

Título: Instrumentos de gestión del suelo para el desarrollo urbano de ciudades intermedias turísticas.

Eje temático: V. DESARROLLO URBANO Y RURAL

Autores:

Mariana Dondo Bühler

Universidad Nacional de Río Negro- Centro Interdisciplinario de Estudios sobre Territorio,
Economía y Sociedad (CIETES)

Mitre 265 4to A (8400) Bariloche

e-mail: mdbuhler@unrn.edu.ar

Héctor M. Civitaresi

Universidad Nacional de Río Negro- Centro Interdisciplinario de Estudios sobre Territorio,
Economía y Sociedad (CIETES)

Mitre 265 4to A (8400) Bariloche

e-mail: hcivitaresi@unrn.edu.ar

Eugenia Cavanagh

Universidad Nacional de Río Negro- Centro Interdisciplinario de Estudios sobre Territorio,
Economía y Sociedad (CIETES)

Mitre 265 4to A (8400) Bariloche

e-mail: ecavanagh@unrn.edu.ar

Palabras Clave

Bariloche– Desarrollo urbano – Movilización de plusvalías

Modalidad: Ponencia

Palabras (sin carátula ni bibliografía): 3282

1. Introducción.

La reproducción de las ciudades en Argentina se ha dado como resultado de la interacción de tres lógicas de funcionamiento: por un lado, la del Estado que, a nivel local, habitualmente no cuenta con recursos para construir la ciudad. Por otro lado, el mercado, con la lógica de maximizar ganancias y apropiarse de las rentas del suelo generadas por el esfuerzo colectivo. Finalmente, la necesidad de sectores que buscan reproducir su vida y acceder al derecho a la vivienda (Reese, 2014). Cada uno de estos actores, con intereses a veces contradictorios, tiene distintos grados de poder de negociación y de acción en la construcción de la ciudad. Como resultado, nuestras ciudades presentan segmentación urbana; la convivencia de una alta densidad de población en zonas sin servicios y una baja densidad en zonas servidas; la falta de obras, servicios básicos y de utilidad pública, de acceso al suelo y la vivienda y la ocupación irregular del suelo; la construcción con un alto componente auto-gestivo que, muchas veces, incumple las normativas urbanas; ciudades extendidas, de caro acceso y con alto consumo de recursos naturales; privatización del espacio público, alta especulación en base al suelo que no sólo encarece el acceso a la vivienda, sino también afecta negativamente la competitividad de las actividades productivas.

En este contexto, los gobiernos locales deben cumplir con un rol relevante. Por un lado, porque se estima que el 90% de la población vive en ciudades gobernadas localmente por municipalidades (Hagedorn *et al.*, 2015). Por otro, porque las instituciones municipales han tenido que asumir nuevos desafíos vinculados a las políticas de desarrollo a partir de procesos de descentralización y transferencias de competencias desde el nivel central a los niveles subnacionales en las últimas décadas (López Accotto *et al.*, 2012). Sin embargo, en la práctica, las municipalidades frecuentemente se ven limitadas para ejercer el rol que crecientemente se les demanda, viéndose condicionadas por sus capacidades institucionales reales y por la escasa disponibilidad de recursos sobre los cuales pueden decidir plenamente su asignación (Cravacuore, 2016; Flores *et al.*, 2018, Gorenstein *et al.*, 2010, López Accotto y Macchioli, 2015). Esta problemática se reitera para cualquier política local, incluida aquella de interés en esta ponencia, a saber, la implementación de recursos para el desarrollo urbano.

El objetivo de esta ponencia es indagar acerca de los instrumentos de participación pública en las plusvalías urbanas para la promoción del desarrollo de ciudades intermedias turísticas. Estos instrumentos permiten que el Estado capte parte de la valorización capitalizada en la propiedad inmueble generada por su intervención, sea mediante obra pública o por actos administrativos (Jaramillo, 2009; Smolka, 2013). De este modo, se moviliza, para el beneficio de la sociedad, parte o la totalidad del aumento del valor del suelo generado por

acciones ajenas al propietario, logrando que quienes más se benefician de la dinámica del mercado de suelo, sean también quienes más contribuyan a cubrir el costo de la urbanización. Estos instrumentos permiten no sólo aumentar la obtención de recursos propios para financiar el desarrollo urbano, siempre escasos en las municipalidades, sino también alcanzar objetivos vinculados a la garantía de derechos (el suelo cumpliendo con su función social) y de equidad (que el Estado pueda apropiarse de, y redistribuir, parte de las rentas generadas por el esfuerzo de la comunidad). Además, podrían aportar a una estructura de financiamiento municipal más progresiva y orientada a la promoción de la competitividad local.

