

PROVINCIA DE BUENOS AIRES
CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES

PLAN ESTRATÉGICO DE GENERAL ALVARADO

Documento 3

Complementos: Estudios Especiales

noviembre de 2019

Mgs./Arq. José María ZINGONI (director)

Dr. Daniel CRAVACUORE, Dr. Alberto VERA, Lic. Silvia Patricia FARIAS

Mgs./Lic. Carolina TKACHUK, Mgs./Lic. Juana YASNIKOWSKI,
Mgs./Lic. Marisa SAGUA, Mgs./Lic. Pablo FORGIA, Mgs./Méd. Arnaldo MEDINA,
Arq. Adriana B. OLIVERA, Arq. Gabriela CALDERÓN, Arq. Ezequiel MAS,
Arq. Arrigo REALE, Arq. Emiliano REALE

Plan Estratégico de General Alvarado

Documento 3

Complementos: Estudios Especiales

Índice

Introducción	2
Instrumentos de gestión política	
Proyecto de Fortalecimiento Institucional <i>Dr. Daniel Cravacuore</i>	4
Modernización municipal con base tecnológica <i>Mgs Carolina Tkachuk y Mgs. Juana Yasnikowski</i>	13
Innovación y desarrollo turístico <i>Mgs Carolina Tkachuk y Mgs. Juana Yasnikowski</i>	20
Plan Estratégico de Salud, Lineamientos <i>Dr. Mario Gustavo Rodríguez</i>	27
Banco de datos de Organizaciones de la Sociedad Civil <i>Mgs. Marisa Sagua y Arq. Adriana Olivera</i>	33
 Instrumentos de gestión territorial-ambiental	
Cuadro General de Usos del suelo, Propuesta	43
Promoción del hábitat social, Proyecto de ordenanza	55
Protección del patrimonio natural y cultural, Proyecto de ordenanza	61
Creación de áreas complementarias, Proyecto de ordenanza <i>Mgs. Arq. Alberto Vera</i>	64
Código de Edificación, Propuesta general <i>Arq. Ezequiel Mas</i>	67
 Instrumentos de gestión tributaria articulados con el plan urbano	
Articulación entre la política fiscal y la planificación urbana	75
Tasa de Salud	79
Derechos de ocupación del espacio público	81
Derechos de publicidad y propaganda en la vía pública	85
Derechos de construcción	90
Contribución por mejoras	96
Contribución por valorización <i>Mgs. Arq. José María Zingoni</i>	98
 Instrumentos de gestión administrativa territorial	
Construcción de un catastro multifinlatario municipal, Propuesta <i>Mgs. Lic. Geografía Pablo Forgia</i>	103
Observatorio territorial del partido de General Alvarado <i>Arq. Gabriela Calderon</i>	113
Relevamiento topográfico fotogramétrico, escaneo y Modelo 3D geo-referenciado sectores Ciudad de Miramar <i>Arq. Arrigo Reale y Arq. Emiliano Reale</i>	118

Introducción

El presente documento conjuga una serie de estudios especiales que están articulados con el plan estratégico que motiva esta propuesta. La relevancia de este documento radica en el hecho de contar con una serie de estudios que permitirán ayudar a tomar decisiones en el corto plazo, al menos en algunos temas que se entienden como importantes.

La finalización del plan puede implicar un tiempo de revisión, corrección y publicación. Se recomienda pasar dichas etapas y contar con el documento final para el inicio de las sesiones ordinarias del año 2020. Comenzar un período de gobierno con un plan en la mano -publicado- no es algo común. La intención del presente documento es acompañar esa situación con una serie de estudios que permiten un avance mayor en algunas cuestiones. Entre ellos se encuentran proyectos de ordenanza que bien pueden ser los primeros pasos para abrir el debate con organizaciones y con las distintas fuerzas políticas.

Otros estudios se realizaron como estructura técnica de proyectos que se recomiendan desarrollarse. La intención es no quedar solo en el enunciado de un plan estratégico sino mostrar una estructura válida de cómo realizar tal proyecto.

Confiamos que este documento, como complemento, sea de mucha utilidad para el gobierno municipal y le facilite la puesta en marcha del plan estratégico.

José María Zingoni

Director

Plan Estratégico de General Alvarado

Estudios Especiales

Proyecto de Fortalecimiento Institucional

por Dr. Daniel Cravacuore

Cualquier política de fortalecimiento de las capacidades institucionales debe considerar las condiciones de su implementación. El fin del mandato del actual intendente municipal y su sucesión por un nuevo gobernante abre una renovada oportunidad para iniciar un proceso de reingeniería vinculada al período cuatrienal 2019 - 2023. Este proceso deberá involucrar, principalmente, a los nuevos funcionarios municipales en los niveles de secretarías, direcciones y delegaciones municipales y a la totalidad de miembros del Honorable Concejo Deliberante.

El resultado de los comicios del 27 de octubre de 2019, simultáneo al municipal, también abre una nueva etapa que permitirá el jefe comunal electo y sus colaboradores refuerce sus vínculos extra - jurisdiccionales con las autoridades nacionales y provinciales, aprovechando la ventaja de ser todos partícipes de la misma coalición de gobierno, algo que no ocurría desde 2013. La activa participación del nuevo intendente en redes políticas, formales e informales, y un diálogo regular y constructivo con las nuevas autoridades contribuirían a potenciar el indispensable proceso de reforma interna por encarar.

Las principales acciones propuestas en este documento consistirán en recomendaciones de:

- Renovación de la estructura orgánica municipal;
- Reforma de la atención de los reclamos vecinales;
- Renovación del equipamiento municipal;
- Fortalecimiento de los recursos humanos locales;
- Transformación de la planificación municipal;
- Fomento de la gobernanza territorial.

1. Renovación de la estructura orgánica municipal

Las nuevas conceptualizaciones suponen que un gobierno municipal moderno debe considerar políticas para todos los ámbitos de la vida local, aunque ello no signifique transformarlo en un operador integral de la totalidad de los servicios públicos. Desde esta perspectiva, se exige que el municipio cuente con una política de seguridad ciudadana o de calidad de la educación, pero sin necesidad de operar una policía local o instituciones educativas. En un punto menor, la Municipalidad de General Alvarado desarrolla una agenda gubernamental más amplia que la prescrita por la Constitución provincial de 1994, con un amplio ejercicio competencial en material social y sanitaria, y avanzando paulatinamente en los ámbitos del desarrollo económico, el deporte, la juventud, la

equidad de género y los derechos humanos, aunque materias como la participación ciudadana, el acceso al suelo urbano y la vivienda, y la cooperación internacional descentralizada no son visibles aún.

El organigrama de esta municipalidad no escapa a la realidad de otras bonaerenses, aunque la existencia de las secretarías de Turismo, Cultura y Deportes -propia de un territorio con este perfil de desarrollo-; de Producción y Empleo; y de Derechos Humanos y Relaciones Institucionales, introdujo elementos novedosos para la renovación de la agenda local. Dado que el marco normativo autoriza al intendente proponer al Honorable Concejo Deliberante el organigrama, y dado que, en diciembre de 2019, asumirá el nuevo mandatario, se abre una oportunidad para propulsar algunas modificaciones necesarias para lograr una mayor eficacia en la gestión.

La *Secretaría General y De Gobierno*, con acuerdo a lo señalado en el Documento de Diagnóstico, concentra el papel político del gobierno, desarrollando junto con el intendente la relación con los concejales y con las delegaciones territoriales, así como los actores territoriales. Proponemos reforzar su papel planificador y articulador de todas las áreas municipales, dada la dispersión existente al presente en la ejecución de las políticas públicas, más allá de la innegable buena voluntad del funcionariado. Parece necesario formalizar las reuniones de Gabinete y plantearlas como espacios de trabajo colectivo de las secretarías municipales para abordar el desarrollo colaborativo de la planificación programática, la articulación y coordinación de políticas y la elaboración del presupuesto por programa, así como acordar una política común de comunicación social. También debería incorporarse la dinámica regular de las reuniones de Gabinete Ampliado, con el fin de mantener al conjunto de funcionarios de las directrices del gobierno municipal.

Sugerimos la designación de un funcionario especializado en la coordinación con las delegaciones, tal como ocurría en el pasado, con el fin de facilitar la labor territorial de estas dependencias. Adicionalmente, estas delegaciones necesitan una fuerte inversión, en materia de infraestructura, equipamiento vehicular y de maquinarias, mecanismos de comunicación formalizados y conectividad, que describiremos en este documento.

Dependiente de esta secretaría se encuentra la Dirección de Relaciones con la Comunidad y Organizaciones No Gubernamentales: valorándose positivamente su política de registro y apoyo a las entidades intermedias, debería profundizarse dado que aún existen algunas fuera de su seguimiento. Por otra parte, esta dependencia también recoge reclamos ciudadanos, habiendo explorado una aplicación móvil facilitada por el gobierno nacional, aunque entendemos que ello merecerá una intervención más profesional en términos de la canalización de las demandas por cualquiera de las vías usuales: la presencial, la telefónica -existe- o la virtual.

Sobre la inspección, entendemos que deben realizarse mayores esfuerzos en torno a la supervisión de la construcción ilegal, aunque la dependencia también lleva adelante el control de las habilitaciones comerciales y de la zoonosis. Respecto de la Dirección de Regularización Dominial, ha sido importante la labor realizada en el acompañamiento de la escrituración social y en la declaración de viviendas como bienes de familia, aunque deben realizarse esfuerzos mayores.

Un área que resulta imperiosamente necesario fortalecer es la de Defensa Civil, como ámbito de actuación conjunta y de trabajo transversal en situaciones de crisis. Los embates del cambio climático hacen que los conflictos ambientales se harán más profundos y habituales, y los gobiernos locales deben estar mejor preparados: es necesario contar con personal especializado y equipamiento adecuado y exclusivo (vehículos de rescate, terrestres y náuticos, drones y sistemas de

comunicaciones) y principalmente, planes de contingencia que contemplen la coordinación entre las dependencias municipales y de estas con fuerzas policiales, de bomberos y de defensa civil de otros municipios, de la provincia y de la Nación.

Si la Dirección de Prensa desarrolla adecuadamente su vinculación con los medios locales, padece de una deficiente infraestructura y de equipamiento limitado para asumir su tarea. Entendemos la necesidad de implementar una política de comunicación unificada para todas las áreas del gabinete, dado que hoy no existen lineamientos y cada funcionario administra la comunicación de manera autónoma y según criterios propios, a pesar de la producción de una gacetilla institucional diaria. Esta política debería incluir no sólo la relación con los medios de comunicación tradicionales, sino también extenderse sobre las redes sociales institucionales y de los funcionarios políticos. Respecto de la página web del municipio, consideramos su rediseño acuerdo a los paradigmas actuales, incluyendo no sólo más información relevante (digesto, trámites, contactos, agenda) sino transformándola en un portal de datos abiertos que vincule elementos de transparencia, análisis de datos estadísticos y acceso a la información pública. Debería incluir también un lugar especial para el Honorable Concejo Deliberante, que carece de una página propia. Entendemos que deberían unificarse los dominios <http://www.mga.gov.ar> y <http://www.miramar.tur.ar>, con ingreso indistinto e identificación del consultante, así como todas las redes sociales del municipio -Twitter, Facebook e Instagram- que, por otra parte, muestran un bajo nivel de actividad y de seguidores, algo inconcebible en la actualidad.

No existe en el municipio un Digesto Municipal que compile todas las normas vigentes ni un adecuado sistema de archivos -con salas de conservación central, intermedio e histórica- para la documentación municipal; tampoco se pudo verificar la existencia de normas locales de administración documental y expurgo. El desarrollo de una política en esta dirección mejoraría las prácticas de elaboración de normas, un aspecto débil que debería subsanarse prontamente.

Sobre la *Secretaría de Economía*, su titular tiene un rol preponderante en la labor de planificación presupuestaria, asignación de compras y contrataciones. Resulta ponderable el uso del Sistema de Información Geográfica (GIS) que realiza, aunque esta herramienta debería descentralizarse hacia otras áreas del municipio, permitiendo una más eficaz gestión de políticas.

Respecto de la cobrabilidad de las tasas municipales, se encuentran bastante por encima de la media nacional, aunque entendemos que existen mecanismos para incentivar un incremento. Por ejemplo, los contribuyentes que efectúan un único pago anual obtienen un descuento de menor cuantía, pero podrían evaluarse otros elementos de menor impacto fiscal como la implementación de una tarjeta de crédito bancaria de *co-branding* para garantizar, para el municipio, el cobro temprano de las tasas o incorporar una tarjeta de beneficios, como descuentos en comercios locales, para los contribuyentes que efectúen pagos únicos y tempranos, una estrategia que, simultáneamente, permitiría la fidelización del consumo local, sometida a la competencia del gran comercio de la vecina ciudad de Mar del Plata.

Si bien existen múltiples mecanismos para el pago de tasas, como RIPS, Pago Fácil y BAPRO Pagos, así como por tarjeta de crédito en el Palacio Municipal-, todos requieren la movilización de ciudadano: entendemos que debería acelerar la incorporación del débito automático por tarjeta de crédito, tarea iniciada por la Secretaría de Economía pero que no se encuentra resuelta y explorar las modalidades electrónicas como Mercado Pago o Pay Per Tic, que unifican todos los medios de pago.

Respecto de la confección de suministros, entendemos que debería desarrollarse una actividad de capacitación específica para todos los empleados administrativos como primer paso antes de avanzar en un sistema más automatizado bajo el formato de Portal de Compras.

Un aspecto por robustecer se encuentra con la Dirección de Apremios, actualmente vacante: su labor podría incrementar los ingresos jurisdiccionales y dar una sana señal de justicia fiscal. Desarrollar una nueva política activa de apremios y de seguimiento permanente de los juicios abiertos se torna prioritaria, debiendo evaluarse la conveniencia de mantener un gran número de letrados representantes del municipio.

