

En *Derecho a la ciudad en América Latina: tomo 2: políticas públicas, reforma urbana y mercado del suelo*. Los Polvorines (Argentina): Universidad Nacional de General Sarmiento.

# Los convenios urbanísticos como instrumento de política pública y motorizador de inversiones en la Ciudad de Rosario (Argentina).

Peinado, Guillermo, Barenboim, Cintia, Lagarrigue, Patricia y Nicastro, Marcela.

Cita:

Peinado, Guillermo, Barenboim, Cintia, Lagarrigue, Patricia y Nicastro, Marcela (2022). *Los convenios urbanísticos como instrumento de política pública y motorizador de inversiones en la Ciudad de Rosario (Argentina)*. En *Derecho a la ciudad en América Latina: tomo 2: políticas públicas, reforma urbana y mercado del suelo*. Los Polvorines (Argentina): Universidad Nacional de General Sarmiento.

Dirección estable: <https://www.aacademica.org/guillermo.peinado/52>

ARK: <https://n2t.net/ark:/13683/prqY/ABP>



Esta obra está bajo una licencia de Creative Commons.  
Para ver una copia de esta licencia, visite  
<https://creativecommons.org/licenses/by-nc-nd/4.0/deed.es>.

*Acta Académica* es un proyecto académico sin fines de lucro enmarcado en la iniciativa de acceso abierto. *Acta Académica* fue creado para facilitar a investigadores de todo el mundo el compartir su producción académica. Para crear un perfil gratuitamente o acceder a otros trabajos visite: <https://www.aacademica.org>.

# Derecho a la ciudad en América Latina Tomo 2

Políticas públicas, reforma  
urbana y mercado del suelo

María Cristina Cravino  
(compiladora)

EDICIONES UNGS



Universidad  
Nacional de  
General  
Sarmiento

María Cristina Cravino  
(compiladora)

# **Derecho a la ciudad en América Latina**

**Tomo 2**  
**Políticas públicas, reforma urbana  
y mercado del suelo**

EDICIONES **UNGS**



Universidad  
Nacional de  
General  
Sarmiento

Derecho a la ciudad en América Latina : tomo 2 : políticas públicas, reforma urbana y mercado del suelo / María Cristina Cravino ... [et al.] ; Compilación de María Cristina Cravino. - 1a ed - Los Polvorines : Universidad Nacional de General Sarmiento, 2022.  
Libro digital, PDF - (Cuestiones metropolitanas / 36)  
Archivo Digital: descarga y online

ISBN 978-987-630-622-5

1. Desarrollo Urbano. 2. Urbanismo . 3. Planificación Urbana. I. Cravino, María Cristina II. Cravino, María Cristina, comp.  
CDD 307.116

## EDICIONES **UNGS**

© Universidad Nacional de General Sarmiento, 2022

J. M. Gutiérrez 1150, Los Polvorines (B1613GSX)

Prov. de Buenos Aires, Argentina

Tel.: (54 11) 4469-7507

ediciones@campus.ungs.edu.ar

ediciones.ungs.edu.ar

Diseño gráfico de colección: Andrés Espinosa Diseño

de tapa: Daniel Vidable

Diagramación: Eleonora Silva

Corrección: Edit Marinozzi

Ilustración de tapa: Nadia Fink

Hecho el depósito que marca la Ley 11723.

Prohibida su reproducción total o parcial. Derechos reservados.



Libro  
Universitario  
Argentino

# Índice

Introducción .....	9
<i>María Cristina Cravino</i>	
Capítulo 1. La movilización de suelo ocioso como acción prioritaria para el derecho a la ciudad. Principios, fundamentos e instrumentos .....	17
<i>Luis Baer y Franco Carballo</i>	
Capítulo 2. Reflexiones sobre la centralidad de las ocupaciones de tierra en la historia del entramado urbano de una ciudad petrolera .....	35
<i>Santiago Bachiller</i>	
Capítulo 3. La gobernanza urbana empresarial. Notas sobre la cuestión urbana en la ciudad de Rosario (Argentina) .....	55
<i>Florencia Brizuela</i>	
Capítulo 4. Acceso al suelo y centralidad(es) urbana(s). Apuntes sobre la implementación del Programa Crédito Argentino del Bicentenario para la Vivienda Única Familiar (Pro.Cre.Ar) .....	73
<i>María Laura Canestraro</i>	
Capítulo 5. Renovación urbana del centro de Bogotá: gentrificación del barrio Germania .....	93
<i>Edgardo Contreras Nossa</i>	
Capítulo 6. Políticas habitacionales y asentamientos informales en Tierra del Fuego (Argentina) .....	115
<i>Verónica Pérez, Eliana Debia, Sabrina Lobato y Ayelén Martínez</i>	

Capítulo 7. El mercado de suelo en el Municipio de Moreno (Buenos Aires). La influencia de las intervenciones territoriales públicas en la estructura de precios de la tierra.....	139
<i>Alejandra Gambino</i>	
Capítulo 8. La mercantilización de Río de Janeiro en el contexto de la reforma urbana de Brasil. Los instrumentos del estatuto de la ciudad al servicio del mercado inmobiliario.....	153
<i>Guadalupe Granero Realini</i>	
Capítulo 9. Conflictividad territorial por el uso del suelo. ¿La Boca para emprendimientos o para viviendas destinadas a los conjuntos sociales vulnerabilizados? .....	179
<i>Fernanda Hughes</i>	
Capítulo 10. ¿El suelo debe tener precio?.....	195
<i>Benjamín Nahoum</i>	
Capítulo 11. Los convenios urbanísticos como instrumento de política pública y motorizador de inversiones en la Ciudad de Rosario (Argentina) .....	213
<i>Guillermo Peinado, Cintia Baremboim, Patricia Lagarrigue y Marcela Nicastro</i>	
Capítulo 12. O bairro Santa Tereza em Belo Horizonte (Brasil). Transformações urbanas, valores e políticas públicas de patrimônio cultural e planejamento urbano .....	235
<i>Maria Letícia Silva Ticle</i>	
Capítulo 13. O papel da nova economia na efetivação do direito à cidade .....	251
<i>Clarice de Assis Libânio</i>	
Los autores .....	273

# Capítulo 11

## Los convenios urbanísticos como instrumento de política pública y motorizador de inversiones en la Ciudad de Rosario (Argentina)<sup>1</sup>

*Guillermo Peinado, Cintia Baremboim,  
Patricia Lagarrigue y Marcela Nicastro*

### **Introducción**

Desde 2003, la ciudad de Rosario (al igual que el país) experimentó un rápido crecimiento de la actividad económica motivada, principalmente, por el excedente generado en el sector agropecuario, a partir del incremento de los precios internacionales de los *commodities* agrícolas y la fuerte devaluación de la moneda. El crecimiento del mercado inmobiliario, junto con las nuevas normativas municipales, dio lugar a grandes transformaciones edilicias en toda la ciudad, lo que evidenció dos tendencias:

---

<sup>1</sup> El trabajo es parte del proyecto de investigación “Los convenios urbanísticos en la ciudad de Rosario, Argentina, como instrumentos de gestión del suelo. Análisis de sus impactos en términos de equidad”, financiado por el Lincoln Institute of Land Policy.