Se ha considerado el caso de ciudades turísticas ya que, generalmente, reciben excedentes económicos locales y foráneos traducidos en inversiones inmobiliarias, esperando una elevada rentabilidad de la mano de la actividad turística. Esto genera cambios en el uso del suelo a partir de la ‘turistificación’ del área, la especulación y la valorización inmobiliaria que favorecen el desarrollo de grupos económicos concentrados que condicionan la aplicación de políticas urbanas (Lolich y Guevara, 2015). Además, limita la capacidad del gobierno local para afrontar la fragmentación del espacio urbano, el incremento de asentamientos informales y la exclusión social que impactan en los procesos de transformación de la ciudad (De Mattos, 2008).

La ponencia se organiza de la siguiente manera: en la siguiente sección se presentan brevemente los instrumentos fiscales de participación en plusvalías, analizando argumentos conceptuales que justifican su implementación. A continuación, se caracteriza a Bariloche, una ciudad intermedia y turística de la Patagonia argentina, que será el caso de estudio. Se exponen algunas de sus características urbanas y su situación fiscal, ambas dimensiones integradas en la aplicación de estos instrumentos; y se presentan dos casos de aplicación de instrumentos alternativos adaptados a la normativa local. Finalmente, se concluye con una sección de reflexiones finales.

2. Instrumentos de participación en las plusvalías urbanas

Los instrumentos de participación en las plusvalías urbanas buscan captar la renta de la tierra generada sin la realización de un esfuerzo productivo por parte del propietario. El aumento en el valor de la tierra puede ser ocasionado, por un lado, por la realización de obras de infraestructura (pública o privada) que genera una riqueza superior al valor de la inversión realizada, y de un nivel que depende de la localización (Peinado *et al.*, 2018; Soria Caballero 2019). Por otro lado, modificaciones en la categoría de uso del suelo, la zonificación o la

posibilidad de aprovechamiento del mismo, valorizan el suelo afectado por esa normativa. La plusvalía originada en estas intervenciones puede ser apropiada por el gobierno local a través de diferentes mecanismos, que significan una fuente de recursos para financiar la estructura urbana y, además, son herramientas de regulación del mercado de suelo. La aplicación de estos instrumentos permite captar y redistribuir las plusvalías, con el objetivo de alcanzar mayor bienestar social (Garzón, 2019).

Diversos argumentos justifican la implementación de mecanismos de captación de plusvalías. En primer lugar, el derecho de propiedad debe ser limitado cuando se contrapone al interés general. En segundo lugar, estos instrumentos cumplen la función de regulación del mercado del suelo, particularmente donde hay una alta especulación. En este mercado, los propietarios pueden comportarse como monopolistas ya que cada parcela es única e irrepetible en sus características, en particular, su localización. El precio del suelo deriva de los beneficios que se espera obtener en el mercado por los productos inmobiliarios que se van a construir sobre él (Jaramillo, 2009) y éstos dependen de las condiciones de accesibilidad, equipamientos, servicios públicos, localización, aprovechamiento permitido, etc., todos factores que, en gran parte, están vinculados a la intervención pública. El cambio en las normas urbanas puede aumentar el precio del suelo y eso es un estímulo a la especulación inmobiliaria ya que los propietarios se pueden enriquecer solamente por esperar a que se realicen determinadas intervenciones. El gobierno puede intervenir para desincentivar esa especulación o limitar el enriquecimiento sin causa justa, participando de ese plusvalor generado. Finalmente, se justifican por la necesidad de fortalecer la disponibilidad de recursos propios para el desarrollo urbano en las municipalidades y mejorar su estructura de recaudación en términos de progresividad y de su impacto en la competitividad local (López Accotto y Macchioli, 2015).

