionamiento y/o carga y descarga.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T	F.O.S.	C.A.S	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
2,0	0,6	20%	300 hab./Ha.	Frente mínimo: 15 m. Superficie mínima: 375 m2.

USO

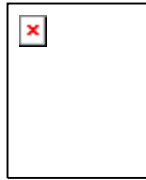
PREDOMINANTE: Servicios comerciales de venta minorista y/o mayorista considerados de grandes superficies que cumplan con la Ley Provincial 12573/01; servicios comerciales recreativos, de esparcimiento, ocio y actividades asociadas: salas de juego, bingos, juegos electrónicos, lugares bailables, bares o restaurantes con música y/o espectáculos, casas de fiesta, etc., (para estos casos, los requerimientos de estacionamiento y carga y descarga se fijarán para cada caso en particular); Empresas logisticas destinadas al transporte de mercadería; terminal de ómnibus, y transporte de personas de media y corta distancia; Estaciones de Servicio y playas de estacionamiento; Equipamientos para la salud de escala intermedia que requieran de estacionamiento y lugares de carga y descarga; Equipamientos culturales que requieran módulos de estacionamiento y de carga y descarga, además de los usos establecidos para la zona C1 y C2.

COMPLEMENTARIOS: Se admite como complementario el uso residencial unifamiliar y multifamiliar.

PROHIBIDOS: Según planilla de usos para la zonas C1 y C2 excepto los permitidos como predominantes.

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, desagües cloacales, pavimento, desagües pluviales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, recolección de residuos, gas natural, telefonía.

TEJIDO.



*Honorable Concejo Deliberante
del Partido de Pehuajó*

RETIRO DE FRENTE: Obligatorio. Mínimo 3 m.
RETIROS LATERALES: Obligatorio. Mínimo 3 m.
RETIRO DE FONDO: Obligatorio. Mínimo 3 m.
CENTRO LIBRE DE MANZANA: Según normas generales
ALTURA MAXIMA: 15 m
COCHERAS: Según normas generales
DISPOSICIONES PARTICULARES.

La densidad neta de aplicación de 300 hab./Ha. queda sujeta a la rehabilitación integral y correcto funcionamiento de la red de desagües cloacales certificada por el Municipio. Hasta tanto se habiliten dichas obras la densidad de aplicación será de 150 hab./Ha.

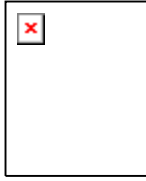
4.3. Aféctese a **Zona Residencia Mixta 1 (RM1)**, al Área de la chacra 145 de la circunscripción II comprendida entre la Avda. de acceso San Martín y una línea imaginaria paralela establecida 300 metros al este de la Avda. mencionada, que intercepta perpendicularmente hacia el norte con la calle Venezuela y desde esta y cerrando el polígono otra línea imaginaria paralela establecida 370 metros hacia el sur. Dicha área comprende las parcelas: 4 a, 5, 6 (a, b, c, d, e y f), 8, y las manzanas: 129 y 145. Para lotes con frente sobre la Avda. San Martín los propietarios de los fundos podrán optar por la Zona Corredor Comercial 3 (C3) y sus respectivos indicadores urbanísticos. (Anexo III – Primera etapa).

ZONA RM 1

CARÁCTER DE LA ZONA: Zona destinada a la localización de actividades residenciales de baja densidad. Admite actividades de servicio, talleres y almacenaje

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T	F.O.S.	C.A.S	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
1,0	0,6	20%	150 hab./Ha.	Frente mínimo: 12 m. Superficie mínima: 300 m2.



*Honorable Concejo Deliberante
del Partido de Pehuajó*

USO

PREDOMINANTE: Según planilla de usos, Ord. 62/00.-

COMPLEMENTARIOS: Según planilla de usos, Ord. 62/00.-

PROHIBIDOS: Según planilla de usos, Ord. 62/00.-

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, tratamiento de calles, desagües pluviales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, recolección de residuos.

TEJIDO.

RETIRO DE FRENTE. Optativo. Mínimo 3 m.

RETIROS LATERALES: Optativo. Mínimo 3 m.

CENTRO LIBRE DE MANZANA: Según normas generales

ALTURA MAXIMA: 9 m.

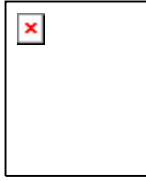
COCHERAS: Según normas generales

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Para todas las parcelas que no cuenten con agua corriente la densidad neta de aplicación de la zona será de 130 hab./ha. o la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela hasta tanto se completen los servicios.

Para conjuntos integrales deberá mantenerse el trazado existente pudiéndose incorporar otras vías de acceso peatonales y vehiculares para la circulación interna.

4.4. Aféctese a **Parque Urbano (E5)** al Área de la chacra 145 de la circunscripción II comprendida entre la calle Batalla de Chacabuco, cuyo inicio se materializa a partir de los 410 metros de la calle Pastor Ibáñez y desde ahí con dirección sur-norte, con una longitud de 240 metros una línea imaginaria para luego quebrar en dirección este-oeste con una



*Honorable Concejo Deliberante
del Partido de Pehuajó*

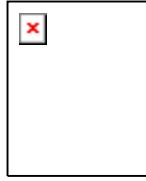
longitud de 100 metros y de ahí volver a quebrarse en dirección sur-norte con una longitud de 20 metros; luego la línea imaginaria se quiebra tomando dirección oeste-este con una longitud de 380 metros para nuevamente quebrar hacia el sur con una línea imaginaria establecida de 260 metros para definitivamente cerrar el polígono con otra línea imaginaria establecida de 280 metros de dirección este-oeste. (Anexo III – Primera etapa).

