



LINCOLN INSTITUTE
OF LAND POLICY

El caso de Trenque Lauquen

Experiencias no triviales del cobro de la valorización

Juan I. Duarte

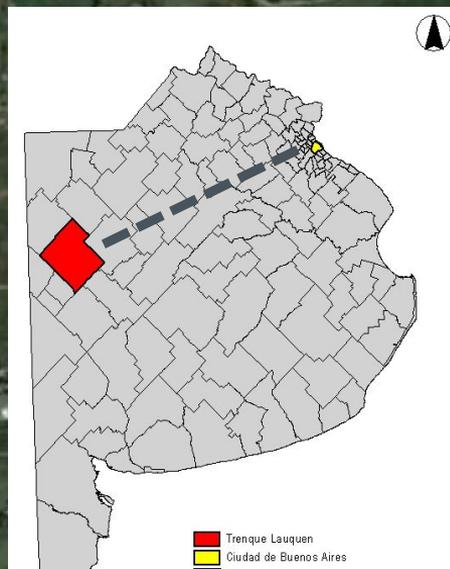
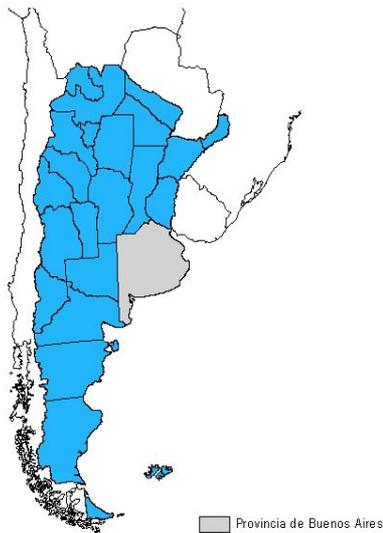
Luis Baer

Municipio de Trenque Lauquen

Uno de los 135 Municipios de la provincia de Buenos Aires

Localizado a 444 km de la Ciudad de Buenos Aires

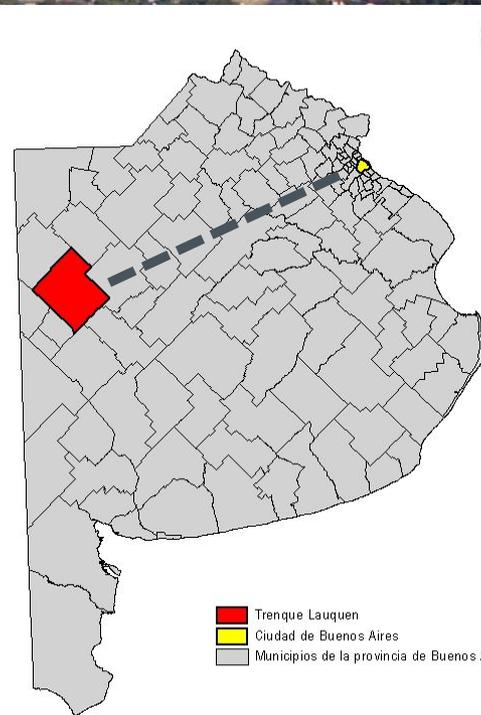
Población: 43.021 hab. (Censo 2010), 46.954 hab. (2021)



Municipio de Trenque Lauquen



- Provincia de Buenos Aires
- Límite provincias
- Países limítrofes



- Trenque Lauquen
- Ciudad de Buenos Aires
- Municipios de la provincia de Buenos Aires

Situación urbana y normativa de Trenque Lauquen en 2008

- ✓ Ausencia de fundamentos e instrumentos de recuperación de plusvalías en normativa de OT del país y la provincia
- ✓ Escasa autonomía municipal, p.e. en lo tributario (impuesto inmobiliario)
- ✓ Marco provincial regulatorio de CM sólo habilita recupero del costo de la obra
- ✓ Ley de Acceso Justo al Hábitat no sancionada (hoy sí, pero...)
- ✓ Carencia de tierra urbanizada, tanto pública como privada
- ✓ Dificultad de acceso a la vivienda por altos precios del suelo

Uso no trivial de la CM?