3. Aplicación de instrumentos de movilización de plusvalías en Bariloche

Atendiendo a su funcionalidad regional, la ciudad de Bariloche puede ser identificada como una ciudad intermedia (Colino *et al.*, 2018; Civitaresi y Colino, 2019). Su estructura productiva se basa en la industria turística (Kozulj, 2018; Monasterio, 2006) y, junto a la oferta de atractivos naturales, tiene una variedad de complejos productivos relacionados, llevados adelante en su mayoría por empresas de tipo familiar (chocolates artesanales, alimentos gourmet, ahumados, derivados de frutas finas, hongos, cervezas artesanales, entre otros) (Civitaresi *et al.*, 2017; Colino y Savarese, 2019). Además, la ciudad tiene como particularidad

una alta concentración del complejo científico tecnológico del país (Lugones y Lugones, 2005).

Estas características de ciudad intermedia turística han determinado una expansión acelerada del ejido urbano avanzando sobre áreas rurales, con baja densidad, escasa planificación y desigualdades socio territoriales. La ciudad se fue completando de este a oeste sobre la costa del lago Nahuel Huapi con el asentamiento de actividades vinculadas principalmente al turismo, viviendas de clase media y media-alta y segundas residencias. Paralelamente, la ciudad se expandió hacia el sur, la pampa de Huenuleo comúnmente llamada “el alto”, de geografía compleja, con suelos inundables y de menor valor económico e infraestructura urbana, donde tienden a localizarse los sectores populares más vulnerables de la comunidad (Matossian, 2014; 2015; Medina, 2017). Este fenómeno no es exclusivo de Bariloche; la relación entre mercantilización del ocio y especulación inmobiliaria ha sido estudiada para diferentes destinos turísticos (De Sousa *et al.*, 2016; Clifford, 2003, González y Mantecón, 2014).

En cuanto a las finanzas locales, la municipalidad presenta una débil autonomía económica y un presupuesto con bajo margen de maniobra para financiar sus objetivos de política (Dondo *et al.*, 2019). En el año 2019, sólo el 54% de sus ingresos totales fueron propios, y llegaron a cubrir el 67% de los gastos corrientes. Asimismo, del total de ingresos de libre disponibilidad, el 88% se destinó a cubrir gastos corrientes, quedando un escaso remanente para financiar políticas. La estructura de financiamiento propio se compone de múltiples instrumentos tributarios, pero, así como en la mayor parte de los municipios argentinos, una alta proporción de la recaudación recae en la Tasa por Inspección Seguridad e Higiene que tiene un impacto regresivo y debilita la competitividad local (Dondo *et al.*, 2019).

El marco jurídico vigente en la ciudad (Constitución Nacional Argentina; Constitución de la Provincia de Río Negro, Carta orgánica de la MSCB) habilita la implementación de instrumentos de captación de plusvalía, declarando la función social de la propiedad y regulando los derechos de construcción. La Ord 2733-CM-16 establece que, cuando se modifican parámetros urbanísticos, cambia de uso una parcela o se autoriza la subdivisión del suelo, el gobierno local puede recuperar la Renta Diferencial Urbana. El índice de participación municipal es del 12% o del 20% del plusvalor, dependiendo el caso. El pago puede ser en dinero, inmuebles, obra de infraestructura de servicios públicos, áreas de recreación o equipamiento.

Sintetizando, observamos que Bariloche presenta múltiples problemas urbanos y carencias de equipamiento e infraestructura, a la vez que cuenta con un escaso margen de recursos disponibles para financiar el desarrollo. Entendemos que la implementación de instrumentos de captación de plusvalías puede ser una oportunidad para movilizar una mayor cantidad de recursos necesarios para cubrir la brecha de desarrollo urbano, a la vez que regular el mercado de suelo. A continuación, desarrollamos dos casos de aplicación, uno real y otro potencial.

a) Apropiación de la Renta Diferencial Urbana y gestión de tierras para establecer la Terminal de Ómnibus (Ord. 2871/17).

Desde hace años se identifica la necesidad de ampliar y reubicar la actual terminal de ómnibus de la ciudad. Conforme a ello, en 2017, el gobierno provincial negoció la construcción de una nueva terminal con la empresa Entretenimientos Patagónico SRL, que opera dos salas de casino en Bariloche, como contraprestación por la renovación de la concesión por 15 años. La empresa haría la inversión por 4,4 millones de dólares en un plazo no mayor a 18 meses y el municipio debía aportar la tierra para su emplazamiento.