E5

CARÁCTER DE LA ZONA: El área estará destinada a la conservación paisajística para la cual fue concebida. La zona será destinada a la localización de un Parque Urbano Local que propende a la recuperación espacial de un área con un alto valor paisajístico existente, cuya función principal será servir a la recreación de la comunidad y contribuir a la depuración del medio ambiente cuyo objetivo será la conformación urbano-espacial y paisajística de un área verde con uso predominante de esparcimiento y recreación pasiva.

Artículo 5°.- Amplíese dentro del Área Complementaria al polígono identificado en el Anexo III (Plan de Etapabilidad – Primera Etapa) como Zona Residencial Extraurbana 1 (RE1) de la ciudad de Pehuajó.

5.1 Aféctese a **Zona Residencial Extraurbana (RE1)** al sector de la chacra 145 de la circunscripción II comprendida entre la calle Pastor Ibáñez y una línea imaginaria paralela establecida 340 metros al norte de la calle mencionada, que intercepta perpendicularmente hacia el oeste con la continuación de la calle Batalla de Chacabuco y desde esta otra línea imaginaria paralela y quebrada a 610 metros con una longitud inicial de 120 metros en dirección sur-norte, luego partir desde esta con una dirección oeste-este con una longitud de 130 metros para luego cerrar el polígono con el último tramo de 220 metros de longitud en dirección sur-norte. (Anexo III – Primera etapa).



Honorable Concejo Deliberante
del Partido de Pehuajó

ZONA RE 1

CARÁCTER DE LA ZONA: Zona destinada a la localización del uso residencial de baja densidad y tejido abierto.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T	F.O.S.	C.A.S	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,8	0,6	20%	150 hab./Ha.	Frente mínimo: 20 m. Superficie mínima: 600 m2.

USO

PREDOMINANTE: Según planilla de usos, Ord. 62/00.-

COMPLEMENTARIOS: Según planilla de usos, Ord. 62/00.-

PROHIBIDOS: Según planilla de usos, Ord. 62/00.-

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, tratamiento de calles, alumbrado público, energía eléctrica domiciliaria, desagües pluviales, telefonía, recolección de residuos, gas natural.

TEJIDO.

RETIRO DE FRENTE. Obligatorio. Mínimo 3 m.

RETIROS LATERALES Obligatorio. Mínimo 3 m.

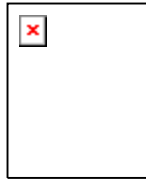
CENTRO LIBRE DE MANZANA: Según normas generales

ALTURA MAXIMA: 6 mts.

COCHERAS: Según normas generales

DISPOSICIONES PARTICULARES.

Para todas las parcelas que no cuenten con agua corriente la densidad neta de aplicación de la zona será de 130 hab./ha. o la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela hasta tanto se completen los servicios.



*Honorable Concejo Deliberante
del Partido de Pehuajó*

ARTÍCULO 6°.- Será requisito necesario e indispensable en la implementación del Anexo III “Plan de Etapabilidad”, según el orden numérico y consecutivo designado, la consolidación del 70% de las parcelas de la etapa precedente con la provisión y el funcionamiento pleno de infraestructura que se establezcan, la materialización de áreas verdes y la provisión de equipamiento comunitario. El orden numérico y consecutivo de las etapas de habilitación podrá variar si al momento de su implementación, por motivos justificados, resultase conveniente, previo tratamiento y acuerdo del Honorable Concejo Deliberante.

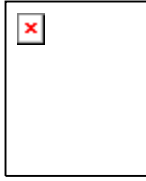
ARTÍCULO 7°.- Se adjunta a la presente el Anexo IV – Segunda Etapa, donde la misma se hará efectiva cuando se cumplan los plazos establecidos descriptos en el artículo 6° descripto precedentemente.

ARTÍCULO 8°.- Aféctese a **Reserva de Expansión Urbana (R.E.U.)**, al sector de la chacra 145 de la circunscripción II comprendida entre una línea imaginaria paralela a la calle Pastor Ibáñez establecida 340 mts al norte, y otra paralela y en la misma dirección a la recién mencionada a 510 mts, la cual intercepta perpendicularmente con otra línea imaginaria paralelamente a 100 mts del Acceso Néstor C. Kirchner y desde esta y a 740 mts y dando inicio a la línea de cierre de dicho polígono, otra línea quebrada de 70 mts en dirección sur-norte para luego tomar dirección oeste-este con una longitud de 280 mts y de esta en dirección sur-norte con una longitud de 260 mts, de esta y en dirección este-oeste con una longitud de 380 mts para por último y cerrando el polígono otra línea de 180 mts (Anexo III – Primera etapa).

ARTÍCULO 9°.- Aféctese a **Reserva de Expansión Urbana (R.E.U.)**, a las parcelas 2a y 2b de la chacra 134 de la circunscripción II Sección B - a las parcelas 1a, 2a, 3a y 3b de la Chacra 156 de la Circunscripción II Sección: B - y a las parcelas 3 y 4 de la Chacra 167 de la Circunscripción II sección: B.

ARTÍCULO 10°.- Forman parte de la presente Ordenanza el Anexo I “Delimitación del Área a expandir” - Anexo II “Polígonos de Ampliación del Plan Director” – Anexo III “Plan de Etapabilidad (Etapa 1)”.