Entendemos que la labor de control de gestión debe jerarquizada sustancialmente, como parte de una política integral que haga, simultáneamente, más eficaz y eficiente la gestión municipal.

Respecto de la tasa municipal, dada la carencia de recursos propios suficientes para la construcción de obras de infraestructura, proponemos el análisis político de su incremento real y canalizar ese excedente a la constitución de un fideicomiso para la construcción de obras públicas, de manera integral o combinándolo con otros ingresos adicionales como la contribución por mejora. Dado que, habitualmente, estos incrementos tienen un costo electoral, se sugiere su desarrollo en los primeros meses de la nueva gestión municipal y desarrollar una activa política pedagógica de explicación de los escasos recursos disponibles al presente y confiar en la participación ciudadana -directa o indirecta- para la priorización de las nuevas obras a encarar. Recomendamos que este potencial incremento sea antecedida por la ampliación de los medios de pago a la que hicimos referencia.

La *Secretaría de Desarrollo Humano* desarrolla un amplio ejercicio competencial sobre la gestión social, aunque existe una oportunidad en potenciar los mecanismos de articulación regular con otras áreas, más allá de la puntual colaboración que suele encararse voluntariosamente con la Secretaría de Salud o con la Dirección de Obras y Servicios Públicos: la elaboración de protocolos de actuación, principalmente ante situaciones de emergencia social, parece una prioridad para ordenar la superposición de tareas: sería importante, como en otras partes de la administración, contar con el Manual de Misiones y Funciones.

Existe una dirección que engloba la atención de la niñez, la adolescencia y la juventud, y dada la prioridad que alcanza el tema en el ámbito bonaerense con la Ley Provincial N° 13.298 de la Promoción y Protección Integral de los Derechos de los Niños, debería priorizarse un abordaje más integral e intensa de sus políticas. Profundizar el diálogo con las nuevas autoridades nacionales y provinciales requerirá de una ingente labor de esta secretaría, considerando las nuevas directrices respecto de la cuestión social. Si bien es posible que se incremente el apoyo presupuestario externo, el municipio deberá también incrementar su inversión para hacer más eficaz la labor de esta secretaría.

La *Secretaría de Planificación, Obras y Servicios Públicos* deberá reforzar inicialmente su capacidad de planificación, dado que, dada la estrechez de recursos para mantenimiento y construcción de obras, se torna necesario una sólida y rigurosa identificación de prioridades. En su labor de las obras particulares, la contratación de nuevos agrimensores parece una necesidad en vista a la necesidad de avanzar en los procesos de regularización de construcciones clandestinas, problema que aqueja al municipio y que también debería ser objeto de una política coordinada con otras áreas municipales y con el gobierno provincial. Esta política no debería sólo ejecutarse por la tarea de control en si mismo sino también para incrementar los recursos jurisdiccionales del municipio: sugerimos previamente avanzar en una definición política de la cuantía de las multas -que puede potenciar el temor por la regularización- y planes de pago con tarjeta de crédito para las deudas.

La *Secretaría de Producción y Empleo* ha focalizado su énfasis en el desarrollo económico y tecnológico local. Para estas tareas, aparece la necesidad de contar de infraestructuras específicas: al menos, un local para *coworking* -el municipio de Tierra del Fuego, provincia de Tierra del Fuego, ofrece un buen ejemplo para adaptar- y un espacio específico para el desarrollo del área de empleo. Una política por ejecutar es la recolección sistemática de datos estadísticos para poder caracterizar el territorio y ofrecer nuevas oportunidades de inversión privada.

La *Secretaría de Salud* será objeto de un diagnóstico sectorial especializado, por lo que nos concentraremos exclusivamente en la dimensión administrativa. La inversión en sistemas informáticos -hardware y software- y en el mejoramiento de la interconectividad parece prioritaria: la adquisición -o eventual desarrollo por programadores locales- de un sistema para la obtención de turnos por múltiples vías -personal, telefónico, web, redes sociales y aplicativo en dispositivos móviles- y de Historia Clínica Digital -con capacidad de incorporar estudios complementarios y diagnóstico por imágenes- parecen los prioritarios. Proponemos que los sistemas incorporen el criterio socio - sanitario, para que los profesionales de la salud puedan identificar las ayudas materiales e intervenciones sociales del municipio que apoyan al paciente y, simultáneamente, los profesionales del trabajo social puedan observar -con la debida confidencialidad de los datos- el tipo y frecuencia de prestaciones médicas.

Sobre la *Secretaría de Turismo, Cultura y Deportes*, sugerimos desarrollar la propuesta de un ente descentralizado en el que participen los distintos actores territoriales y que cuente con autarquía presupuestaria para el ejercicio competencial: la asignación de ingresos propios de manera automática -como cánones por la explotación de espacios turísticos- debería ser considerada. Adicionalmente, entendemos que deberán hacerse mayores esfuerzos para el equipamiento vehicular de cierto porte (minibuses y buses), para el traslado de contingentes para las actividades deportivas regionales y provinciales.

Un aspecto por profundizar en esta dependencia es mejorar la comunicación social de las actividades, dado que se ha identificado una capacidad limitada de convocatoria: el uso de aplicaciones para dispositivos móviles y de las redes sociales permitiría hacerlo fácilmente, de manera personalizada y a bajo costo. Adicionalmente, deberían profundizarse las acciones destinadas al conjunto de la población más allá de los niños, adolescentes y jóvenes, así como la coordinación más regular con las secretarías de Desarrollo Humano y de Salud.

Aunque la Incorporación de la *Secretaría de Derechos Humanos y Relaciones Institucionales* al organigrama fue novedosa, presentó desafíos vinculados a la infraestructura y al personal que deben resolverse. El fortalecimiento del área deberá ser integral, desde la incorporación de personal, de un espacio físico acorde y de equipamiento informático hasta una planificación de sus acciones y la necesaria coordinación con otras áreas municipales.

Considerando el *Honorable Concejo Deliberante*, sugerimos la designación de un asesor letrado específico para la sanción de las normas que asesore a todos los bloques partidarios; la incorporación de equipamiento informático; la profesionalización de su sistema de archivo; y la elaboración del Digesto Municipal, al que hicimos referencia.

2. Reforma de la atención de los reclamos vecinales

En la Municipalidad de General Alvarado no existe un adecuado sistema de reclamos vecinales. La atención al público resulta cuestionada, canalizando las demandas por mecanismos informales –las radios locales o las redes sociales- como opción al apersonamiento en la municipalidad o en el corralón de la ciudad de Miramar. En este marco se sugiere la reingeniería integral del sistema de reclamos, estandarizando su ingreso y tratamiento. Reconocimos el interés en el tema por la Dirección de Relaciones con la Comunidad y Organizaciones No Gubernamentales, aunque como señalamos, no hay al presente un dimensionamiento real de la demanda.

Ingresado el reclamo ciudadano, tampoco se registra un manual de procedimientos ni circuitos administrativos formalizados ni mecanismos de seguimiento de expedientes ni análisis de georreferenciación o repitencia de reclamos. Se hace necesaria la extensión de un sistema informatizado de seguimiento, como primer paso al desarrollo de un sistema de Expediente Electrónico y la incorporación de la firma digital, tareas que más temprano que tarde deberá encarar el municipio. Adicionalmente, visto la informalidad de los circuitos administrativos, sugerimos una reingeniería de procedimientos, en vistas a su simplificación.

Adicionalmente, la modernización de estos sistemas permitirá la obtención de datos para la mejora de la gestión municipal en términos de eficacia, analizando la cuantificación del reclamo y la respuesta, y su georreferenciación. Es necesario por otro lado, en términos de vínculo con la ciudadanía, el fortalecimiento de la línea telefónica 147 de atención al vecino, hoy invisibilizada. Sobre los elementos mencionados, existen herramientas que son de gran utilidad para la tarea como la incorporación de tableros de control y sistemas de operaciones.

La incorporación de los criterios propios de la Ley de Acceso a la Información Pública debería ser activa, y además de incorporarlos al portal municipal, debería informarse de manera clara en los distintos edificios municipales sobre cuáles son los derechos de los ciudadanos en la materia.

3. Renovación del equipamiento municipal:

3.1. Equipamiento informático

Buena parte del equipamiento municipal se encuentra en crisis. Ingentes recursos serán necesarios para dotar al gobierno local de lo necesario: sin embargo, existen oportunidades para hacerlo.

Los equipos informáticos son escasos y, parte de ellos, obsoletos, presentándose adicionalmente en el inventario equipos en desuso. Merece destacarse que la mayoría de ellos son utilizados de manera simple, sin aprovechar el potencial que ofrecen las nuevas tecnologías de la información. Existen casos como el de la Dirección de Prensa, en la que los funcionarios trabajan con equipos personales especializados en diseño.

Una opción económica para paliar la deficiencia actual es el desarrollo del sistema de cliente delgado, por el cual la inversión aumenta en la compra de servidores potentes, pero baja sustancialmente por la posibilidad de reutilizar equipos con cierto grado de obsolescencia.

Debería realizarse un esfuerzo importante en la incorporación de programas informáticos –los que resultan, muchas veces, de bajo costo e inclusive gratuitos- que le permita al municipio desarrollar más eficaz y eficientemente sus tareas.

La conexión a Internet algunas veces presenta interrupciones en dependencias municipales como las delegaciones o el hospital municipal. Ello merecería una negociación con los operadores del servicio.

Señalamos la necesidad de una política uniforme de comunicación y de manejo de redes sociales. El sistema de correos electrónicos institucionales coexiste con direcciones alternativas, algo que deberá ser eliminado: adicionalmente, todo funcionario y empleado municipal debería contar con una dirección de correo electrónico -con el fin de estimular la comunicación interna- aunque debiendo ceñirse su uso a los términos explícitos usuales en el manejo de correos institucionales.

3.2 Equipamiento automotor y vial:

Todos los consultados señalan grandes carencias en la disponibilidad de vehículos (automotores, pick ups, camionetas, minibuses y equipamiento vial pesado): debería hacerse un esfuerzo substancial para la compra de nuevos y la reparación de los existentes, especialmente porque de ellos dependen, en buena medida, dos aspectos: 1) la propia labor municipal y, 2) junto con el estado de los edificios, la visión subjetiva del ciudadano respecto de la acción municipal.

Es necesario que cada secretaría cuente con vehículos afectados con exclusividad y al mando de un único chofer: no es aconsejable un modelo centralizado que genera habitualmente una dependencia de las áreas con acuerdo a su disponibilidad y no en el flujo planificado de trabajo. Adicionalmente, ello incrementa los niveles de irresponsabilidad en el cuidado de los vehículos.

El equipamiento automotor debe estar preparado tanto para la cabecera del distrito como para los caminos rurales, principalmente para el área de Salud, Desarrollo Humano, Producción y delegaciones municipales. La actualización del inventario es también necesaria, procediendo a la baja de aquellos que no tengan posibilidades de reparación.

3.3. Edificios municipales

Existe una gran cantidad de edificios municipales en la cabecera del partido, con una alta dispersión física, que dificulta la coordinación intergubernamental y la circulación de los expedientes administrativos -con el consiguiente consumo de tiempo de los empleados destinados a su traslado y el aumento del riesgo de daño o extravío-. Entendemos útil, en términos funcionales y administrativos, la unificación de las oficinas municipales tanto como sea posible, planteando en el mediano plazo la construcción de un nuevo edificio municipal que contemple, previamente, la incorporación del criterio de la administración electrónica.

El estado de la infraestructura edilicia no garantiza condiciones óptimas para la prestación de servicios al ciudadano, tanto en lo funcional como en lo estético. Adicionalmente, no parece cumplir las normas modernas de seguridad ni de accesibilidad para discapacitados, un aspecto que deberá ser encarado de manera inmediata.

La falta de homogeneidad de la imagen institucional de los edificios municipales es otro aspecto por considerar: emprender una política de señalética común dará la imagen de un municipio homogéneo, simplificando la vinculación de la infraestructura con la gestión.

4. Fortalecimiento de los recursos humanos locales

Una política de capacitación es necesaria para todos los niveles de la Municipalidad de General Alvarado: formación gerencial para los secretarios y directores municipales; especializada en procedimientos para el personal administrativo; y de saberes técnicos de todo tipo para el personal operativo. Sugerimos la creación de un área especializada, en el ámbito de la Secretario General y de Gobierno, con el fin de diseñar las políticas de capacitación para todo el municipio, con un presupuesto propio y una planificación anual de actividades.

Entendemos que la capacitación debería nutrirse, con acuerdo a su tipo, en distinto tipo de instituciones (universidades, fundaciones, institutos profesionales, nacionales e internacionales) que ofrezcan actividades presenciales y virtuales, pero también en el diseño de políticas donde los empleados de mayor antigüedad puedan transferir sus saberes a los más jóvenes. Adicionalmente, el desarrollo de un programa de mentores puede ser de valía para el personal de reciente incorporación en la municipalidad. También sugerimos el desarrollo de un programa de inducción al trabajo público cuando se produzca la incorporación.

Respecto de la política general de recursos humanos, entendemos que requiere de una revisión profunda: existen áreas con carencias de personal -algunas importantes para el buen gobierno local- y exceso en otras.

Un proceso objetivo de ingreso a la administración bajo el formato de concurso público como un sistema de carrera administrativa son otras asignaturas pendientes en este municipio, tal como en la mayoría de los gobiernos locales argentinos.

5. Transformación de la planificación municipal:

La Municipalidad de General Alvarado ha marchado en la dirección correcta con la ejecución del “Plan Estratégico de Desarrollo”, financiado por el Consejo Federal de Inversiones y a cargo de la Unidad de Gobiernos Locales de la Universidad Nacional de Quilmes. Sin embargo, esta herramienta de planificación deberá ser complementada por otras.