La Secretaría de Desarrollo urbano realizó un análisis multicriterio para seleccionar la mejor localización de la terminal y, en función de ello, propuso a la empresa Las Victorias SRL, propietaria de un terreno en el área seleccionada, la modificación de la traza de un fraccionamiento previamente autorizado y la implementación de nuevos parámetros para el sector. Ambos hechos generarían una renta diferencial urbana, que sería captada por la municipalidad por medio de la cesión de tierra necesaria para la construcción de la terminal. Además, la empresa cedería otros lotes adicionales, que permitirían al municipio completar vacíos urbanos en el área, uno de los objetivos de la política urbana primordial para la mejora de la conectividad, la integración social y la eficiencia en el uso de los recursos en cuanto a infraestructura y equipamiento (Ord. 2871/17).

Entre el municipio y la empresa se firmó un convenio urbanístico. En la Tabla 1 se presentan los cálculos realizados aplicando la normativa vigente para la obtención de los m² que la empresa debía ceder a la municipalidad. Por un lado, la empresa debía ceder el 12% de la superficie comercializable que surge de la modificación de la autorización de subdivisión (9,7 mil m²). En segundo lugar, debía ceder el 20% del valor que representan los m² construibles adicionales debidos al cambio en los parámetros urbanísticos. Dado que la municipalidad necesitaba recibir tierra, ese valor se convirtió a m² en base a una tasación del

valor comercial promedio de una parcela con servicios básicos en la zona. De este modo, por la modificación de parámetros la empresa tenía que ceder al municipio 75mil m², totalizando 85,6mil m²

Tabla 1: cálculo de la Renta diferencial urbana

<i>Hecho generador de RDU1: modificación fraccionamiento</i>		
Superficie de parcelas comercializable (m2)	81.359	(1)
Tasa RDU	12%	(2)
Superficie a ceder al municipio (m2)	9.763	(3)=(1)*(2)
<i>Hecho generador de RDU2: modificación parámetros urbanísticos</i>		
m2 construibles- Parámetros originales	263.015	(4)
m2 construibles- Parámetros modificados	284.844	(5)
Diferencia m2 construibles	21.829	(6)=(5)-(4)
Tasa RDU	20%	(7)
Valor m2 construcción	12.230	(8)
RDU en \$	53.393.587	(9)=(6)*(7)*(8)
Valor del m2 en la zona (\$)	704	(10)
Superficie a ceder al municipio (m2)	75.843	(11)=(9)/(10)
Superficie total (m2)	85.606	(12)= (3)+(11)

En este caso, los instrumentos de participación en plusvalías urbanas fueron utilizados satisfactoriamente para movilizar los recursos necesarios para lograr el equipamiento urbano y cumplir con los objetivos de la política urbana. Sin embargo, la terminal no fue construida, porque la empresa incumplió el contrato, argumentando que la devaluación y la inflación ocurridas desde el momento de la firma del contrato dificultaron la inversión.

b) Aplicación de una sobretasa a la Tasa de Servicios municipales a beneficiarios directos de obra del Puente del Ñireco

Actualmente, la ordenanza que regula la participación de la municipalidad en las plusvalías urbanas no considera como hecho generador la realización de obra pública. El instrumento que se implementa en estos casos la Contribución por mejoras (Ord. 2973-CM-18) que, tal como está diseñado actualmente, busca recuperar una parte o la totalidad del costo de una obra pública con la contribución de aquellos propietarios de inmuebles que aumentan de valor por su ejecución. Previo al llamado a licitación de la obra, hay una instancia en la que los propietarios beneficiarios pueden oponerse a la realización o su forma de pago. En el caso de que menos del 30% de los propietarios se oponga, entonces la obra es realizada y el pago de la contribución, obligatorio. El monto recaudado se destina al Fondo de Desarrollo Urbano.

Este instrumento podría ser reformulado de modo de que no solamente permita recuperar el costo de una obra que el municipio financia a los vecinos, sino también apropiarse parte de las plusvalías generadas. Si bien no existen actualmente los registros de información para estimar de manera precisa el incremento del valor inmobiliario debido a la ejecución de una obra, se podría comenzar aplicando una sobretasa temporaria a la tasa de servicios municipales, a pagar por aquellos beneficiarios directos.