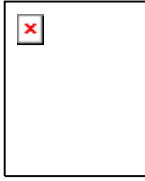
ARTÍCULO 11°.- Comuníquese y regístrese.-



*Honorable Concejo Deliberante
del Partido de Pehuajó*

Dada en la Sala de Sesiones del HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DEL PARTIDO DE PEHUAJÓ a los un día del mes de Septiembre de 2014.

O.G.S.



*Honorable Concejo Deliberante
del Partido de Pehuajó*

ORDENANZA N° 46/14.-
Expte. H.C.D. N° 4200/2014.-
Expte. N° 4085-20083/D/2014.

VISTO:

La nota enviada por el Departamento Ejecutivo Municipal, obrante a fojas 27 del Expediente N° 4085-20083/D/14, solicitando la evaluación y análisis de donación de parcelas, y;

CONSIDERANDO:

Que la Sra. Olga Dominga Bassart de De la Peña, ha realizado una propuesta, en virtud del Plan de Expansión Urbana elaborado por el Municipio, con las diferentes etapas y condiciones para el desarrollo urbanístico del inmueble nombrado catastralmente como Circunscripción II, Sección B-Chacra 145-Parcelas 2g y 1B.

Que la ubicación estratégica del mencionado predio se corresponde con las posibilidades de expansión urbana de nuestra ciudad.

Que durante muchos años se intentó llegar a un acuerdo con la mencionada familia para proyectar un emprendimiento urbanístico dado la carencia de lotes propios que tiene este municipio.

Que felizmente a través de este ofrecimiento se fijan las condiciones necesarias para que el mencionado desarrollo prospere y de esta manera la municipalidad obtenga de la futura subdivisión 606 parcelas destinadas a conjuntos habitacionales de interés social.

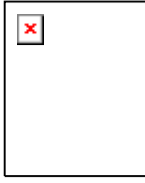
Que de acuerdo a lo establecido en el Art. 57 de la L.O.M. es facultad de este H.C.D. la aceptación de donaciones ofrecidas a la Municipalidad.

Por todo ello el **HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE PEHUAJÓ**, en uso de las facultades y atribuciones que le son propias sanciona con fuerza de:

ORDENANZA

ARTICULO 1°.- Acéptase el ofrecimiento realizado por la Sra. Olga Dominga Bassart de De La Peña D.N.I. N° 2.846.858, obrante de fs. 1 a 7 y conforme a los planos Anexo I, II, III, IV que lucen a fojas 8, 9, 10 Y 11 respectivamente, de las presentes actuaciones.-

ARTÍCULO 2°.- Mediante el mencionado ofrecimiento a la Municipalidad de Pehuajó le corresponde lo establecido como Polígono I, según Anexo II obrante a fs. 9, que es el área de la parcela 1B de la Chacra 145 de la Circunscripción II comprendida entre la calle Venezuela y una línea imaginaria paralela establecida 310 metros al sur de la calle mencionada, que intercepta perpendicularmente con otra línea imaginaria ubicada paralelamente a 100 metros del Acceso Néstor C. Kirchner y desde esta



*Honorable Concejo Deliberante
del Partido de Pehuajó*

una línea imaginaria paralela 890 metros al oeste, que forman parte del Expte. N° 4085-20083/D/2014.-

ARTÍCULO 3°.- Comuníquese y regístrese.-

Dada en la Sala de Sesiones del HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE PEHUAJÓ a los un día del mes de Septiembre de 2014.

O.G.S.



Pehuajó, 25 de agosto de 2014.

Al Sr. Intendente Municipal
Don Pablo J. Zurro.
S.D.

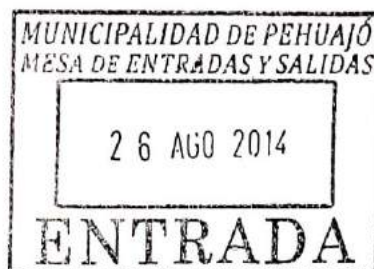
De mi consideración:

He recibido su propuesta para que evalúe la posibilidad de transferir a la Municipalidad de Pehuajó (en adelante "la Municipalidad"), y con destino a urbanización, la propiedad de parte del inmueble de mi propiedad sito en este Partido de Pehuajó, nombrado catastralmente como Circ: II - Secc: B - Chacra: 145 - Parcelas: 2g y 1g.

I.- Según dicha propuesta (ilustrada con el Anexo I -PLAN DIRECTOR- que gloso a este instrumento- donde se desarrolla la intención del fraccionamiento referido inmueble con un proyecto de parcelamiento, distribución de zonas, superficies porcentuales a ceder para Espacios verdes y equipamiento comunitario -conf. D.L. 891287-, etc.):

I.- El plan de urbanización se planteará en dos etapas seguidas y consecutivas, pero será requisito necesario e indispensable para la iniciación de la segunda, la consolidación del setenta por ciento (70%) de las parcelas de la etapa precedente con la provisión e infraestructura que se establece en la propuesta (consolidación), la materialización de áreas verdes y la provisión de equipamiento comunitario precedentemente aludido. Las etapas de habilitación podrán variar -en tanto no se me irrogue perjuicio- si al momento de su implementación, por motivos justificados, resultase necesario y/o conveniente, previo tratamiento y acuerdo del Honorable Concejo Deliberante.

Algo D. B. de de la Peña



2.- En la primera etapa el plan de urbanización se contemplará los polígonos 1 - 2 - 3 - 4 y 5 según lo describe el Anexo II que me fuera enviado y anexo al presente instrumento. La información de los polígonos citados -donde se deberá tener en cuenta que las medidas designadas en cada polígono son tentativas y las dimensiones definitivas serán corroboradas de acuerdo al plano de mensura correspondiente- es:

Polígono 1:

El área de la chacra 145 de la circunscripción II comprendida entre la calle Venezuela y una línea imaginaria paralela establecida 310 metros al sur de la calle mencionada, que intercepta perpendicularmente con otra línea imaginaria ubicada paralelamente a 100 metros del Acceso Néstor C. Kirchner y desde esta una línea imaginaria paralela 890 mts. al oeste.