Sugerimos el cambio de la metodología de elaboración de presupuesto municipal, actualmente confeccionado por el titular de la Secretaría de Economía con acuerdo a las instrucciones dadas por el Intendente. La metodología del presupuesto por programa, que permite estimar ajustadamente las necesidades de cada área, que han planteado sus objetivos, sus metas y el cronograma de actividades, debería ser la forma de elaboración. Los responsables de las secretarías no intervienen activamente en el proceso presupuestario más allá de la expresión de sus necesidades en las reuniones de gabinete o consultas sobre posibilidades de gasto al responsable máximo del área económica del municipio, algo que genera incertidumbre en la ejecución de las políticas públicas y degrada su eficacia y eficiencia.

Definido el presupuesto por programa, con los objetivos, metas y cronograma de actividades de cada dependencia, emerge la posibilidad del desarrollo de un sistema de indicadores de gestión, tanto simples como combinados, y su incorporación dentro de un tablero de control. El costo de un sistema de estas características es pertinente con el presupuesto municipal y sería una herramienta superlativa para el proceso de toma de decisiones y de seguimiento y evaluación de la gestión. Con ello sería posible el necesario proceso de control de gestión que permita mayor eficacia y eficiencia de las políticas públicas.

En el plano operativo, al interior de cada área, la gestión se guía por el parecer de sus responsables, sin la existencia de herramientas de planificación. En el caso de políticas coordinadas, existe la colaboración entre distintas áreas de gobierno local -fundamentalmente ante contingencias- aunque no existen mecanismos adecuados de coordinación, y la elaboración de protocolos de actuación, delimitando responsabilidades, sería deseable.

6. Fomento de la gobernanza territorial

Desde la Dirección de Relaciones con la Comunidad y Organizaciones No Gubernamentales se realiza la vinculación con las organizaciones vecinales, llevando su registro con acuerdo a la normativa vigente. Sin embargo, entendemos que el municipio debería contar con políticas más activas para facilitar su desarrollo en materia organizacional y para estimular el trabajo en red de los actores de la sociedad civil que comparten preocupaciones.

El diseño de las políticas públicas locales debería considerar la participación ciudadana con niveles de decisión más elevados que los desarrollados hasta aquí, limitada a un acompañamiento pasivo. Para mejorar la calidad democrática local, el desarrollo regular de algunos instrumentos de participación ciudadana -como los foros ciudadanos, el presupuesto participativo y la auditoría ciudadana- parecen deseable, incluyendo no sólo de manera excluyente a la localidad cabecera sino también a las localidades y a la población rural dispersa; a su vez, la puesta en marcha de espacios de encuentro y articulación coyuntural entre la sociedad civil local y el gobierno municipal, como foros y consejos sectoriales.

Plan Estratégico de General Alvarado

Estudios Especiales

Modernización municipal con base tecnológica

Propuesta

por Mgs Carolina Tkachuk y Mgs. Juana Yasnikowski

Se partirá del análisis de las herramientas tecnológicas TIC's que el Municipio está utilizando en su gestión y, a partir de allí, se propondrá la implementación o perfeccionamiento de las tecnologías que se apliquen a los servicios que brinda el Municipio, como ser: servicios digitales a través de la web, implementación de Apps, sistemas de alerta temprano, etc. A su vez, de acuerdo al relevamiento efectuado, se evaluará establecer criterios y consideraciones respecto de una estrategia de Gobierno Abierto que incluya dinámicas de open data (datos abiertos) brindando mayor transparencia a la ciudadanía. El informe considerará lo existente y las capacidades instaladas en la gestión, pero observará lo que se realiza en otros municipios de la provincia, con el fin de tener un marco jurídico y administrativo factible para las propuestas que puedan hacerse.

Hacia nuevas formas de gestión municipal en la era digital

El análisis de las nuevas formas de gestión gubernamental a escala local que se evidencian a partir del uso y aplicación intensiva y creciente de las tecnologías, instalando nuevas formas e intensidades de vinculación entre gobierno y ciudadano, nos permite comenzar a delinear el marco sobre el cual funciona la ciudad digitalmente.

Frente a la creciente evidencia de una revalorización de lo local y lo regional con identidad propia, la ciudad se convierte en un sistema específico de relaciones sociales, culturales y económicas, las cuales necesitan adecuarse sobre nuevas formas de instituciones políticas. El surgimiento de una estrategia que se centra en el replanteo de un vínculo mucho más intenso entre los ciudadanos y el gobierno local, con un claro objetivo de inclusión universal e igualdad de participación en cuestiones políticas del municipio, advierte a la virtualidad y a las plataformas digitales como nuevo escenario del territorio político local.

Se destaca que los portales de gobierno se convierten en importantes herramientas de inclusión, ya que se estructuran sobre plataformas completamente horizontales y abiertas a los ciudadanos, quienes comienzan a adquirir un rol cada vez más activo en torno a las gestiones y problemáticas del municipio, a la vez que se genera un intenso feedback entre ciudadanía y gobierno.

Lo que se observa es que las Nuevas Tecnologías de la Información y Comunicación no sólo impactan sobre la estructura de las organizaciones empresariales, generando modificaciones radicales en ellas, sino también sobre las estructuras y formas de organización al interior de los gobiernos locales. En este sentido, las nuevas formas de gobierno tienden a desplazar las tradicionales oficinas fuertemente jerarquizadas, piramidales y verticales, dando origen a organizaciones basadas en las necesidades de los ciudadanos, con equipos de trabajo que operan en forma integral, horizontal y en línea.

Sin duda, el E-Gobierno implica una transformación de fondo en la forma de gobernar, incorporando nuevos valores de comunicación, cooperación y participación interactiva para la toma de decisiones. Asimismo, se modifican las estrategias de transparencia, desempeño y rendición de cuentas en torno

al gobierno local con la finalidad de alcanzar una actuación más eficiente en términos de prestación de servicios y administración de la información. En tanto, los vínculos gobierno-empresa también se modifican, apuntando a la participación activa y comprometida del sector privado en el proceso de modernización de los gobiernos.

Ahora bien, uno de los desafíos que enfrenta este nuevo tipo de gobierno es el deber mejorar y transformar las modalidades en los servicios a fin de no trasladar el perfil burocrático a la red.

La voluntad innovadora que implica el gobierno electrónico hace al desarrollo de organizaciones más flexibles y descentralizadas que convalidan la generación eficiente de políticas concretas en beneficio de una ciudadanía que forma parte activa de dicho proyecto. A su vez, la reingeniería en los procesos y canales de comunicación que brinda una modalidad de E-gobierno coadyuva a una mayor transparencia y seguimiento de cuestiones públicas y políticas hacia los ciudadanos, conformando así una de las instancias más influyentes en los nuevos modos de gobierno.

En este sentido, se refleja una forma particular de ejercer el poder a través del gobierno digital basado, según Ivoskus (2008)¹, en cuatro condiciones estratégicas básicas:

1) Accesibilidad. Implica el desarrollo de conectividad, infraestructura de redes (hardware, software, wi-fi) y plataformas digitales que promuevan y convaliden la interacción entre gobierno, ciudadanos y sector privado. Determina y facilita los modos de acceso a la información de manera simple, clara y en tiempo real, en el marco de una dinámica Just in Time evitando pérdidas de tiempo y aumentando la eficiencia de la gestión.

2) Conocimiento. Implica el desarrollo de competencias digitales mediante la utilización idónea de herramientas tecnológicas, redes y móviles que configuran nuevos espacios de gestión y participación, consolidados a través del saber. El conocimiento se vuelve marco contextual donde se expresa el E-Gobierno liderando un profundo proceso de cambio y promoviendo la implicación ciudadana de manera integral al nuevo paradigma. Las competencias digitales que son necesarias para el desarrollo del E-Gobierno deberán desplegarse tanto a nivel ciudadano (mediante la sensibilización en el uso de tecnología) como a nivel de funcionarios y empleados públicos (mediante estrategias de Know-how).

3) Eficiencia. Aparece a partir de la confluencia de las dos condiciones anteriores: accesibilidad + conocimiento generan eficiencia, profundizando y potenciando la transparencia, la flexibilidad, la disminución de burocracia y la competitividad de la gestión pública.

4) Solidez y evolución. Se vincula con los lazos sólidos que se generan entre gobierno y ciudadano a partir de la cultura digital a la que ambos se adhieren, dando lugar a un mejor conocimiento de la población y una mayor y mejor interacción entre ellos.

Los procesos involucrados en las nuevas dinámicas de gobierno mediadas por las tecnologías están implicando cambios de paradigma, con transformaciones estructurales al interior de las organizaciones gubernamentales que afectan los modos y prácticas del funcionamiento mismo de la sociedad y las instituciones, en sus formas y ritmos.

A partir de ello, se genera un importante desafío enfocado hacia una cuestión principalmente cultural. Esto es, resultará esencial generar procesos de capacitación / adaptación a la utilización horizontal

¹ Ivoskus, D. (2008), "Vivir conectados. Sociedad, política y comunicación en la era digital", Editorial Norma, Buenos Aires.

de las TICs sobre diversos sectores de la sociedad. En este sentido, resulta importante comprender que el principio fundamental del E-Gobierno es que su implementación en el ejercicio del poder es necesaria antes que oportuna, convalidando una revolución que no es tecnológica ni económica, ni siquiera política: es básicamente cultural. No habrá gestión positiva si no se moderniza la estructura funcional de poder.

Es importante entender que a partir de la aplicación de tecnologías en los espacios de gobierno, se modifica la forma de gobernar, implicando nuevos modos de vinculación gobierno-ciudadano, como así también los principios sobre los cuales se gobierna: mejorar la eficiencia de la gestión pública, transparencia, participación, colaboración, integración. En este sentido, el gobierno electrónico no se agota en una buena página web sino que implica un conjunto de transformaciones estructurales y funcionales hacia adentro de la institución como hacia su vínculo con el ciudadano. Claramente, supone un cambio de paradigma en la forma de gobernar.

El surgimiento de dinámicas de Gobierno Abierto.

Los procesos de E-gobierno modifican las perspectivas de análisis, conllevando a una concepción abierta de información, comunicación y participación hacia un alto porcentaje de actores en distintos estamentos sociales que se vean involucrados en dichos procesos. En este sentido, la idea de Gobierno Abierto implica un proceso de profunda transformación que promueve la transparencia, la participación ciudadana y la colaboración como principios básicos de diseño de la gestión pública. Así, quedan definidos los pilares a través de los cuales se estructura la gestión de gobierno:

- **Transparencia:** La ciudad amplía y mejora el acceso a la información sobre sus actividades, facilitando la rendición de cuentas, enriqueciendo el debate público y la participación democrática.
- **Participación:** La ciudad genera espacios de encuentro y canales de comunicación a fin de que los ciudadanos puedan asumir un rol activo en el diseño de las políticas públicas.
- **Colaboración:** La ciudad promueve la innovación, mejorando y ampliando sus prácticas de cooperación dentro del mismo gobierno, así como con otras agencias gubernamentales y con la sociedad civil.

A su vez, una estrategia de Gobierno Abierto prioriza la apertura de datos e información pública, dando lugar a lo que en la jerga digital se conoce como Open Data, a través del cual se establece un nuevo marco de diálogo e interacción mucho más estrecho con los ciudadanos. La Ciudad de Buenos Aires ha implementado, en calidad de pionera, esta estrategia de información abierta a los ciudadanos a través del portal de la Ciudad en su sección Buenos Aires Data².

Otro de los casos emblemáticos a nivel local respecto a la adopción de dinámicas de Gobierno Abierto y Transparencia lo refleja el Municipio de Bahía Blanca³, quien ha desarrollado muy interesantes iniciativas y proyectos transversalmente, en distintas áreas de gobierno, tendientes a consolidar la apertura de datos y procesos de transparencia sobre diversas acciones municipales.

Además de los ejemplos mencionados existen otros casos focalizados en la idea de planificar y evaluar distintas dinámicas del municipio para poder mejorar la gestión, aplicando procesos de mejora en la respuesta e interacción con la ciudadanía, optimizando los sistemas seguridad, desarrollando una gestión eficiente de emergencias, etc. En el caso del municipio de Tigre con el

² <https://data.buenosaires.gob.ar/>

³ <http://www.bahia.gob.ar/gobiernoabierto/>

centro de operaciones “Alerta Tigre”⁴ que consiste en un centro de monitoreo donde trabajan 300 personas visualizando las 24 hs a través de las 800 cámaras instaladas en diferentes lugares del partido, monitoreando todo lo que acontece respecto a inseguridad, emergencias y tránsito, entre otros. La implementación de esta tecnología y sistemas de sensorización permitió al municipio una herramienta de gestión que fortaleció el sistema de seguridad que los tigrenses solicitaban a las autoridades. Encontramos otro caso en el municipio de Florencio Varela⁵ a través de la creación de la Unidad Central de Planificación (CPU), una herramienta que permite tener información para dar respuesta ágil al vecino, mejorando el sistema de reclamos a través de nuevas tecnologías y planificación de tareas, organizando y optimizando los recursos para resolver inquietudes de los varelenses de forma eficiente y rápida. Con dicho instrumento se logró mayor eficiencia, organización, optimización de recursos, seguimiento y resultados. Por otro lado, otro caso paradigmático lo representa el municipio de Escobar⁶, que se convirtió en el primer municipio del país en desarrollar una certificación (norma ISO anticorrupción y antisoborno) para controlar la gestión. Este ejemplo es un claro avance en la consolidación de prácticas transparentes en el Estado.

Claramente, en este proceso de Gobierno Abierto adquieren relevancia las Redes Sociales como uno de los canales principales a través de los cuales se genera un fuerte vínculo dialéctico y de interacción entre los ciudadanos y los funcionarios / gobernantes.