Un caso posible de aplicación en la ciudad es la obra de construcción de un puente sobre el arroyo Ñireco, que mejora las condiciones de acceso y la conectividad entre el este y la ciudad. El puente será de doble circulación, con carril peatonal y otro para bicicletas, y se pavimentarán las calles aledañas y readecuarán los pluviales existentes. Para realizar la obra, la municipalidad tomó préstamos del Plan Castello provincial y se prevé recuperar el costo de la obra aplicando la Contribución por mejoras. Debido a que el puente es uno de los accesos principales a la ciudad, se consideran beneficiarios a todos los residentes y entonces la contribución será pagada por todos los contribuyentes de la Tasa de servicios municipales. Como también aumentará el valor de las propiedades de la zona, planteamos que podría aplicarse la sobretasa sobre estos contribuyentes.

En la Tabla 2 se estima el monto aproximado que podría recuperarse en concepto de plusvalías aplicando una sobretasa del 10% a los inmuebles de los barrios directamente beneficiados. Como el último dato disponible de la recaudación desagregada por barrio es el del año 2017, los montos se dolarizaron. La recaudación adicional sería de aproximadamente 28 mil dólares.

Tabla 2: Recaudación adicional por sobre tasa para captación de plusvalía

Barrio	Recaudación TSM (usd)	Contribuyentes	10% adicional (usd)
Ñireco	42.282	111	4.228
112 viviendas	3.513	111	5.817
Lera	96.736	927	9.674
San Francisco I-IV	83.594	670	8.359
Bariloche	7.553.794	54.443	28.078

Fuente: elaboración propia en base a Recaudación municipal, 2017

4. Reflexiones finales

En este trabajo presentamos la aplicación de dos instrumentos de captación de plusvalías que permiten a los gobiernos municipales avanzar en el cumplimiento de distintos objetivos. Por

un lado, obtener recursos, no necesariamente monetarios, sobre los cuales decidir libremente y que le viabilizan hacer política de desarrollo urbano. De este modo, contribuyen a alcanzar una mayor autonomía de los gobiernos subnacionales. Por otro lado, estos instrumentos disminuyen el beneficio esperado de especular con la tierra, regulando de manera positiva el mercado del suelo. La participación de la municipalidad en la plusvalía generada puede ser lograda a través de múltiples instrumentos y las normativas frecuentemente habilitan a innovar en su diseño.

En el trabajo avanzamos también en el análisis de aplicación de dos mecanismos diferentes de movilización de plusvalías. En estos casos, se pueden identificar tres momentos: 1) Generación de plusvalía; 2) Participación (distribución de plusvalías entre el Estado y el propietario y 3) Redistribución. En los momentos de participación y de redistribución se pueden analizar aspectos vinculados a la equidad (Garzón, 2019). En la participación, porque ahí es cuando se determina qué proporción de la plusvalía generada apropia el sector privado y cuánto el Estado, representando a la comunidad. La recuperación de plusvalías, que permite al gobierno local recaudar sobre una base patrimonial, implica un avance en términos de equidad de la estructura de financiamiento municipal, muchas veces recostada sobre tributos regresivos. En el momento de la redistribución también se pueden analizar aspectos vinculados a la equidad, porque ahí se determina si lo apropiado por el Estado es asignado en función del interés común, en función de los sectores más vulnerables o a otros sectores.

En el caso de la terminal, los recursos se asignaron a la inversión en equipamiento urbano que favorece a la gran parte de la población local (beneficios difusos), tanto por la vía de las mejores condiciones para el turismo como para el transporte de pasajeros. En el análisis de impacto sobre la equidad no sólo es relevante a qué sector o con qué objetivos se asignan los recursos apropiados por el gobierno, sino también su magnitud (Iñíguez 2012, 2014). En el caso del puente, podemos apreciar que los recursos son insuficientes para financiar proyectos urbanos de envergadura.

Los instrumentos de captación de plusvalía podrían desestimular también la especulación en base a suelo, que tiene impactos negativos: deja suelo (muchas veces incluso servido) inmovilizado y empuja los precios al alza. Tener altos precios de suelo disminuye la competitividad de todas las actividades productivas, ya que implican un alto costo fijo. Estos instrumentos, entonces, pueden potenciar la actividad productiva en detrimento de la rentística/especulativa.