Uso tradicional e implementado de la CM

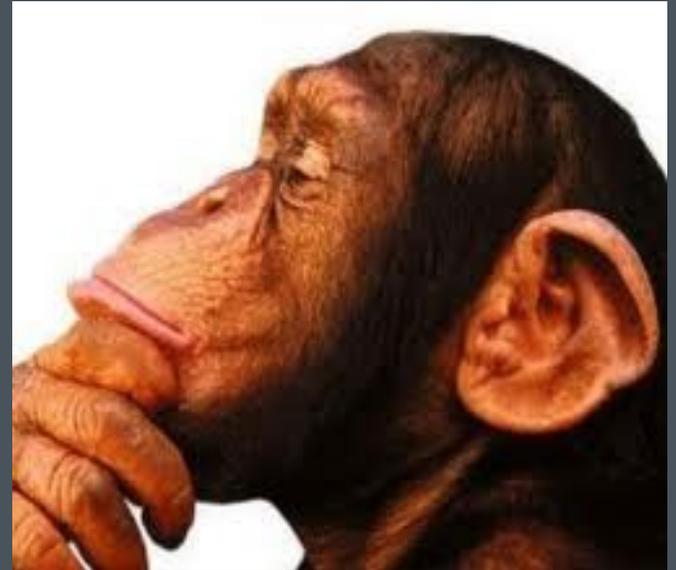
↳ Costo parcial (total) de obra pública

Uso teórico y formalizado de la CM

↳ Valorización por obra pública

Uso de la CM en Trenque Lauquen

↳ Valorización por obra pública
Valorización cambio de usos



Condiciones para la implementación de la CM

✓ Definición de Hechos Imponibles (Art. 225 OF)

Cambio en norma urbanística

- a) Indicadores de edificabilidad
- b) Tipo de usos del suelo
- c) **Habilitación de loteos**
- d) Urbanizaciones cerradas

Inversión en obra pública

- e) Infraestructura de servicios
- f) Pavimentación
- g) Equipamiento comunitario

“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...”.

Condiciones para la implementación de la CM

Base Imponible / Alícuotas aplicadas (Art. 79 bis OI)

- ✓ **Incremento de edificabilidad:** 20% de m2 adicionales con nueva norma;
- ✓ **Cambio de uso del suelo:** 20% del valor fiscal;
- ✓ **Obra pública:** prorrateo entre los inmuebles beneficiados (en base a superficie)
- ✓ **Habilitación de loteos:** 12% de los terrenos;

Pasos para la implementación de la CM

1. Sanción de la Ordenanza que rige la CM
2. Existencia de algún hecho imponible según art. 225°
3. Solicitud de aprobación de planos para habilitar loteo
4. Análisis del proyecto por parte del Ejecutivo
5. Cálculo de la CM a pagar por el propietario
6. Elección de la forma de pago de la infraestructura
7. Firma del convenio entre el Ejecutivo y el propietario
8. Sanción de Ordenanza (aceptación de terrenos por HCD)
9. Escrituración de los terrenos transferidos al municipio

Estudio de caso I: Esther M. V.



Caso I: Esther M. V.