- Por un lado, el movimiento hacia el interior de la ciudad orientado a la densificación vertical (edificios y torres), y en algunos casos a la conservación del patrimonio, en el área central, macrocentro y zona ribereña.
- Por el otro, un crecimiento hacia la periferia y área metropolitana de Rosario, orientado a nuevos emprendimientos de carácter residencial (barrios abiertos y cerrados, parques habitacionales). En este sentido, se ha producido una reconfiguración geográfica de la construcción, pasando paulatinamente del centro de la ciudad hacia fundamentalmente el área norte y el área noroeste en especial entre 2009 y 2011 (Fundación Banco Municipal, 2012).

En este contexto económico y urbano nacen los grandes proyectos urbanos en la ciudad, entendidos como cualquier intervención pública o privada de gran escala; que pueden comprender desde un nuevo conjunto residencial y/o comercial, la transformación del centro histórico o la infraestructura de transporte (Lungo, 2004).

El presente estudio apunta al análisis de una herramienta promovida por el Municipio de Rosario en los últimos años como son los “convenios urbanísticos”, centrado en los cinco proyectos urbanos más importantes de la ciudad. El objetivo de la investigación se centra en evaluar la aplicación exitosa o no del instrumento en Rosario, a partir de su implementación, capacidad de resolución de problema, característica innovadora, posibilidad de reproducción en otras urbes similares y accesibilidad a los datos. Adicionalmente, se intenta dimensionar su aporte en términos de inversiones privadas comprometidas a través de dichos convenios.

## **Aspectos conceptuales sobre las políticas urbanas y su instrumentación en Rosario**

La producción de tierra urbana, y por lo tanto, del espacio construido es un proceso social complejo que abarca esfuerzos públicos y privados concurrentes en la construcción de la ciudad. En dicha construcción, múltiples actores, dotados de distinto poder y capacidad transformadora, ponen en juego sus intereses individuales y colectivos mediante acciones de diversa índole que generan y redistribuyen valor por acción o por omisión (Smolka, 2007). Dentro de los mecanismos de gestión se encuentran los convenios urbanísticos, los cuales

permiten formalizar el acuerdo entre el Municipio y organismos públicos, privados y/o mixtos para acciones particulares de urbanización (Barenboim, 2011, 2013).

La ciudad de Rosario cuenta con diversas herramientas de ordenamiento general y también, de carácter específico, enmarcadas dentro de un Plan General. La ciudad no se configura por un único documento, sino por la articulación de distintos cuerpos normativos. Asimismo, para llevar a cabo las distintas propuestas de planificación, el Estado local emplea ciertos mecanismos de gestión e intenta captar parte de las plusvalías urbanas, cuando se obtienen mayores valores del suelo por los cambios normativos en beneficio de los propietarios.

### **Instrumentos generales**

El ordenamiento del territorio de la ciudad se lleva adelante a través de los siguientes instrumentos de carácter técnico:

- a. Plan Urbano Rosario: es la principal figura del planeamiento en la que se define el proyecto de ciudad y de ordenamiento integral del territorio municipal, entendiendo a la ciudad como una totalidad. En él se indican las directrices generales de ordenamiento, los proyectos de carácter estructural para su transformación y los procedimientos que orientan la gestión municipal. Es un instrumento básico y necesario, dado que no requiere de una figura previa y es imprescindible para la definición de otros instrumentos (Plan Urbano Rosario 2007-2017, 2011).
- b. Código Urbano: es el documento en el que se establecen las disposiciones reglamentarias para la transformación de la ciudad en cuanto al uso y división de la tierra, el área edificable, el destino, las dimensiones y las alturas de edificación. Forma así parte separada del *Reglamento de Edificación*, que se relaciona solamente con la construcción y/o demolición de los edificios.
- c. Ordenanza de Urbanizaciones y Subdivisión del Suelo (6492/97): esta norma regula la clasificación urbanística del suelo como así también su subdivisión y todo fraccionamiento de tierra en suelo urbano o rural. Además, establece las condiciones a cumplimentar por las urbanizaciones, fijando los porcentajes de suelo a donar al municipio (para calles, espacio público y equipamiento dentro del propio emprendimiento) y los requisitos de infraestructura. En el año 2006 se establece con la

Ordenanza N° 8054, que cuando las áreas ofrecidas no respondan a un interés municipal, el urbanizador podrá donar la superficie destinada a espacio público y equipamiento en otros sectores determinados por el Municipio, pudiendo incluso optar por una compensación monetaria. Esta pasará a integrar el Fondo municipal de tierras y se formalizarán a través de convenios. Asimismo, se definió el mecanismo para el cálculo del valor del predio a donar.

### **Instrumentos particulares**

El Plan Urbano Rosario 2007-2017 (2011) cuenta con instrumentos específicos con escalas menores y con una planificación más particularizada que se dividen en:

- a. Plan de distrito: especifica los contenidos de la transformación urbanística para cada uno de los distritos.<sup>2</sup> Estos se refieren específicamente a operaciones estructurales, proyectos programados (sistema de espacios públicos, red vial, infraestructuras de servicios, dotación de equipamientos y vivienda social), protección urbanística y ambiental de sitios y programas de equipamientos básicos.
- b. Plan maestro: programa la transformación de una extensión particular del territorio municipal que incluye situaciones excepcionales, las cuales demandan la definición de políticas de renovación y/o protección, mediante el desarrollo de estudios temáticos. El ámbito territorial puede incluir más de un distrito y áreas.
- c. Plan especial: proyecta la transformación física y funcional para un determinado sector de la ciudad, conjunto de parcelas y/o ámbitos públicos, detallando la propuesta para las áreas del dominio público y privado. Este precisa la configuración del espacio público, los indicadores urbanísticos, la preservación del patrimonio, la vivienda pública y la división del área en unidades menores para el desarrollo de planes de detalles, cuando así correspondiera.
- d. Plan de detalle: es un instrumento técnico de pequeña escala que sirve de puente entre la escala urbana y la escala edificatoria. La finalidad

---

<sup>2</sup> La ciudad de Rosario se encuentra dividida en 6 distritos, dentro de cada uno de los cuales se ha realizado una descentralización operativa de la estructura operativa de la Municipalidad de Rosario.

es precisar los indicadores urbanísticos para una manzana, parcela, conjunto de parcelas, calles especiales o sectores calificados como áreas de reserva.