Las dinámicas de datos abiertos por parte de los gobiernos se vuelven sumamente relevantes para los territorios, ya que permiten por un lado, que tanto los individuos como las empresas aprovechen y capitalicen los datos e información generada por la administración gubernamental a fin de producir nuevo conocimiento, generar valor agregado a la información pública e innovaciones en servicios y productos, en tanto que por otra parte da lugar a que distintas áreas de la administración de gobierno desarrollen canales para intercomunicarse, integrarse e interoperar. La interoperabilidad requiere la definición e implementación de estándares abiertos que permitan la compatibilidad entre las distintas tecnologías.

En tanto, los procesos de interoperabilidad no deben dejar de considerar las características organizacionales, legales, técnicas y culturales en torno al uso de las TICs en cada territorio o ciudad. A partir de aquí es importante contemplar acciones que permitan sensibilizar y crear una cultura digital basada en compartir información, como así también en la colaboración e innovación entre entidades públicas y entre éstas y el sector privado, alejándose del viejo modelo que concebía islas de información entre los diversos agentes involucrados, dando lugar a dinámicas de coordinación con fuertes estrategias sinérgicas mediante flujos informacionales.

La implementación de políticas públicas en dirección hacia la transparencia de la gestión involucra la participación y colaboración de los actores territoriales para consolidar de esa manera un sistema democrático, dando cuenta de un estado municipal abierto, moderno y ágil que fomenta acciones innovadoras en el diseño e implementación de esas políticas. En esa línea, la modernización municipal de la municipalidad de General Alvarado puede aprovechar los recursos humanos ya existentes en el territorio y apoyarse en los aportes que pueden desarrollar los programadores, diseñadores gráficos, analistas de datos o emprendedores que conforman el Cluster Green & Tech de “Las Brusquitas” a fin de brindar los conocimientos técnicos y estrategias innovativas para el desarrollo de una gestión digital municipal.

⁴ <http://servicios.tigre.gov.ar/alertatigre/cot.htm>

⁵ <http://turneros.varela.gob.ar/varela/sitio/gestion.aspx>

⁶ <https://www.escobar.gob.ar/la-municipalidad-de-escobar-comenzo-con-las-capacitaciones-internas-para-la-implementacion-de-la-norma-iso-37001/>

Será importante poner a disposición datos, estadísticas, índices e indicadores elaborados por profesionales del propio municipio y en forma articulada con instituciones de formación profesional y universidades para las diferentes dependencias municipales, que colabore en la toma de decisiones eficientes basadas en el principio de Transparencia Activa.

De la misma manera, mejorar la línea de información, turnos, trámites y reclamos para el vecino. El contribuyente debe ser parte y receptor de esa transparencia. La interacción entre las partes es importante para que la buena comunicación se produzca. Tanto en los talleres como en el prediagnóstico lo que se detectó fue la asimetría en la información. La divergencia entre lo que se busca comunicar y la información que el ciudadano necesita. Esa sinergia solo se logrará a través de la participación ciudadana, generando espacios de diálogo, colaboración, cooperación y reciprocidad. En este sentido, se torna esencial la creación de un Laboratorio de Innovación Pública a fin de promover el rol del ciudadano, el sector privado y el estado para colaborar y concretar soluciones consensuadas para la ciudad, como canal de colaboración y co-creación directa entre el ciudadano y el municipio, actualmente inexistente. Como consecuencia el municipio pierde la oportunidad de hacerse de información valiosa y creativa que se encuentra dispersa en la sociedad, en una primera instancia para resolver problemas urgentes y, por otro, analizar inquietudes que pueden determinar proyectos a futuro.

En este sentido, la estrategia de Gobierno Abierto debiera focalizarse en los siguientes puntos:

- Política y comunicacional tanto desde adentro como desde afuera del municipio;
- De confianza en la gestión gubernamental fortaleciendo el control ciudadano de fácil uso y acceso;
- De noticias abiertas, no tan solo aquella que el estado crea conveniente (la idea de comunicador oferente) sino la que demande el vecino;
- De cooperación entre todos los actores locales;

[illegible]

Fuente: elaboración colaborativa durante el taller #GobLabs mediante la plataforma <https://www.menti.com>

Resulta imprescindible dejar en claro que los procesos de innovación se construyen a partir del intercambio, el aprendizaje, la creatividad y la adaptación, y no desde el trasplante de formas exitosas. La innovación cobra relevancia en tanto y en cuanto posibilita o no la construcción de capacidades, que es lo que facilita, en última instancia, el logro de las metas propuestas (Grandinetti, 2011).

Finalmente, cabe destacar la reciente incorporación del Municipio de General Alvarado como municipio asociado a la Red de Ciudades Inteligentes de Argentina⁷, hecho que resulta auspicioso en el avance hacia un proceso de modernización de gestión municipal al integrar un espacio de intercambio de experiencias entre diversos agentes (referentes de distintos municipios del país, la academia, asesores profesionales e instituciones de la sociedad civil) a fin de promover el uso inteligente de las TICs (Tecnologías de la Información y Comunicación) para la mejora de la gestión pública, junto con la implementación de tecnología cívica en las infraestructuras tendientes a mejorar la calidad de vida a sus habitantes y brindar servicios más eficientes al ciudadano.

Glosario⁸

· **Acceso a la información:** Es la modalidad mediante la cual quien ejerce el derecho de acceder a información pública, pretende que se le entregue la información que solicita. De tal forma, puede requerir acceder a la información ya sea por “reproducción” (se le entrega copia de la información solicitada) o por “consulta” (se le pone a su disposición la información requerida en un día y hora determinada, para que pueda consultar la misma).

Co-creación: Es un proceso social, activo y creativo, basado en la colaboración. No se trata solamente de obtener feedback por parte de los ciudadanos, sino que se involucren directamente en la identificación de problemas y búsqueda de oportunidades de innovación para resolverlos.

Colaboración: Corresponsabilidad en un espacio intermedio de responsabilidad y participación entre las administraciones públicas, la sociedad civil y el sector privado, para co-diseñar valor público, social y cívico. Permite la co-creación de soluciones y procesos más eficientes que benefician tanto a representantes como representados. De esta manera, fortalecen el diálogo democrático, en la búsqueda e implementación de soluciones en un esquema de mayor responsabilidad compartida que pueda aprovechar las capacidades distribuidas y la inteligencia colectiva de todos los actores sociales.

Datos abiertos (open data): La información se compone de datos, y los datos se denominan “abiertos” cuando se entregan en un formato que permite su reutilización por quien los recibe.

⁷ <https://recia.com.ar/>

⁸ Extraído y adaptado de: Como potenciar la innovación pública a partir de la creatividad ciudadana “Método Santalab” Provincia de Santa Fe 2018
<https://www.santafe.gob.ar/index.php/web/content/download/249207/1309915/>

Derecho de acceso a la información pública: Es el derecho que tiene cualquier persona, humana o jurídica, de pedir información pública a los sujetos obligados sin necesidad de acreditar nada ni de expresar los motivos por los cuales requiere la información.

Iniciativa ciudadana: Se trata de procesos informales de práctica ciudadana que modifican de forma resiliente y adaptativa el entorno urbano. Son agentes autoorganizados que promueven la innovación social, con prácticas colectivas que trabajan por el empoderamiento urbano de la ciudadanía y desarrollan procesos críticos sobre la ciudad actual.

Innovación social: Nuevas ideas, productos, servicios o modelos que satisfacen las necesidades sociales –con mayor eficacia que las alternativas– y que a su vez crean nuevas relaciones sociales o colaboraciones. La innovación social puede generar cambios culturales, sociales y políticos, potenciar valores vinculados a la educación y la formación, a la igualdad de género, a la diversidad, a la participación, a la calidad del empleo, a la responsabilidad social de las organizaciones, al envejecimiento activo, y fomentar valores como la creatividad, la audacia, el compromiso sensato con el riesgo, la curiosidad.

Plan Estratégico de General Alvarado

Estudios Especiales

Innovación y desarrollo turístico

Propuesta

por Mgs. Carolina Tkachuk y Mgs. Juana Yasnikowski

Las propuestas vinculadas al presente eje consideran potenciar el desarrollo turístico del municipio, fundamentalmente con foco en Miramar, basado en la sostenibilidad, la accesibilidad y la calidad turística donde la innovación y la tecnología ejerzan transversalidad en estos pilares. A su vez, en consonancia con lo anterior puede sugerirse la implementación de estrategias de promoción digital (presencia en redes sociales, estrategias de comunicación mediante plataformas digitales, etc.) a fin de brindar mejor y mayor información al turista. Puede complementarse con el desarrollo de la marca turística del municipio para un posicionamiento competitivo del destino a escala regional. Como en el resto de los componentes, se partirá de la situación existente en el Municipio y se aportará para mejorar o crear los instrumentos necesarios. El componente implica el relevamiento de las políticas existentes, las entrevistas a actores sociales calificados y la formulación de una propuesta específica que le permita al Municipio contar con un documento de gestión nuevo.

Los procesos de Innovación y Transformación Digital en la gestión de destinos.

El liderazgo de un país, de una región o de una industria a lo largo del tiempo depende de su capacidad para anticipar el futuro y adaptarse estratégicamente a las condiciones cambiantes del entorno a fin de alcanzar mejores niveles competitivos. El avance y crecimiento cada vez más veloz de distintas tecnologías junto con el surgimiento de nuevos modelos de negocio plantean importantes desafíos en términos de gobernanza turística a fin de impulsar la innovación con el despliegue y desarrollo de las TICs (Tecnologías de Información y Comunicación), de forma que se puedan crear servicios diferenciales, ganando en competitividad y rentabilidad. En este sentido, será crucial tener la capacidad de desarrollar acciones que reconviertan las amenazas en oportunidades, permitiendo ofrecer productos diferenciados y emergentes para luchar contra la estacionalidad, impulsar la diversificación y consolidar el éxito.

Entre las actividades económicas que lideran el comercio electrónico a nivel mundial se encuentra el sector turístico, fundamentalmente en lo que respecta a servicios de alojamiento y aerolíneas. Claramente, la adaptación a la nueva economía digital es clave para adquirir altos niveles de competitividad turística; ello implica grandes desafíos tanto para el sector público (gestores del destino) como para el sector privado (empresas, pymes y startups), agentes que deben estar lo suficientemente preparados para satisfacer los nuevos requerimientos y necesidades turísticas propias de la era digital. Bajo estas consideraciones y a partir del conjunto de transformaciones digitales que impactan en el sector turístico surge un nuevo paradigma de gestión turística: el **Destino Turístico Inteligente (DTI)**.

El concepto de Destino Turístico Inteligente surge básicamente en España a partir de su liderazgo indiscutido como destino turístico mundial, y manteniéndose a la vanguardia respecto al cambio de

paradigma turístico, emprendiendo acciones orientadas a la generación de innovaciones que promuevan la diferenciación y diversificación del sector. En este contexto, y constituyéndose a su vez como principal referente internacional en el avance de las *Smart Cities* (Ciudades Inteligentes), aparece un nuevo concepto de territorio turístico. Por ello, la Secretaría de Estado de Turismo, por iniciativa de SEGITTUR (Sociedad Estatal para la Gestión de la Innovación y las Tecnologías Turísticas), incluye esta iniciativa en su plan estratégico para la legislatura y le asigna tanto la responsabilidad de liderar su desarrollo conceptual como su implementación a través de proyectos piloto.

De esta forma, la definición brindada por SEGITTUR respecto a los Destinos Turísticos Inteligentes se constituye como la más oficial:

“Un espacio turístico innovador, accesible para todos, consolidado sobre una infraestructura tecnológica de vanguardia que garantiza el desarrollo sostenible del territorio, facilita la interacción e integración del visitante con el entorno e incrementa la calidad de su experiencia en el destino y la calidad de vida de los residentes” (Libro Blanco de Destinos Turísticos Inteligentes, pp. 32)

Desde la definición se desprende que los 3 pilares o vectores que estructuran el DTI se vinculan con la SOSTENIBILIDAD + ACCESIBILIDAD + CALIDAD, donde la INNOVACIÓN se constituye como eje transversal a estos tres vectores. Lo interesante del presente enfoque radica en el planteo de la tecnología como medio y no como fin; es decir, promover la aplicación de tecnologías que puedan brindar soluciones innovadoras en términos de sostenibilidad, accesibilidad y calidad en función de las necesidades y características propias de cada destino.

Ahora bien, ¿de qué hablamos cuando hablamos de un nuevo paradigma en la gestión turística? ¿qué dinámicas han cambiado? En primer lugar, se modificaron las *necesidades de la demanda*, por el cambio de hábitos e intereses de los turistas que ahora son el foco de la cadena de valor, donde el turista ya no busca productos sino que busca experiencias; las *estrategias de promoción y comercialización*, a partir de la incorporación de nuevos canales, redes sociales, Apps y plataformas digitales colaborativas, bajo dinámicas de marketing que ya no son unidireccionales (empresa-turista) sino que tienden a ser multidireccionales (empresa-turista / turista-turista); las *metodologías de gestión y desarrollo de los destinos*, a partir de nuevas dinámicas en la toma de decisiones y gobernanza basadas en un sistema de información eficiente de datos, bajo formas flexibles, abiertas e integrales de gestión, con dinámicas de inteligencia colectiva y con importantes espacios de implicación ciudadana promoviendo esquemas de innovación social; las *formas y estilos de participación de actores y agentes del sector*, a partir del surgimiento de nuevos actores en el desarrollo de la inteligencia turística (bloggers, influencers, emprendedores) y una nueva naturaleza de empresa turística (startups, OTAs) reflejando dinámicas de hipermediación o desintermediación.

