

SAPLAT



Sociedad Argentina de
Planificación Territorial

CAPACIDADES PÚBLICAS PARA LA PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE POLÍTICAS TERRITORIALES

1º CONGRESO NACIONAL • BAHÍA BLANCA 26 AL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2019
CENTRO CULTURAL DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DEL SUR • RONDEAU 29



JOSE MARIA
ZINGONI
ARQUITECTO

(in) capacidades públicas

algunas pocas reflexiones



Sociedad Argentina de
Planificación Territorial

CAPACIDADES PÚBLICAS

PARA LA PLANIFICACIÓN Y GESTIÓN DE
POLÍTICAS TERRITORIALES

1º CONGRESO NACIONAL • BAHÍA BLANCA 26 AL 28 DE SEPTIEMBRE DE 2019
CENTRO CULTURAL DE LA UNIVERSIDAD NACIONAL DEL SUR • RONDEAU 29



JOSE MARIA
ZINGONI
ARQUITECTO

La planificación y su gestión es una acción técnica y política

Interferencias entre el sector político y técnico
Procesos burocráticos y modelos organizacionales



1

Gerenciamiento del desarrollo sustentable (*)

(*) Elaboración propia a partir de la definición de Gerenciamiento Social propuesta BID, 2004.



El sector público tiene en la dicotomía política-administración uno de sus principales escollos.

Oscar Ozlak distingue la racionalidad técnica (modelo de intelección) de la racionalidad política (modelo de interacción), para demostrar como la formulación e implementación de políticas públicas son, alternativamente, ámbitos separados y yuxtapuestos de reflexión y acción.



Tipos de trazados, en base a Oscar Ozlak y Pedro Medellín Torres.

Puesta en términos de los procesos organizacionales del sector público, la toma de decisiones, su implementación y evaluación, se desplazan entre tres tipos distintos de trazado de política pública.

- 1. Trazado político;** mediante un proceso que comporta la ruta crítica: idea política – elección política – producción de políticas – medición de resultados, se busca definir unos objetivos precisos con metas específicas.
- 2. Trazado técnico;** mediante un proceso que comporta la ruta crítica: gestación – formulación – implementación – evaluación de políticas, el modelo técnico busca identificar y procesar los ejes problemáticos que deben enfrentar la acción institucional del Estado.
- 3. Trazado político espasmódico;** mediante un proceso que comporta la ruta secuencial y sucesiva de acción – decisión, en donde una acción conduce a una decisión que, a su vez, conduce a una nueva acción y ésta a una nueva decisión, el modelo político espasmódico busca generar impactos inmediatos, resultados concretos.



La capacidad estatal está en la conjunción de la capacidad administrativa y la capacidad política, y sus principales atributos son la coordinación, la flexibilidad, la innovación, la calidad, la sostenibilidad y la evaluabilidad.

Fabián Repetto

Capacidad estatal: requisito para el mejoramiento de la Política Social en América Latina
BID, Documento de trabajo I-52, WDC, 2004

Planificación, normativa y mercado

- Lo más típico: cuando se trabaja en códigos sin plan, casi seguro responde a los intereses del Mercado.
- Vieja regla: el Estado produce las normas, el Mercado responde.
- Las ordenanzas fiscales y tributarias no incorporan una visión urbana.

El Código de Planeamiento Urbano es la expresión jurídica de un Plan Urbano. El Plan es un instrumento de gestión que permite racionalizar acciones a futuro y, en el caso de la ciudad, es la herramienta que da las pautas físicas de cómo se organiza el crecimiento del territorio. El Plan combina acciones públicas y privadas, inmediatas y de largo plazo, físicas y de usos; es, en definitiva, la expresión en el tiempo de la dinámica actual del crecimiento y de lo proyectado.

La realidad nos muestra que, en la mayoría de los casos argentinos, los códigos de planeamiento urbano son realizados sin un plan o –en el mejor de los casos- con planes cuyos análisis son al menos insuficientes.

La limitación de la visión tradicional del Código de Planeamiento radica en tres aspectos:

- 1- la inexistencia de un plan coherentemente elaborado,
- 2- el exclusivo interés por abordar los aspectos jurídicos de la propiedad privada, y
- 3- la inexistencia de instrumentos de gestión y financiamiento del desarrollo de la ciudad.

