

Villa de Merlo, 23 de junio 2026

HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE

Cooperativa de Provisión de Agua, Obras y Servicios Públicos Merlo Ltda.

### **Aporte Institucional - Mesa 9**

Desde la Cooperativa entendemos que la discusión sobre instrumentos de gestión del suelo es una instancia central para garantizar la viabilidad real del nuevo Código de Ordenamiento Territorial. **No alcanza con definir zonas, indicadores urbanísticos o herramientas de financiamiento si esos instrumentos no están vinculados a la capacidad efectiva del territorio para sostener el crecimiento proyectado.**

En Villa de Merlo, la disponibilidad de agua, la capacidad de captación, potabilización, almacenamiento y distribución deben ser consideradas condiciones objetivas para habilitar nuevas densidades, subdivisiones, cambios de uso o desarrollos urbanísticos. La Cooperativa ya planteó en mesas anteriores que el crecimiento urbano debe apoyarse en información técnica concreta y que el agua no puede ser una variable que se adapte al crecimiento, sino una base sobre la cual ese crecimiento se defina.

Por eso **proponemos que los instrumentos de gestión del suelo incorporen expresamente una regla de compatibilidad hídrica.** Esto significa que todo convenio urbanístico, beneficio de mayor edificabilidad, cambio de uso, subdivisión, urbanización, desarrollo turístico o proyecto que incremente la demanda sobre la infraestructura deberá contar previamente con dictamen de factibilidad hídrica emitido por el prestador del servicio, con indicación de disponibilidad, capacidad de red, consumo presunto acorde a las actividades declaradas, presión, obras necesarias, etapas de habilitación y condiciones de conexión.

En relación con los convenios urbanísticos y la captura de valor, proponemos que cuando el Municipio otorgue un beneficio urbanístico que incremente el valor del suelo, una parte de esa valorización se destine obligatoriamente a infraestructura hídrica. Ese aporte no debería ingresar a rentas generales, sino a un fondo específico, trazable y auditado, destinado a obras de captación, almacenamiento, potabilización, redes maestras, sectorización, medición, reducción de pérdidas y ampliaciones necesarias para sostener el crecimiento.

También proponemos que el **Fondo Municipal de Desarrollo Urbano contemple una subcuenta hídrica o Fondo de Infraestructura Hídrica**, con afectación específica. Ese fondo debería nutrirse de aportes por nuevos desarrollos, plusvalías urbanas, convenios urbanísticos, subdivisiones, mayores indicadores de edificabilidad y proyectos turísticos o habitacionales de escala. El principio debería ser claro: **quien genera nueva demanda sobre la infraestructura existente debe contribuir a financiar la capacidad necesaria para atenderla.**

Respecto del **banco de tierras y el derecho de preferencia, sugerimos que el Municipio priorice la adquisición, reserva o gestión de suelo en áreas ya servidas o técnicamente aptas para ser servidas.** No debería promoverse suelo urbano, vivienda, equipamiento o desarrollo en zonas donde la provisión de agua no esté garantizada o dependa de obras estructurales no financiadas. El banco de tierras también puede ser una herramienta para preservar áreas estratégicas vinculadas al sistema hídrico, como zonas de recarga, trazas de infraestructura, espacios para reservorios, plantas, cisternas o servidumbres técnicas.

Para evitar conflictos legales, **el Código debería reemplazar restricciones absolutas por sistemas de habilitación condicionada, gradual y fundada técnicamente.** No se trata de prohibir por prohibir, sino de establecer condiciones objetivas: factibilidad previa, estudios de impacto y mitigación ambiental, obras obligatorias, etapas de conexión, garantías de ejecución, revisión periódica y criterios iguales para casos similares. Eso le da previsibilidad a propietarios, desarrolladores, Municipio y Cooperativa.

También sería conveniente crear un **registro público de convenios urbanísticos, factibilidades, aportes, obras comprometidas y estado de cumplimiento.** La transparencia es clave para evitar discrecionalidad, conflictos y sospechas de trato desigual. Si un desarrollo obtiene mayor aprovechamiento urbanístico, la comunidad debe poder conocer qué compensación realiza y qué obra concreta financia.

### Respuesta breve a las preguntas de la mesa

Pregunta	Aporte desde la Cooperativa
¿Qué herramientas son aplicables y eficientes?	Convenios urbanísticos con factibilidad hídrica previa, captura de valor afectada a obras, fondo hídrico específico, banco de tierras en zonas servidas y derecho de preferencia para suelo estratégico.
¿Cómo se financia el desarrollo urbano en lugares con vacancia?	Con aportes proporcionales de quienes generan nueva demanda, obras a cargo del desarrollador, fondo específico y priorización de áreas consolidadas.
¿Cómo evitamos conflictos legales?	Con reglas objetivas, dictámenes técnicos, gradualidad, trazabilidad, igualdad de criterios y habilitaciones condicionadas en vez de prohibiciones absolutas.
¿Qué rol debe tener el Estado?	Planificar, regular, priorizar el interés público, coordinar con Provincia y Cooperativa, y garantizar que el desarrollo no comprometa el abastecimiento existente.

¿Cómo interviene el Estado en el mercado del suelo?

Orientando el crecimiento hacia zonas con infraestructura, desalentando la especulación y capturando parte de la valorización para financiar obras públicas.

¿Qué capacidad tiene el Municipio para encarar estos temas?

Necesita una unidad técnica interinstitucional con Hacienda, Planeamiento, Legal, Catastro, Provincia y Cooperativa.

¿Cómo evitar restricciones absolutas indemnizables?

Usando zonificación condicionada, permisos por etapas, compensaciones, convenios, revisión periódica y fundamentos técnicos verificables.

## Conclusión

La Cooperativa no viene a plantear una mirada restrictiva del desarrollo, sino una mirada de viabilidad. El crecimiento de Merlo debe ser posible en el tiempo, y para eso los instrumentos de gestión del suelo deben ordenar no solo dónde y cuánto se construye, sino también quién financia la infraestructura necesaria para que ese crecimiento no deteriore el servicio ni comprometa el recurso.

La propuesta central es que el nuevo Código incorpore una regla simple: **ningún incremento significativo de demanda urbana debería aprobarse sin factibilidad hídrica previa, sin obras garantizadas cuando correspondan y sin un mecanismo transparente de aporte a la infraestructura común.** Ahí está, para nosotros, la verdadera viabilidad del Código.

## CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Cooperativa de Provisión de Agua de la Villa de Merlo Ltda.