Por lo tanto, lo que se observa es que las tecnologías vienen a reconfigurar las dinámicas y modos de desarrollo del turismo desde su propia estructura; de ahí que hacemos referencia a un cambio de paradigma en la gestión turística.

Complementariamente, no debemos dejar de considerar un nuevo tipo de turista que surge a partir del presente paradigma: el *turista mobile* o *turista inteligente*. El móvil y las Apps (aplicaciones móviles) se han consolidado como canal principal para la comercialización en el sector turístico; según estadísticas arrojadas por el Estudio Anual de Comercio Electrónico en Argentina 2018⁹, dentro del ranking de categorías de mayor comercialización por canales on line se ubica en primer lugar “Pasajes y Turismo”, rubro que a su vez advierte el mayor porcentaje de participación frente al resto de las

⁹ El Estudio Anual de Comercio Electrónico es publicado por la Cámara Argentina de Comercio Electrónico (CACE). Véase: <https://www.cace.org.ar/estadisticas>

categorías con un 26% del total del comercio electrónico en Argentina durante el 2018; al mismo tiempo, los prestadores turísticos que comercializan y disponen de aplicaciones móviles registraron más del 50% de sus reservas a través de estos dispositivos. Estas tendencias advierten una clara y consolidada cultura mobile en Argentina.

En este sentido, es importante entender al nuevo turista mobile: un nuevo turista fuertemente influenciado por las tecnologías al facilitar los procesos de información, reserva y compra de servicios turísticos, otorgándole mayor capacidad de decisión. Es un turista hiperconectado, multicanal, autónomo, que accede a información en tiempo real para sus decisiones de compra, a la vez que comparte dicha información a través de redes sociales, generando procesos de retroalimentación de datos en su experiencia turística. Un turista que busca implicarse de una forma mucho más activa con el destino, convirtiéndose en co-creador de la marca del destino desde el momento en que comparte, a través de canales digitales, datos e información de la experiencia vivida. Desde el momento en que cambia la forma de vivir el destino, mucho más activa y partícipe que antes a través de las experiencias, cambia estructural y funcionalmente el turista que visita el destino, con lo cual se modifican las pautas de comportamiento de los turistas. Entender esta nueva clase de turista también hace a la inteligencia en destino; disponer de la calidad de servicios, infraestructura y de la tecnología en destino que permitan atender las nuevas necesidades del turista de hoy es una de las premisas básicas de los destinos inteligentes.

A la luz de las tendencias observadas en materia del nuevo paradigma turístico que impera tanto a escala local como global, será importante que Miramar como principal destino turístico del Partido de General Alvarado sea capaz de generar políticas turísticas adscriptas a las dinámicas del turismo inteligente a fin de captar mayor afluencia turística, mayores inversiones, generar mayores ingresos por turismo, ganar posicionamiento competitivo frente al resto de los destinos de turismo regional. A su vez, será importante generar estrategias de articulación y sinergia en la implementación de políticas turísticas con el resto de las localidades del Partido, dando lugar a retroalimentaciones a lo largo y ancho de todo el municipio. En este punto, el uso estratégico de distintas tecnologías turísticas puede ser un canal efectivo que potencie los procesos articulados para un desarrollo turístico integral.

De ahí que será relevante en el corto plazo diseñar e implementar una App (aplicación móvil) que pueda brindar información turística, tanto de Miramar como del resto de las localidades del Partido de General Alvarado, que optimice la experiencia turística del visitante en el destino. Tal como hemos referenciado anteriormente, los dispositivos móviles y la App en particular se convierten en la pieza esencial para la calidad y competitividad del destino, ya que brindan información estratégica al turista en tiempo real: desde la instancia previa de organización del viaje, la búsqueda geolocalizada de establecimientos de servicios específicos (restaurantes, bares, estaciones de servicio, farmacias, entre otros), búsqueda y reserva de alojamiento, consultar el estado del tiempo (estado de las olas para surfear o mareas, estado de vientos para navegar, etc.), información geolocalizada de entornos naturales y culturales (reservas, museos, etc.). Claramente, la implementación de un canal que pueda reunir este tipo de información turística al visitante a través de una App constituye un activo importantísimo que mejoraría notablemente la experiencia turística de Miramar y sus áreas de influencia.

En consonancia con el enfoque de un Destino Turístico Inteligente también es importante contemplar todas las acciones a implementarse en el Partido de General Alvarado en términos de un desarrollo turístico sostenible y accesible. No olvidemos que la sostenibilidad y accesibilidad son dos de los pilares estructurantes de un DTI. En esta línea, todos los proyectos propuestos en el Objetivo 5 apuntados como “Diversificación de productos turísticos” convalidan ideas sustentadas en la sostenibilidad y la accesibilidad como valores transversales para el desarrollo turístico del Partido.

Un caso que resulta oportuno citar como ejemplo de avances en materia de Turismo Inteligente, valioso también por su cercanía geográfica, se refleja en Mar del Plata. ¿Cuál es la performance de Mar del Plata frente al nuevo paradigma de gestión turística que proponen los Destinos Turísticos Inteligentes? Claramente, Mar del Plata advierte un claro avance hacia un modelo de Destino Inteligente a través del desarrollo de iniciativas y proyectos que se vienen implementando durante los últimos años. En este sentido, es interesante destacar que Mar del Plata se constituyó como la primera ciudad argentina en incorporarse a la iniciativa de Ciudades Emergentes y Sostenibles del BID a inicios del 2012, lo cual marca una importante apuesta por comprometer el desarrollo urbano y turístico de la ciudad en términos de sustentabilidad. Esta tendencia fue recientemente convalidada por la implementación de Directrices de Gestión Ambiental dictada por la Secretaría de Turismo de la Nación con el fin de potenciar la sustentabilidad y calidad ambiental del destino. Estas iniciativas mantienen una clara sintonía con uno de los ejes estructurantes del Destino Turístico Inteligente (DTI) como es la Sostenibilidad. Complementariamente, se vienen llevando a cabo desde el municipio acciones vinculadas a la gestión de Mar del Plata como Ciudad Inteligente a través del proyecto Mar del Plata Creativa Digital, desde donde se promueve el emprendedurismo, la innovación, la creatividad y las industrias del conocimiento para el desarrollo económico y turístico del municipio.

Considerando el caso citado, será oportuno evaluar posibilidades de sinergia y cooperación entre el Municipio de General Alvarado y el Municipio de General Pueyrredón a fin de intercambiar conocimiento y experiencias en la implementación de acciones enmarcadas en el desarrollo de un turismo inteligente, amén de las diferencias y características particulares inherentes a cada municipio (habitantes, infraestructura, dimensión institucional, etc.)

De acuerdo a las nuevas dinámicas en las estrategias de promoción de destinos, desde los tres pilares que definen a un Destino Turístico Inteligente, el reto se enfoca en cómo y bajo qué estrategias comunicamos la Sostenibilidad de un destino, la Accesibilidad de un destino y la Calidad de un destino.

Entonces, debemos analizar cómo llevamos adelante una estrategia de Marketing de Destinos bajo las tres premisas que definen un modelo de Inteligencia Turística.

En primer lugar, es importante pensar al destino desde una *dimensión endógena*, es decir, de adentro hacia afuera, desde sus residentes hacia sus visitantes. Las estrategias para convertir al destino en un espacio sostenible, accesible y de calidad deben enfocarse de manera equilibrada tanto hacia sus residentes como a sus visitantes. El sentido de pertenencia que tienen los residentes es la manera más genuina de comunicar el destino. Los residentes son quienes van a convalidar las campañas de marketing hacia el visitante y quienes mejor pueden transmitir los valores y atributos de un destino.

Es trascendental que el destino pueda estar presente en las redes sociales. Las redes sociales son los nuevos canales comunicacionales del destino. Acompaña al visitante en las distintas etapas del viaje: en el ANTES, el momento clave de inspiración y decisión; en el DURANTE, el momento de las experiencias vividas donde se tornan claves la movilidad inteligente y la conectividad en destino; y en el DESPUÉS, el momento de la satisfacción compartida, en que se califica al destino y los servicios brindados, y donde las redes sociales son los canales esenciales que convalidan sistemas de mejora continua y nuevos modelos de fidelización de clientes.

La relevancia del *storytelling*, como dinámica que permite desarrollar capacidades para contar historias que logren captar visitantes. En consonancia con el punto anterior, las prácticas y

dinámicas de *sotrytelling* se ven convalidadas y potenciadas por la difusión del destino en las redes sociales. Cada una de las tres premisas de un Destino Turístico Inteligente: Sostenibilidad, Accesibilidad y Calidad pueden ser perfectamente comunicadas a través de dinámicas de *storytelling*, historias contadas por los mismos visitantes y residentes de un destino, ya sea a través de videos o imágenes publicadas desde diversas plataformas de social media. Aquí, el rol de los bloggers se vuelve importante desde el momento en que constituyen uno de los principales contadores de historias en primera persona que ejercen una gran influencia en el viajero potencial. En este sentido, antes que en un mensaje central, la estrategia de marketing de destinos en un entorno de Inteligencia Turística debe enfocarse en generar espacios para contar las más variadas y valiosas historias por parte de visitantes y residentes. Bajo esta idea, el hacer protagonista de esa historia al visitante o residente le imprime un alto valor diferencial al destino desde una perspectiva emocional. Despertar emociones es, al mismo tiempo, una forma eficaz de potenciar identidades y fidelizar la marca de destino.

Mientras la sociedad contemporánea es considerada hiperconectada, la convivencia de distintos stakeholders (residentes, turistas y empresas) de un destino plantea un desafío importante para la búsqueda de la Sostenibilidad, Accesibilidad y Calidad de manera eficientemente equilibrada.

Es clave preguntarse entonces: ¿quiénes están comunicando los esfuerzos de Sostenibilidad, Accesibilidad y Calidad de un destino? ¿Están involucrados en el desarrollo de iniciativas reales y proyectos del destino? Aquí comienza a ser relevante el nivel de implicación ciudadana de los diversos agentes en relación a la marca destino.

La naturaleza multidisciplinar del marketing y de la actividad turística al mismo tiempo, convierten al marketing de destinos en un proceso complejo que enfrenta desafíos permanentemente y que requiere de estrategias específicas acordes con los modelos de Inteligencia Turística hoy imperantes a escala global.

Diseño estratégico de una Marca Ciudad como factor de competitividad en el posicionamiento del destino.

¿Por qué una marca ciudad?

La creciente aglomeración de habitantes en grandes capitales y ciudades que tendrá lugar durante los próximos años a escala global advierte una mayor presión competitiva a las urbes en la capacidad y habilidad para generar importantes factores de atracción hacia sus territorios. Para el caso de Latinoamérica, se estima que en la próxima década más del 90% de los habitantes migrará hacia unas pocas ciudades principales. En este sentido, el desarrollo económico de las ciudades en un marco de apertura y competitividad urbana se vuelve determinante para la creación de riqueza a nivel local, dando cuenta de las estrategias puestas en práctica para lograr atraer inversiones, turismo y potenciales residentes.

A partir de la creciente relevancia que adquieren las ciudades en el escenario económico mundial resultará clave el posicionamiento competitivo que logren alcanzar. Aquí aparece el rol preponderante de la “imagen de la ciudad” a través de lo que se conoce como Marca Ciudad.

Ahora bien, ¿Qué entendemos concretamente por Marca Ciudad y qué implicancias conlleva dicho proceso? Concretamente, podemos entenderla como un nuevo enfoque de gestión estratégica urbana para pensar y transformar la ciudad a partir de las necesidades que surgen de redescubrir y definir una identidad propia que manifieste los valores de la ciudad, proyectando estratégicamente recursos y cualidades a públicos internos y externos. En este sentido, es importante reconocer el proceso de desarrollo de la Marca Ciudad desde un enfoque endógeno donde se impulse una fuerte apertura de espacios de interacción entre la ciudadanía y el gobierno local a fin de generar una co-creación de la marca entre ambos agentes mediante una importante implicación ciudadana como eje principal del proceso. De esta forma, si bien por un lado se apunta a un reconocimiento internacional de la ciudad, resulta esencial que permita a los ciudadanos reconocerse en su ciudad, que se apropien del proceso y se sientan creadores de su propia marca, de ese instrumento de autoreferenciación. Desde esta dinámica bidireccional el proceso de citybranding adquiere dos escalas simultáneas: por un lado, se abre de adentro hacia afuera hacia la dimensión externa, revelando una Marca Ciudad que nace desde las propias identidades del territorio como canal de reconocimiento exterior y, por otro, se abre de abajo hacia arriba hacia una dimensión interna ya que supone el resultando de una marca consensuada con la ciudadanía y que no es impuesta por el gobierno local. Una Marca Ciudad exitosa es siempre convocante con su comunidad.

Desde el momento en que la Marca Ciudad no se agota en el logo y el slogan sino que es el resultado de un proceso mucho más complejo, implica un plan que debe contemplar desde dónde se comunica, a qué se le quiere dar valor y cómo estamos comunicando nuestra ciudad; luego viene la identidad visual y el diseño gráfico como herramientas que reflejan y complementan una estrategia comunicacional valiéndose de diversos recursos a fin de instalarse a escala global pero a la vez con la premisa de fortalecer un sentido de pertenencia.

