

POLÍTICA DE SUELO URBANO COMO ESTRATEGIA PARA LA PRESERVACIÓN Y REVITALIZACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y URBANO

Mg. Arq. José María Zingoni

“Si se desea repetir un siglo XX que produjo ciudades duales con mares de suelo urbano miserable, salpicado de islas de suelo urbano en excelentes condiciones, no tiene caso innovar proceso de acceso al suelo. Si se desea revertir la tendencia, se requiere innovar las reglas del juego de la gestión del suelo urbano.”

Carlos Morales Schechinger

La cita corresponde a un economista urbano mexicano que, con su acostumbrada claridad y simpleza plantea que haciendo más de lo mismo, por más que lo hagamos mejor, no vamos a conseguir resultados diferentes. En materia urbana, y específicamente en gestión del patrimonio, debemos innovar en procedimientos que nos permitan un planteo diferente, recreando así estrategias posibles de llegar a resultados eficaces. Claro esta que la innovación es para nosotros ya que, en otros países, mucho de lo que vamos a plantear se aplica con éxito.

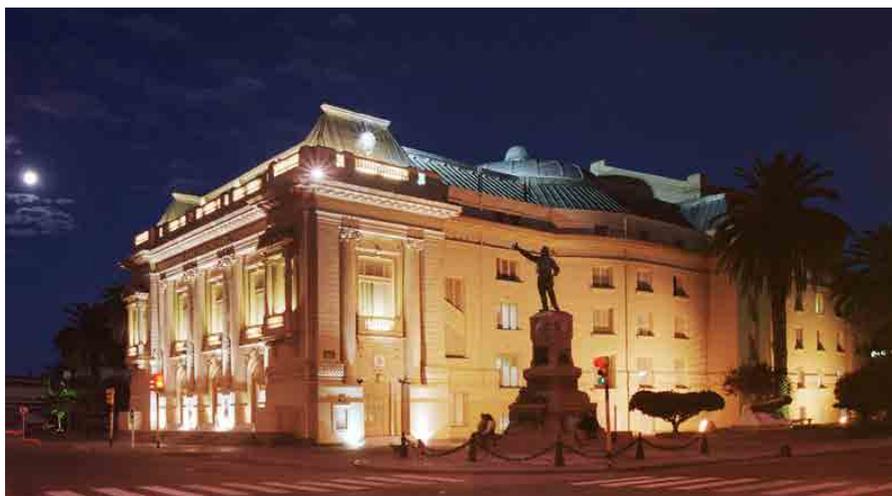
LO QUE HACEMOS

En lo que respecta a la gestión del patrimonio, las herramientas más convencionales son las normas de protección y los instrumentos de valorización. Entre las primeras, las diferentes jerarquías -local, provincial, nacional u otras-, o aquellas relacionadas a individuos -edificios, muebles urbanos, conjuntos- o áreas, con sus diferentes alcances. Entre los instrumentos de valorización podemos señalar los catálogos e inventarios, en sus diferentes formas y alcances, como también los manuales de mantenimiento, procedimientos o intervención. Podríamos también sumar la creación de organizaciones y espacios vinculados a la preservación, ya sea como promoción o como custodia de estos bienes.

Pero poco se habla de lo que respecta al financiamiento. Si hay alguna herramienta para tal, son tibias o pobres, como por ejemplo la eximición de algún tributo. En el caso de la provincia de Buenos Aires, los edificios que tengan algún tipo de declaratoria por autoridad competente están exentos de pagar el impuesto inmobiliario; pocos lo conocen y casi nadie lo aplica, pero aun así, no tiene relación con el cuidado del bien, ni las mejoras que en el se hagan. Si quisiéramos, por ejemplo, promover la recuperación de un edificio, la eximición de tasas o impuestos poco puede ayudar; en algunos casos, todo ese beneficio anual podría significar el costo de entre uno y tres metros cuadrados de obra.

La promoción a partir de créditos más accesibles bien puede ser una herramienta interesante y, consecuentemente, los beneficios tributarios como los señalados comienzan a ser significativos. Hace ya varios años, la experiencia que hicimos en Bahía Blanca sobre edificios del área central nos permitió estudiar las características materiales, jurídicas, económicas y sociales de un centenar de inmuebles. Del análisis, concluimos que lo más necesario para dicho patrimonio era dotar de lineamientos técnicos claros y concretos que les permitan a profesionales del medio orientarse en el tipo de intervenciones a realizar y crear oportunidades para aquellos propietarios o inquilinos que comenzaban a ver que las mejoras en los edificios era un recurso cultural que podía convertirse en atractivo para el público y consecuentemente para sus negocios.

Desde el municipio, en el marco de un Plan Estratégico impulsado por el Municipio y realizado de manera participativa, desarrollamos un proyecto de intervención de obras patrimoniales propias como ser el Palacio Municipal, el Banco Provincia (actualmente también de la Municipalidad), el Teatro Municipal con sus plazoletas y los monumentos de Garibaldi, Rivadavia y aquellos donados por las colectividades inglesa e israelí. La participación de especialistas como el Arq. Alejandro Novacovsky y el Profesor Ernesto Diz -encargado de los proyectos de iluminación- marcaron una mirada diferente que, sumada a un equipo de profesionales locales produjo una experiencia significativa, aunque interrumpida prematuramente en el tiempo.



Teatro Municipal de Bahía Blanca: puesta en valor, Arqs. José Zingoni, Alejandro Novacovsky, José Luis Fernández; iluminación: Ernesto Diz. Fotografía: Gustavo Lobos, 2000

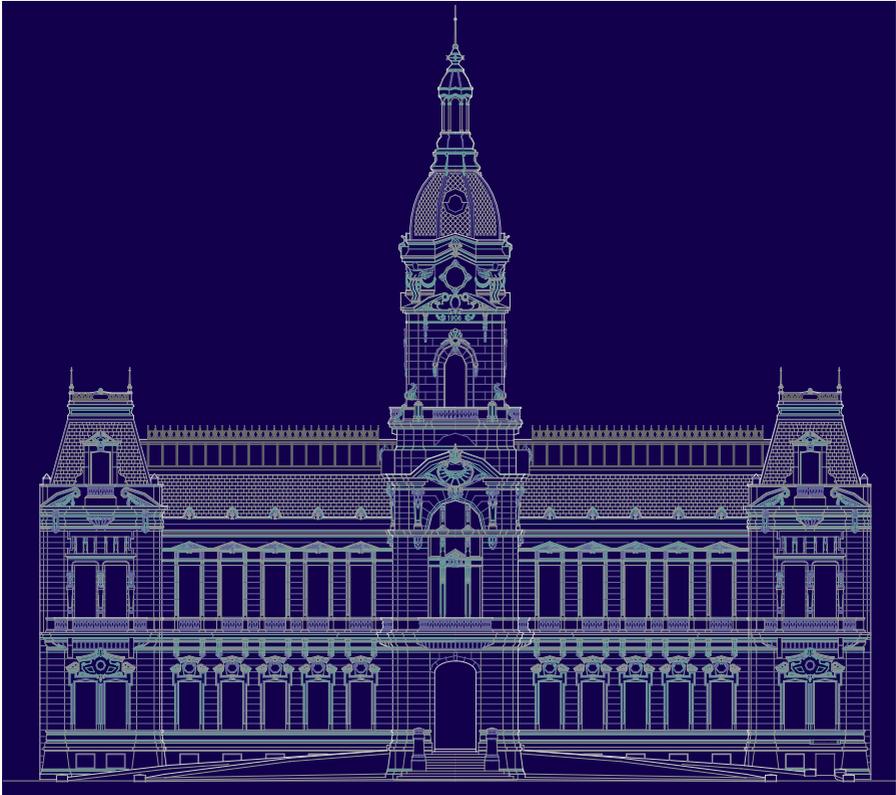
La propuesta municipal se ampliaba en un Programa de Revitalización del Área Central y por lo tanto contaba con la participación de vecinos en roles muy diferentes. Uno de sus proyectos era el referido a la preservación y puesta en valor del patrimonio arquitectónico, el cual tenía dos conjuntos de edificios que requerían tácticas diferentes: aquellas obras que dependían del municipio y las que no.