A dicho polígono se le asignará la zonificación **Residencial 2 (R2)** y se le permitirá la localización de Conjuntos Habitacionales de Interés Social. Los indicadores urbanísticos de los mismos serán evaluados al momento de la elaboración de los respectivos planes teniendo en cuenta los Decretos Provinciales N°1549/83 y N°4931/88.

Indicadores Urbanísticos para Residencial 2:

INDICADORES URBANISTICOS				
F.O.T	F.O.S.	C.A.S	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
1,0	0,6	20%	150 hab./Ha.	Frente mínimo: 12 m. Superficie mínima: 300 m2.

USO

PREDOMINANTE: Según planilla de usos, Ord. 62/00.-

COMPLEMENTARIOS: Según planilla de usos, Ord. 62/00.-

PROHIBIDOS: Según planilla de usos, Ord. 62/00.-

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, tratamiento de calles, desagües pluviales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, recolección de residuos.

TEJIDO.

RETIRO DE FRENTE. Optativo. Mínimo 3 m.

RETIROS LATERALES: Optativo. Mínimo 3 m.

CENTRO LIBRE DE MANZANA: Según normas generales

ALTURA MAXIMA: 6 m.

COCHERAS: Según normas generales.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Para todas las parcelas que no cuenten con agua corriente la densidad neta de aplicación de la zona será de 130 hab./ha. o la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela hasta tanto se completen los servicios.

Dña D. B. de la Peña



Para conjuntos integrales deberá mantenerse el trazado existente pudiéndose incorporar otras vías de acceso peatonales y vehiculares para la circulación interna.

Polígono 2

Área de la chacra 145 de la circunscripción II, asignada al Propietario, cuyo deslinde de la misma se describe en una línea imaginaria y paralela establecida 310 metros al sur de la calle Venezuela (lindando con el polígono 1), y desde esta otra línea imaginaria y paralela establecida 140 mts al sur, que intercepta perpendicularmente con otra línea imaginaria ubicada paralelamente a 100 metros del Acceso Néstor C. Kirchner y desde esta una línea imaginaria paralela y quebrada a 950 metros con una longitud inicial de 80 metros en dirección sur-norte, luego partir desde esta con una dirección oeste-este con una longitud de 60 metros para luego cerrar el polígono con el último tramo de 60 metros de longitud en dirección sur-norte.

Dicho polígono se le deberá asignar la zonificación **Residencial 2 (R2)**.

INDICADORES URBANISTICOS				
F.O.P.	F.O.S.	C.A.S	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
1	0,6	20%	150 hab./Ha.	Frente mínimo: 12 m. Superficie mínima: 300 m2.

USO

PREDOMINANTE: Según planilla de usos, Ord. 62/00.-

COMPLEMENTARIOS: Según planilla de usos, Ord. 62/00.-

PROHIBIDOS: Según planilla de usos, Ord. 62/00.-

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, tratamiento de calles, desagües pluviales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, recolección de residuos.

TEJIDO.

RETIRO DE FRENTE. Optativo. Mínimo 3 m.

RETIROS LATERALES: Optativo. Mínimo 3 m.

CENTRO LIBRE DE MANZANA: Según normas generales

ALTURA MAXIMA: 6 m.

COCHERAS: Según normas generales.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Para todas las parcelas que no cuenten con agua corriente la densidad neta de aplicación de la zona será de 130 hab./ha. o la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela hasta tanto se completen los servicios.

Alga D. B. de de la Pena

Para conjuntos integrales deberá mantenerse el trazado existente pudiéndose incorporar otras vías de acceso peatonales y vehiculares para la circulación interna.

Polígono 3

Área de la chacra 145 de la circunscripción II, asignada al Propietario cuyo deslinde se encuentra comprendida entre la Avda. del Acceso Néstor Carlos Kirchner y una línea imaginaria paralela establecida 100 metros al oeste de la Avda. mencionada, que intercepta perpendicularmente hacia el norte con la calle Venezuela y desde esta y cerrando el polígono otra línea imaginaria paralela 1180 metros hacia el sur. A dicho polígono se le asignará la zonificación **Comercial 3 (C3)**.

INDICADORES URBANISTICOS

F.O.T	F.O.S.	C.A.S	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
2,0	0,6	20%	300 hab./Ha.	Frente mínimo: 15 m. Superficie mínima: 375 m ² .

USO

PREDOMINANTE: Servicios comerciales de venta minorista y/o mayorista considerados de grandes superficies que cumplan con la Ley Provincial 12573/01; servicios comerciales recreativos, de esparcimiento, ocio y actividades asociadas: salas de juego, bingos, juegos electrónicos, lugares bailables, bares o restaurantes con música y/o espectáculos, casas de fiesta, etc., (para estos casos, los requerimientos de estacionamiento y carga y descarga se fijarán para cada caso en particular); Empresas logísticas destinadas al transporte de mercadería; terminal de ómnibus, y transporte de personas de media y corta distancia; Estaciones de Servicio y playas de estacionamiento; Equipamientos para la salud de escala intermedia que requieran de estacionamiento y lugares de carga y descarga; Equipamientos culturales que requieran módulos de estacionamiento y de carga y descarga, además de los usos establecidos para la zona C1 y C2.