Marca Ciudad vs. Marca de Gestión

Es importante entender que la Marca Ciudad es una política de Estado y, como tal, deberá trascender cuestiones político partidarias a fin de mantenerse y desarrollarse en el largo plazo. Esta es una lección que muchas ciudades deberán tener en cuenta para enfocarse en las políticas de City-marketing que logren proyectar la ciudad a escala regional e internacional. En contraste, la Marca de Gestión se limita a la imagen institucional de la gobernación o la alcaldía, alejada de la identidad genuina de la ciudad y sus habitantes, y mantiene una duración de corto plazo al desaparecer ante un cambio de gobierno. En este sentido, podemos pensar que las marcas de gestión generan un proceso complejo para el futuro desarrollo de una marca ciudad, ya que hace más difusa la identidad del ciudadano permeado mentalmente de esa marca de gestión, lo cual exige un doble esfuerzo en el trabajo de definición de identidades que avance más allá de esa marca gestión instaurada desde el gobierno, debiendo rearticularse la marca gestión para dar lugar a la marca ciudad. Implica dos dinámicas de construcción y diseño completamente opuestas: mientras la Marca Gestión se impone de arriba hacia abajo sin considerar al ciudadano como parte activa de la creación y comunicación de marca, la Marca Ciudad nace de abajo hacia arriba, desde las identidades definidas protagonicamente por los ciudadanos, implicando horizontes de comunicación más amplios e inclusivos.

Si enfocamos la mirada en la performance de Miramar en su proceso de Marca Ciudad se observa que el diseño actual de la marca ciudad de Miramar advierte un enfoque “cerrado” de “arriba hacia abajo”, esto es, sin instancias de participación ciudadana en la identidad que se intenta comunicar a través de la marca actual. A su vez, el diseño de la marca contempla un enfoque de “afuera hacia

adentro” claramente dirigido hacia el turismo sin contemplar a los residentes y la comunidad local, lo cual impide un proceso de identificación y de sentido de pertenencia por parte de la ciudadanía miramarenses. Hay un claro enfoque piramidal del diseño de marca, no existe un proceso de diseño abierto y coordinación de criterios.

En este sentido, sería interesante repensar un enfoque de adentro hacia afuera (enfoque endógeno) para implicar a los residentes permanentes en la construcción de la identidad de la ciudad. Para ello, una de las técnicas más utilizadas a fin de diseñar estratégicamente y bajo cánones inclusivos la Marca Ciudad se representa mediante la realización de Talleres de Sensibilización Ciudadana; utilizando la metodología “World Coffee”, de innovación social y colectiva, se propone como objetivos: 1) conocer las necesidades de la ciudad para desarrollar y potenciar su ventaja competitiva, 2) descubrir el imaginario colectivo sobre la ciudad, 3) acceder al intercambio e inteligencia colectiva para generar ideas, acuerdos y caminos de acción creativos e innovadores, 4) tejer redes informales de conversación convalidando la comunicación y el intercambio de experiencias entre diversos actores para el rediseño de la ciudad.

Plan Estratégico de General Alvarado

Estudios Especiales

Plan Estratégico de Salud, Lineamientos

por Dr. Mario Gustavo Rodríguez

En función del diagnóstico elaborado del sector salud de General Alvarado se proponen las siguientes líneas estratégicas como orientadoras de un plan de acción en salud.

LÍNEA ESTRATÉGICA 1:

Integración del Sistema de Salud, coordinación de los distintos subsectores y servicios hacia la conformación de una Red Integrada de Servicios de Salud.

Objetivo General 1:

Integrar el funcionamiento actualmente fragmentado de los subsistemas de atención de la salud y los distintos establecimientos y servicios presentes en el Municipio de General Alvarado, mediante una estrategia de conformación de redes integradas de servicios de salud (RISS)

Objetivo Específico 1.1:

Conformar un Foro Local de Salud como ámbito sectorial de deliberación, articulación y formulación de consensos.

La fragmentación y la segmentación son rasgos característicos del sistema de salud argentino. Productos de la organización en subsectores y la diversificación de coberturas resultan en prestaciones aisladas, discontinuas, superpuestas e ineficientes. Los niveles locales, por su territorialidad y contacto directo con el vecino-usuario tienen un potencial de articulación que ha sido recogido en la propuesta de Redes Integradas de Servicios de Salud (RISS). La participación destacada de los establecimientos públicos de Salud, todos ellos de dependencia municipal, en la oferta de servicios, ubica a la gestión municipal de salud del distrito en una posición de liderazgo y rectoría del sector con independencia de las incumbencias normativas y legales conferidas a la jurisdicción. Esta preeminencia de la gestión pública de salud se da tanto en términos de la escala de prestaciones como de la complejidad de las mismas. Desde esta posición se propone que el ejecutivo municipal de salud convoque a la conformación de un Foro de Salud, un ámbito del cual participen las instituciones y colectivos gremiales y corporativos del sector. La estrategia de formación de Redes Integradas de Salud es una propuesta basada en la vinculación y la formación de una cultura de cooperación. La misión del Foro Local de Salud será la de análisis de situación de salud, coordinación intersectorial y complementación de acciones a fin de garantizar el pleno acceso a la atención de calidad de todos los ciudadanos alvaradenses, independientemente del tipo de cobertura. Se plantean como participantes a efectores o establecimientos privados de salud, responsables municipales de área de salud (Directores de Hospital y CAPS), corporaciones profesionales (médicos, farmacéuticos, otros), delegación del INSSJP-PAMI. Se propondrá el mayor grado de formalización posible del ámbito (Decreto municipal, Ordenanza municipal) y una periodicidad de funcionamiento.

Objetivo Específico 1.2:

Crear de la oficina de Referencia-Contrarreferencia en Hospital Cassano para la recepción y orientación de pacientes enviados de un nivel a otro

La continuidad de la atención en los sistemas de salud fragmentados es uno de los valores más descuidados. La habitual “derivación” o “interconsulta” entre profesionales suele presentarse como un procedimiento burocrático que conspira con la valorada continuidad de la atención. La Oficina de R-CR se piensa como un área específica, vinculada a la Admisión hospitalaria, que garantice el paso de un nivel de atención a otro. Son tareas específicas de la oficina R-CR:

- Alta referenciada al egreso:
 - Del paciente a CAPS/Consultorio/Profesional de cabecera
 - De madre y recién nacido a CAPS/Consultorio/Profesional de cabecera
- Interconsulta de especialidad remitida desde CAPS
- Orientación de pacientes post atención en Guardia de Emergencias

Objetivo específico 1.3.:

Integrar los efectores de salud locales a una eficaz red de atención de la Alta Complejidad en Salud con la Región Sanitaria VIII

Por su escala poblacional, el municipio de General Alvarado, no ha desarrollado servicios de atención de alta complejidad, no obstante esta demanda cuando se presenta tiene dificultades para ser resuelta por establecimientos ubicados en distritos vecinos y generalmente dependientes de la jurisdicción provincial. Dentro de los servicios a incorporar se mencionan: Cuidados Intensivos Neonatales, Hemodinamia, Oncología y Diálisis. Se propone la presentación de un proyecto de integración efectiva a la red de atención de la Región Sanitaria VIII con mecanismos de derivación y seguimiento de estos pacientes que incluya su derivación oportuna y su contrarreferencia para seguimiento y prevención terciaria en el distrito.

Objetivo específico 1.4.:

Informatizar los procesos de admisión y asistencia de pacientes en la red pública de salud

La implementación de la dinámica de redes conlleva el desarrollo de tecnologías comunicacionales y de información que posibiliten integrar procesos de atención, referencia y contra-referencia, por lo cual una acción clave es el desarrollo de sistemas informatizados para la gestión de pacientes y acceso al turno, aplicables y accesibles desde todas las terminales de la red pública de salud. Se propone la generalización del Sistema de Turnos actualmente en uso para consultorios externos del hospital Cassano a toda la red de CAPS. El Hospital Cassano tiene implementado un sistema o agenda de turnos informatizada que permite la asignación de turnos, de manera programada, a todos los profesionales de sus consultorios externos desde cualquier CAPS de la red municipal. El mismo se implementará para asignar turnos a cada CAPS. De esta manera la Secretaría de Salud tendrá la gestión on-line y tiempo real de toda la agenda de turnos del distrito. Podrá en un paso posterior evaluar la posibilidad de implementar una central telefónica de turnos que haga más accesible la solicitud. Disponer de todas las agendas de profesionales informatizadas es una forma de mejorar en eficiencia y administración de los turnos y también un mecanismo indirecto de supervisión del rendimiento y cumplimiento.

La informatización también permitirá crear el padrón de beneficiarios/usuarios de la red de salud y optimizará el proceso de recupero de costos a través de la facturación a la seguridad social, especialmente en los CAPS, donde actualmente no se realiza la facturación de prestaciones de pacientes con obra social.

Implementación de la Historia Clínica Informatizada. La digitalización de la historia clínica se encuentra entre los proyectos locales de incorporación de tecnologías al proceso asistencial. Su implementación no implica solamente el soporte magnético de las prestaciones, sino la posibilidad de un mejor seguimiento del paciente en todos los niveles de la red de atención, registro de insumos utilizados, costeo de prestaciones y rendimientos de servicios y profesionales. Como se señaló hay avances en esta propuesta, lo cual constituye una fortaleza, deberá hacerse hincapié en su generalización y uso en todos los efectores de la red, incluyendo CAPS y no solamente el ámbito hospitalario.

Para su implementación deberán considerarse inversiones en equipamiento informático adicional al existente, software específico y capacitación del personal.

Digitalización del Servicio de Diagnóstico por Imágenes del Hospital Cassano y CAPS Otamendi. Los equipos de diagnóstico por imágenes en uso tanto en el hospital Cassano como en el CAPS Otamendi, son de procesamiento convencional, no digitales. La digitalización de los equipos de diagnóstico por imágenes (Rayos X convencional y mamografía) y el almacenamiento de imágenes complementa la implementación de la historia clínica digital. Para migrar a la digitalización será necesaria una inversión en equipos e insumos y tener en cuenta para futuras renovaciones de equipo la adquisición de equipos digitales “directos”.

Informatización de los reportes de laboratorio. Actualmente la Secretaría de Salud realiza la extracción descentralizada (en cada CAPS) de muestra bioquímicas, lo cual evita el traslado de pacientes al hospital. Este procedimiento se complementará con la digitalización de los informes de laboratorio y su transmisión vía web a cada CAPS, además de la incorporación de resultados a la historia clínica.

Objetivo específico 1.5.:

Mejorar y adecuar la infraestructura, la logística y el transporte

Elaboración del Plan Director del Hospital Cassano. Aquí se plantean dos alternativas:

1. La remodelación del viejo edificio del hospital municipal donde actualmente funcionan los consultorios externos prioritariamente y del sector de internación en segunda instancia o etapa
2. El diseño y creación de un nuevo hospital municipal que reemplace los dos edificios existentes

De existir financiamiento disponible, debiera pensarse en la creación de un nuevo hospital municipal que responda a criterios arquitectónicos y funcionales más actuales.

Plan de recuperación edilicia y puesta en valor de los CAPS: se propone la realización de un programa de obras que plantee la refuncionalización y ampliación de los CAPS, previo relevamiento de arquitectura y estado de conservación. Especialmente y en orden de prioridad se listarán los CAPS Belgrano, Parque Mar, Mechongué, Barrio Oeste y Las Flores.

Equipamiento y reequipamiento del Hospital Cassano, previo relevamiento de estado de conservación de equipos tecnológicos. Especialmente y como prioridad se listan a adquirir: Tomógrafo, Videoendoscopio, Equipos de Esterilización, Arco en C.

Reequipamiento del parque automotor y de ambulancias. Dadas las características geográficas y demográficas, señaladas en el diagnóstico, la secretaría de salud municipal debiera contar con un parque automotor y de ambulancias en óptimas condiciones que básicamente disponga de:

- Una ambulancia permanente en cada uno de los CAPS: Otamendi, Mechongué, Mar del Sur y Las Flores.
- Dos unidades de derivación en Hospital Cassano, una de ellas de alta complejidad.
- Una unidad de emergencias tipo ambulancia y otra de atención domiciliaria de baja complejidad para traslado de personal profesional y pronta respuesta.
- Un vehículo para transporte de personas tipo minibús (capacidad no menor a 12 personas).

Objetivo Específico 1.6.:

Desarrollar un programa de formación y capacitación continua del RRHH profesional y no profesional del sistema de salud

En un sistema de salud tendiente a la tecnificación a través de la incorporación de tecnologías duras (Equipamiento biomédico, medicamentos e informática), la formación del RRHH suele descuidarse o limitarse a la actualización en línea y seguimiento del mencionado avance tecnológico. No obstante, gestionar en salud es gestionar personas, con personas y para personas. Por ello la formación y capacitación continua son estrategias para la gestión de las organizaciones de salud, las cuales son definidas como “burocracias profesionales”, donde las modalidades de conducción basadas en la autoridad se vuelven ineficaces. La capacitación permanente vinculada al servicio es una estrategia que reorienta la capacitación de la tradicional actualización de contenidos a la generación de espacios y tiempos de reflexión sobre la práctica que permitan al trabajador/profesional replantear y reformular formas y procedimientos con un sentido de mejora continua.

Creación del Comité de Docencia e Investigación. El Comité de D&I deberá integrarse con la mayor participación y representación posible de profesionales de los dos niveles de atención. Su funcionamiento adquiere un valor estratégico. Será misión del Comité de D&I la de proponer un programa de capacitación continua que respalde las políticas de salud locales, promueva la formación continua específica e interdisciplinaria y contemple las necesidades e inquietudes de todos los trabajadores de salud, y llevar adelante una agenda de cursos, eventos y jornadas científicas y de capacitación.

Organización de las Jornadas Científicas Locales de Salud y de una agenda anual de capacitación continua. Se propone confeccionar un programa de actividades formativas/capacitantes con un sentido de formación interdisciplinaria y trabajo en equipo complementada y balanceada con la formación específica disciplinar. El calendario de capacitación y las Jornadas Locales de Salud (O cual sea su denominación) deberán impulsarse como marca de gestión y con el objetivo de generar pertenencia y autoestima en los propios trabajadores/profesionales.