La presente investigación comprende solamente los planes especiales y de detalle, dado que las grandes intervenciones urbanas realizadas a través de convenios de nueva urbanización y/o reconversión urbana poseen estas dos modalidades.

### **Mecanismos de gestión y captación de plusvalías**

La gestión es entendida como el desarrollo de una estrategia de actuación para favorecer la transformación positiva de un área o de la ciudad, siendo fundamental la creación de un conjunto de instrumentos de control (Reese, 2005).

En Rosario, la principal modalidad de gestión implementada son los convenios urbanísticos. Asimismo, se cuenta con mecanismos para la recuperación de plusvalías, cuando la situación urbana genere un aumento de valor, como ser el régimen especial para mayor aprovechamiento por incremento de altura. A continuación se describen los instrumentos:

- a. Convenios urbanísticos: son instrumentos jurídicos que formalizan el acuerdo entre la Municipalidad y organismos públicos, privados o mixtos para acciones de urbanización, reconversión, protección o reforma urbana, con vigencia a partir de la aprobación en el Concejo Municipal. El Plan Urbano Rosario 2007-2017 (2011) señala que los convenios más implementados son los siguientes: *de nueva urbanización y/o reconversión urbana*, con la finalidad de ejecutar operaciones de urbanización o de subdivisión del suelo en grandes superficies; *de desarrollos especiales*, referida a operaciones de urbanización integral (de bajo impacto ambiental) en suelo no urbanizable; y *de reforma interior*, para operaciones de renovación urbana y/o construcción en parcelas, grupos de parcelas o zonas ubicadas en suelo urbano.

Posteriormente, la Ordenanza N° 8973/12 establece el ámbito de aplicación de los convenios urbanísticos que no cuentan con una regulación específica y se celebran solo para planes especiales o de detalle con cambios normativos. Pretende una justa distribución de beneficios generados por la acción pública, entre los propietarios del suelo, mediante la asignación de cargas de urbanización. Para ello, se crean mecanismos como la cesión de tierras al municipio, la ejecución de obras públicas, la ejecución de viviendas sociales o compensaciones en dinero. Además, fija las finalidades, la clasificación, el contenido (disposiciones

urbanísticas, obligaciones del urbanizador, estudio de impacto ambiental), autoridad de aplicación (crea la Comisión Permanente de Convenios Urbanísticos), el procedimiento (elaboración, tramitaciones) y publicidad (Boletín Oficial, sitio web, instrumento normativo y convenio suscripto). Por primera vez también se establecen las variables que generan mayor aprovechamiento urbanístico, la metodología de su cálculo y el destino de la compensación por mayor aprovechamiento urbanístico (50% para el Fondo municipal de tierras y 50% para obras de mejoramiento barrial e interés social).<sup>3</sup>

- b. Régimen especial para mayor aprovechamiento por incremento de altura: pone en práctica por primera vez en el país un instrumento de recuperación de plusvalías en un sector particular de Rosario. Se fija una nueva regulación urbanística, estableciendo para las parcelas una altura base y una altura máxima donde el emprendedor puede obtener un mayor aprovechamiento de la capacidad constructiva por incremento de altura, mediante el pago de una contribución compensatoria. La Ordenanza N° 7799/04 establece el modo de calcular el monto de la contribución compensatoria y el destino (50% al Fondo de Preservación Urbanística y 50% para la pavimentación de calles en barrios periféricos).

## Los convenios urbanísticos en la ciudad de Rosario

La ciudad contaba con intervenciones urbanas de gran jerarquía; sin embargo, actualmente tienen mayor importancia los actores privados. Rosario posee grandes áreas subutilizadas o abandonadas que generan situaciones de conflicto y profundas discontinuidades en la trama urbana. Por tal motivo, el Municipio promueve distintas propuestas urbanas público-privadas mediante la reestructuración espacial, y otorgando nuevos significados a dichos sectores urbanos. Al respecto, Levin expresa que: "... lo que se evidencia con mayor urgencia es la necesidad de ponderar y captar el plusvalor devenido de diversas operaciones, distinguiendo con claridad el rol que debiera jugar el Estado, diferenciándose del sector privado" (2011: 1).

La investigación se centra en los cinco proyectos urbanos más importantes que se han desarrollado en la última década. Por un lado, tres nuevas

---

<sup>3</sup> Anteriormente, la Ordenanza N° 8536/10 estableció la obligatoriedad de la publicación de los convenios urbanísticos aprobados en la página web de la Municipalidad de Rosario.

urbanizaciones residenciales al noroeste de la ciudad (Ludueña, Newbery y Palos Verdes). Por el otro, dos proyectos de reconversión urbana: residencial y comercial en el centro sobre la costa (Puerto Norte) y al sur netamente comercial (Casino Rosario S. A.).

### **Plano 1. Localización de los grandes proyectos urbanos en Rosario**



Fuente: elaboración propia con base en el Plan Urbano Rosario 2011.

Todos ellos se materializan a través de convenios urbanísticos de gran escala de nueva urbanización y/o reconversión urbana, los cuales representan el 95,6% de las inversiones privadas acordadas a través de convenios urbanísticos (Municipalidad de Rosario, 2011). A su vez, entre Puerto Norte y Parque Habitacional Ludueña se concentra el 76,8% de la inversión privada en los convenios urbanísticos de gran escala, de nueva urbanización y/o reconversión urbana (Municipalidad de Rosario, 2011).

Por último, los convenios urbanísticos objeto de estudio del presente trabajo, como el régimen especial para mayor aprovechamiento, son instrumentos conectados al principio de generación y recuperación de plusvalía y poseen objetivos del tipo redistributivos, tanto de los beneficios como de los costos del desarrollo urbano, buscando atenuar los patrones de segregación socioespacial existentes.

A lo largo del tiempo, los convenios urbanísticos fueron cambiando principalmente en función del contexto macroeconómico y de una mayor experiencia por parte del municipio en su aplicación. Al respecto, Eduardo González<sup>4</sup> define implícitamente tres etapas:

*... entre 2004 y 2006, una etapa tibia en términos de recuperación de plusvalías donde se pedía poco; entre 2007 y 2009 (de bonanza económica) donde los emprendedores se dejaban pedir más y cada área municipal pedía el máximo posible y de la mejor calidad; y actualmente, los últimos dos convenios, se realizaron con base en anteproyectos más ajustados y con un presupuesto establecido (entrevista realizada el 29/1/2015).*

El proceso de negociación en general se inicia con la presentación por parte del emprendedor, quien presenta una idea o proyecto, en la mayoría de los casos sobre áreas de reserva. Seguidamente, la Secretaría de Planeamiento realiza un análisis desde el punto de vista normativo, arquitectónico y urbanístico, a partir del cual se inicia un proceso de negociación con el objetivo de mejorar el proyecto hasta llegar a un acta acuerdo, que luego es enviada al Concejo Municipal para su sanción.