COMPLEMENTARIOS: Se admite como complementario el uso residencial unifamiliar y multifamiliar.

PROHIBIDOS: Según planilla de usos para la zonas C1 y C2 excepto los permitidos como predominantes.

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, desagües cloacales, pavimento, desagües pluviales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, recolección de residuos, gas natural, telefonía.

TEJIDO.

RETIRO DE FRENTE: Obligatorio. Mínimo 3 m.
RETIROS LATERALES: Obligatorio. Mínimo 3 m.
RETIRO DE FONDO: Obligatorio. Mínimo 3 m.
CENTRO LIBRE DE MANZANA: Según normas generales
ALTURA MAXIMA: 15 m

Olga D. B. de la Peña



COCHERAS: Según normas generales
DISPOSICIONES PARTICULARES.

La densidad neta de aplicación de 300 hab./Ha. queda sujeta a la rehabilitación integral y correcto funcionamiento de la red de desagües cloacales certificada por el Municipio. Hasta tanto se habiliten dichas obras la densidad de aplicación será de 150 hab./Ha.

Polígono 4:

Área de la chacra 145 de la circunscripción II, asignada a "La Municipalidad" de acuerdo a lo estipulado en el Decreto Ley 8912/77, donde la misma será destinada a la localización de un Parque Urbano Local que propende a la recuperación espacial de un área con un alto valor paisajístico existente, cuya función principal será servir a la recreación de la comunidad y contribuir a la depuración del medio ambiente cuyo objetivo será la conformación urbano-espacial y paisajística de un área verde con uso predominante de esparcimiento y recreación pasiva. Esta área estará comprendida entre la continuación de la calle F. Taborda, cuyo inicio se materializa a partir de los 410 metros de la calle Pastor Ibáñez y desde ahí con dirección sur-norte, con una longitud de 240 metros una línea imaginaria para luego quebrar en dirección este-oeste con una longitud de 100 metros y de ahí volver a quebrarse en dirección sur-norte con una longitud de 20 metros; luego la línea imaginaria se quiebra tomando dirección oeste-este con una longitud de 380 metros para nuevamente quebrar hacia el sur con una línea imaginaria establecida de 260 metros para definitivamente cerrar el polígono con otra línea imaginaria establecida de 280 metros de dirección este-oeste.

Polígono 5:

Área de la chacra 145 de la circunscripción II, asignada al Propietario, cuyo deslinde se encuentra comprendida entre la calle Pastor Ibáñez y una línea imaginaria paralela establecida 340 metros al norte de la calle mencionada, que intercepta perpendicularmente hacia el oeste con la continuación de la calle Batalla de Chacabuco y desde esta otra línea imaginaria paralela y quebrada a 610 metros con una longitud inicial de 120 metros en dirección sur-norte, luego partir desde esta con una dirección oeste-este con una longitud de 130 metros para luego cerrar el polígono con el último tramo de 220 metros de longitud en dirección sur-norte.

A dicho polígono se le asignará la zonificación **Residencial Extraurbana 1 (RE1)**.

INDICADORES URBANISTICOS				
F.O.T	F.O.S.	C.A.S	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
0,8	0,6	20%	150 hab./Ha.	Frente mínimo: 20 m. Superficie mínima: 600 m2.

USO

Algo D. B de de la Peña

PREDOMINANTE: Según planilla de usos, Ord. 62/00.-
COMPLEMENTARIOS: Según planilla de usos, Ord. 62/00.-
PROHIBIDOS: Según planilla de usos, Ord. 62/00.-
SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, tratamiento de calles, alumbrado público, energía eléctrica domiciliaria, desagües pluviales, telefonía, recolección de residuos, gas natural.

TEJIDO.

RETIRO DE FRENTE. Obligatorio. Mínimo 3 m.
RETIROS LATERALES Obligatorio. Mínimo 3 m.
CENTRO LIBRE DE MANZANA: Según normas generales
ALTURA MAXIMA: 6 mts.
COCHERAS: Según normas generales
DISPOSICIONES PARTICULARES.

Para todas las parcelas que no cuenten con agua corriente la densidad neta de aplicación de la zona será de 130 hab./ha. o la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela hasta tanto se completen los servicios.

- 2.1.- Quedará a mi cargo en lo atinente a la primera etapa –Anexo II-:
- La presentación del Estudio de Impacto Ambiental de la totalidad del predio correspondiente firmado por un profesional competente.
 - La realización del proyecto hidráulico del Plan Director, a fin de obtener el correspondiente Certificado de Factibilidad Hídrica.
 - La Realización del proyecto hidráulico aprobado por la Dirección de Saneamiento y Obras Hidráulicas con la obtención final del certificado de Factibilidad Hidráulica.
 - La obtención del certificado de Aptitud Hídrica extendida por la Dirección Provincial de la Autoridad del Agua y la Dirección Provincial de Recursos Hídricos. (El Certificado de Pre-Factibilidad Hidráulica ya fue obtenido y consta en la tramitación de Cambio de Zonificación)
 - La mensura de la totalidad del predio –incluido el Polígono 1- y mensura de la totalidad de las manzanas con sus correspondientes parcelas –incluidas las del Polígono 1-, de acuerdo al Plan Director (Anexo I), todo lo cual

Alga D. B. de la Peña



quedará sujeto a la aprobación de la Dirección de Geodesia de la Provincia de Bs. As.

El parcelamiento a aprobar debe ser en un todo de acuerdo al plan Director elaborado, y con las modificaciones que surjan a medida que se avance en la confección detallada de los planos correspondientes. Cualquier cuestión referida al Plan Director solo podrá ser modificada por acuerdo de partes.