El primer grupo, las que dependían directamente del municipio, eran los propios edificios municipales dentro del área central -Palacio Municipal, Teatro Municipal y ex banco Provincia- y aquellos espacios públicos que por sus características era significativos patrimonialmente -Plaza Rivadavia y plazoletas del Teatro-. Aquí, la táctica (se entiende por ella a la distribución de los recursos con un sentido estratégico) fue destinar aproximadamente un 10% del presupuesto de obras públicas a la intervención en obras patrimoniales municipales del área central en un lapso de 3 años.

Las intervenciones tuvieron carácter diferente, en algunos casos las podemos considerar como puestas en valor con una mirada muy respetuosa de la obra, pero en otras trabajamos con criterios más rígidos propios de una restauración patrimonial. Podemos ver esas diferencias en el tratamiento del Teatro Municipal y del Palacio Municipal, en donde en éste último quisimos ser lo más cuidadosos posibles dado el significado simbólico que tiene el edificio. Cabe aclarar que las diferencias muchas veces tenían que ver con los recursos económicos que demandaban las diferentes intervenciones, pero en ningún caso ello era motivo de una intervención contraria a los valores propios del edificio.

Claro está que para llevar adelante una propuesta de esta envergadura era necesario contar con un importante apoyo político. Eso fue fácil ya que el propio intendente municipal, Agrimensor Jaime Linares (1991-1995/1995-1999/1999-2003), era desde entonces un político muy comprometido con el tema. Una de sus primeras medidas de gobierno al asumir su primer mandato fue la encomienda profesional del Inventario de Patrimonio Arquitectónico, la decisión de recuperar edificios públicos como la “María Luisa” -casa donde se trasladó el Museo de Bellas Artes-, la compra de inmuebles patrimoniales como el Hotel de Inmigrantes y la Quinta González Martínez, el traspaso al municipio de la usina General San Martín y el impulso de ordenanzas como la de creación del Registro Municipal de Bienes Patrimoniales como las más significativas, pero desde ya no las únicas.

Como señalaba, el Palacio Municipal requirió de los mayores esfuerzos: se realizó un relevamiento del edificio, a cargo del arq. José Luis Fernández quién había realizado recientemente estudios sobre dicha materia en los Estados Unidos. Fue uno de los primeros edificios en ser documentados con



Palacio Municipal de Bahía Blanca, relevamiento Arq. José Luis Fernández, 2000

tecnología digital, con una rigurosidad que permitió analizar y documentar cada parte de la fachada. Se organizaron dos licitaciones, muy relacionadas entre sí, una para la obra de restauración y otra la de iluminación. El sentido era poder contar con empresas especializadas en cada materia y no fomentar subcontratos entre ellas. Fue una buena decisión y la articulación de las tareas se llevo a cabo sin problemas.

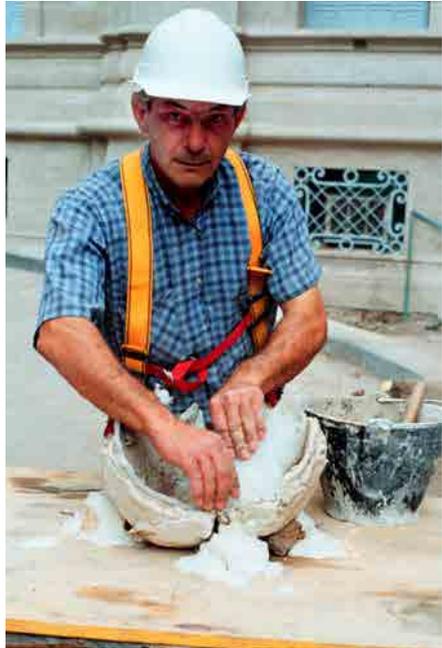
La obra fue un paso significativo en la atención pública sobre el patrimonio; históricamente el edificio había recibido distintas manos de pintura sobre el simil piedra, como trazos de una política errática en materia de cuidados y mantenimientos. Cuando la economía fue más apremiante, la pintura se realizó solo en la planta baja o incluso en el zócalo. Lo mismo sucedió con la iluminación, se incorporaron equipos y luminarias que no tenían en cuenta los

valores arquitectónicos de la obra. La altura del edificio, su exposición a los vientos predominantes de la ciudad -muy ventosa por cierto- y la existencia de la plaza enfrente (o sea, sin construcciones que generen reparo), son hechos concurrentes en la erosión que tuvo el edificio en sus caso cien años al momento de la intervención. Estos aspectos quedaron documentados en un relevamiento técnico que junto al planimétrico y las consideraciones de los profesionales intervinientes, fundamentalmente de Novacovsky, fueron relevantes para definir los criterios de la propuesta y los pliegos técnicos de la misma.

La licitación de la obra concluyó sin mayores inconvenientes, aunque sin con las demoras propias de este tipo de procesos. La obra comenzó y se extendió durante dos meses. Se realizaron diversos trabajos entre los que podemos destacar la inyección de impermeabilizantes para dar resistencia a los cimientos, la limpieza en seco y cuidadosa de las superficies -acción que desnudó literalmente el mal estado de conservación del edificio- y la aplicación de una veladura de material para devolver al edificio una textura



Palacio Municipal de Bahía Blanca; Arqts. Emilio Corti y Emilio Coutaret, 1904
Fotografías: José M. Zingoni, 1999, Archivo JMZ



*Palacio Municipal de Bahía Blanca; etapas de obra, 2000
Fotografías: José M. Zingoni, 1999, Archivo JMZ*

y color adecuada a la original. Para ello se realizaron diversas muestras in situ, las que se analizaron convenientemente hasta tomar la decisión final. La reconstrucción de molduras, la reparación de zinguería artesanal y la limpieza de la cubierta, fueron también tareas significativas dentro de la intervención.

La obra fue también aprovechada para interactuar con actores calificados como los funcionarios del área municipal de Obras Públicas, los miembros de la Comisión de Patrimonio Municipal y de la homónima del Colegio de Arquitectos como también con alumnos interiorizados en la materia.

El proyecto de iluminación fue clave ya que permitió dotar al edificio de una fuerte presencia nocturna. El sentido era poder invertir la situación que se estaba dando en el centro bahiense en donde la actividad típica del día contrastaba con cierto nivel de decadencia en la noche. Por eso, todas las obras intervenidas requerían de un trabajo especial en cuanto a iluminación con el sentido de cualificar el espacio urbano y sobre todo la presencia del patrimonio arquitectónico. Por ello, la decisión de sumar uno de los mejores especialistas en la materia para llevar adelante esta tarea.

Por otra parte, el resto de los edificios, incluso los de dominio público, pero de diferentes jurisdicciones que no sean la municipal, requerían de otra estrategia.

Existía por entonces (sigue vigente en la actualidad) un Registro de Bienes Inmuebles Patrimoniales protegidos por ordenanza municipal, al cual le sumamos una lista de bienes inmuebles que entendíamos eran importantes desde el punto de vista paisajístico. Desde el municipio, estudiamos los edificios, sus características, los problemas que enfrentan, las patologías, el tipo de intervenciones, todo lo que este al alcance nuestro y nos permita caracterizar la situación del área, con sus particularidades. A partir de allí se escribió un Manual de Intervención de obras patrimoniales del área central de la ciudad de Bahía Blanca, el cual tenía como motivación servir de guía a profesionales del medio que fueran contratados por particulares para realizar intervenciones en esos edificios. A su vez, a partir de un convenio firmado con el Banco Credicop, los propietarios de un bien patrimonial podían acceder a un préstamo a sola firma de -por entonces- doscientos mil dólares- con el fin de ser destinados a tareas de preservación o mantenimiento en el cuerpo de fachada (lo cual implicaba no sólo el frente, sino todo aquello que haga al volumen del mismo). El crédito tenía una tasa de interés promocional y el municipio se encargaba de pagar el 50% de dicho interés. A su vez, la Municipalidad eximía al propietario del 50% de la tasa de ABL por cinco años y le permitía conectar la iluminación de la fachada al alumbrado público.