En cuanto a la preparación para afrontar la negociación de parte de los desarrolladores, Aldo Lattuca<sup>5</sup> considera que si bien no debiera existir una preparación especial por parte del privado:

*... lamentablemente hay que estar dispuesto a afrontar un larguísimo plazo donde los proyectos envejecen y se pierden las oportunidades; ya sea porque cambian las condiciones económicas del país, modifican las reglas generales de juego que se tuvieron en cuenta en la idea-desarrollo a emprender o bien porque aparecen nuevos actores (a veces el mismo Municipio que se apropia del core del proyecto y termina siendo el actor con toda la fluidez requerida, negada sistemáticamente al privado) (entrevista realizada el 10/3/2015).*

---

<sup>4</sup> Eduardo González es arquitecto y se desempeñó como subsecretario de Planeamiento de la Municipalidad de Rosario entre 2011 y 2015.

<sup>5</sup> Aldo Lattuca es contador y preside la empresa Inversiones y Mandatos S. A., la cual es la desarrolladora de la Unidad de Gestión 5 dentro de Puerto Norte.

Asimismo, propone que se deberían mejorar los tiempos de respuesta por parte del Municipio, dado que: “... *los tiempos políticos no son los mismos que los tiempos de los privados*” (entrevista realizada el 10/3/2015).

En cuanto al seguimiento, González agrega que: “... *hay una persona que una vez por mes actualiza la información respecto al cumplimiento de cada convenio, con datos que luego se resumen cada seis meses y se informan en la reunión de directores de la Secretaría*” (entrevista realizada el 29/1/2015). La encargada de dicho seguimiento es la coordinadora de Gestión Urbana dentro de la Secretaría de Planeamiento, que lleva una serie de planillas a través de las cuales recopila información de la Dirección Económico Financiera de Planeamiento (ingresos monetarios al municipio), las áreas intervinientes en lo que hace a obras públicas y la cotización del dólar para aquellos convenios pactados en dólares. A continuación, se detalla cada convenio urbano:

## **Puerto Norte**

### ***Unidad de Gestión 5 - 2005***

El Convenio Urbanístico se formalizó a través de un Acta acuerdo de fecha 31/1/2005 entre la Municipalidad de Rosario, representada por el intendente Miguel Lifschitz y la empresa Inversiones y Mandatos S. A., cuyo presidente es el CPN Aldo Lattuca, para los terrenos en la Sección 7<sup>a</sup>, Manzana 165/5, Lotes I, II, IV y V.

Por la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6492/97, el emprendedor debería donar el equivalente a un 10% de la tierra destinada a espacio verde (1683,36 m<sup>2</sup>) y un 5% para equipamiento comunitario (841,68 m<sup>2</sup>) y las calles correspondientes al trazado oficial. El municipio solicitó la donación del equivalente monetario de 2552 m<sup>2</sup> (correspondientes a la donación para espacio verde y comunitario) en otros sitios para proyectos de interés urbanístico (11.000 m<sup>2</sup>): un terreno para relocalización de parte de la Villa Itatí (Secc. 12°, S/M 4) y otro destinado a vivienda para sectores medios (Secc. 14°, S/M 24). Asimismo, quedará a cargo del urbanizador el proyecto, la ejecución y la gestión de todas las infraestructuras de servicios necesarios (pavimentos, desagües, agua potable, energía eléctrica, gas, etcétera), las que deberán ser aprobadas por la Municipalidad y las empresas prestatarias.

Por compensación por mayor aprovechamiento urbanístico se ejecutó sobre espacio público, un parque público ubicado frente al emprendimiento y la rambla de Av. Francia (12.647 m<sup>2</sup>), proyectados por la Secretaría de Planeamiento.

## ***Unidad de Gestión 2 - 2006 y 2007***

### ***Sector 1***

El Convenio Urbanístico se formalizó a través de un Acta acuerdo de fecha 23/7/2006 entre la Municipalidad de Rosario, representada por el intendente Miguel Lifschitz y la empresa Maltería Safac S. A., cuyo apoderado era Diego Wade, y Manuel De la Fuente para los terrenos en la Sección 7<sup>a</sup>, Manzana 156, Gráfico 2.

Por la Ordenanza de urbanizaciones N° 6492/97, el emprendedor se comprometió a ingresar al Fondo municipal de tierras el equivalente al 15% de la superficie, sin especificarse dónde. Con relación a la infraestructura aportó el 25% del valor de la Av. Carballo (entre Av. Francia y Bv. Avellaneda), de acuerdo al proyecto que elaboraron las reparticiones técnicas del municipio, y la totalidad de la infraestructura urbana del emprendimiento (pavimentos, desagües, agua potable, energía eléctrica, gas, etcétera), aprobada por la Municipalidad y las empresas prestatarias.

Por compensación por mayor aprovechamiento urbanístico se ejecutaron, sobre espacio constituido como Servidumbre Administrativa de Uso Público,<sup>6</sup> las ramblas sobre Av. Carballo, barrancas y paseos peatonales totalizando 11.000 m<sup>2</sup>.

### ***Sector 2***

El Convenio Urbanístico se formalizó a través de un Acta acuerdo de fecha 8/11/2007 entre la Municipalidad de Rosario, representada por el intendente Miguel Lifschitz y la empresa Ingeconser S. A. representada por el presidente del directorio Edgardo Luis Aimar, para los terrenos ubicados en la Sección 7<sup>a</sup>, Manzana 156, Gráfico 3, 4 y Manzana 211, Gráfico 1, S/D1, 2, 3 y 4.

Por la Ordenanza de urbanizaciones N° 6.492/97, el emprendedor donó al Fondo municipal de tierras el equivalente al 15% de la superficie, es decir 1.524 m<sup>2</sup>.

En relación con la infraestructura, aportó el 18% del valor de la Av. Carballo (entre Av. Francia y Bv. Avellaneda) de acuerdo con el proyecto que elaboraron

---

<sup>6</sup> Son derechos públicos reales, están constituidos por una entidad estatal sobre un inmueble ajeno, con el objeto de que sirva al uso público, afectando el carácter exclusivo del derecho de propiedad, y por lo tanto, deben ser indemnizadas. Se constituyen por ley, contrato o acto fundado en ley.

las reparticiones técnicas del municipio, y la totalidad de la infraestructura urbana del emprendimiento (pavimentos, desagües, agua potable, energía eléctrica, gas, etcétera) aprobada por la Municipalidad y las empresas prestatarias.

Por compensación por mayor aprovechamiento urbanístico se ejecutaron, sobre espacio constituido como Servidumbre Administrativa de Uso Público, una rambla ubicada al Este de la Avda. Carballo y plaza pública y paseo público sobre la barranca totalizando 15.473 m<sup>2</sup>.