- f) La ejecución del Tendido Eléctrico para distribución domiciliaria y para alumbrado público del sector correspondiente al "Propietario" (Polígonos 2 - 3 - 5), según normativa vigente del ente regulador correspondiente.

2.2.- Quedará a mi cargo en lo atinente a la Segunda etapa -Anexo III-:

- a) La ejecución del Tendido Eléctrico para distribución domiciliaria y para alumbrado público del sector correspondiente al "Propietario" (Polígonos 6 - 7 y 8), según normativa vigente del ente regulador correspondiente.

2.3.- Queda a cargo de la Municipalidad, en la primera etapa -Anexo I-:

- a) El dictado, promulgación y publicación de la Ordenanza para la Futura Expansión Urbana dentro de un plazo de treinta días corridos de la fecha del presente.
- b) La presentación en la Dirección de Ordenamiento Urbano y Territorial (D.O.U.T.) de la Pcia. de Bs.As. del plan estratégico de la Expansión para su correspondiente aprobación e incorporación y designación de zona e indicadores urbanísticos dentro de un plazo de 60 días de cumplido el punto 2.2.a. (para dicha presentación se deberá adjuntar conjuntamente con toda la documentación que esta requiera el Certificado de Aptitud Hídrica descripto en el punto 2.1.d).

Algo D. B. de la Sina

- c) La apertura de calles y nivelación y/o relleno de terrenos para toda la zona descripta (Parcelas 2c y 1b (Anexo IV)) en el Plan Director (Anexo I). Para esta tarea el "Propietario" se comprometerá a entregar los planos aprobados por la Dirección de Geodesia de la Pcia. De Bs.As. y deberán estar trazados y marcados todos los puntos y mojones en el terreno.
- d) La provisión de los servicios básicos (Alumbrado Público – Agua corriente – Desagües Pluviales – Recolección de Residuos – Pavimento) establecidos en donde lo requiera la zona conforme las disposiciones legales que resulten de aplicación y de acuerdo a las etapas previstas en los Anexos II y III.

3.- En la segunda etapa el plan de urbanización contemplará los polígonos 6 y 8, según lo describe el Anexo III agregado al presente Instrumento, -donde se deberá tener en cuenta que las medidas designadas en cada polígono son tentativas y las dimensiones definitivas serán corroboradas de acuerdo al plano de mensura correspondiente-:

Polígono 6:

Área de la chacra 145 de la circunscripción II, asignada al Propietario, cuyo deslinde de la misma se describe en una línea imaginaria y paralela establecida 450 metros al sur de la calle Venezuela (lindando con el polígono 2 al norte), y desde esta otra línea imaginaria y paralela establecida 180 mts al sur, que intercepta perpendicularmente con otra línea imaginaria ubicada paralelamente a 100 metros del Acceso Néstor C. Kirchner y desde esta y para cerrar el polígono una línea imaginaria paralela 840 metros hacia el oeste.

A dicho polígono se le asignará la zonificación **Residencial 2 (R2)**.

INDICADORES URBANISTICOS				
F.O.T	F.O.S.	C.A.S	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
1,0	0,6	20%	150 hab./Ha.	Frente mínimo: 12 m. Superficie mínima: 300 m2.

USO

PREDOMINANTE: Según planilla de usos, Ord. 62/00.-

COMPLEMENTARIOS: Según planilla de usos, Ord. 62/00.-

PROHIBIDOS: Según planilla de usos, Ord. 62/00.-

Olga B. de la Penca

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, tratamiento de calles, desagües pluviales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, recolección de residuos.
TEJIDO.

RETIRO DE FRENTE. Optativo. Mínimo 3 m.

RETIROS LATERALES: Optativo. Mínimo 3 m.

CENTRO LIBRE DE MANZANA: Según normas generales

ALTURA MAXIMA: 6 m.

COCHERAS: Según normas generales.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Para todas las parcelas que no cuenten con agua corriente la densidad neta de aplicación de la zona será de 130 hab./ha. o la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela hasta tanto se completen los servicios.

Para conjuntos integrales deberá mantenerse el trazado existente pudiéndose incorporar otras vías de acceso peatonales y vehiculares para la circulación interna.

Polígono 7

Área de la chacra 145 de la circunscripción II, asignada al Propietario, cuyo deslinde de la misma se describe en una línea imaginaria y paralela establecida 630 metros al sur de la calle Venezuela (lindando con el polígono 6 al norte, el polígono 3 al este, el polígono 4 al oeste y el polígono 8 al sur), y desde esta otra línea imaginaria y paralela establecida 260 mts al sur, que intercepta perpendicularmente con otra línea imaginaria ubicada paralelamente a 100 metros del Acceso Néstor C. Kirchner y desde esta y para cerrar el polígono una línea imaginaria paralela 460 metros hacia el oeste.

A dicho polígono se le asignará la zonificación **Residencial 1 (R1)**.

INDICADORES URBANISTICOS				
F.O.T	F.O.S.	C.A.S	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
1,8	0,6	20 %	300 hab/Ha.	Frente mínimo: 15 m. Superficie mínima: 375 m2.

USO

PREDOMINANTE: Según planilla de usos, Ord 62/00

COMPLEMENTARIOS: Según planilla de usos, Ord 62/00

Ulga D. B. de la Pina

PROHIBIDOS: Según planilla de usos, Ord 62/00

SERVICIOS ESENCIALES Desagües cloacales, agua corriente, pavimento, alumbrado público, energía eléctrica domiciliaria, desagües pluviales, telefonía, recolección de residuos, gas natural.