Finalmente, en la comparación de estos dos casos de implementación observamos que la movilización de plusvalía fue más eficaz en resolver el acceso a tierra necesaria para el

equipamiento urbano, que en la obtención de recursos monetarios. En este sentido, el gobierno asume su rol como actor con poder de decisión en el mercado de suelo, no solo reglamentando el funcionamiento, sino también a través de la aplicación de las normas en la gestión de proyectos, en línea con su política de planificación urbana.

Bibliografía

- Clifford, Hal. 2003. Downhill slide: why the corporate ski industry is bad for skiing, ski towns, and the environment . San Francisco: Sierra Club Books
- Colino, E. D. V., Civitaresi, H. M., Medina, D., & Cavanagh, E. (2018). Bariloche, planeamiento urbano, turismo y transformaciones espaciales de una ciudad intermedia. XII Bienal del coloquio transformaciones territoriales.
- Civitaresi, H. M., & del Valle Colino, E. (2019). Turismo, transformaciones territoriales y resiliencia: Bariloche como evidencia de una ciudad turística intermedia argentina. REDER, 3(1), 41-52.
- Civitaresi, H. M., Niembro, A. A., & Dondo Bühler, M. B. (2017). Desafíos para desarrollar una agroindustria local. Hacia una tipología de productores de cerveza artesanal en Bariloche.
- Colino, E. D. V., & Savarese, M. (2019). Chocolates de Bariloche, la trama socio-productiva de un producto con identidad territorial. In II Pre-Congreso Argentino de Desarrollo Territorial y I Jornadas Patagónicas de Intercambio Disciplinar sobre Desarrollo y Territorio. Bariloche.
- Cravacuore, D. (2016), "Gobiernos locales en Argentina", en Manual de gobiernos locales en Iberoamérica, José M. Ruano y Camilo Vial (eds.), Santiago, CLAD; Universidad Autónoma de Chile
- De Mattos, C. (2008). Globalización, negocios inmobiliarios y mercantilización del desarrollo urbano. En Córdoba Montúfar, Marco. ed. Lo urbano en su complejidad: una lectura desde América Latina. (pp. 35-62). Quito: Colección 50 años FLACSO.
- De Sousa, P.G.; M., E.M. y Frago, S., V.S (2016). "From residential tourism to tourist real estate complexes: The appropriation of the coastalzone in the Northeast of Brasil by Tourist Real Estate activities". Ambiente y Sociedad. Vol. 19, nro.3, pp177-198.
- Dondo, M; Civitaresi, H.M. y I. Dursi Saadi (2019). Sustentabilidad financiera de los gobiernos subnacionales: un análisis exploratorio de la municipalidad de Bariloche. Revista digital Desarrollo y Territorio. Número 6. Diciembre de 2019. Disponible en: http://www.conectadel.org/wp-content/uploads/2019/12/RevistaDT006_28122019.pdf
- Flores, H. D., Gil, M., Altavilla, C. D., & Iparraguirre, E. (2018). Las decisiones del gasto público y el rol de los municipios en el desarrollo local en Argentina un abordaje desde la autonomía municipal y los actores sociales y políticos. TERRA: Revista de Desarrollo Local, (4), 1-31.
- Garzón, V. (2019). La participación del Estado en la plusvalía como una deuda ciudadana. Revista Ratio Juris, 14(28), 287-320.
- González, R. y Mantecón, A. (2014) "Turismo y negocio inmobiliario: la crisis de un modelo de desarrollo. Tres estudios de casos de Canadá, Argentina y España" en Estudios y Perspectivas en Turismo. Vol. 23. Buenos Aires: Centro de Investigaciones y Estudios Turísticos (CIET). P. 685-705.
- Gorenstein, S., Geymonat, A., Landriscini, G., Hernández, J., Preiss, O., Domeett, G., ... & Pacciaroni, C. (2010). Una revisión y algunas preguntas sobre ciudades intermedias. Explorando funciones en ciudades pampeanas y norpatagónicas. XI Seminario Internacional RII de Investigadores sobre Territorio y Globalización. Universidad Nacional de Cuyo. Mendoza, 28-30.
- Hagedorn, T; Panizoni, L; Borgna, B; Magno, J. (2015). Guia de instrumentos urbanísticos. Secretaría de asuntos municipales. Ministerio del Interior y Transporte. Argentina.
- Iñiguez, A (2012). Tributos al modelo. Récorde del presente y desafíos del futuro. Edición Especial de la Revista Entrelíneas de la Política Económica N°32, CIEPyC. <http://www.ciepyc.org>