La construcción de lo privado

Propietario

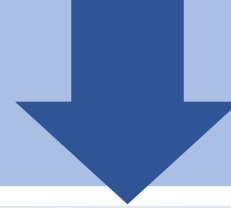
\$

Terreno (m2)

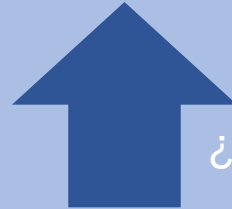


\$

Construcción (m2)



lo
construido



¿Cuánto vale la autorización?

Norma

Estado

La construcción de lo público

¿Cuánto vale?, ¿cuánto puedo construir?

¿Cuánto vale la autorización?

VENDO ESPACIO AEREO
EMPRESAS CONSTRUCTORAS:
CONSTRUIR AQUI
ES VENTA ASEGURADA

Para construir 3 torres:
1ª torre 3.250 m²
2ª torre 3.000 m²
3ª torre 2.500 m²
PLANOS APROBADOS
GIROTTI
Servicios Inmobiliarios
Zapiola 429 - T. 454-1012



Equidad en el cálculo de la tasa urbana

Equidad Horizontal

Se paga por unidad del servicio; por ejemplo: m³ de agua, metro lineal de recolección de residuo o cantidad de luminarias

Equidad Vertical

Se paga por la capacidad del contribuyente.

Cuadro 2.2 Brecha de ingresos por medianas y promedios del ingreso per cápita familiar de la población. Trimestres sin aguinaldo. Total aglomerados urbanos. Evolución segundo trimestre de 2016-cuarto trimestre de 2017

	2016		2017	
	2º trimestre	4º trimestre	2º trimestre	4º trimestre
Mediana decil 10/decil 1	14	14	15	13
Promedio decil 10/decil 1	19	19	20	17