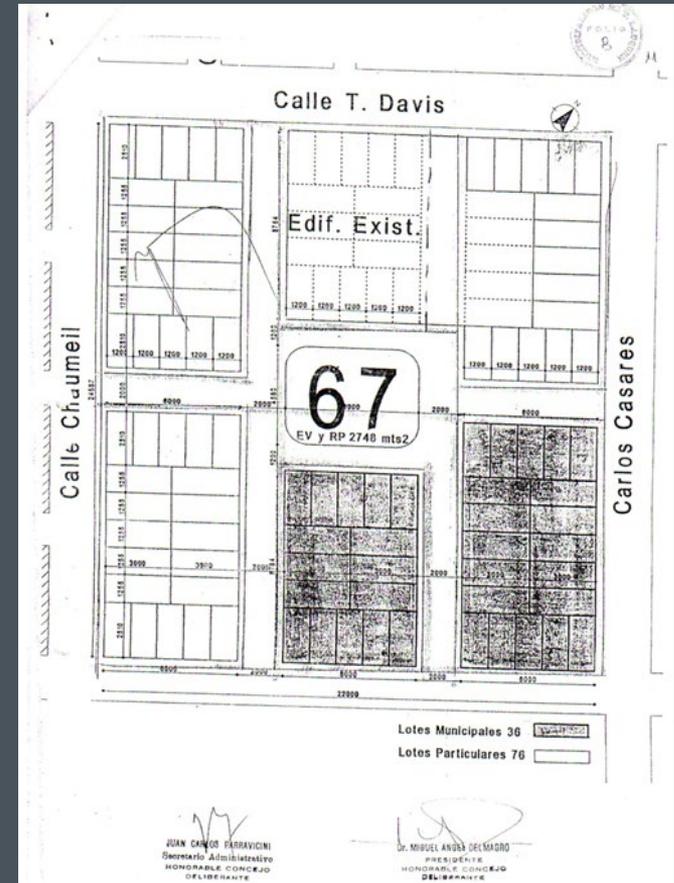
✓ Cambio de zonificación

Zona Depor. Recreativa a Residencial 3.

- FOS: 0,6 / FOT: 1,2
- Densidad: 200 hab/ha;
- Superf. mín. de terreno: 300 m².

✓ Resultados obtenidos

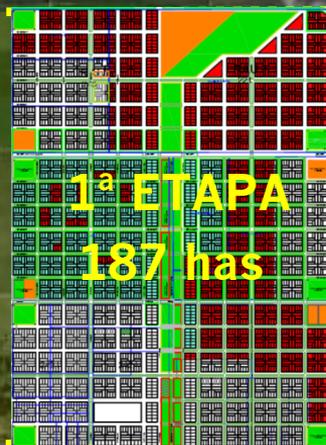
- Loteo resultante de 112 terrenos.
- Pago del 12% x CM = 13 terrenos.
- Pago de infraestructura con tierra = 23 terrenos.



Adquisición de tierra (112 has)

- Compra directa a precio rural (88 has)
- CM y cobro de infra (14 has)
- Permuta (10 has)
- Lotes con servicios privados (24 has)

PLAN DIRECTOR DE AMPLIACIÓN URBANA



Trenque Lauquen

Formas de adquisición de tierra para PUA (112 has)

✓ **Compra directa a precio rural (88 has)**

- 50 has. a U\$S 13.312/ha (2008)
- 20 has. a U\$S 10.732/ha (2009)
- 18 has. a U\$S 11.929/ha (2010)

✓ **Permuta de tierra (10 has)**

- A cambio de construcción de tres viviendas (2012)