Conveniar con la Facultad de Medicina de la Universidad Nacional de Mar del Plata la vinculación del sistema de salud local con esa casa de estudios. Dentro del convenio marco trabajar en:

- Desarrollo de programas específicos de incentivo y acompañamiento de jóvenes alvaradenses estudiantes de Medicina (Y otras carreras de salud) tendientes a su retención laboral y radicación en el distrito.
- Proponer efectores de salud locales seleccionados como centros de prácticas de materias de la carrera de Medicina
- Proponer profesionales locales del sistema de salud a la docencia universitaria, promover y facilitar su formación docente

Proponer ante el área de capacitación de la Región Sanitaria VIII, la acreditación de efectores locales de salud seleccionados como sedes de rotación del sistema de Residencias Médicas Provinciales, especialmente para especialidades médicas básicas (Medicina General, Pediatría, Tocoginecología y Clínica Médica)

LÍNEA ESTRATÉGICA 2:

Modelo de Atención orientado a condiciones crónicas con énfasis en la Promoción de Estilos de Vida Saludables

El municipio de General Alvarado tiene las características propias de la transición epidemiológica avanzada, con bajas tasas de natalidad y aumento de la expectativa de vida. En este escenario demográfico-epidemiológico, adquieren relevancia las condiciones crónicas de salud-enfermedad por sobre las condiciones agudas. No obstante, como se señaló en el diagnóstico, el 60 % de sus prestaciones médicas son brindadas por los servicios de emergencias o guardias médicas. Esto hace necesario reorientar el modelo de atención hacia intervenciones proactivas y de seguimiento. El peso creciente que las enfermedades crónicas no transmisibles (ECNT) tienen en la morbi-mortalidad de una población que tiende a envejecer también urge a desarrollar acciones preventivas que exceden las capacidades del sector salud y que es necesario incidan en los estilos de vida la población promoviendo hábitos saludables.

Objetivo General 2:

Propiciar un cambio en el modelo de atención vigente centrado en la atención de la emergencia y en la modalidad reactiva, hacia un modelo proactivo y de cuidados continuos con enfoque familiar y comunitario

Objetivo Específico 2.1.:

Incorporación/Formación de trabajadores de salud orientados a la promoción de la salud (Promotor de Salud y/o Enfermería comunitaria)

Los nuevos profesionalismos, la profesionalización de carreras consideradas históricamente como “auxiliares” de la medicina, son hoy una ventana de oportunidad para dinamizar los equipos de salud. Profesiones como la Licenciatura en Obstetricia, la Enfermería y perfiles no profesionales como los Promotores de Salud entran en esta definición; en los últimos años los mismos han demostrado de manera empírica capacidad para transformar el trabajo de equipos de salud que fueron hegemonizados por un modelo asistencialista, reactivo y monodisciplinar.

Se propone la incorporación de figuras como el Promotor de Salud y la Enfermería orientada al trabajo familiar y comunitario como primer paso para brindar servicios de salud en ámbitos del hogar y la

comunidad para el seguimiento de condiciones crónicas de salud. Las denominadas “condiciones crónicas” tienen particularidades como su instalación gradual, naturaleza multicausal, requerimiento de cuidado más que de diagnóstico y curación y son objeto de autocuidado. Es en este escenario epidemiológico donde estos nuevos profesionalismos tienen un potencial. Diabéticos, hipertensos, enfermos cardiovasculares y obesos demandan hoy más cuidado, seguimiento y empatía que destrezas semiológicas o aciertos terapéuticos.

Objetivo Específico 2.2.:

Programa intersectorial para la promoción de hábitos y estilos de vida saludables.

La prevalencia de las ECNT en poblaciones desarrolladas con estándares medios de vida y expectativa de vida cercana a los 80 años requiere de una política pública integral orientada a la prevención primaria. Esta prevención primaria pone el foco en los estilos de vida y patrones de consumo, instalados desde tempranas edades de la vida, pero también posibles de modificar aún en edades avanzadas. Se propone que el municipio lleve adelante un programa intersectorial que incorpore a los sectores de salud, deportes, urbanismo-espacio público y cultura-educación con ambiciosos objetivos de instalar comunicacionalmente el problema de las ECNT y su vínculo con los hábitos y el consumo, así como proponer y facilitar el acceso a espacios propicios para la práctica de actividades deportivas y recreativas. Trabajar especialmente con el sector educación la pronta incorporación de hábitos alimentarios saludable.

Plan Estratégico de General Alvarado
Estudios Especiales
Banco de datos de Organizaciones de la Sociedad Civil
Propuesta

por Mgs. Marisa Sagua y Arq. Adriana Olivera

El banco de datos de las Organizaciones de La Sociedad Civil tiene como finalidad **releva la existencia de dichas organizaciones como también sus capacidades**. El informe a realizar dejará un formato compatible con otros trabajos elaborados en ciudades, o incluso a nivel nacional, compatible con el tipo de datos encontrados. Este instrumento pretende elaborar una propuesta de cómo debe constituirse la **base de datos**, pero, por sobre todo, procura dejar **instalada la capacidad para que el área respectiva pueda sistematizar en el tiempo dichos datos**; lo que requiere de una entrevista con cada una de las Instituciones a los fines del completamiento de la base propuesta.

Generalmente los enfoques del desarrollo se centran en la articulación público y privada, y poco se sabe de lo significativo que pueden ser sus recursos y disponerse de ellos, por parte de las distintas organizaciones de la sociedad civil. Si avanzamos en el tema, sabemos que tradicionalmente se identifican dos sectores contrapuestos en lo que respecta a las organizaciones: por un lado, el sector público y, por el otro, el sector privado; si bien en los últimos años surge un nuevo término denominado Organizaciones de la Sociedad Civil (OSC). Este último, se presenta fundamentalmente en las dos últimas décadas y refiere a aquellas entidades que sin ser públicas y sin perseguir el beneficio que caracteriza al libre mercado están conformando lo que se denomina el Tercer Sector.

En el debate teórico aún no existe un claro consenso sobre su definición, pero es posible dar una aproximación al mismo, por lo que se entiende como Tercer Sector al grupo de instituciones cuya principal característica es la de *“ser privadas, pero no lucrativas y desenvolverse en el espacio público para satisfacer demandas no satisfechas ni por el Estado ni por el Mercado”* (Paiva, 2004:99). Estas *Entidades Sin Ánimo de Lucro* (ESAL de la traducción original, o Entidades sin Fines de Lucro o Sector No Lucrativo, SNL), al no ser lucrativas implica que son organizaciones que no redistribuyen sus beneficios a sus propietarios y accionistas, sino que los reinvierten en la entidad para seguir cumpliendo sus objetivos fundacionales. Es decir, que estas Entidades pueden ser ONG, Fundaciones, Comedores Escolares, Cooperativas, etc.

Asimismo, y de cara a complementar y completar la aproximación teórica a las ESAL, la Universidad Johns Hopkins de Baltimore propuso en un estudio comparativo internacional una caracterización capaz de determinar los rasgos básicos que posee una institución u organización para convertirse en una ESAL. Estos cinco criterios fueron posteriormente asumidos por la ONU en la publicación *The Handbook on Non-Profit Institutions in the System of National Accounts* (1993), y son los siguientes:

Estar organizada formalmente, lo que incluye una realidad institucionalizada, con estructuración interna, estabilidad relativa de objetivos formales y distinción neta entre socios y no socios. Se excluyen las manifestaciones informales de solidaridad, colaboración y ayuda mutua;

Ser privada, lo que conlleva estar separada institucionalmente del cualquier nivel gubernamental. Este criterio implica que la organización no ha de formar parte del sector público (estatal, autonómico y local), ni ha de estar controlada por éste. No significa, sin embargo, que la organización no pueda recibir apoyo público, ni excluye que pueda haber funcionarios públicos en sus órganos de gobierno;

Ausencia de ánimo de lucro. Las organizaciones del Sector No Lucrativo no deben, por tanto, repartir beneficios entre los propietarios, accionistas, administradores o directivos. Ello implica que su fin principal no es generar beneficios, ni están guiadas primariamente por criterios comerciales. Las organizaciones del Sector No Lucrativo pueden obtener beneficios, pero éstos deben ser reinvertidos en función de la misión corporativa de la organización. Asimismo, cabe destacar que la obligación de no distribuir beneficios no impide que una ESAL pueda pagar sueldos y salarios competitivos a sus trabajadores y trabajadoras;

Disfrutar de la capacidad de autocontrol institucional de sus propias actividades. Este criterio implica que las organizaciones han de tener sus propios mecanismos de autogobierno y han de gozar de un grado significativo de autonomía; y

Con un marcado grado de participación voluntaria, es decir que la participación o no de sus miembros ha de depender de la libre voluntad de los mismos y no de imposiciones externas, y, además, que hay un grado significativo de participación de voluntarios, de personas que aportan tiempo no remunerado en sus actividades. Adicionalmente, se incluyen en la definición aquellas instituciones sin ánimo de lucro que son el fruto de la decisión voluntaria de adscribir un determinado patrimonio al cumplimiento de fines de interés general.

Por lo que, entendemos que la tipología de organizaciones en las que puede encuadrarse a las Entidades Sin Ánimo de Lucro (ESAL) son:

Sociedad Civil: ONG (Organizaciones No Gubernamentales) ONGD (Organizaciones No Gubernamentales para el Desarrollo);

Economía social: Cooperativas y Mutualidades;

Asociacionismo Voluntario: Fundaciones y Asociaciones; y

Sector no lucrativo (Non Profit Sector): ESAL (Empresas sin ánimo de Lucro), ENL (Entidades No Lucrativas); Sector No Lucrativo (SNL).

En particular, entonces podemos decir que el criterio de agrupamiento puede ser legal y/o social; y en ese sentido es que se puede afirmar que en Argentina existen claramente dos tipos de organizaciones capaces de encuadrarse como Tercer Sector; y son las *Asociaciones Cíviles* y las *Fundaciones*; mientras que las *Cooperativas* son un caso particular. En el caso del criterio jurídico se definen las OSC a partir de la reforma del Código Civil del año 2015, y en ese caso algunas transformaciones en la conceptualización de las instituciones. Mientras que desde el aspecto social, se pueden incluir las Organizaciones de Colectividades dado el gran proceso migratorio que sufriera el país y que las ha hecho como preservantes del acervo cultura de su origen, siempre y cuando estén constituidas jurídicamente. En el caso de que no sea así, pueden ser incluidas en el segundo Programa de la presente propuesta.

En un contexto de crisis del capitalismo y de los movimientos y alternativas al sistema, la reorganización de las formas de poder político, dominación y explotación produjeron una reestructuración, en la experiencia social, en todas las áreas de la vida. Frente a las nuevas tendencias del capitalismo en el marco de las políticas neoliberales, y tal vez como resultado de ellas, reaparece como alternativa la revalorización de lo comunitario en un intento de recuperar la estructura de la autoridad pública y producir nuevas formas de intersubjetividad. Nuestro país no escapa a estas tendencias globales en las que la embestida del capital financiero desemboca en hiperinflación de fines de los ´80 (Lado, Olivera, 2010).

Las consecuencias más visibles de este contexto fueron: (Lado, Olivera, 2010, 2008)

- a) la **preeminencia del campo económico sobre el campo político**, como consecuencia de la crisis de la deuda y el golpe del mercado que produjo la hiperinflación;
- b) la **reestructuración del Estado** con un nuevo modelo de gestión que se tradujo en la reducción del gasto social, la descentralización administrativa y el traslado de las competencias de salud y educación a las provincias;
- c) la **reforma del Estado** caracterizada por el **patrimonialismo** -o pérdida de la autonomía relativa del Estado a partir de las privatizaciones-, **asistencialismo** -como estrategia de contención de los `nuevos pobres` que producía el modelo- y **represión institucional** -como estrategia de control y como manera de “resolver” el conflicto social-;
- d) un fuerte **disciplinamiento** social, como un aspecto derivado de lo anterior y sustentado en el creciente desempleo, la flexibilización y precariedad laboral; y
- e) por último, una creciente **descolectivización**, desmovilización de amplios sectores de la población.

Una mención en particular es que grandes sectores de la población sufrieron una desatención de lo que se reconoce como Estado de Bienestar, y en relación a la precariedad laboral que se vivía es así y como forma de subsistencia, única o complementaria a otros empleos formales, grandes sectores de la población retoman el sistema de “trueque” como forma de sustento económico; porque básicamente ese modelo de Estado imperante, se focalizaba en los derechos de los trabajadores.

En este nuevo escenario, y entre la década del ´70 y del ´80, surgen nuevos sectores vinculados a la economía social o tercer sector, como consecuencia de las problemáticas de la sociedad post-industrial. Siguiendo nuevamente a Paiva, la autora menciona la aparición de “nuevos sujetos sociales” portadores de “demandas no tradicionales” (2004:101) como los grupos ambientalistas, las minorías étnicas, sexuales o que enarbolan los derechos de género para las mujeres. Se trata de un conjunto de organizaciones muy diversas entre sí en lo que respecta a su estructura, sus alcances, objetivos, el tipo de demanda que satisfacen, la escala, etc. Es esta heterogeneidad, analiza Paiva, la que dificulta tipificarlas (2004:101).

Las Asociaciones Civiles

La reforma del Código Civil y Comercial (CCyC), que entrara en vigencia el 1 de agosto de 2015 por ley 27077, reserva los artículos 141º al 167º al tratamiento de la persona jurídica en general, resultando estas normas, salvo disposición o naturaleza contraria, plenamente aplicables a las asociaciones civiles; y los artículos 168º a 192º a las asociaciones civiles propiamente dichas.