Barrio humilde

Superficie de la parcela tipo: 320 m²

Valor de lote: \$ 50.000.-

150 \$/m²

1

1



Centro

Superficie de la parcela: 750 m²

Valor de lote: \$ 350.000.-

450 \$/m²

3

7



Barrio parque

Superficie de la parcela tipo: 2.500 m²

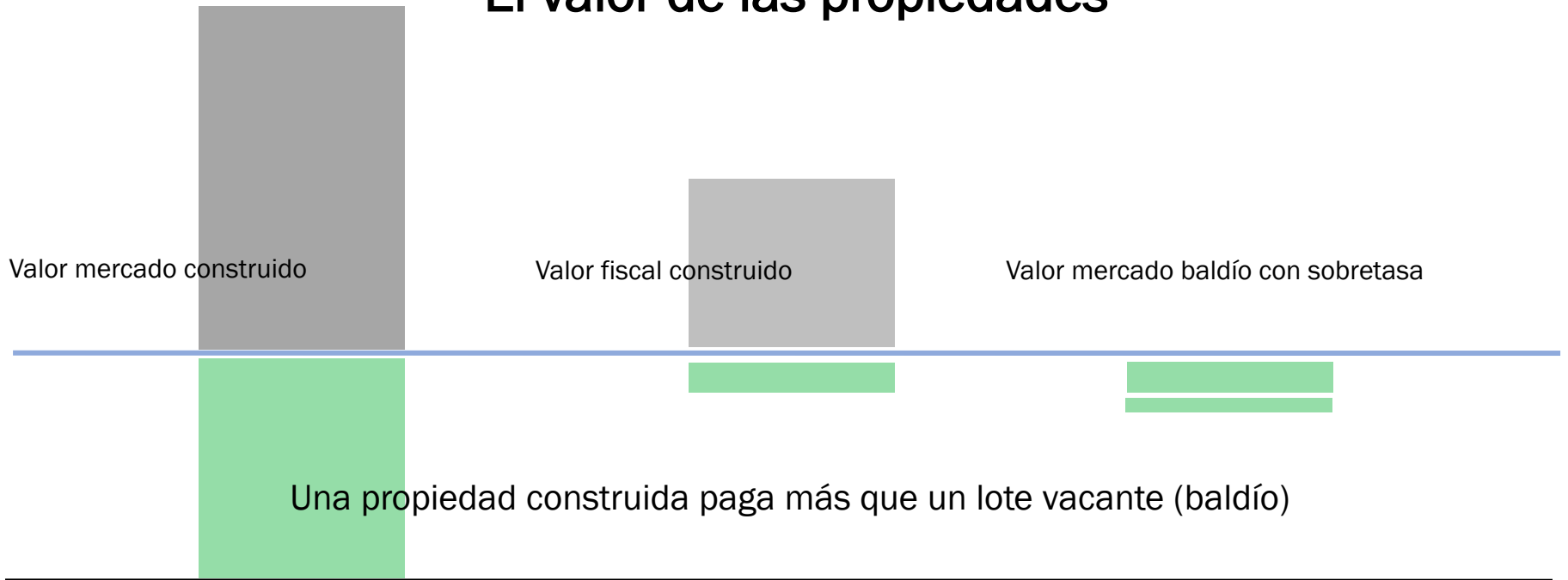
Valor de lote: \$ 250.000.-

100 \$/m²

0,66

5

El valor de las propiedades



Siempre paga más, entre otras cosas porque es más fácil actualizar los valores de reposición que los estudios de mercado de suelo.

Aún con la aplicación de sobre tasas, los lotes vacantes pagan menos.

El cálculo de la tasa de Servicios Públicos Urbanos

Cuatro situaciones urbanas a identificar y responder fiscalmente

Superficie construida

Superficie **no** construida

Incremento
progresivo en el
tiempo

Superficie **abandonada**

Superficie **en ruinas**



Financiamiento del desarrollo urbano

Derechos por ocupación del espacio público

Privatización del espacio: Se justifica por vender alimentos saludables y por ello no paga ninguna concesión, pero es una agencia de juego.



Financiamiento del desarrollo urbano

Derechos por ocupación del espacio público

Uso para comercializar: Concesionarias de autos que utilizan el espacio público para colectora como sitio de exposición. Debería pagar por ocupación y comercialización, o por mal estacionamiento.



Si existe la presunción de que se puede construir más que la norma, el suelo tomará ese valor.

?

4 pisos
de la
norma

Estacionamientos
obligatorios ?



Estado

Inducir



La mejor vista al lago: valor hedónico sobre las propiedades.

El peor uso: sin construir, subvaluado, deudor y sin intimarlo





Financiamiento del desarrollo urbano

...destinara para una eventual explotación de tipo turístico... de la Provincia y de la Nación para evitar esa alternativa. En ese sentido, muchos golfistas de renombre, como Roberto De Vicenzo se sumaron a la reacción de dirigentes que hicieron gestiones y declaraciones ante el entonces presidente Menem, obteniéndose promesas de continuidad para la institución. Ahora, la ley sancionada -impulsada por el diputado provincial marplatense Néstor... inmueble del dominio provincial, con la condición de que "conservará el destino exclusivo de espacio verde, sin que pueda alterarse su actual estructura y conformación paisajística".