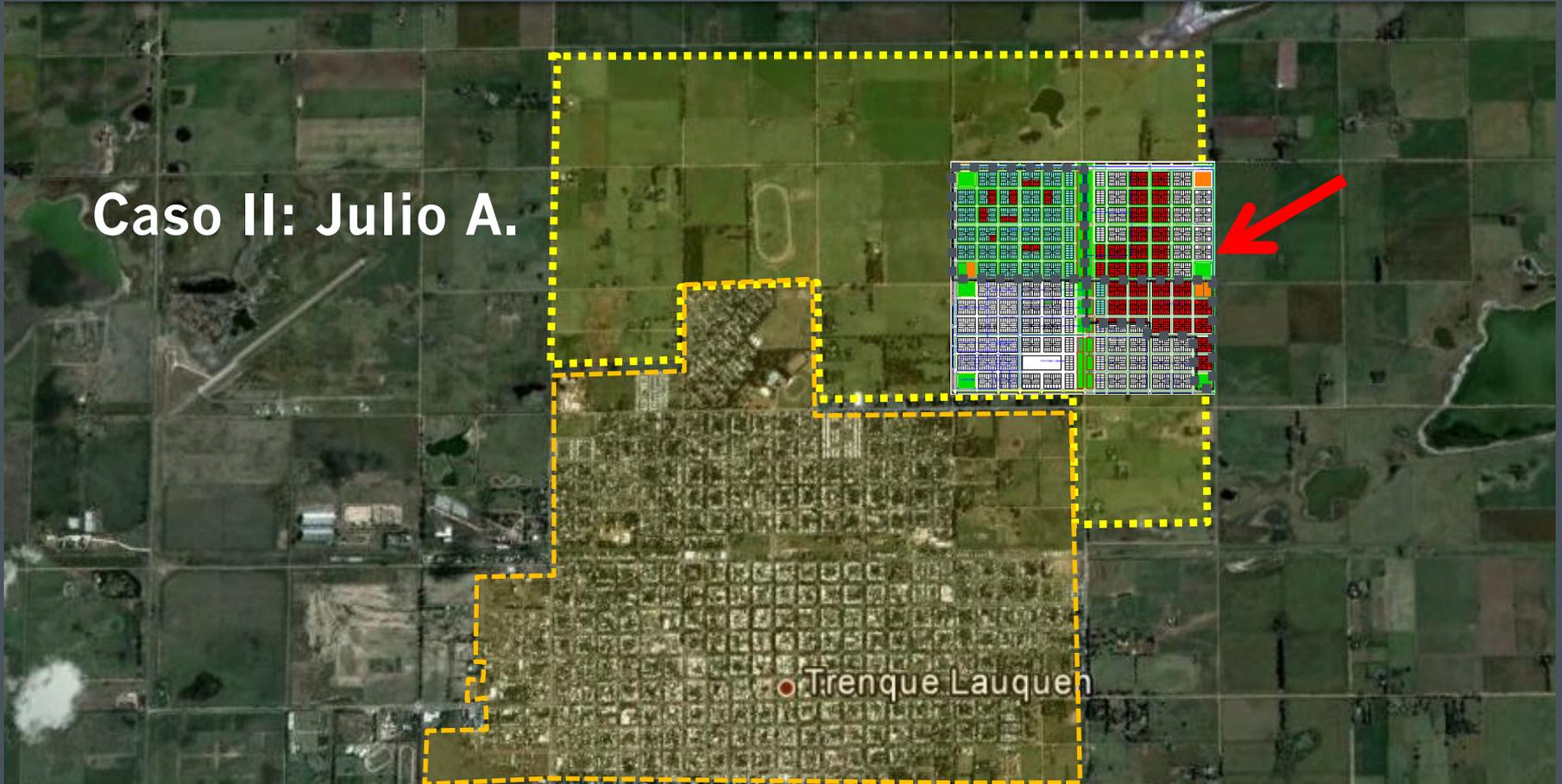
✓ **CM y cobro de infraestructura (14 has)**

- 56 terrenos de 300 m² por cambio de zonificación a 14 has. (2012)
- 413 terrenos de 300 m² por cambio de zonificación a 75 has.

✓ **Permuta de tierra (24 has)**

- 794 terrenos de 300 m² quedaron en manos de los propietarios

Caso II: Julio A.