Nótese que aquí hay un conjunto de beneficios que se convierten en una verdadera oportunidad, es decir, en que el propietario piense realmente que



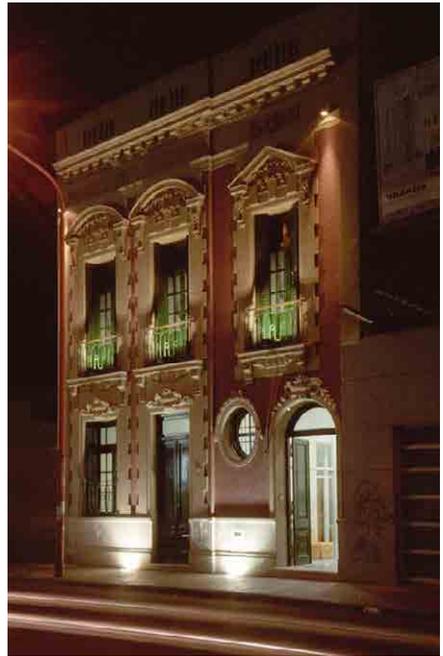
*Palacio Municipal de Bahía Blanca; restauración e iluminación
Fotografías: Gustavo Lobos, 2000, Archivo JMZ*

invertir en ese momento puede ser bueno. La reducción de la tasa de interés del crédito y el pago por partes iguales de la misma es clave, casi central. Para el Municipio constituye una garantía excelente porque solo pone el dinero en función del avance de obra y del pago del propietario; es decir, cuando la persona paga su cuota de capital más interés, el resto se debita de una cuenta municipal, pero si no lo hace, toda la deuda es suya, nunca del municipio. Lo mejor, es que la ayuda económica -ahora sí, buena y significativa-, solo se otorga si hay un proyecto de intervención aprobado por el Municipio y un control del mismo. De esa forma, se induce un comportamiento adecuado en la intervención de las obras.

Este tipo de herramientas funcionan bien y se puede complementar aún más. Por ejemplo, se pueden conseguir precios especiales de materiales a partir de determinadas firmas que promocionen sus productos y eximir del pago los derechos de construcción de obras de recuperación patrimonial. También es recomendable eximir a las empresas constructoras del total o parcial de la tasa de Seguridad e Higiene, que en algunos municipios puede ser importante.

Algunos de esos beneficios pueden tener un efecto importante en la toma de decisiones.

Aun así, con mecanismos como estos, nos quedamos muy lejos de los verdaderos desafíos que tenemos. Sucede que el patrimonio arquitectónico no es ajeno al mercado de suelo urbano y este se presenta violentamente frente a muchos casos. Las áreas centrales sufren por la intensa capacidad de construcción que los planes urbanos le otorgan al suelo y, por lo tanto, vale más el terreno que lo que está construido, resultado: conviene una demolición para levantar una torre que recuperar un edificio patrimonial. A veces ni ello, la rentabilidad que producen los estacionamientos en áreas centrales, son motivo de la destrucción de muchos edificios para que en ellos no exista nada, solo un vacío urbano que atenta contra la continuidad de la trama y del tejido de un área. En los barrios y aun en la periferia, el patrimonio no la pasa mejor; frente a la creación de nuevas zonas urbanizadas con trazados y equipamientos



Original: Unión Telefónica, Arqs. Chambers / Thomas. Puesta en valor de la fachada, Canal 9 Bahía Blanca. Foto B/N: Relevamiento arquitectónico, diario LNP, 1986/1989, archivo JMZ. Foto color: Gustavo Lobos, 2000

más acordes a los tiempos presentes, las áreas tradicionales han perdido vigor y muchas se han desvalorizados, convirtiéndose en zonas abandonadas o al menos con poca dinámica. Es necesaria sin duda la presencia del Estado, invirtiendo en dichas zonas a fin de lograr radicar nuevamente población, pero para ello se necesitan recursos.

.LA IMPERIOSA NECESIDAD EN HACER LAS COSAS DE OTRA MANERA

Una estrategia de recuperación patrimonial basada en políticas de suelo parte de reconocer que sobre el espacio urbano hay tres socios directos: el dueño del suelo, el inversor y el Estado; este último, se conoce como el "socio silencioso", por que participa de la valorización, pero no reclama nada. Claramente, el suelo vale por lo que puede producir; en el campo será la renta agraria, pero en la ciudad, dicha renta depende de lo que autorice el Estado, quien lo hace a través de la normativa. La capacidad constructiva, los usos, las restricciones al dominio son prefiguraciones de la renta y, por lo tanto, posibles de ser modificables e incluso reclamables.

A veces, incluso, el Estado no solo es dueño de la norma, sino del suelo y de lo construido. Es el caso de la recuperación de frentes marítimos en varias ciudades, muchas de ellas con un patrimonio industrial significativo pero abandonado. Uno de los casos más conocidos es el de Puerto Madero que, si bien podemos reclamar por otros aspectos, en lo que respecta al patrimonio arquitectónico se logró una recuperación importante sin la necesidad del financiamiento público. Claro está, las exigencias que planteaba el ente conformado para su desarrollo implicaban la recuperación de dicha arquitectura y marcaba los diferentes niveles de intervención.

En lo que respecta a la recuperación de centros históricos, vemos estrategias muy diferentes, que se diferencian entre otras por la mayor o menor intervención del Estado. En Cartagena de Indias vemos una fuerte participación privada, con importantes pautas exigibles de cómo se debe intervenir el suelo y la edificación. Lo público está reservado a los monumentos principales y las áreas comunes, mientras que el privado es el encargado de desarrollar comercialmente las edificaciones. Un aspecto negativo ha sido la concentración en determinados sectores muy pudientes del espacio construido de Cartagena, aunque el desarrollo turístico de los últimos veinte años abrió posibilidades muy diversas para diferentes productos hoteleros, gastronómicos y comerciales.

El caso de Quito es el más conocido, quizás porque muestra una política pública muy organizada y un mercado que ha respondido a los estímulos. La creación de un fondo a partir de impuestos metropolitanos -FONSAL, Fondo de Salvataje Cultural-, el significativo aporte del BID para el rescate de edificios



Vivienda multifamiliar en calle Brown, Bahía Blanca, Arq. Herminio Manfrín
Fotografías: José M. Zingoni, Archivo JMZ

declarados patrimonio de la humanidad -U\$s 50 millones- y la creación de la empresa constructora de capitales mixtos “Empresa Centro Histórico”, fueron los instrumentos más notables que se sumaron al inventario y al plan director que originalmente tenía el área. Ahí podemos ver la diferencia de poder que otorgan estas herramientas en la gestión; la necesidad de contar con este tipo de instrumentos es esencial para el desarrollo de una política de preservación patrimonial en cualquier ciudad intermedia.

La política de recuperación del centro histórico de La Habana, en Cuba, que podría parecer inaplicable por las diferencias de contexto, nos brinda un certero aprendizaje sobre gestión. La figura central pasa a ser la Oficina del Historiador y desde allí se organizan diversas unidades administrativas y ejecutivas con diversos roles. Entre las primeras están las más tradicionales como ser las áreas de planificación, jurídicas, económicas y sociales; pero se suman otras como ser empresas hoteleras, agencias de viaje, constructoras, gastronómicas, etc. De esta forma, la planeación tiene el poder de identificar inmuebles a recuperar y prever lo mejor para ese lugar y ese edificio; podrá ser un hotel, restaurante, comercio, museo o vivienda social. Generar actividades que permitan incrementar los fondos para invertir en regeneración urbana y social es tan importante como mantener gente viviendo dentro del área central.