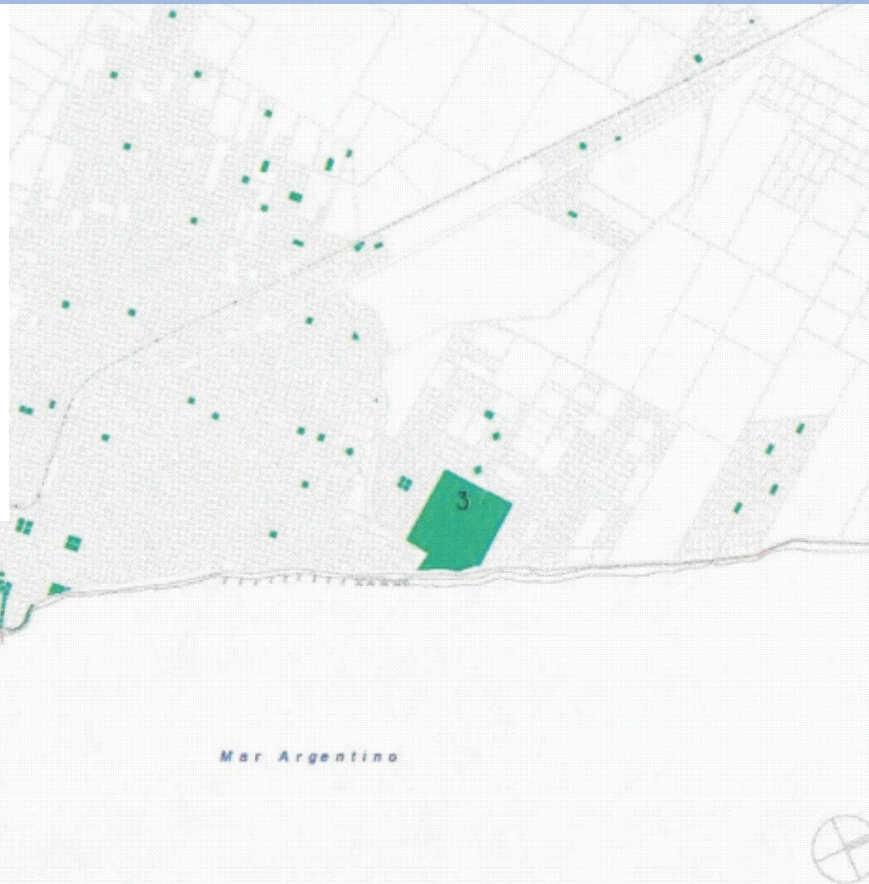
Concesiones

"La Provincia transfiere el dominio del inmueble en el estado en que se encuentra, con todo lo edificado, plantado y adherido al suelo y sus mejoras, a la municipalidad de General Pueyrredón (Mar del Plata)", dice el artículo segundo. Se establecen luego los cargos que conlleva para la Municipalidad la transferencia del dominio: la cancelación de la deuda preexistente provincial a favor de la Municipalidad; la preservación del destino del inmueble; y el de convenir con la Asociación Civil Mar del Plata Golf Club una concesión de uso, explotación y preservación del inmueble, por el mayor plazo legal.

A su vez, la comuna marplatense establecerá las condiciones referidas al uso, canon, inversión en mantenimiento y obras en el inmueble, así como la retención de superficies de tierra necesarias para fomentar el desarrollo urbano de la ciudad, a los que quedará sometida la nueva concesión, en este último caso para un eventual ensanchamiento en cuatro metros de la calle Edison que corre paralela a la cancha.

Saggese explicó que la transferencia del club "no implica costo alguno para las arcas municipales" y que significa "para el municipio la cancelación de la deuda provincial a favor de la municipalidad, la preservación del destino del inmueble y lo obliga a convenir con la Asociación Civil de Mar del Plata Golf Club una concesión de uso, explotación y preservación del inmueble".

El legislador aseguró que lo importante consiste en que "el Golf conservará su destino exclusivo de espacio verde sin que pueda alterarse su estructura y conformación paisajística".



urb+al
 Red Nº 7
 "Gestión y Control
 de la Urbanización"
 EUROPEAID
 OFFICE OF COOPERATION

ESPACIOS VERDES PÚBLICOS

 Ciudad de Mar del Plata
 ARGENTINA

- 1 - Nuevo Golf
- 2 - Parque Teodoro Bronzini
- 3 - Parque Carnet
- 4 - Golf Club Mar del Plata
- 5 - Parque Primavera
- 6 - Parque San Martín
- 7 - Golf Club Los Acañillados

¿Construcción de ciudad o construcción de ciudadanía?

- Las obras son importantes, pero debe existir un proceso de participación que asegure una sociabilización del proyecto y de su ejecución.
- Si hay lucha, es mejor.



3

Trabajar participativa y articuladamente con las diferentes áreas de un Municipio y no solo con sus niveles políticos



Trabajar participativamente con diferentes organizaciones del sector público, articuladas en lo sectorial o en lo territorial



Taller 6

Capacidades administrativo financieras y de gestión en la salud pública

12 y 13 de junio, 2019

Trabajar participativamente con diferentes actores sociales de la comunidad, construyendo una red entre lo público, las OSC y las organizaciones representativas del sector privado



Trabajar participativa y colaborativamente con los líderes barriales y la comunidad, fortaleciendo sus capacidades y el empoderamiento