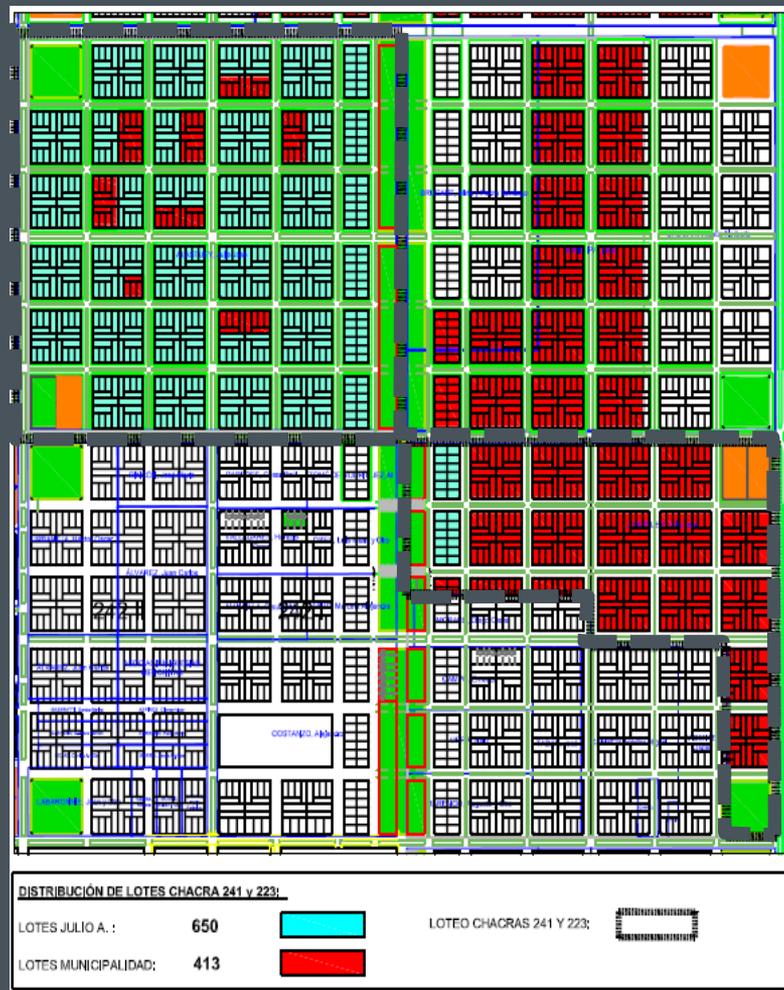
Caso II: Julio A.

✓ Cambio de zonificación

- Área Complementaria a Residencial 3
- FOS: 0,6 / FOT: 1,2
- Densidad: 200 hab/ha;
- Superf. mín. de terreno: 300 m²

✓ Resultados obtenidos

- Loteo resultante de 1.063 terrenos
- Pago del 12% x CM = 128 terrenos
- Pago de infra. con tierra = 285 terrenos



Aspectos positivos

- ✓ A pesar de las limitaciones normativas, se recuperan plusvalías
- ✓ Implementación efectiva y sencilla de la CM
- ✓ Recepción favorable de la CM en actores locales (propietarios y agentes inmobiliarios)
- ✓ Mayor uso de la CM donde se producen las mayores plusvalías (de uso rural a urbano)
- ✓ Generación de stock de tierra urbanizada/ble de propiedad municipal (dominio público y privado), también de propiedad privada
- ✓ Recupero de plusvalías *ad-hoc*: Compra de tierra rural antes de cambio a uso urbano

Perspectivas de replicabilidad

- ✓ Marco de diálogo para “desideologizar” el instrumento (números y proyecto claros)
- ✓ Equipo técnico-político promotor del instrumento
- ✓ Empresa de servicios públicos de propiedad municipal
- ✓ Municipio constructor (adquisición de tierra por pago de la infraestructura construida)
- ✓ Coordinación entre áreas de gobierno (planificación, catastro, obras públicas, tributación)
- ✓ Área urbana acotada y con alto grado de consolidación y completamiento

Imágenes de la ampliación urbana



Gracias!

El caso de Trenque Lauquen. Experiencias no triviales del cobre de la valorización

Juan Duarte | juanignacioduarte@gmail.com

Luis Baer | luisbaer@yahoo.com.ar



LINCOLN INSTITUTE
OF LAND POLICY

113 BRATTLE STREET

CAMBRIDGE MA 02138

LINCOLNINST.EDU

[@LANDPOLICY](https://www.instagram.com/LANDPOLICY)