



San Martín de los Andes, 22 de junio de 2021

Sr. Sergio WINKELMAN
Presidente
Concejo Deliberante
S _____ / _____ D

De nuestra consideración

Por la presente nos dirigimos a Ud a fin de adjuntar el informe anexo a la presente al expediente 05000-528/20, referido al proyecto de urbanización de la Loma Atravesada. En función de que tal proyecto tiene aspectos estrictamente urbanísticos, atravesados por discusiones políticas y técnicas sobre el proceso de urbanización y ampliación de las áreas habitables, y un antecedente histórico de uso de parte de ese espacio físico por parte de la comunidad como traza del acueducto servidor de agua potable, entendemos que la cuestión a tratar requiere un abordaje de búsqueda de acuerdos entre los actores políticos y los privados involucrados a fin de ver realizados los distintos intereses, la aplicación de las ordenanzas vigentes y la atención a necesidades comunitarias vitales que no debe dejar de atender el Estado en aras de resolver lo urgente.

Como es de conocimiento de este cuerpo, de la propia Comisión de Planeamiento y es pretensión de nuestro bloque que sea de conocimiento general a disposición de la audiencia pública a convocar de cara al tratamiento del tema en cuestión, entendemos que un desarrollo de tal magnitud requiere pensar en atender al interés general asociado a la concreción de los intereses privados del desarrollador urbanístico. Como reza el artículo 11 inciso d de la Ordenanza 3012/98 que categoriza esta zona urbana como “suelo de urbanización diferida”, su modificación eventual debe *“inscribirse en revisiones del planeamiento local en perspectivas globales”*. Es decir que en ningún caso la prisa o la ausencia de una mirada integral de nuestro desarrollo urbano pueden sobreponerse al mandato explícito de la norma regulatoria.

Entendemos por ello, y en coincidencia plena con el análisis que subyace implícito en la propuesta del Departamento Ejecutivo Municipal, que el abordaje del tema en cuestión debe contemplar abocarse a los aspectos técnicos de un eventual desarrollo urbanístico de la magnitud del presente sin dejar de considerar la tensión que implica la historia de servidumbre gozada por la comunidad en su conjunto con la traza del acueducto por las tierras de propiedad del desarrollador proponente. Diferimos, es cierto, en cuanto a que la presentación elevada por el Departamento Ejecutivo propone equiparar el beneficio ya gozado por la comunidad, que también es y será de parte

del proponente desarrollador, con la capitalización que implica para el propietario la necesaria valorización de la tierra que dejará de ser “suelo de urbanización diferida” para constituirse en zona urbana una vez que cuente con los indicadores urbanísticos. Cuestión esta última que el Ejecutivo considera al otorgamiento de indicadores urbanísticos como un hecho generador pero que equipara neutro con la servidumbre gozada por la comunidad al momento de valorizar su impacto económico como renta diferencial. Es importante señalar aquí que los estudios disponibles sobre el mercado de tierra dan cuenta que esa valorización tiene un impacto de entre tres y cinco veces sobre el valor original del bloque indiviso y que en zonas de alto dinamismo del sector inmobiliario, como lo es nuestra localidad, ese número se halla más cerca de cinco que de tres. Tal valorización es obviada en la presentación del Departamento Ejecutivo y la consideramos lesiva del interés general por el que debemos velar como funcionarios públicos y por mandato explícito de nuestra Carta Orgánica.

La existencia de este concepto, implícito en la presentación del Departamento Ejecutivo pero explícito en la norma de Renta Diferencial Urbana (Ordenanza 9971/13), supone la existencia de una herramienta con que el Estado Municipal cuenta a los fines de darle una mirada integral al proceso de expansión urbana, su dinamización a partir de los intereses del mercado inmobiliario, la valorización de los actos administrativos así como de las inversiones públicas y la urgente necesidad de atender al déficit habitacional o de infraestructura que aqueja a amplias franjas sociales de nuestra comunidad. Es decir que se torna central abordar con una mirada integral las transformaciones de la ciudad, que no solo se posen sobre los intereses privados sino también sobre las necesidades comunitarias.

Obviar estas herramientas y proceder al otorgamiento de indicadores urbanísticos como un mero acto administrativo y de planificación del territorio, sin contemplar la transformación de zonas que en su momento tuvieron un carácter periférico o secundario en el desarrollo de la ciudad en ejes importantes de una nueva etapa de crecimiento de la misma, con su consecuente impacto económico, no solo implica una mala señal al mercado inmobiliario en cuanto estímulo indirecto a la especulación sino la pérdida de una potencial intervención inteligente del Estado en un mercado de tamaño afectación social como es el de la tierra.

Es central señalar aquí el modo en que organismos internacionales como la ONU o el FMI remarcan la importancia de la regulación del mercado del suelo a partir de la aplicación del concepto de Renta Diferencial, que reconoce antecedentes históricos en las más diversas sociedades capitalistas avanzadas. No lo hacen dichos organismos ni lo hicieron aquellas sociedades atravesados por prejuicios ideológicos ni animosidad alguna con el capitalismo sino muy por el contrario, por la razón histórica de que no hay sustentabilidad de la economía de mercado allí donde las distorsiones de la misma impulsan los conflictos sociales que la inviabilizan. La distancia de los ingresos promedio de la población y el metro cuadrado de tierra urbana en nuestra localidad es muy superior al promedio nacional o al existente en economías vecinas. Esa singularidad está directamente relacionada al interés por las segundas residencias junto a la presión de la infraestructura turística. Las mismas no serán modificadas por impulso autoregulatorio de las leyes de

mercado sino por las decisiones concertadas y razonables de los estamentos regulatorios. Nuevamente no impulsados por prejuicio alguno sino por la comprensión de la necesaria intervención que torne viable el desarrollo económico hasta de los mismos intereses inmobiliarios.

Como exponemos técnicamente en el informe y mencionamos anteriormente, el valor de la tierra aumenta entre tres y cinco veces una vez que cuenta con ordenadores urbanísticos y dichos valores exceden con creces cualquier cálculo referido a las servidumbres a reconocer históricamente. No obstante la singularidad que adquiere el caso nos obliga al conjunto de los actores públicos y privados a ajustar la pretensiones a fin de llegar a acuerdos que hagan viable la finalización de las obras del acueducto, así como los intereses privados y la imprescindible regulación del mercado inmobiliario a fin de tornar el acceso a la tierra urbanizable en un derecho de efectivo goce para nuestros vecinos, cuestión que da sustentabilidad al desarrollo económico integral de nuestra comunidad. Por todo ello entendemos que es viable encontrar puntos de acuerdo que impliquen el mejoramiento de las condiciones propuestas al desarrollador inmobiliario como la necesidad de atender al problema de la demanda habitacional que recurrentemente reconoce nuestro Estado Municipal cada vez que declara emergencias en la materia, situación en la que nos encontramos en la actualidad.

Por todo ello, ponemos a consideración del resto de cuerpo, así como de los desarrolladores inmobiliarios y del conjunto de la comunidad que asista a la audiencia pública correspondiente, el siguiente informe sobre la situación de coyuntura y toda la predisposición de nuestro bloque legislativo para acercar la voluntades que lleven a un mejor puerto la necesidades en conflicto.

Sin más y a la espera de que este sea un aporte más a un debate fructífero, saludamos a Ud. con atenta consdieración.