TEJIDO

RETIRO DE FRENTE. Optativo (mínimo 3 m.) dentro del perímetro delimitado por las calles Balcarce (ambos frentes), Dean Funes, Gardes y Gorostiaga.
Prohibido en el resto de la Zona

RETIROS LATERALES: Optativo. Mínimo 3 m.

CENTRO LIBRE DE MANZANA: Según normas generales

ALTURA MAXIMA: 9 metros

COCHERAS: Según normas generales

DISPOSICIONES PARTICULARES.

La densidad neta de aplicación de 300 Hab/Ha. queda sujeta a la rehabilitación integral y correcto funcionamiento de la red de desagües cloacales certificada por el Municipio. Hasta tanto se habiliten dichas obras la densidad de aplicación será de 150 hab/Ha.

Polígono 8

Área de la chacra 145 de la circunscripción II, asignada al Propietario, cuyo deslinde de la misma se describe en una línea imaginaria y paralela establecida 890 metros al sur de la calle Venezuela (lindando con el polígono 7 al norte, el polígono 3 al este, la continuación de la calle Batalla de Chacabuco al oeste y el polígono 5 al sur), y desde esta otra línea imaginaria y paralela establecida 70 mts al sur, que intercepta perpendicularmente al oeste con la continuación de la calle Batalla de Chacabuco y para cerrar el polígono una línea imaginaria paralela 740 metros hacia el este.

A dicho polígono se le asignará la zonificación **Residencial 2 (R2)**.

INDICADORES URBANISTICOS				
F.O.T	F.O.S.	C.A.S	DENSIDAD	PARCELAMIENTO
1,0	0,6	20%	150 hab./Ha.	Frente mínimo: 12 m. Superficie mínima: 300 m2.

Uga D, D de la Sina

**USO**

PREDOMINANTE: Según planilla de usos, Ord. 62/00.-

COMPLEMENTARIOS: Según planilla de usos, Ord. 62/00.-

PROHIBIDOS: Según planilla de usos, Ord. 62/00.-

SERVICIOS ESENCIALES: agua corriente, tratamiento de calles, desagües pluviales, energía eléctrica domiciliaria, alumbrado público, recolección de residuos.

TEJIDO.

RETIRO DE FRENTE. Optativo. Mínimo 3 m.

RETIROS LATERALES: Optativo. Mínimo 3 m.

CENTRO LIBRE DE MANZANA: Según normas generales

ALTURA MAXIMA: 6 m.

COCHERAS: Según normas generales.

DISPOSICIONES PARTICULARES:

Para todas las parcelas que no cuenten con agua corriente la densidad neta de aplicación de la zona será de 130 hab./ha. o la resultante de una vivienda unifamiliar por parcela hasta tanto se completen los servicios.

Para conjuntos integrales deberá mantenerse el trazado existente pudiéndose incorporar otras vías de acceso peatonales y vehiculares para la circulación interna.

4.- Los Espacios Verdes Públicos y los de Equipamiento Comunitario se contemplarán en cada uno de los polígonos descriptos precedentemente de acuerdo a la propuesta del PLAN DIRECTOR referido en el Anexo I.

5.- La mensura y subdivisión del inmueble como resulta del ANEXO I deberá ser realizada con intervención del profesional que yo designe –inclusive para el Polígono 1 según lo previsto en el Anexo II del presente-. La municipalidad deberá abonar los honorarios de dicho profesional en proporción a las parcelas que ella (la Municipalidad) recibe según lo previsto en el Anexo I y II. Siendo que en virtud del Plan Director a la Municipalidad le corresponden 606 parcelas del Polígono 1 del Anexo II, los honorarios a abonar por su parte no superarán los seiscientos seis mil pesos (\$ 606.000), quedando además a mi cargo entregar la posesión del Polígono

Alga D. B. de la Peña

1 a la Municipalidad de Pehuajó una vez que el plano visado por ella se encuentre aprobado por la Dirección de Geodesia y por la Dirección de Catastro de la Provincia de Buenos Aires (Circular 10)

7.- La Municipalidad de Pehuajó deberá dejar constancia en los planos que se presenten de la interdicción prevista para la segunda etapa del plan de urbanización que contemplará los polígonos 6 - 7 - 8, según lo describe el Anexo III que se anexa al presente.

8.- La Municipalidad de Pehuajó deberá garantizarme que por la parte del inmueble que conservaré (y lotes que resulten de los polígonos 6, 7 y 8), precisados en el Anexo III, no deberé (tampoco persona alguna) abonar las tasas municipales que gravan las zonas urbanas hasta tanto no se concrete lo previsto en el Punto I.1 del presente convenio, esto es, hasta tanto no resulte factible pasar a la segunda etapa de urbanización (Anexo III).

9.- Queda a cargo de la Municipalidad, tanto en la primera etapa como en la segunda -Según Anexo II y III-, el aporte de la mano de obra -y las erogaciones que su empleo demande- para realizar toda la forestación en la medida que yo aporte los arboles.

10.- La Municipalidad de Pehuajó deberá afrontar todos los gastos y demás erogaciones que demande la transmisión e inscripción de dominio a su nombre (y/o de quien ella designe) de las parcelas que ella recibe conforme a la propuesta, obligación que únicamente asume en proporción a dichas parcelas. La Municipalidad podrá optar en escriturar las parcelas que se asigna, sea por un escribano particular, sea con intervención de la Escribanía General de Gobierno (quedando en ambos casos el pago de todo cuanto la escrituración demande, a cargo exclusivo de la Municipalidad, y en el primero, la designación del notario).