### ***Unidad de Gestión 1 - 2008***

El Convenio Urbanístico se formalizó a través de un Acta acuerdo de fecha 14/5/2008 entre Municipalidad de Rosario, representada por el intendente Miguel Lifschitz y Servicios Portuarios S. A., representada por su presidente, Roberto L. Scaglia, y su vicepresidente, Samuel Rodríguez, para los terrenos ubicados en la Sección 7<sup>a</sup>, Manzana 156, Gráficos 1, 6 y 7.

Por la Ordenanza de urbanizaciones N° 6.492/97, el emprendedor donó al Fondo municipal de tierras el equivalente al 15% de la superficie, es decir 5000 m<sup>2</sup>.

En relación con la infraestructura aportó el 57% del valor de la Av. Carballo (entre Av. Francia y Bv. Avellaneda), de acuerdo con el proyecto que elaboraron las reparticiones técnicas del municipio, y la totalidad de la infraestructura urbana del emprendimiento (pavimentos, desagües, agua potable, energía eléctrica, gas, etcétera) aprobada por la Municipalidad y las empresas prestatarias.

Por compensación por mayor aprovechamiento urbanístico se ejecutaron, sobre espacio constituido como Servidumbre Administrativa de Uso Público, ramblas sobre Avda. Carballo, sobre la barranca y sobre paseo central que comunica el sector con el barrio vecino, la barranca y el río. Adicionalmente, se construyeron dársenas de estacionamiento público a nivel, totalizando 37.815 m<sup>2</sup>.

### ***Unidad de Gestión 6 - 2008***

El Convenio Urbanístico se formalizó a través de un Acta acuerdo de fecha 14/5/2008 entre la Municipalidad de Rosario, representada por el intendente Miguel Lifschitz y Servicios Portuarios S. A., representada por su presidente, Roberto L. Scaglia, y su vicepresidente, Samuel Rodríguez, para los terrenos ubicados en la Sección 7<sup>a</sup>, Manzana 156, Gráfico 5, S/D 4.

Por la Ordenanza de urbanizaciones N° 6492/97, el emprendedor donó al Fondo municipal de tierras el equivalente al 15% de la superficie, es decir 1800 m<sup>2</sup>.

Con relación a la infraestructura, deberá ejecutar la segunda mano de la Avda. de la Costa Estanislao López entre calle Madres Plaza de Mayo y Bv. Oroño, de acuerdo con el proyecto que elaboraron las reparticiones técnicas del municipio, y la totalidad de la infraestructura urbana del emprendimiento (pavimentos, desagües, agua potable, energía, gas, etcétera) aprobada por la Municipalidad y las empresas prestatarias.

Por compensación por mayor aprovechamiento urbanístico deberá ejecutar ramblas, sobre espacio constituido como Servidumbre Administrativa de Uso Público, sobre la Avda. de la Costa, y sobre espacio público (frente al emprendimiento), Parque Jardín de la Arenera (4 ha) totalizando 53.686 m<sup>2</sup>.

#### ***Unidad de Gestión 4 - 2008***

El Convenio Urbanístico se formalizó a través de un Acta acuerdo de fecha 12/8/2008 entre la Municipalidad de Rosario, representada por el intendente Miguel Lifschitz y el Sr. Guillermo García en representación de los Sres. Pablo García y Víctor García, para el inmueble empadronado en la Sección 7<sup>a</sup>, Manzana 279, Gráfico 1, S/D 2.

Por la Ordenanza de urbanizaciones N° 6492/97, el emprendedor podrá donar al Fondo Municipal de Tierras el equivalente al 15% de la superficie para la restauración y puesta en valor del complejo habitacional denominado “Morrison Building”, localizado fuera del emprendimiento.

Con relación a la infraestructura, deberá ejecutar el Pasaje 701 (2 cuerdas) de acuerdo con el proyecto que elaboraron las reparticiones técnicas del municipio, y la totalidad de la infraestructura urbana del emprendimiento (pavimentos, desagües, agua potable, energía eléctrica, gas, etcétera), aprobada por la Municipalidad y las empresas prestatarias.

Por compensación por mayor aprovechamiento urbanístico se deberán ejecutar ramblas, sobre espacio constituido como Servidumbre Administrativa de Uso Público (4777 m<sup>2</sup>) y sobre espacio público, “Plaza del Mutualismo” (3610 m<sup>2</sup>).

### ***Unidad de Gestión 3 y 7***

Todavía no se ha llegado a un acuerdo sobre estos terrenos de propiedad de la Nación que gestiona la Administración de Infraestructura Ferroviaria (ADIF) y la Municipalidad de Rosario. Según González *“se elevó a la ANSES proyecto para ser afectado al programa PROCREAR, lo que permitiría construir 2800 viviendas en 7 Unidades de Gestión”* (entrevista realizada el 29/1/2015).

### **Parque Habitacional Ludueña**

El Convenio Urbanístico se formalizó a través de un Acta acuerdo de fecha 8/11/05 entre la Municipalidad de Rosario, representada por el intendente Miguel Lifschitz y Proyectos Urbanísticos S. A., representada por el Sr. Gustavo Shanahan en carácter de presidente, para inmuebles empadronados en la Sección 16<sup>a</sup>.

Posteriormente, se firmó un nuevo convenio en fecha 18/3/2009 entre las mismas partes, por el que se reformulan las etapas y se incluye la realización por parte del urbanizador del Estadio Mundialista de Hockey.

Por la Ordenanza de urbanizaciones N° 6492/97, el emprendedor deberá donar al Fondo Municipal de Tierras la manzana 551 (destinado a escuela, centro de salud), manzana 547 (para centro deportivo; 19 ha, para parque público) y 11,65 ha para reordenamiento y regularización dominial del asentamiento irregular existente en el área complementaria. También queda a cargo del urbanizador la canalización del arroyo Ludueña, el Estadio Mundial de Hockey, el Centro de atención primaria de la salud y la Plaza de la Infancia (fuera del emprendimiento, frente al Centro Municipal de Distrito Oeste).

Con relación a la infraestructura, deberá ejecutar el tendido de desagües cloacales, la pavimentación de calles y el canal pluvial secundario Bernheim en el área complementaria, equivalentes al monto de cuarenta cuerdas de pavimento. Asimismo, deberá cumplir con la totalidad de la infraestructura urbana en el área fideicomisada (pavimentos, desagües, agua potable, energía eléctrica, gas, etcétera), aprobada por la Municipalidad y las empresas prestatarias.

Por compensación por mayor aprovechamiento urbanístico que impulsa este plan de detalle, el urbanizador deberá realizar el trazado del Bv. Wilde (entre calles San José de Calasanz y la autopista Rosario-Córdoba), prolongación de calle Berenheim (entre Urizar y Calle Pública) y completamiento de calles secundarias.

Dada la envergadura de las obras a cargo del urbanizador se realizan en cuatro etapas, a lo largo de cinco años.