La recuperación del centro histórico de México DF también deja una enseñanza valiosa, no tanto por ser original, pero la escala nos muestra lo poderosa de esta herramienta. Se trata de la transferencia de los derechos de construcción que, en ese caso, consistió básicamente en crear un fondo fiduciario que se conformaba con la autorización para construir en determinadas zonas de la periferia. Así, el proceso de expansión que tiene el área metropolitana fue el que financió la mayor parte de la recuperación del centro histórico, al menos en los años que funcionó.

Volviendo a lo nuestro, el valor del suelo urbano está totalmente condicionado por su localización y por lo tanto por lo que pasa fuera de los límites de la propiedad privada. El entorno que tenga un terreno, sus vistas, las infraestructuras, equipamientos, el estado de sus espacios públicos, los vecinos, todos son factores que inciden en la valorización pero que nada tienen que ver con el esfuerzo del dueño. Más aún, el potencial de construcción, determinado por la capacidad de ocupación del suelo, de construcción, de usos, de altura, de retiros y de equipamientos internos -cocheras, por ejemplo-, son aspectos que brinda el Estado y que en las áreas centrales por lo general es mayor a la media. Claramente, la norma es parte del problema, pero puede ser parte de la solución.

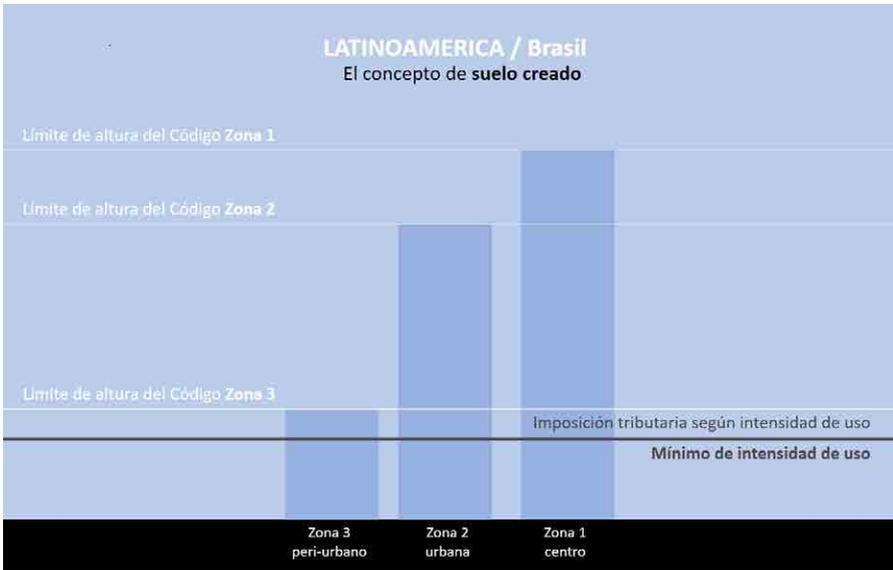
Lo que pasa en un área central, puede ser el caso de Bahía Blanca o Mar del Plata, por ejemplo, es que la incidencia de construir un edificio al límite de sus

posibilidades le da al terreno una rentabilidad mayor que mantener un edificio patrimonial en pie; por lo tanto, lo que se induce es un proceso de destrucción del patrimonio. Enfrentar ese tipo de políticas urbanas con herramientas como el inventario o normativas de protección es estar siempre en desventaja y limitar enormemente el éxito de recuperar un stock representativo de inmuebles.

Sin embargo, es posible cambiando parte del esquema. Si el Estado es quien dice cuanto se puede construir, distinguiendo zonas, no inmuebles, quiere decir que podría bajar la edificabilidad de estas zonas hasta el mismo nivel de los edificios que se desean preservar. Pero, posiblemente no se trate de reducir toda la morfología del paisaje urbano, sino poder quitar presión sobre el suelo y sumar otras opciones que no sean el vacío urbano para cochera, los edificios patrimoniales subutilizados o las altas torres al máximo de su potencial o incluso superándolo con excepciones. La herramienta ideal para esta estrategia es la captura de plusvalía a partir del concepto de "suelo creado" que desarrollaron en Brasil. ¿Cómo funciona?

Imaginemos que sobre un terreno se pueden construir hasta diez pisos según lo que permite el código de planeamiento urbano, mientras que la altura mínima para edificar en las zonas más bajas es de solo dos pisos. Los instrumentos urbano-tributarios respetan dicha altura máxima, pero le obligan a pagar por dicha superficie a partir del segundo nivel (o sea, al momento de superar lo que alguien tiene como límite). El concepto de suelo creado, como su nombre lo dice, es la posibilidad que le otorga el Estado de multiplicar el potencial normal del suelo. Por ello, quien lo utiliza, deberá pagar el 50% de dicho valor (en el caso brasileiro). Hagamos las cuentas: si un terreno vale \$ 100 y puedo construir 10 pisos, asumimos que cada uno cuesta \$ 10; el valor de los primeros dos pertenece íntegramente al dueño del suelo, pero el resto es a partes iguales entre el propietario y el Estado. ¿Dónde está la diferencia? En primer lugar, que mientras el dueño del suelo quiere el máximo de aprovechamiento, al Estado eso no le preocupa, por lo tanto, se modera fuertemente la presión sobre el patrimonio construido. En segundo lugar, el Estado recupera una cifra importante de la valorización del suelo, la cual si va a un fondo específico permite financiar adecuadamente la recuperación del patrimonio. Todo puede hacerse dentro de la misma zona, reduciendo el problema y potenciando la solución.

Un aspecto central de esta herramienta es que, mientras que algunos edificios pueden utilizar el "suelo creado", los edificios patrimoniales están imposibilitados de hacerlo, pero pueden vender su "potencial de edificación" a otras parcelas. Este tipo de herramientas de compensación, muy utilizadas en los casos ambientales, funcionan básicamente cuando hay un área receptora de bonos y un área emisora de ellos; por lo que siempre hay que pensar en



donde se radican esos beneficios, pero nunca imaginar que van más allá de los límites de la propia norma urbana.

Es esencial que, creado el beneficio por parte del Estado, se aplica la imposición de su destino. El edificio patrimonial que recibe fondos por venta de su espacio aéreo debe estar obligado a invertir gran parte o todo en lo que hace a la recuperación de dicho inmueble. Por eso, la conformación de un fondo patrimonial es fundamental porque permite financiar muchas herramientas. Personalmente, creo que un fondo de estas características debería ser importante para llevar adelante una política de créditos subsidiados al alcance del tipo de personas que ejercen los dominios sobre los bienes patrimoniales, que cuente con buenos recursos para financiar directamente la recuperación de partes no convencionales de los edificios privados -pinturas, esculturas, herrería o carpintería artística, entre otras- y por supuesto las obras públicas. También debería financiar lo que haga al asesoramiento, educación, concientización y todo otro trabajo social que fomente el aprendizaje y la apropiación de los valores patrimoniales; pero en estos casos, siempre recomiendo que solo un porcentaje (5% o 10%- pueda destinarse a este tipo de acciones.

Un concepto parecido puede usarse para la recuperación de zonas que además se encuentren deprimidas. En estas seguramente la intervención debe ser más complementaria, es decir habrá inversión en el espacio público,

en promover determinadas actividades, en seguridad ciudadana, es decir en forma integral más allá de lo específico de lo patrimonial. El mismo concepto de captura de plusvalía puede aplicarse con instrumentos tributarios sobre la transformación de suelo rural a suelo urbano, sobre mayores potenciales de construcción o uso, o simplemente sobre autorizaciones a construir -derechos de construcción- que comiencen a diferenciarse según el valor del suelo y no un precio nominal.