Alga B. B. de la Peña



II.- Pues bien, en tanto y en cuanto (condición o cargo) la Municipalidad por medio de sus órganos competentes cumpla con los extremos consignados en el presente, procederé a cumplir con cuanto de mi dependa para abastecer las conductas que en él quedan a mi cargo, y a aceptar que por expediente administrativo se transfiera a la Municipalidad el dominio de las parcelas que conforme al Anexo I y II forman parte del Polígono 1 y que pueden describirse como el área de la Parcela 13, chacra 145 de la circunscripción II comprendida entre la calle Venezuela y una línea imaginaria paralela establecida 310 metros al sur de la calle mencionada, que intercepta perpendicularmente con otra línea imaginaria ubicada paralelamente a 100 metros del Acceso Néstor C. Kirchner y desde esta una línea imaginaria paralela 890 mts. al oeste.

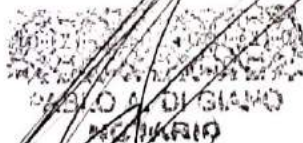
III.- Sin perjuicio de cuanto llevo expuesto, solicito a Ud. que para cualquier inquietud o cuestión que se suscite en función de lo consignado precedentemente, se sirva ponerse en contacto con mi hijo y apoderado Guillermo De la Peña, o con mi abogado Dr. Luis María Rossi, con cuya intervención ha sido preparado el presente.

Sin otro particular, saludo a Ud. muy atentamente.

NOTA: Se agrega al presente Anexo I del Plan Director, Anexo II Primera Etapa, Anexo III Segunda Etapa y Anexo IV Delimitación del Área a Expandir.

Ulga V B de de la Peña

CERTIFICACION de firmas en el libro
de Actuación. 2AA. 1612. 04. 14
PEHUJO. 15 de Agosto de 2014



*S/B: "16" P6 1/8/13 y
ANEXO IV. VALE
Ulga V B de de la Peña*



ANEXO I PLAN DIRECTOR CONVENIO



- Zona R2
Residencial 2
- Zona R2 (D.U.E.)
Distrito Urbanización Especial
- Zona R1
Residencial 1
- Zona RE1
Residencial Extraurbano 1
- Zona C3
Comercial 3
- Zona E.V.
Espacio Verde
- Zona R.E.C.
Reserva para Equipamiento Comunitario

Alfredo D. de la Sierra

Actuación: PAA 191.6429
 Pinar del Rio, 22 de Agosto de 2014
 ASILO A. PI GIANO

ANEXO III
CONVENIO 2º ETAPA
PLAN DE ETAPABILIDAD

SEGUNDA ETAPA

Ampliación de las zonas adyacentes con sus respectivos Espacios Verdes y Equipamiento Comunitario. Intervención para un completamiento orgánico del tejido de afuera hacia adentro, gerarquizando el área central.



Elvira Bracedo de la Peña

CERTIFICACION de firmas en el libro
de Actuación DAA 1611/04/14
PEHUAYO 15 de Agosto de 2014

[Signature]
MESA DE ENTENDIMIENTO



ANEXO IV
CONVENIO
DELIMITACION DEL AREA A EXPANDIR



Alga B.B. de la...

CERTIFICACION de firmas en el tolo
de la delimitación...
PEHUAJO, 25 de Agosto de 2014

[Signature]
NOTARIO



DAAL6120429

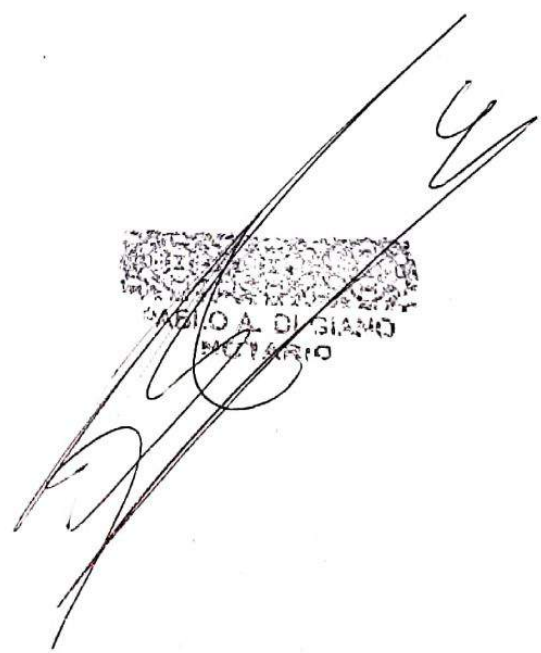


CERTIFICACION NOTARIAL DE FIRMAS E IMPRESIONES DIGITALES

Decreto-Ley 9020 - Art. 172 - Inc. 4

1
2
3 Libro de Requerimientos N° TREINTA.- Acta y Folio 117.- Pablo Alejandro DI
4 GIANO en mi carácter de Notario Titular del Registro n° 16, del Partido de Pehuajó.-
5 CERTIFICO que las firmas que obran en el documento que antecede, son auténticas
6 y fueron puestas en mi presencia, con fecha 25-08-2014; por las siguientes personas
7 capaces y de mi conocimiento personal, en los términos del artículo 1002 inciso a del
8 Código Civil: 1) Olga Dominga BASSART, argentina, DNI. 2.846.858.- Se deja
9 constancia que la presente certificación accede a Instrumento Privado de Oferta,
10 Croquis, y Anexos.- PEHUAJO, 25 de agosto de 2014.-

11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25



Stamp: PABLO A. DI GIANO NOTARIO