En la actualidad se encuentran finalizados la escuela, el centro de atención primaria, el estadio de hockey y obras complementarias, el canal pluvial (entre Miglierini y Ugarteche), la Plaza de la Infancia y la canalización del arroyo Ludueña. Tanto el troncal cloacal como algunas calles públicas se encuentran en ejecución.

### **Parque Habitacional Newbery**

El Convenio Urbanístico se formalizó a través de un Acta acuerdo 2012 entre la Municipalidad de Rosario, representada por el intendente Miguel Lifschitz y Procel S. A., representada por el Sr. Ricardo Aldo Genovese en carácter de presidente, para el inmueble empadronado en la Sección 14ª, S/M, Gráfico 5, S/D 4 y Manzana 2, Gráfico 44, S/D 1 y 2 (Ordenanza N° 9061/13).

El municipio aceptará como equivalente a la exigencia de donación de tierra establecida en la Ordenanza de urbanizaciones N° 6492/97 y por el mayor aprovechamiento generado por el cambio normativo que impulsa este plan de detalle, la donación de 120 lotes destinados a vivienda social localizados dentro del emprendimiento y la construcción de 30 unidades de vivienda social de acuerdo con el proyecto elaborado por la Secretaría de Planeamiento, con su correspondiente infraestructura (agua potable, desagües cloacales, gas natural, luz eléctrica). El municipio podrá optar por una mayor cantidad de viviendas, construidas en forma parcial, que represente el mismo valor económico. La escrituración de estas viviendas también estará a cargo del urbanizador.

Con relación a la infraestructura, deberá ejecutar las calles públicas correspondientes de acuerdo con el proyecto que elaboran las reparticiones técnicas del municipio, y la totalidad de la infraestructura urbana del emprendimiento (pavimentos, desagües, agua potable, energía eléctrica, gas, etcétera), aprobada por la Municipalidad de Rosario y las empresas prestatarias. Además, deberá trasladar la línea de alta tensión existente de acuerdo con el proyecto establecido por la empresa prestataria.

Por compensación por mayor aprovechamiento urbanístico se deberá ejecutar una plaza y rambla de estacionamiento, sobre espacio constituido como Servidumbre Administrativa de Uso Público en la manzana destinada a usos comerciales.

La definición de las etapas se realiza de acuerdo con el plan de comercialización que establezca el urbanizador, debiendo incluirse obligatoriamente en

la primera etapa las obras correspondientes a las viviendas de interés social y la ejecución de las obras de infraestructura de desagües pluviales establecidos en la ordenanza.

## **Palos Verdes**

El Convenio Urbanístico se formalizó a través de un Acta acuerdo de fecha 16/3/2011 entre la Municipalidad de Rosario, representada por el intendente Miguel Lifschitz y Barrio Palos Verdes S R L, representada por el Sr. Maximiliano Martín Mondino en carácter de apoderado, para el inmueble empadronado en la Sección 14<sup>a</sup>, S/M, Gráfico 2, S/D 10, 11, 12 y 13.

Por la Ordenanza de urbanizaciones N° 6492/97, el emprendedor quedó comprometido a donar tierras para espacio público por el equivalente al 25% de la superficie. Cabe señalar que dentro de la Ordenanza N° 8885/11 se modifica la Zona IV en la que se encuentra Palos Verdes, pasando de uso no urbanizable (rural) a integración urbano-rural (residencial).

En relación con la infraestructura, se comprometió a ejecutar la totalidad de la infraestructura urbana del emprendimiento (pavimentos, desagües, agua potable, energía eléctrica, gas, etcétera) aprobada por la Municipalidad y las empresas prestatarias. Esto comprende la ejecución del parque público contiguo al Bosque de los Constituyentes

Por compensación por mayor aprovechamiento generado por el cambio normativo que impulsa este plan de detalle, el urbanizador se comprometió a pagar un monto equivalente al siguiente valor de referencia: cuarenta cuadras de pavimento asfáltico según estructura tipo que se licita en pliegos oficiales de la Secretaría de Obras Públicas. Este se distribuirá del siguiente modo: 50% a la ejecución del pavimento de las primeras 20 cuadras del barrio Ludueña (fuera del emprendimiento) y 50% al fondo especial creado por el Plan Especial Parque Habitacional Bouchard.<sup>7</sup>

La ejecución de infraestructura aún se encuentra pendiente de término, y sí se finalizó en octubre de 2014 la ejecución de las 20 cuadras de pavimento fuera del emprendimiento.

---

<sup>7</sup> Dicho fondo tiene como fin resolver las diferentes problemáticas habitacionales y sociales presentes en el “Área especial de desarrollo del hábitat y promoción de los emprendimientos productivos, sociales y solidarios de baja y mediana escala”.

## **Casino Rosario**

El Convenio Urbanístico se formalizó a través de un Acta acuerdo de fecha 7/8/2006 entre la Municipalidad de Rosario, representada por el intendente Miguel Lifschitz y Casino Club S. A., representada por el Sr. Cristóbal López, para el inmueble empadronado en la Sección 5ª, S/M, Gráfico 29, S/D 2. Cabe señalar que no se pudo acceder al documento oficial por el pedido expreso de confidencialidad del emprendedor a los funcionarios públicos.

Por la Ordenanza de urbanizaciones N° 6492/97, el emprendedor debía donar al Fondo municipal de tierras el equivalente al 15% de la superficie, es decir, 10.650 m<sup>2</sup>. Esto tenía como destino la generación de un parque lindero al emprendimiento.

En relación con la infraestructura, el desarrollador se compromete a ejecutar la Av. Batlle y Ordóñez entre Moreno y Bv. Oroño, Moreno entre Batlle y Ordóñez y colectora de Av. Circunvalación de acuerdo con el proyecto que elaboraron las reparticiones técnicas del municipio. También la totalidad de la infraestructura urbana del emprendimiento (desagües pluviales, cloacas, veredas e iluminación) en acuerdo con la Municipalidad y las empresas prestatarias.

La totalidad de las obras mencionadas fueron ejecutadas por el desarrollador en el año 2009, y se realizaron las donaciones para el Fondo Municipal de Tierras.

Al no establecerse cambios normativos, el Municipio no solicita al desarrollador aporte en concepto de compensación por mayor aprovechamiento urbanístico. Cabe señalar que el funcionamiento de casinos en la ciudad de Rosario se estableció anteriormente con la Ordenanza N° 7505/03, modificatoria del Código Urbano.

## **Las inversiones privadas comprometidas**

Una de las potencialidades más esgrimidas respecto a los convenios urbanísticos es la de poder acordar con el sector público inversiones privadas que redundarían en nuevos desarrollos urbanos, y adicionalmente en una importante masa de recursos para obras de infraestructura que el municipio debería realizar. Es por ello que se pretende estudiar las inversiones privadas comprometidas a través de los convenios urbanísticos de: Puerto Norte, Casino Rosario S. A., Parque Habitacional Ludueña, Parque Habitacional Newbery y Palos Verdes.