UNA PROPUESTA SOBRE UN ÁREA CONCRETA, ¿QUÉ PODER HACER EN BAHÍA BLANCA?

En el marco de un proyecto mayor encomendado por la Dirección de Preinversión Municipal, dependiente de la Secretaria de Asuntos Municipales del Ministerio del Interior de la Nación, se elaboró una propuesta que conjuga diversos instrumentos para actuar en el área central rompiendo el círculo vicioso de destrucción patrimonial, con el fin de volverlo virtuoso. Lo siguiente es una síntesis del análisis y parte de la propuesta elaborada.

El centro de Bahía Blanca sigue teniendo una importante demanda y el alto valor del suelo plantea básicamente dos alternativas: construir el máximo permitido por la norma o demoler y abrir cocheras comerciales.

La demanda por vivir en el centro no cesa. Al principio del nuevo siglo, la expansión de la ciudad parecía ofrecer un cambio de paradigma en los lugares de residencia. En el nuevo decenio la situación se revirtió y el centro cobró fuerza nuevamente como opción de residencia. La fuerte expansión motivo ello también; estar lejos es cada vez un costo extra en tiempos y valor de traslado. La política del Municipio viene siendo desalentar el estacionamiento en el centro para recuperar el colectivo y lleva a los autos a estacionar cada vez más lejos de la plaza. Paradójicamente sigue eximiendo al que demuele y hace cocheras en el área central, en vez de hacerlo por fuera de su perímetro.

Con tal demanda, el suelo vale por el máximo de lo que permite la norma. En ese sentido, la mayor altura es lo que da el valor del suelo y por debajo de ello nadie quiere vender en situaciones normales. Eso tiene un doble perjuicio: en primer lugar, la morfología de la ciudad queda quebrada entre un perfil de siglo XIX con alturas de 15 a 20 metros y otra de edificios en altura -entre medianeras- con catorce pisos o más por los premios o excepciones. En segundo lugar, los desafíos de esas obras solo permiten participar del mercado de la construcción a dos o tres empresas, quedando muchas otras desplazadas a otras zonas menos dinámicas. De no construir en altura, la otra opción es demoler para construir cocheras. En este caso hay un doble beneficio, a las eximiciones de las tasas para el rubro en este lugar, se le suma la eximición por los derechos de demolición. En este caso, el valor del suelo

es el de la renta de la cochera; para los empresarios del sector es importante los aumentos del valor del parquímetro en el centro y las restricciones de estacionamiento. También colabora un servicio de transporte público que tardará en ser todo lo eficiente que debería ser para que cambie el hábito de utilizar el vehículo particular por gran parte de la población.

La propuesta aborda varios aspectos organizados sobre este diagnóstico, tratando además de que sea acorde en términos de extensión y de intensidad para que el resultado sea adecuado al marco del proyecto "Revalorización del Área Central de Bahía Blanca", tanto de su Fase I como en la Fase II. Se detallan los siguientes aspectos de la propuesta:

- Diversidad de instrumentos. La propuesta se conforma con un proyecto de Ordenanza, un proyecto de Decreto Reglamentario, un modelo de convenio y una nueva ficha de Inventario. La diversidad de instrumentos permite ajustar mejor los procedimientos y las herramientas, aunque sin por ello pensar que son todos.
- Vistos y Considerandos de la Ordenanza. Destaca la importancia del área central en materia de patrimonio arquitectónico, identificando toda la normativa nacional, provincial y local que existe y los antecedentes sobre los que se funda la propuesta.
- Proyecto de Ordenanza (1). Se organiza en dos partes, la primera versa sobre Generalidades que son importantes abordar para que la normativa actual funcione de manera adecuada. Se define el rol de Autoridad de Aplicación a la Dirección de Planeamiento Urbano, cuestión que no estaba definida y nunca se supo donde era el límite entre esta y la Comisión Asesora. Se establecen con claridad sus funciones y se hace lo propio con la Comisión Asesora, cuestión que tampoco estaba reglamentada. Fundamentalmente se tipifican los criterios de valorización y de valor, algo que estaba en el documento técnico del Inventario pero pocos lo consideraban al no estar reglamentado. Se suma además un criterio de protección con el fin de establecer con más precisión el sitio a proteger y así facilitar la opinión en los expedientes. Se suman criterios de intervención en función de los grados de valor y de protección. Se instrumenta la partida presupuestaria con porcentuales fijos y no libres que en definitiva nunca se terminaron de fijar.
- Proyecto de Ordenanza (2). La segunda parte versa sobre las especificidades del área de intervención. Lo primero es re-definir al área tanto en su aspecto normativo como físico; así, se la define como "zona de interés" y se amplía su extensión de manera de incorporar un conjunto más representativo de edificios patrimoniales que representan una parte

importante de la historia urbana y se incorpora dentro de dicha zona las intervenciones urbanas de los ejes O´Higgins-Alsina y Belgrano-Donado. Consecuentemente, se incorporan varios edificios que en la primera versión del Inventario (año 1992) se postergaron y que en el año 2001 se los vieron como potenciales para el paisaje urbano. Ahora, desde un ajuste temporal, la incorporación se hace de manera normativa para darle consistencia más allá del gobierno que este de turno. Se avanza en beneficios, instrumentos de financiamiento y de gestión con el fin de darle fuerza a la decisión de potenciar la recuperación del área.

- Beneficios y financiamiento. Se rescatan instrumentos existentes, tanto en beneficios tributarios como instrumentos de financiamiento para quienes hagan obras de puesta en valor o restauraciones, pero además se amplían y se los vuelve más consistentes. En esto también han influido las entrevistas a actores calificados del área. Si bien hay una incorporación de instrumentos más novedosos que se aplican en el rescate de áreas centrales en otras ciudades y en otros países, es también cierto que hay varios instrumentos que están en los antecedentes de esta normativa. Lo importante de estos instrumentos es: a) generar el ahorro tributario a quien invierte en obra de recuperación edilicia bajo ciertos estándares, sobre todo cuando genera empleo, b) reducir el precio del suelo sin restringir la capacidad de construcción (el desarrollista tiene el mismo costo, salvo que parte se lo pagará al Municipio en vez de pagar todo al dueño del suelo), c) financiar costos fijos, como los subsidios de tasa de interés (que significan inversión en el área central) a través de ingresos provocados por las playas de estacionamiento entre otros.
- Instrumentos de gestión. Se destacan procedimientos ordinarios y extraordinarios que van desde las características que deben tener los convenios a las transferencias de derechos de ocupación del espacio aéreo o derechos de suelo creado cuando la inversión sea directa sobre edificios de alto valor patrimonial. Esta última figura está basada en la experiencia brasileña y sustentada en los Derechos de Superficie consagrados en el nuevo Código Civil y Comercial de la República Argentina.
- Manual de Intervención. Se presenta una propuesta de Manual de Intervención el cual debe estar regulado como Decreto Reglamentario. Si bien el instrumento está pensado para el área central, se lo propone como un instrumento integral. En tal sentido es bueno que la Dirección de Planeamiento lo entienda como algo dinámico que será bueno ir perfeccionando y completando.
- Convenios. Se propone un convenio tipo el cual presenta la redacción completa y donde se consignarán los beneficios en función del universo

disponible. También se anexa una planilla de datos que permita evaluar impactos a través de indicadores.

- Fichas de Inventario. Se procedió a reformular la ficha del inventario original de manera consensuada con la Dirección de Planeamiento Urbano. Sobre dicha base se está trabajando en el cargado de la información referida al área de intervención (Belgrano-Donado). A los efectos de visualizar se incorpora una ficha técnica y se completará en el siguiente informe.
- Entrevistas. Se consignan las reuniones mantenidas en esta etapa con los comerciantes que son propietarios, inquilinos o concesionarios en espacios patrimoniales del área de intervención.

