

Buenos Aires, 10 de noviembre de 2020

Sr. Intendente de Chacabuco Dr. Victor Aiola,
Sras. y Sres. Concejales de nuestra ciudad,
estimados vecinos y amigos chacabucenses:

Sigo a la distancia, con mucho interés, las distintas alternativas y problemáticas del acontecer local, especialmente las de las últimas semanas en lo relativo al déficit habitacional, así como también, a las limitaciones presupuestarias que aquejan el obrar del poder ejecutivo local, tanto producto de la situación sanitaria que atraviesa el país y el mundo como por las dificultades económicas pre-existentes a la misma.

Quisiera expresarme en relación a estas problemáticas **en la búsqueda de soluciones como lo vengo realizando desde 2007, con las actividades y proyectos realizados desde el Equipo de Investigación Chacabuco**, ámbito que coordinara y desde el cual indagamos y reflexionamos sobre la expansión urbana (1) y los accidentes de tránsito (2), entre otras cuestiones.

En este marco, **querría destacar y celebrar la reciente adhesión (3) del Municipio de Chacabuco a la llamada “Ley de Acceso Justo al hábitat”** – Ley N°14.449 y a su Decreto Reglamentario N°1062/2013, a ambos en todos sus términos. Según informan las crónicas periodísticas locales y el Boletín Oficial Municipal (SIBOM N°48) **esto se debió al Exp. N°18.031/20 impulsado por el Bloque de Concejales de Juntos por el Cambio y aprobado por Ordenanza Municipal N°8.485/20 con la voluntad de todos los sectores políticos** en la Sesión N°911 del Honorable Concejo Deliberante; luego promulgada por Decreto N° 538/20 el pasado 28 de agosto del corriente año.

Celebro este hecho con especial énfasis pues entiendo que esta Ley y su gestión inteligente permitirá una creciente autonomía económica y con ello, comenzar a revertir algunas de las dificultades que hoy vive la ciudad y su población. **En relación a su importancia como a algunos de sus beneficios e instrumentos, nos expresamos oportunamente el día 27 de octubre de 2014 (4)**. Estas reflexiones fueron publicadas en los distintos medios locales, siendo además enviadas a numerosos funcionarios y actores políticos de todos los sectores, así como también a las entidades profesionales correspondientes.

En lo que respecta al potencial de su gestión como instrumento para la financiación de viviendas para la ciudad, **querría compartir nuevamente una idea de aquel momento para que el Consejo Asesor** en la materia o las autoridades correspondientes y la

comunidad en su conjunto puedan evaluarla. Presentaré inicialmente la idea y luego ampliaré los conceptos, fundamentos e instrumentos a aplicar para la misma:

Atendiendo a los objetivos principales de la Ley N°14.449, (Art. 1°), considerando los lineamientos generales (Art. 8°) como los principios rectores (Art. 10°) y valiéndonos de los recursos puntualizados en el Artículo 46° les propongo organizarnos para comenzar a desarrollar el Parque Lineal Chacabuco Cucha - Cucha (PLCHCC) como hecho generador de valorizaciones inmobiliarias. La instrumentación de esta Ley permitirá recuperar estas valorizaciones para la conformación y financiamiento de un "Banco de Tierras" para la construcción de lotes con servicios y/o viviendas sociales.

Recordamos, por si alguien no conoce la propuesta todavía, que la misma busca **generar un paseo forestado todo a lo largo de las vías, uniendo los barrios desde Cucha-Cucha hasta la Juan XXIII.** Cabe destacar, en estos momentos de pandemia, el potencial paisajístico de estos terrenos, hoy en desuso, que conformarían **un nuevo espacio verde de 9 kilómetros de extensión.** Este proyecto se presentó por primera vez en el año **2008** (5), por segunda vez en el año **2012** (Expediente N° 4.195 Letra "E"), año que fuera Declarado de Interés Comunitario por el Honorable Concejo Deliberante (Resolución N°2.766/12) y por tercera vez en **2016** (Expediente N°0617 Letra "i").

A continuación, ampliaremos algunos de los conceptos arriba esbozados para que puedan comenzar a visualizar la viabilidad del planteo:

1. En el ítem "f" del mencionado Art. 8 la Ley señala que "La Autoridad de Aplicación y los Municipios deberán implementar en forma progresiva y según los medios disponibles, entre otras, actuaciones de diferente escala dirigidas a: (...) **f) Ejecutar la construcción, ampliación y/o mejoramiento de servicios de infraestructura básicos, de equipamientos comunitarios y/o de espacios públicos recreativos.**" El citado ítem permitiría encuadrar al PLCHCC dentro de las actuaciones a realizar;
2. Este hecho se destaca, dado que si bien, el objetivo central es lograr la provisión de viviendas y lotes con servicios sostenemos que **el PLCHCC puede generar la financiación necesitada del Banco de Tierras que se busca crear.** Conceptualmente, el Paseo de la Costa de Vicente López, ejecutado hace veinte años aproximadamente, podría ser un primer ejemplo de una operatoria similar pero ejecutada con instrumentos y fines diferentes;
3. La obligatoriedad de recuperar esas valorizaciones originadas por el PLCHCC quedaría enmarcada inicialmente en los ítems "e" y "g", sin perjuicio de enmarcarlas en otras acciones que se realicen. A continuación reproducimos el contenido de los ítems citados para su público conocimiento: **"Constituyen hechos generadores de la participación del Municipio en las valorizaciones inmobiliarias en su ejido, los siguientes: (...) e) La ejecución de obras públicas** cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por