**Cuadro 1. Resumen de las inversiones privadas comprometidas (expresadas en dólares)**

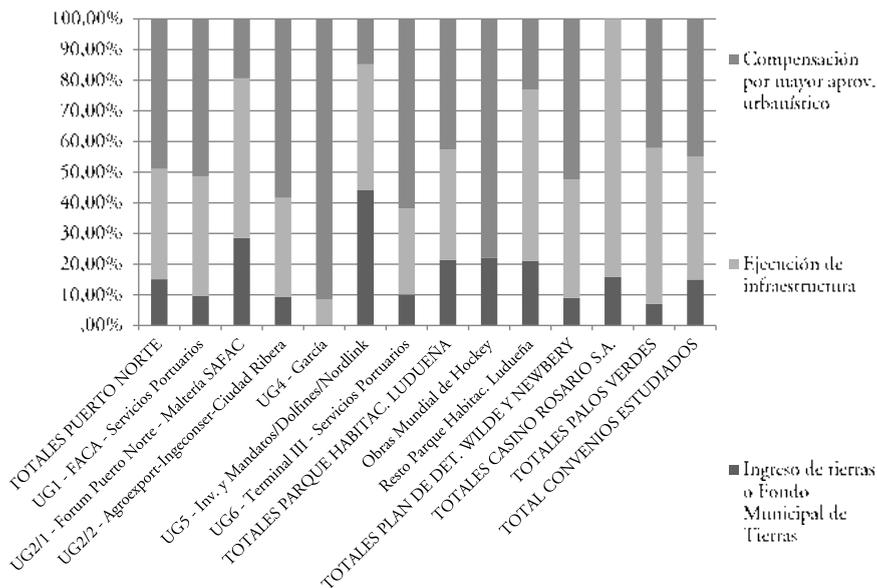
	Por ordenanza de urbanizaciones		Compensación por mayor aprov. urb.	Inversión privada total
	Ingreso de tierras o Fondo Mun. de Tierras	Ejecución de infraestructura		
<b>Totales Puerto Norte</b>	<b>5.518.615,17</b>	<b>13.199.105,16</b>	<b>17.919.390,26</b>	<b>36.637.110,58</b>
UG1 - FACA - Servicios Portuarios	1.322.955,69	5.366.231,75	7.044.826,25	13.734.013,69
UG2/1 - Forum Puerto Norte - Maltería SAFAC	1.183.697,20	2.163.157,21	803.772,12	4.150.626,53
UG2/2 - Agroexport- Ingeconser-Ciudad Ribera	455.574,22	1.566.335,10	2.836.842,79	4.858.752,10
UG4 - García	-	126.598,63	1.371.140,68	1.497.739,31
UG5 - Inv. y Mandatos/Dolfines/ Nordlink	1.690.996,00	1.574.922,24	567.368,56	3.833.286,79
UG6 - Terminal III - Servicios Portuarios	865.392,07	2.401.860,22	5.295.439,87	8.562.692,16
<b>Totales Parque Habitac. Ludueña</b>	<b>2.474.098,95</b>	<b>4.162.492,96</b>	<b>4.922.944,06</b>	<b>11.559.535,98</b>
Obras Mundial de Hockey	902.984,11	-	3.200.190,67	4.103.174,78
Resto Parque Habitac. Ludueña	1.571.114,84	4.162.492,96	1.722.753,39	7.456.361,19
<b>Totales Plan de Det. Wilde y Newbery</b>	<b>384.188,09</b>	<b>1.645.775,48</b>	<b>2.236.088,36</b>	<b>4.266.051,93</b>
<b>Totales Casino Rosario S. A.</b>	<b>471.951,09</b>	<b>2.498.596,48</b>	-	<b>2.970.520,76</b>
<b>Totales Palos Verdes</b>	<b>478.821,36</b>	<b>3.469.964,27</b>	<b>2.872.122,90</b>	<b>6.820.908,41</b>
<b>Total convenios estudiados</b>	<b>9.327.674,66</b>	<b>24.975.934,35</b>	<b>27.950.545,58</b>	<b>62.254.127,66</b>

Fuente: elaboración propia con base en Levin (2010) y Secretaría de Planeamiento.

La lectura del cuadro 1 evidencia que los convenios urbanísticos permitieron la movilización de 62 millones de dólares destinados hacia el desarrollo urbano de la ciudad. El 55% corresponde a ingresos de tierras al Fondo Municipal de Tierras y ejecución de infraestructura, en el marco de la Ordenanza de

urbanizaciones, y el 45% corresponde a la compensación por mayor aprovechamiento urbanístico, elemento novedoso de los convenios urbanísticos bajo estudio (aproximadamente, 28 millones de dólares).

**Gráfico 1. Distribución porcentual del total de las inversiones privadas comprometidas**



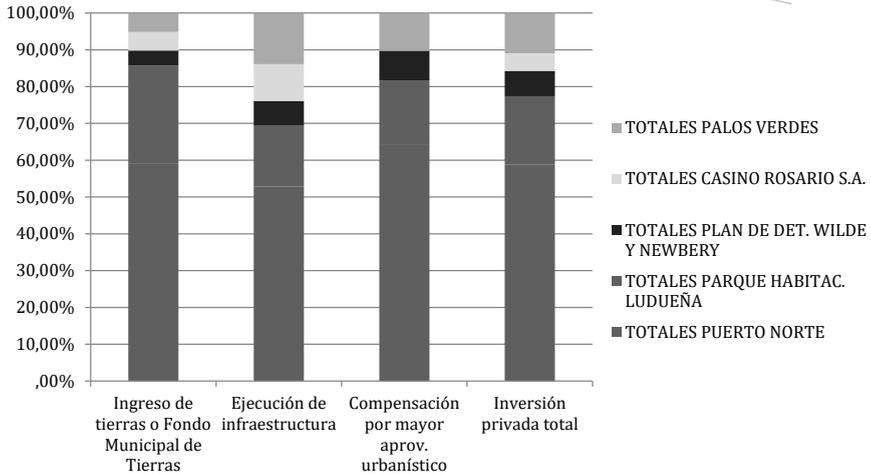
Fuente: elaboración propia con base en Levin (2010) y Secretaría de Planeamiento.

En función del gráfico 1 se puede apreciar una estructura promedio de alrededor de un 15% de la inversión privada destinada al ingreso de tierras o al Fondo Municipal de Tierras, un 40% destinado a ejecución de infraestructura y un 45% en concepto de compensación por mayor aprovechamiento urbanístico.