Cabe subrayar que el hecho de traer un caso específico tiene que ver con mostrar que las herramientas se deben diseñar para cada caso en particular y que por ello se hacen estudios para comprender la problemática específica de una manera integral. Hay cuestiones comunes, pero siempre hay otras particulares, por eso no deben copiarse herramientas -como normas- sino pensarlas desde lo conceptual. Fundamentalmente, hay que realizar un proceso de concientización de las herramientas para lograr los consensos necesarios.

Si bien la propuesta no avanzó (como tantos proyectos), la misma puede servir de reflexión sobre el diseño de este tipo de instrumentos. A continuación, se transcriben parte de los capítulos y artículos de dicha normativa, aquellos que a mi juicio son más sustanciales. Es importante saber que hay otros capítulos que hacen a dicha propuesta, como también reglamentaciones que son esenciales para el buen funcionamiento de los instrumentos. Sería importante poder avanzar en el debate y la búsqueda de consensos a partir de una propuesta normativa como la siguiente, pero por ahora esa etapa no ha llegado. No obstante, desde lo académico, tal vez pueda aportar al debate sobre la necesidad de construir herramientas diferentes a las tradicionalmente utilizadas.

CAPÍTULO X

Beneficios a los que inviertan en recuperación del patrimonio en el área

Artículo x: Ampliar el Artículo 1 de la Ordenanza 11263/01 el cual versa sobre la autorización a firmar un convenio con un banco cooperativo y se amplía para incorporar la banca pública, quedando redactado de la siguiente manera e incorporado a la presente norma:

“Autorícese al Departamento Ejecutivo Municipal a firmar un convenio *con los bancos Provincia, Nación o Credicoop*, por el cual la entidad bancaria establece una línea de crédito especial para la restauración, recuperación, rehabilitación y mantenimiento de los edificios patrimoniales o aquellos que posean valores paisajísticos, estéticos y/o históricos del área central de la ciudad.”

Artículo x: Ampliar el Artículo 3 de la Ordenanza 11263/01, que otorga beneficios tributarios y el cual quedará redactado de la siguiente manera e incorporado a la presente norma:

“Autorícese al Departamento Ejecutivo a establecer una reducción *de hasta el 70%* de la Tasa de Alumbrado, Limpieza y Conservación de la vía pública *por el término de diez años*, contados a partir de la fecha de finalización de las tareas programadas. *En los casos de obras cuyo grado de valor sea 3, 4 o 5 y su grado de protección A o B, el plazo podrá extenderse tres (3) años más cuando el proyecto de intervención así lo justifique.*”

Artículo x: Incorporar al presente capítulo el Artículo 4 de la Ordenanza 11263/01, clarificando su contenido, el cual quedará redactado de la siguiente manera:

“La energía necesaria para la iluminación de las fachadas de los inmuebles *objeto de convenios* podrá vincularse al alumbrado público, *sin generar gasto de consumo para su propietario.*”

Inciso 1: La Dirección de Electricidad y Mecánica o la autoridad competente en su momento, establecerá las condiciones técnicas que el propietario deberá cumplir para recibir el beneficio. Dichas condiciones deben asegurar la provisión de la red pública de alumbrado, pero a la vez facilitar la acción del propietario en la ejecución de la misma.

Artículo x: Los beneficios consignados en los Artículos 2, 3 y 4 de la Ordenanza 11263/01, modificados y ampliados por la presente norma, solo podrán ser aplicados con las siguientes consideraciones:

Inciso 1: El proyecto de intervención debe estar aprobado por la Autoridad de Aplicación y el propietario debe haber firmado un convenio específico en el cual se detallan los beneficios y las cargas.

Inciso 2: El proyecto de intervención solo puede contemplar las áreas de protección señaladas para cada inmueble y los criterios determinados en función de su valoración. La propuesta determinará el costo del proyecto, con documentación comprobable la cual deberá ser adjuntada en el expediente. Los beneficios obtenidos por las reducciones tributarias no pueden superar el 30% del monto de inversión.

Artículo x: Se suman como beneficios la eximición de los Derechos de Construcción a toda obra que en el marco del Plan Parcial sea objeto de un convenio. Tal beneficio se aplicará sobre el área específica que se acuerda en mantener o sobre el valor de la intervención en dicha área.

Artículo x: Se exime de hasta el 100% del pago de la Tasa por Inspección de Seguridad e Higiene a las sumas equivalentes a la masa salarial asociada a los puestos de trabajo originados por las obras de recuperación del patrimonio arquitectónico del área ZIP-CH.

CAPÍTULO X

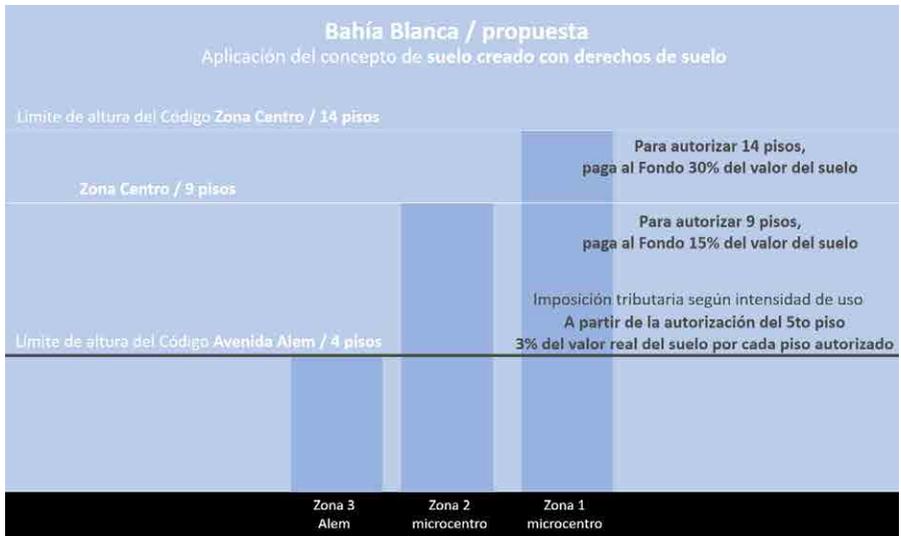
Instrumentos de financiamiento

Artículo x: Se crea la Cuenta Especial Fondo de Recuperación de la Zona de Interés Patrimonial del Centro Histórico, la cual tiene por objeto crear un círculo virtuoso entre las tensiones del mercado inmobiliario y un proyecto sustentable de desarrollo del área que modere su accionar, induciendo un comportamiento deseable que permita invertir más en restaurar condiciones edilicias preexistentes, sin comprometer la capacidad de carga constructiva y reduciendo los valores del suelo de manera paulatina.

La Cuenta Especial ZIP-CH se compondrá con lo percibido por: i) sobretasa a los derechos de construcción en altura, ii) derechos por suelo creado, iii) transferencias de recursos tributarios generados por cocheras, iv) tasa de habilitación a cocheras comerciales, v) derechos de demolición, vi) partidas especiales.

Estas imposiciones solo se aplicarán dentro del área.

Artículo x: Sobretasa a los derechos de construcción en altura. A partir del 4to nivel -o sea planta baja + tres (3) niveles ó, planta baja y entrepiso +



dos (2) niveles ó, similar situación- o, por encima de los catorce (14) metros sobre el nivel de calzada, toda construcción que lo supere deberá pagar una sobrecarga de derechos de construcción del 100%. Dichos recursos serán destinados a la Cuenta Especial ZIP-CH.