mejoras; (...); **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”;**

4. **Las valorizaciones inmobiliarias son, a título informativo, el incremento en el valor de los terrenos como consecuencia de una acción del Estado, por ejemplo, asfaltar una calle o modificar la zonificación haciendo el terreno más rentable para construir viviendas u otros usos. En relación al PLCHCC vale como ejemplo algo llano y concreto: en la actualidad muchos de los terrenos frentistas y próximos a las vías, en especial los de Cucha-Cucha, se ofrecen con la promesa que allí se realizará un Parque. Es decir que, en la práctica, desde la aprobación de la Zonificación vigente esos terrenos ya están acumulando valor producto de una acción del Estado basada en el PLCHCC y, tal como se desprende del espíritu de esta Ley, no resulta justo permitir una apropiación privada de las valorizaciones colectivamente creadas a través de las decisiones administrativas del Estado.**

En lo referido a la financiación del PLCHCC, así como nos hemos expresado en cada una de las distintas presentaciones, sostenemos que **“el proyecto podría materializarse combinando las acciones del Estado, la Responsabilidad Social Empresaria y también alentando la participación de voluntarios que deseen colaborar en la construcción del mismo.”** (6)

En relación a esto último, en el transcurso de **estos 12 años desde su primera presentación, distintas personas se han mostrado interesadas en acompañar este proyecto de diversas maneras** que, bien gestionadas, todas pueden “sumar un ladrillo” para la concreción del objetivo final.

Es también importante considerar la presencia del Dr. Darío Golía, quien se ha manifestado públicamente en favor del proyecto, en **la vicepresidencia de la Operadora Ferroviaria del Estado (SOFSE) para las gestiones necesarias y los aportes que fueran posibles de realizar.**

Asimismo, es importante subrayar como señalamos varias veces ya, que **el PLCHCC en su diseño inteligente y estratégico bien podría generar puestos de trabajo en forma directa en tanto pueda posicionarse como un destino turístico regional** que de impulso a la ciudad.

Para poner en marcha estas ideas **le propongo como estudio de arquitectura comenzar a trabajar, en forma simultánea a la instrumentación de la Ley de Hábitat, en un Plan Maestro para el PLCHCC** y luego, en el desarrollo de un anteproyecto general, considerando que las obras podrían ejecutarse por etapas de acuerdo a los fondos

que se gestionen. Ambas tareas requerirán y se enriquecerán con el trabajo coordinado de las distintas áreas de gobierno y de la comunidad.

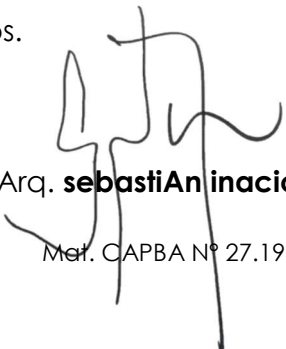
Antes de finalizar, y disculpándome por la extensión de esta intervención, entiendo necesario e importante manifestar dos cuestiones más: por un lado, que **las soluciones que este mecanismo producirá no serán instantáneas ni automáticas, pero sí ofrecen un horizonte** desde donde abordar la cuestión sólidamente, especialmente con el impulso dado a la Ley desde la Provincia de Buenos Aires y desde los distintos actores y municipios que están trabajándola; además de la mencionada experiencia de Trenque Lauquen que constituyó su "Banco de Tierras" con otro instrumento legal denominado "Contribución por mejoras".

En segunda instancia, es importante remarcar que, dada la extensión de la propuesta, la novedad de la legislación y la amplitud del marco normativo vigente su puesta en práctica **requerirá de un trabajo sostenido y prolongado por parte de los distintos sectores**, no solo porque así lo indica la mencionada Ley sino porque existe mucho trabajo por realizar y su éxito dependerá de nuestra pericia.

En este sentido, y esperando que la propuesta sea de vuestro interés, invito a usted Sr. Intendente Municipal y a las distintas autoridades a conversar sobre la misma, y a considerar la firma de una **Carta de intención y compromiso de trabajo** en el marco establecido por las regulaciones profesionales de la provincia, para la gestión y el desarrollo proyectual del tan esperado Parque Lineal Chacabuco – Cucha – Cucha.

Sin otro particular, y a la espera, por el bien de todos, de una pronta resolución de la situación sanitaria, aprovecho la ocasión para saludarlos.

Atentamente,


Arq. **sebastiAn inacio**
Mat. CAPBA N° 27.193

Referencias

- 1) <http://equipodeinvestigacion.blogspot.com/search/label/4%201%C2%BA%20Informe%20General>
- 2) <http://equipodeinvestigacion.blogspot.com/search/label/5%20Informes%20sobre%20el%20tr%C3%A1nsito%20en%20Chacabuco>
- 3) Según informa el sitio oficial de nuestra Municipalidad. <https://chacabuco.gob.ar/hcd-se-aprobo-la-ordenanza-de-adhesion-a-la-ley-de-habitat/>
- 4) Entre ellas mencionamos y agradecemos la publicación realizada por el Diario De Hoy del 28 de octubre de 2014, p.7.
- 5) <http://equipodeinvestigacion.blogspot.com/search/label/4%201%C2%BA%20Informe%20General>
- 6) <http://equipodeinvestigacion.blogspot.com/search/label/4.2%20Parque%20Lineal%20Chacabuco>