- Iñiguez, A. (2014). Cómo enriquecer el sistema tributario argentino. *Entrelíneas de la Política Económica*, 7.
- Jaramillo, S. (2009) *Hacia una teoría de la renta del suelo urbano*. 2da edición. Ediciones Uniandes. Bogotá.
- Kozulj, R. (2018). *Plan Estratégico de Turismo de Bariloche*. Informe preliminar. Mimeo.
- Lolich, L. y Guevara, T. (2015) “Sustainable development in a touristic city with protected areas. A diagnostic study applied to an urban area near the Nahuel Huapi National Park in Patagonia” ponencia al 5th Annual International Conference on Architecture, 6-9 julio 2015. Atenas.
- López Accotto, A & Mariano Macchioli (coord.) (2015). *La estructura de la recaudación municipal en la Argentina: alcances, limitaciones y desafíos*. Editorial Universidad Nacional de General Sarmiento.
- López Accotto, A., & Martínez, C., & Grinberg, I., & Adaro, C. (2012). Nuevos Modelos De Gestión Local: La Articulación De Políticas Públicas Y El Protagonismo Ciudadano A Través De La Implementación Del Presupuesto Participativo En La Argentina. *Revista Pueblos y Fronteras Digital*, 7 (13), 92-126.
- Lugones, G. y Lugones, M. (2004). Bariloche y su grupo de empresas intensivas en conocimiento: realidades y perspectivas. *Redes Centro de Estudios sobre Ciencia, Desarrollo y Educación Superior*. Documento de trabajo N°17.
- Matossian, B. (2014). Inserción urbana y desigualdades sociales de migrantes recientes en San Carlos de Bariloche. *Párrafos Geográficos*, vol. 13 p. 47 - 75
- Matossian, B. (2015). División social del espacio residencial y migraciones. El caso de San Carlos de Bariloche. *Revista EURE*, vol. 41 p. 163 – 184
- Medina, V. D. (2017). “Las movilidades poblacionales y su impacto territorial en la estructura espacial de las ciudades turísticas. El caso de San Carlos de Bariloche”. En *EURE*, 43(129). Disponible en <https://doi.org/10.4067/s0250-71612017000200004>
- Monasterio, H. (2006). *Medición de la economía formal de San Carlos de Bariloche-Estimación del PBI 2005*. Bariloche: Centro de Estudios Regionales (CER) & Universidad FASTA.
- Peinado, G., Barenboim, C. A., Nicastro, M. I., & Lagarrigue, P. A. (2018). Recuperación de plusvalías urbanas y sus impactos distributivos. Las compensaciones por mayor aprovechamiento urbanístico a raíz de convenios urbanísticos en la ciudad de Rosario, Argentina. *sociedad y economía*, (35), 50-77.
- Reese, E. (2014). Construcción del territorio, mercado y política. La experiencia de la ley de hábitat popular en la Provincia de Buenos Aires. En D. Gargantini(comp.) *Hábitat, acceso al suelo y financiamiento. Experiencias alternativas de producción socio-habitacional* (pp: 13-17). Córdoba:Universidad Nacional de Córdoba
- Smolka, M. O. (2013). Implementación de la recuperación de plusvalías en América Latina: políticas e instrumentos para el desarrollo urbano. Recuperado de <http://www.lincolninst.edu/publications/policy-focus-reports/implementacion-la-recuperacion-plusvalias-en-america-latina/> node/103
- Soria Caballero, G. X. (2019). *La plusvalía urbana como mecanismo para mejorar el financiamiento de infraestructura pública en la ciudad de Nuevo Chimbote*, 2018.

Fuentes primarias

- Carta orgánica de la Municipalidad de Bariloche – Recuperada de: http://www.concejobariloche.gov.ar/index.php?option=com_content&view=article&id=1867&Itemid=447
- Ordenanza 2733-CM-16. Derecho de Participación en la Renta Diferencial Urbana. Recuperada de: <https://digestobariloche.gov.ar/>
- Ord. 2871/17. Descripción sintética: autorizar indicadores urbanísticos, convenio renta diferencial urbana. localización terminal de ómnibus. Recuperada de: <https://digestobariloche.gov.ar/>
- Ord. 2973/18. Obra pública por Contribución de Mejoras. Recuperada de: <https://digestobariloche.gov.ar/>