Artículo x: Derechos de suelo creado. Se entiende por suelo creado a la capacidad del Estado de reproducir en altura varias veces el nivel construible del suelo. El derecho constituye la posibilidad del particular de percibir dicha autorización en el marco de las normativas vigentes -Código de Planeamiento Urbano-, destacándose en la presente norma un derecho gratuito y otro oneroso por tal percepción.

A partir del séptimo nivel (PB + 6 pisos) o del nivel siguiente o, por encima de los veintidós (22) metros de altura sobre el nivel de calzada, cada nuevo nivel de suelo creado -cada piso construido, sin importar su superficie- pagará un derecho equivalente al 4% del valor del terreno libre de mejoras.

Inciso 1: El propietario o desarrollista deberá, al momento de la presentación del proyecto para su aprobación, presentar una tasación mediante un banco público del terreno objeto de dicha construcción. Sobre el proyecto y la valuación, el área competente liquidará los derechos de suelo creado los que serán depositados en la Cuenta Especial de referencia.

Inciso 2: Si por alguna razón la tasación presenta inconsistencias a los juicios de la Autoridad de Aplicación, el Departamento Ejecutivo realizará una nueva por intermedio de otro banco o de otro tasador para comparar. Si la diferencia es menor al 5%, se tomará en cuenta la primera, si es mayor será la segunda.

Artículo x: Transferencia de recursos tributarios generados por las cocheras. Se derogan los Artículos 81 y 81 bis de la Ordenanza Fiscal en todos sus términos, entendiéndose que los mismos han quedado desactualizados ya que la tendencia actual y múltiples decisiones tomadas principalmente en lo que respecta al tránsito, están orientadas a desalentar la llegada de vehículos al centro, por lo que es un contrasentido promover las cocheras con eximiciones tributarias respecto de tasas de carácter ordinario y generales.

Se reemplaza el Artículo 81 por el siguiente texto:

“Lo percibido por la Tasa de Alumbrado, Limpieza y Conservación de la Vía Pública, la Tasa de Seguridad e Higiene y cualquier otro derecho, como ser: de Construcción, de Demolición, de Ocupación del Espacio Público y/o de Publicidad y Propaganda en la Vía Pública de las cocheras con fines comerciales, serán destinados al Fondo de Recuperación de la ZIP-CH.

Inciso 1: Toda cochera con más de diez (10) puestos deberá destinar el 5% de su superficie para bicicletas.”

Artículo x: Tasa de habilitación a cocheras comerciales. Las nuevas habilitaciones de cocheras con fines comerciales en la ZIP-CH tendrán una imposición equivalente a 50 M (cincuenta módulos) de Derechos de Construcción por cada puesto. La imposición será por única vez, sin recaer ante una nueva habilitación por la razón que fuera y alcanza solo a los emprendimientos solicitados a partir de la vigencia de la presente norma.

Se incorpora como Artículo 81 bis de la Ordenanza Fiscal el siguiente artículo:

“Artículo 81 bis: A partir de la presente incorporación, toda nueva habilitación de cochera con fines comerciales sea cual fuera su dimensión, pagará una Tasa de Habilitación equivalente a cincuenta (50) módulos de los Derechos de Construcción por cada puesto. La presente Tasa será por única vez, sin importar cuantas veces deba volver a habilitarse.

Inciso 1: Es obligatoria la cesión del 5% de los puestos destinados a bicicletas y de al menos dos puestos (2) cada cincuenta o fracción destinados a personas con discapacidades. Tanto unos como otros están libres de esta imposición.

Lo percibido por esta norma será depositado en la Cuenta Especial del Fondo de Recuperación de la ZIP-Centro Histórico.”

Artículo x: Derechos de Demolición. Cualquier demolición en la ZIP-CH, sea cual fuere el estado del inmueble, pagará por Derechos de Demolición dos (2) veces el valor de los Derechos de Construcción y los mismos serán destinados a la Cuenta Especial del Fondo de Recuperación de la ZIP-Centro Histórico.

Inciso 1: En el caso de edificios que presenten ruina y la misma no permita visualizar correctamente el volumen edificable, se calculará el derecho en base a constatar en el lugar el perfil alguna vez levantado o mediante información cierta, la cual puede ser el plano presentado oficialmente o documentación fotográfica que atestigüe las características físicas del bien.

Artículo x: Partidas Especiales. El Fondo de Recuperación de la ZIP-CH podrá conformarse con transferencias de otras partidas municipales, provinciales, nacionales o con donaciones, siempre que el fin de dichos recursos se encuentre en consonancia con las directrices de intervención del área.

Artículo x: Los recursos constituidos por el Fondo deberán ser destinados con exclusividad al estudio, promoción y ejecución de obras en el área de referencia.

CAPÍTULO X

Instrumentos de gestión

Artículo x: Convenio. El propietario que desea acogerse a los beneficios producidos por esta u otra ordenanza en el marco del Plan Parcial deberá firmar un convenio con el Municipio en el cual queden claros los derechos y las responsabilidades.

La Autoridad de Aplicación redactará un convenio tipo, el cual contendrá las diversas variables que tendrán correspondencia en función del grado de valor de la obra y de su grado de protección, asegurando que las mismas tengan más beneficios en la medida en que el valor del bien sea máspreciado y que su obra sea más exigente respecto de la conservación. Por ello, algunos beneficios se expresan como máximos, ya que el valor real será fruto del acuerdo expresado en el convenio.

Artículo x: Asistencia Técnica. La Autoridad de Aplicación elaborará un Manual de Intervención que brindará conceptos sobre los diferentes criterios de restauración, recuperación, puesta en valor y otras formas de intervención del patrimonio construido. Especialmente, el Manual deberá constituirse

en una guía que señale pautas y criterios que orienten los proyectos de intervención con la especificidad requerida por las patologías más prevalentes en los edificios del área central y los tipos de construcción más característica.

Artículo x: Retiros de elementos exógenos al inmueble declarado. Cuando un edificio cuente con carteles, marquesinas o cualquier elemento extraño que perjudique la fachada sobre la vía pública o su morfología exterior, afeando el conjunto o desvirtuándolo, el propietario podrá firmar un Convenio con el Municipio por el cual el segundo se compromete a destinar los recursos necesarios para realizar dicha obra y el propietario se obliga a mantener la nueva situación en el tiempo. Dicha restricción deberá existir aún frente a la venta del inmueble y deberá estipularse una pena igual al triple del valor de los costos de la obra actualizada. Los recursos destinados a este tipo de intervenciones serán provenientes del Fondo de Recuperación de la ZIP-CH.

Artículo x: Nuevas marquesinas. El diseño de nuevas marquesinas o cartelería, que sean funcionales al inmueble identificado y siempre y cuando su valoración sea de grado 1 o 2, podrá tener también beneficios siempre y cuando sea en el marco de una puesta en valor del conjunto de la fachada, tener un proyecto aprobado por la Autoridad de Aplicación y haber firmado el convenio correspondiente.

Artículo x: Plan de Acción. La Autoridad de Aplicación elaborará su plan de acción especial para la ZIP-CH conforme a los lineamientos de la Secretaría y considerando las partidas presupuestarias propuestas en el ejercicio del año siguiente, la proyección de los ingresos ordinarios a la cuenta especial y el saldo existente por ingresos extraordinarios.

A los efectos de organizar el destino de los recursos de la cuenta especial, organizará las tareas en tres rubros: a) Contratación de estudios especiales, b) Promoción del patrimonio del área, c) Inversiones en obras patrimoniales. Para cada una de ellas deberá definir metas e identificar indicadores que permitan evaluar en el tiempo la efectividad y eficiencia de los recursos reasignados.