Por fuera de esta estructura promedio se destacan el Casino Rosario S. A., que tuvo un mayor peso de la ejecución en infraestructura en reemplazo de la compensación por mayor aprovechamiento urbanístico. Dentro del emprendimiento Parque Habitacional Ludueña, en las obras para el Estadio Mundialista de Hockey se destaca la mayor inversión privada por compensación por mayor aprovechamiento urbanístico, mientras que en el resto del desarrollo la ejecución de infraestructura está por encima de la media con una menor compensación. En

lo que refiere a Puerto Norte, mientras las UG2/2, UG4 y UG6 invierten una mayor proporción en compensación por mayor aprovechamiento urbanístico, las UG5 y UG2/1 implicarán una mayor proporción de ingreso de tierras o al Fondo Municipal de Tierras (y en el caso de la UG2/1 también una proporción de ejecución de infraestructura algo superior al promedio). Palos Verdes implicaría una ejecución de infraestructura algo mayor a la media, compensada con un menor ingreso de tierras.

**Gráfico 2. Distribución porcentual de la inversión privada comprometida**



Fuente: elaboración propia con base en Levin (2010) y Secretaría de Planeamiento.

Por escala y por su característica de representar un agregado de convenios urbanísticos, se destaca Puerto Norte, que implicó compensaciones por mayor aprovechamiento urbanístico de casi 18 millones de dólares y representa el 58,9% de la inversión privada movilizada a través de estos convenios urbanísticos. Le siguen en envergadura el Parque Habitacional Ludueña con el 18,6% de la inversión privada y Palos Verdes con el 11% de la inversión privada acordada (ver gráfico 2).

## Conclusiones

A partir de la recuperación económica y de la construcción post 2002, la Municipalidad de Rosario emplea los convenios urbanísticos como una herramienta para hacer operativas las distintas intervenciones en los grandes proyectos. Esto fue posible por la Ordenanza de Urbanizaciones N° 6492/97, concebida con una idea de justicia urbana, y luego con un acuerdo entre el Lincoln Institute y la Municipalidad, en el que se incorpora el concepto de recuperación de plusvalías urbanas.

El análisis de los cinco convenios urbanísticos de gran escala implementados en la ciudad evidencia una fuerte heterogeneidad en los desarrolladores privados, el perfil de los proyectos, los tiempos de negociación, los plazos de ejecución de los emprendimientos, y la optimización por parte de la gestión municipal.

El instrumento se ha ido modificando y perfeccionando con su aplicación en el tiempo, culminando con la sanción de la Ordenanza N° 8973/12 que establece la regulación específica de los convenios para planes especiales o de detalle. Esta incorpora la instancia de la participación mediante la convocatoria de audiencias públicas. Pese a ello, no se han llevado a cabo nuevos convenios significativos con posterioridad a su sanción.

Otra de las modificaciones que se produjo a la par de la propia experiencia tuvo como objetivo solucionar la falta de precisión en el anteproyecto de las obras de infraestructura y equipamiento urbano durante las dos primeras etapas mencionadas por González, es decir, entre los años 2005 y 2009 inclusive. En la actualidad, los convenios se firman sobre anteproyectos más detallados y presupuestos ajustados. En cuanto a la accesibilidad de la información (Ordenanzas N° 8536/10 y N° 8973/12) esta no se encuentra disponible en la web. Ello implicó la necesidad de solicitar a funcionarios de la Secretaría de Planeamiento copias de las actas acuerdo e información sobre los grados de avance, completando el estudio con los datos obtenidos de una presentación de Levin (2010).

Teniendo en cuenta que la falta de recursos económicos propios de los gobiernos locales es una de las características de las mayorías de las ciudades latinoamericanas, los acuerdos desarrollados permitieron ampliar la cantidad de obras públicas realizadas y hacer frente a algunas demandas vinculadas a la vivienda social y equipamiento, por un municipio de escala intermedia. Sin embargo, la inversión privada total motorizada a través de estos convenios durante varios años apenas supera el gasto de la Secretaría de Obras Públicas

Municipal en el período fiscal 2013, y a su vez representa un 15,6% de los recursos de origen municipal en dicho período fiscal.

El instrumento convenio urbanístico como herramienta de gestión es replicable, dado que permite concertar y consensuar inversiones con los desarrolladores privados. Sin embargo, si se piensa como una herramienta de redistribución de plusvalías urbanas se debería dejar de usar las compensaciones como obras complementarias a estos nuevos desarrollos urbanos y entenderla como un instrumento de gran potencial redistributivo, aún sin desarrollar. Dichos acuerdos no se realizaron en un contexto de recesión, sino de una importante recuperación de la actividad de la construcción, por lo que pudieron ser pensados con una finalidad claramente redistributiva.

Por último, las transformaciones urbanas, la dinámica inmobiliaria y la permanente actualización normativa local continúan modificando la configuración de la ciudad. En consecuencia, el presente estudio debe extenderse en trabajos posteriores.

## Bibliografía

- Barenboim, Cintia (2011). “Políticas públicas urbanas e instrumentos de regulación en la ciudad de Rosario”. *Revista Iberoamericana de Urbanismo*, n° 7, pp. 31-41.
- (2013). *El mercado de suelo y su ordenamiento en la periferia de las ciudades. El caso de Rosario*. Buenos Aires: Teseo.
- Fundación Banco Municipal de Rosario (2012). *Informe: Análisis de la superficie autorizada para construcción en Rosario según Distritos Municipales. 2006-2011*, Rosario.
- Levin, Mirta (2010). “Convenios urbanísticos. La experiencia de Rosario”. III Evento Regional. Centro de Administraciones Tributarias Subnacionales, Santa Fe. Disponible en [www.ceats.org/archivos/III%20Evento%20Regional/EXPOSICION-MIRTA-LEVIN.pdf](http://www.ceats.org/archivos/III%20Evento%20Regional/EXPOSICION-MIRTA-LEVIN.pdf) (recuperado en 2014).
- (2011). “Los grandes proyectos urbanos. La experiencia de la ciudad de Rosario, Argentina”. *Café de las Ciudades*, n° 119. Disponible en [https://cafedelasciudades.com.ar/planes\\_119.htm](https://cafedelasciudades.com.ar/planes_119.htm)

- Lungo, Mario (2004). *Grandes proyectos urbanos. Una visión en general*. El Salvador: Lincoln Institute of Land Policy.
- Municipalidad de Rosario (2011). “Aportes privados por más de 350 millones en planes urbanísticos”. Disponible en <http://www.rosario.gov.ar/sitio/noticias.do?accion=imprimir&id=19100> (recuperado en 2014).
- Reese, Eduardo (2005). “Políticas públicas. Normativas y mercados de suelo”. En Basualdo, José Luis (comp.), *Manejo de suelo urbano. Posibilidades y desafíos en el desarrollo de la ciudad de Corrientes*. Corrientes: Instituto de Vivienda.
- Smolka, Martim (2007). *Recuperación de plusvalías urbanas. Aspectos conceptuales y gama de instrumentos*. Rosario: Lincoln Institute of Land Policy-Municipalidad de Rosario.