

## Instrumentos de Gestión del Suelo – Mecanismos posibles de aplicar en la Gestión Local

Área del Conocimiento: Ciencias Sociales

Becario/a: PALOMINO, María Fernanda

Director/a: BENITEZ, María Andrea

Facultad: Arquitectura y Urbanismo

E-mail: fernanda\_palomino6@outlook.com

### Objetivos

Explorar los instrumentos de gestión del suelo para contribuir a un mejor manejo de las tierras en un contexto conflictivo de relaciones entre el mercado, la problemática social, y el estado como regulador.  
Realizar una revisión de los instrumentos de gestión del suelo, abordados en el cursado de la Maestría “Gestión y Desarrollo de la Vivienda Social” y exponer algunas problemáticas locales como posibles casos de implementación de los instrumentos.

### Materiales y Método

- La investigación fue de tipo exploratoria, a través de una revisión bibliográfica que permitió abordar la problemática.
- Se realizó revisión de la normativa vigente en las distintas escalas. Y se incorporó información de casos locales.

### Resultados y Discusión

- Los instrumentos de gestión del suelo son recursos posibles de aplicar en las diferentes ciudades estableciendo provisiones en sus constituciones y cuerpos legales principales que aseguren que el recurso del suelo sea utilizado en beneficio de la sociedad en su conjunto. (Morales, 2005)
- Los instrumentos son utilizados como medidas que permiten evitar prácticas monopólicas y enriquecimiento sin causa justa que reduzca el acceso de satisfactores básicos a la población o que cuyo acceso enriquezca a uno o pocos a costa del empobrecimiento de otros.
- La normativa revisada a nivel nacional y provincial no es ajena al tema, pero no define reglas y normas concretas que regulen la situación del mal uso del suelo, favoreciendo la iniciativa privada y no el beneficio de la sociedad. El estado a través de su accionar, por ejemplo, la ejecución de obras de infraestructura, genera que lotes privados eleven sus precios sin ningún tipo de retribución por esta plusvalía, desaprovechando la posible aplicación de los diversos instrumentos en la normativa local.
- Podemos mencionar algunos de los instrumentos de gestión del suelo posibles de aplicarse a la normativa local, como ser el "Impuesto predial/territorial progresivo" como incentivo para la ocupación de terrenos no construidos o sub-utilizados; la "urbanización asociada" como una forma de urbanizar entre el poder público y la iniciativa privada; el "Coeficiente de aprovechamiento básico" con el objeto de generar recursos para invertir en infraestructura urbana, vivienda de interés social y equipamientos; la "Transferencia del potencial constructivo" el cual permite que los propietarios de inmuebles a ser preservados fuesen compensados por el hecho de que la edificación en sus inmuebles no puede alcanzar el área construida determinada; las "Operaciones interligadas" como captador de recursos para viviendas de interés social a través de la concesión onerosa de excepciones a la legislación vigente; y las "Zonas especiales para vivienda social" fomentando la oferta de áreas urbanizadas, la recuperación de áreas de vivienda en condiciones precarias y la permanencia de la población residente en una determinada zona.

- Casos locales como lotes vacíos dentro de la ciudad, enormes loteos realizados por desarrolladores inmobiliarios lejos del área urbana, esperando que el estado provea las infraestructuras, cambios de usos de suelo para favorecer inversiones privadas, al igual que excepciones a la normativa para conseguir construir un piso más en una de las torres más alta de la ciudad, se traducen en beneficio privado y no vuelve a la sociedad con ningún tipo de aporte, esto demuestra que no hay prevalencia del interés social en la mayoría de los casos, y verifica la falta de instrumentos de gestión del suelo.

#### • CONCLUSIÓN:

- Podemos decir que a pesar de que nuestras normas jurídicas no establecen reglas claras en el uso y manejo de los recursos naturales como es la tierra, deja claro en todos sus artículos que la propiedad está subordinada al bien común, primando siempre el interés general sobre el particular. Esto abre una posibilidad grande de poder incorporar a la normativa local los diferentes instrumentos de suelo mencionados anteriormente, y que esta permita actuar sobre situaciones más específicas en el manejo de la propiedad.
- La no aplicación de estos instrumentos, posibles mecanismos de regulación, deriva en una enorme y desordenada expansión urbana donde las personas de bajos recursos ocupan espacios de riesgo hídrico, conformando asentamientos de alta vulnerabilidad, los cuales, con el correr de los años, quedan a su vez encerrados por el crecimiento de la ciudad.
- Por otra parte, sectores de mayor poder adquisitivo avanzan sobre espacios periurbanos, buscando más que nada recreación y esparcimiento, sin priorizar la proximidad al equipamiento y los servicios urbanos.
- Esto permite cuestionar el rol del estado en el ejercicio de la función pública al momento de planificar y regular la urbanización de la ciudad.

#### • BIBLIOGRAFÍA:

- Eduardo Reese, (2018). “Gestión socio urbana del suelo residencial”. Maestría en Gestión y Desarrollo de la Vivienda Social. Módulo 6. Encuentro 2. Resistencia, Chaco.
- Morales Schechinger, C. (2005). “Algunas reflexiones sobre el mercado de suelo urbano”. Lincoln Institute of Land Policy
- Lungo; Rolnik, (1998). “Gestión Estratégica de la Tierra Urbana”. Fundación Prisma. San Salvador, Brasil.