Artículo x: Contratación de estudios. La Autoridad de Aplicación puede disponer hasta el 15% de los fondos de la cuenta especial de un ejercicio para la contratación de estudios especiales sobre el patrimonio edificado del área. Estos estudios deben estar fundamentados en aportar considerablemente a: i) contar con mejores herramientas de gestión del patrimonio, ii) conocer con mayor precisión el estado de situación del patrimonio con el fin de registrar, evaluar y alertar sobre el riesgo de alguna situación, iii) contratar especialistas en restauración que formulen criterios particulares o generales para la intervención en un inmueble específico o en el área.

Artículo x: Promoción. La Autoridad de Aplicación podrá disponer hasta el 5% de los fondos de la cuenta especial de un ejercicio para la promoción de la investigación sobre el patrimonio del área, la difusión de sus valores y actividades -incluyendo publicaciones- y la educación. Se consideran especialmente los costos derivados de la organización de Jornadas, Seminarios, Congresos y otras reuniones en la materia que se organicen en nuestra localidad. Quedan excluidos los costos relativos a participación en cualquier actividad en otras localidades y los gastos derivados de publicidades, salvo cuando constituyan un ciclo educativo.

Artículo x: Ejecución de obras. La Autoridad de Aplicación podrá disponer de hasta el 80% de los recursos de la cuenta especial para invertir en obras. Dichos fondos deberán utilizarse para colaborar en el financiamiento de la recuperación de obras patrimoniales de la ZIP-CH en función de los siguientes criterios y procedimientos.

Inciso 1: Plan de Inversión. La Autoridad de Aplicación formulará un plan de inversión anual en obras de dominio público y privado bajo los criterios de las ordenanzas vigentes y los instrumentos de gestión que deriven de las mismas. Los privados que desean participar podrán presentar su propuesta en dos fechas anuales: la primera venciendo el 1 de abril y la segunda el 1 de octubre. Se evaluarán las mismas observando el valor de la obra, los criterios de intervención y los recursos solicitados. Se ponderarán las propuestas y se estimará el alcance de los fondos existentes en la cuenta especial para definir en cuales de ellas se puede invertir y en que medida.

Inciso 2: Prioridad al valor de la obra. Tendrán prioridad las obras de mayor valor patrimonial.

Inciso 3: Prioridad a la protección. Tendrán prioridad las inversiones en fachadas en contacto con la calle y a partes del bien que tengan un alto valor patrimonial y se encuentren en riesgo.

Inciso 4: Prioridad al dominio y situación socioeconómica del propietario. Tendrá prioridad el dominio privado de organizaciones sociales y de personas físicas, más cuando estas demuestren escasas posibilidades para realizar la obra en forma completa.

Inciso 5: Subsidio a la tasa de interés. Los fondos existentes en la cuenta especial deben cubrir como primera medida, a los convenios firmados con vecinos para invertir en la recuperación de las obras patrimoniales. La Autoridad de Aplicación aprobará las tareas propuestas, siempre y cuando estén ajustadas a los criterios del Manual de Intervención,



recomendando la utilización total o parcial del beneficio de la tasa subsidiada según el grado de satisfacción de la propuesta:

50% cuando sea muy satisfactoria

30% cuando sea satisfactoria

15% cuando sea moderadamente satisfactoria

Inciso 6: Inversión directa. El Departamento Ejecutivo podrá incluir en sus convenios el financiamiento de parte de la intervención, cuando la misma involucre aspectos extraordinarios de la obra, típicamente destacados por su valor artístico o histórico. Son objeto de este tipo de inversión la restauración de vidrios, hierros, maderas, frescos, ornatos y todo aquello que resulte como de mayor presión sobre las obligaciones de un propietario. Cuando estas tareas demanden la contratación de otras labores, como el armado de andamios u otras similares, también podrán formar parte del presupuesto.

En todos los casos, se deberá contar con recursos en la cuenta especial para afrontar estos proyectos y el monto de inversión nunca podrá superar el 40% del valor total de la obra. Sí serán compatibles con otros beneficios, como los tributarios o el subsidio de la tasa de interés.

Inciso 7: Evaluación. Toda obra deberá evaluarse en su acción, señalando los montos invertidos -distinguiendo entre los públicos

y los privados-, los metros cuadrados de fachada recuperadas, los elementos artísticos rescatados y todo otro elemento que a juicio de la Autoridad de Aplicación deban ser importantes para medir en el tiempo. Estos indicadores, como también las metas cumplidas, deberán darse a publicidad anualmente.

Artículo x: Transferencia de captura de plusvalías o derechos de suelo creado. Las obras de grado de valor sea 4 (cuatro) o 5 (cinco), tendrán la posibilidad de transferir su potencial de construcción en altura (suelo creado) a otro inmueble que lo requiera dentro de la misma ZIP-CH. Se procederá de la siguiente manera.

Inciso 1: Determinación del potencial de transferencia. El cálculo del potencial se hará tomando como base la silueta del último nivel del edificio patrimonial y se multiplicará por dos (2). Así se obtendrán la cantidad de metros cuadrados que podrá transferir a otro u otros inmuebles que lo deseen.

Inciso 2: Determinación del receptor. El inmueble receptor será aquel que supere las condiciones determinadas en esta norma, pero que opta por transferir sus derechos o parte de ellos a un edificio en particular. El procedimiento es el mismo: el propietario deberá realizar una tasación oficial del suelo sobre el que va a construir, determinar una cantidad de derechos de suelo a adquirir (estipulado en plantas o niveles) y establecer el importe según fija la norma (4% del valor del terreno por cada nivel que construya). Por último, dividirá dicho valor por los metros cuadrados efectivos que construye en dichos niveles y así obtendrá el valor unitario.

Inciso 3: Determinación del valor de transferencia. Teniendo ya el valor unitario del inmueble receptor, o sea metros cuadrados sobre precio (m²/\\$), se transfieren la misma cantidad de metros cuadrados desde el inmueble patrimonial al receptor. Por dicha operación, el propietario del segundo le paga al primero el importe estipulado.

Inciso 4: Saldos. Si la transferencia no alcanza a cubrir las necesidades del receptor, entonces deberá adquirir el saldo restante con el Municipio. Si al inmueble originante, o sea el patrimonial, le queda un saldo respecto de su potencial, podrá enajenarlo en otro inmueble receptor.

Inciso 5: Obligaciones del receptor. Deberá pagar en una cuenta a nombre del titular del inmueble patrimonial o en la de quien él manifieste pública y certificadamente, el total de los derechos de suelo creado. Hasta tanto ello no esté aprobado no se libraré el permiso de obra.

Inciso 6: Obligaciones del originante. El propietario del inmueble patrimonial se obliga a dos hechos: a) la inversión del 100% de los recursos originados por la transferencia en la obra objeto de la misma. Para ello, y previamente, debe pautar con la Autoridad de Aplicación el destino de dichos fondos, siempre estando de acuerdo con el Manual de Intervención; b) la inscripción en el título de propiedad de la restricción al dominio, que significa literalmente no poder construir por encima de lo existente. Aun cuando la venta de derechos haya sido menor que la superficie potencial, esta cláusula debe ser cumplida ya que se entiende como integral e imposible de aplicar en forma paulatina.

Artículo x: Caso Especial. Si por alguna razón se presentará la situación de que un propietario, sea persona física o jurídica, cuenta con dos bienes, uno de ellos de alto valor patrimonial -grado 4 o 5- y otro en el cual necesita aplicar alguna herramienta de compensación -plusvalía en alguna de sus formas-, podrá transferir la carga como inversión al edificio patrimonial. Esto aplica aun para aquellos inmuebles que se encuentren por fuera de la ZIP-CH. Deberá seguir todos los pasos de rigor que señalen los procedimientos vigentes.

El presente nos brinda muchas herramientas, instrumentos, experiencias y normas que podemos aplicar en favor de la recuperación del patrimonio arquitectónico en nuestras ciudades. Es tiempo de comprenderlas y convertirlas en decisiones políticas para orientar de una manera sustentable cultural, social y ambientalmente con el fin de lograr ciudades más razonables.