Así es que, las Asociaciones Civiles, según el articulado del CCyC, establece que: ***“la asociación civil debe tener un objeto que no sea contrario al interés general o al bien común. El interés general se interpreta dentro del respeto a las diversas identidades, creencias y tradiciones, sean culturales, religiosas, artísticas, literarias, sociales, políticas o étnicas que no vulneren los valores constitucionales. No puede perseguir el lucro como fin principal, ni puede tener por fin el lucro para sus miembros o terceros”***.

Este nuevo ordenamiento define el bien común con entidad propia, rasgos propios, contruidos filosófica y jurídicamente durante siglos; concepto que se fue construyendo y asimilable al bienestar general previsto en la Constitución Nacional, que le dio perfiles propios (Monteleone Lanfranco,

2015). Al respecto, y siguiendo al mismo autor, cita diferentes especialistas, con sus interpretaciones, acerca de qué incluye el bien común:

Crovi afirma que: *"en materia de asociaciones, se sostiene que el bien común significa, según el alcance que le otorga el art. 33, que la institución debe hacer posible el desarrollo material, económico y moral de sus integrantes, de acuerdo a la moral media de nuestra sociedad. En realidad, apreciar el bien común es apreciar aquello que la sociedad en su conjunto considera digno de protección....se pretende que estas entidades realicen una actividad altruista....que colabore, de manera inmediata o mediata, con el bienestar general"*.

Mientras que para Facundo Biagosch: *"...en las asociaciones civiles, el bien común estaría constituido por la utilidad pública, por su utilidad general"*.

Por último, para Salvat R. (citado por Biagosch) *"bien común es el interés colectivo, entendiéndose por interés colectivo el propio de la colectividad en su conjunto..."*. Finaliza Biagosch sosteniendo que *"...cuando nuestros constituyentes señalaron y garantizaron el derecho de asociarse con fines útiles no estaban haciendo referencia solamente a la utilidad propia de los constituyentes, sino que por no poder ser nunca ese interés y utilidad contrarios a la utilidad de la comunidad en su conjunto, directa o indirectamente debían estar relacionados con la utilidad general o utilidad pública que implica la existencia de ese nuevo sujeto de derecho, dotado de personalidad jurídica propia, distinta de los miembros que la conforman, que le otorga el Estado"*.

Así, en las conclusiones Monteleone Lanfranco (2015) resume las principales diferencias que las Asociaciones Civiles tienen en el nuevo CCyC con respecto al anterior: *"la jurisprudencia administrativa emanada de la Inspección General de Justicia (vbgr. el art. 152°) posibilita que en los estatutos de la asociación sólo figure el domicilio de la misma, entendiéndose como tal a la jurisdicción; el aspecto más criticable nos sigue pareciendo el posibilitar que el objeto de la asociación cumpla con los requisitos legales con sólo no contrariar el bien común (art. 168°), cuando anteriormente la asociación obtenía personería jurídica, si tenía como "principal objeto" el bien común (art. 33° Código Civil de Vélez Sarsfield). No se trata simplemente de una diferencia terminológica, sino de un cambio copernicano en el modo de concebir las asociaciones civiles"*.

En síntesis, las Asociaciones Civiles deben *cumplir con los siguientes requisitos*: Objeto: no contrariar el bien común; ausencia de finalidad lucrativa; contar con patrimonio propio; capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones; autorizaciones legales para funcionar; imposibilidad de subsistir únicamente con asignaciones del Estado.

Las Fundaciones

Las fundaciones se encontraban reguladas por ley nacional n° 19836 del año 1972, y a partir de la aplicabilidad del nuevo CCyC de la Nación se derogó y actualmente está instaurada en el capítulo 3 del Título de Persona Jurídica. En él, se define como *"personas jurídicas que se constituyen con una finalidad de bien común, sin propósito de lucro, mediante el aporte patrimonial de una o más personas, destinado a hacer posibles sus fines"*. Si bien la regulación le dedica un segmento en particular, no se han introducido grandes cambios.

La diferencia fundamental entre Asociaciones Civiles y Fundaciones es la forma en que se constituye originalmente su patrimonio, que en el caso de las fundaciones, como ya se expresara, *"se constituye*

a partir del aporte de una o más personas”, y que por lo general es a partir de la dotación de un capital “considerable”. Por lo general, se identifican a este tipo de Intuiciones con grandes empresas o personas muy adineradas.

En síntesis, las Fundaciones deben cumplir con los siguientes requisitos: Objeto: no contrariar el bien común; ausencia de finalidad lucrativa; contar con patrimonio propio; capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones; autorizaciones legales para funcionar; imposibilidad de subsistir únicamente con asignaciones del Estado.

Existen diferentes tipos de Fundaciones, entre ellas, las que usualmente se vinculan, están asociadas al área de la cultura y de la salud.

Fundaciones del Área de la Cultura: Las primeras se sostienen por el aporte de empresarios o grandes empresas como los bancos. En Argentina, las más renombradas quizás sea la Fundación Konex, alguna de las cuales tienen sedes en las localidades del Partido como AZARA, Fundación de Historia Natural con Sede en Museo de Ciencias Naturales de Miramar;

Fundaciones del Área de la Salud: se caracterizan por realizar investigaciones y prestar asistencia en salud, como la Fundación Favaloro;

Fundaciones de Asistencia Social: principalmente brindan asistencia social a sectores más necesitados, como por ejemplo UNICEF, de asistencia a los niños, de carácter internacional y con sede en el país;

Fundaciones del Área de la Educación: se incluyen las de las universidades, como la Universidad Nacional de Mar del Plata con sede en Mar del Plata y las Universidades Privadas, que se constituyen como tal desde su origen;

Fundaciones Políticas: son las vinculadas a partidos o personalidades políticas, como FUNDEPS (Fundación para el Desarrollo de Políticas Sustentables), cuyo lema es: políticas y derechos humanos;

Fundaciones Empresarias: son aquellas patrocinadas y formalizadas por el aporte financiero de empresas como bancos, productoras de servicios. Quizás las más reconocidas a nivel nacional sean la Fundación Constantini o Amalita Fortabat.

Además, en los últimos años han aparecido un sinnúmero de fundaciones ligada a la actividad de los profesionales de elite en diversos deportes; esta variante no está incluida en la bibliografía revisada, y tienen mucha trascendencia por la propuesta de actividades vinculadas a la formación y actividad deportiva.

Fundaciones Deportivas: quizás son las más recientes y por lo general vinculadas a grandes figuras del deporte nacional y hasta algunas de ellas con sedes internacionales, como Fondazione P.U.P.I O.n.l.u.s (Organización no lucrativa de utilidad social). Esta fundación tiene desde el año 2003 en Milán, Italia. Al respecto, en la página web de la fundación se detalla que la misma envuelve en su accionar a la comunidad de inmigrantes argentinos, instituciones gubernamentales italianas y argentinas, empresas organizaciones sin fines de lucro y a la población local en su conjunto.

Las Cooperativas

Los primeros antecedentes del cooperativismo en nuestro país nos retrotraen al año 1875 cuando un grupo de inmigrantes franceses creó la Sociedad Cooperativa de Producción y Consumo de Buenos Aires, auspiciada por el sociólogo francés Adolfo Vaillant, impulsor del cooperativismo a nivel nacional y en Uruguay. Sin embargo, no hay pruebas que la actividad de la entidad se concretara. Algo similar ocurrió con una cooperativa de consumo fundada en 1878 por colonos suizo-alemanes, dedicados a la actividad agrícola, en la localidad santafesina de Esperanza (https://historyaybiografias.com/historia_cooperativas_argentina/). Otra de las Cooperativas más antigua del país fue la fundada en 1885 por un grupo de inmigrantes galeses en Trelew, y es la Compañía Mercantil de Chubut, cuya finalidad era comercializar la producción agrícola de sus asociados y proveerlos de artículos de consumo. El primer contingente importante de galeses había desembarcado veinte años antes, soñando instalar allí La Nueva Gales. Más tarde esta cooperativa se transformó en sociedad anónima.

Otra de las Cooperativas de gran trascendencia fue la Cooperativa Obrera de Consumo, fundada en 1898 por iniciativa del dirigente socialista Juan B. Justo, quien además fue el responsable de redactar sus estatutos. En este se disponía que cada socio tuvieran un voto, que las ventas debían ser al contado y exclusivamente a sus asociados y que de los excedentes tenían que repartirse el 60% entre los socios en función de sus consumos, el 30% para fondo de reserva y el 10% restante para repartir entre el personal. La cooperativa funcionó, hasta su cierre en 1902, en el local del Partido Socialista. Asimismo, Juan B. Justo, uno de los dirigentes que más pugnó por desarrollar el cooperativismo en el país, fundó el Hogar Obrero. Esa iniciativa coincidió con la resolución adoptada por el Tercer Congreso de la Unión General de Trabajadores, de tendencia socialista, que invitó a los obreros sindicalmente organizados a constituir cooperativas con el objetivo de *«mejorar las condiciones de trabajo y hacer más intensa la propaganda obrera, excluir de ellas el sentimiento de estrecho espíritu de corporación y contribuir a robustecer su resistencia al capitalismo»*, siendo este el fin de la creación del cooperativismo, la de generar mejores condiciones de redistribución “empresarial” y condiciones de trabajo. La actividad de las Cooperativas con el correr de los años se fue diversificando, incluyendo la construcción de viviendas, almacenes de indumentaria, supermercados, etc. (Fuente: 50 Años de Ideas e Ideales. Instituto Movilizador de Fondos Cooperativos).

Actualmente en el sur del país este modelo de institución más renombrada es la Cooperativa Obrera, que desarrolla actividades culturales y sociales, cuenta con una tarjeta de crédito y diferentes versiones destinadas a estudiantes de la Universidad Nacional del Sur, y hasta marcas propias. La Coope se fundó en la ciudad de Bahía Blanca en el año 1920, hoy cuenta con 99 años de vida y está presente en las Provincias de Buenos Aires, La Pampa, Río Negro y Neuquén (Fuente: <https://www.cooperativaobrera.coop/>)

2. Las OSC en el Partido de General Alvarado

Más allá de la terminología utilizada lo más significativo es el rol que ocupan las OSC en el entramado de la economía social o solidaria, y en este caso en el Partido de General Alvarado y en las diferentes localidades que componen el Partido.

En el protocolo municipal se han identificado una serie de OSC las que han sido agrupadas según la actividad dominante que cada una de ellas desarrolla, y tal lo desarrollado en las notas precedentes. En ese sentido, se registran un total de 196 entidades. De ese total el 82% (162 OSC) son

Asociaciones; 3% (5 SC) Fundaciones; 6% (11 OSC) a Cooperativas; y 9% (18 OSC) no se han clasificado dado la falta de datos que permiten efectivizarlo.

Dichas OSC están desagregadas en ocho rubros, estos son: Organizaciones de Colectividades, Mutuales de Socorros Mutuos, Cooperadoras Escolares, Sociedades de Fomento; Bibliotecas Populares, Academias Nacionales, Centros de Investigaciones Científicas; Clubes Deportivos, Gremial y Religiosas. En el itemizado Fundaciones, se han dividido en aquellas pertenecientes al área de cultura, al de salud, a la educación, a la Asistencia Social, a la empresariales; y a las Deportivas. El tercer grupo corresponde a las Cooperativas, y el cuarto grupo están sujetos a clasificación.

La siguiente Tabla referida a las OSC en el Partido de General Alvarado, registra en sus filas el TIPO de OSC, mientras que en las columnas se indica la localidad donde está registrada la sede de la misma. Se ha realizado un primer procesamiento en relación a los datos disponibles, pero es necesario mencionar que algunas de las OSC pueden ser reclasificadas en el tipo cuando se complete toda la información requerida para cada una de ellas.

Tabla. OSC en el Partido de General Alvarado

	TIPO DE OSC	TOTAL	MIRAMAR	OTAMENDI	MECONGUÉ	MAR DEL SUR	C. DEL MAR
Asociaciones Civiles	Organizaciones de Colectividades	15	9	3	2	1	0
	Mutuales de Socorros Mutuos	11	7	0	0	0	2
	Cooperadoras Escolares	42	29	7	3	2	1
	Sociedades de Fomento	12	9	2	0	1	0
	Bibliotecas Populares	4	3	0	0	0	1
	Academias Nacionales						
	Centros de Investigaciones Científicas						
	Clubes Deportivos	57	54	1	1	1	0
	Gremial	5	5	0	0	0	0
	Religiosas	16	15	1	0	0	0
Fundaciones	Área de la Cultura	3	2			1	
	Área de la Salud	2	1	1			
	Asistencia Social						
	Área de la Educación						
	Políticas						
	Empresarias						
	Deportivas						
	Cooperativas	11	6	2	2	1	0
	Sujeto a clasificación	18	15	0	1	0	2
	total	196	155	17	9	7	6

Fuente.: Elboración propia en base a datos otorgados por la MGA.

En síntesis, el proyecto propone construir un Observatorio de OSC y ONG, en el que se propone la acción siguiendo la siguiente propuesta metodológica:

Realizar un relevamiento y fichaje de todas las OSC y ONG del Partido;


Georreferenciar las sedes y radios de influencia de las acciones;

Realizar un procesamiento cuanti-cualitativo de las Variables de las OSC y de ONG;

Se muestran a modo de ejemplo las fichas a completar para Fundaciones, Asociaciones y Cooperativas.

TABLA EJEMPLO DE PROCESAMIENTO DE OSC	
VARIABLES	DESCRIPCIÓN
SIGLA	FAIDI
NOMBRE	Fundación de Ayuda Integral a Discapacidad e Infancia
DIRECCIÓN y TELÉFONO	calle 96 n° 1099, Miramar, Buenos Aires 02291490706
ES SEDE PRINCIPAL o SUBSIDIARIA	Tiene Sede propia, 4 Has. (adquirida el 12-may-2017)
ACTIVIDAD PRINCIPAL	Jardín de Infantes Comunitario, Casa de los niños y del Joven, Comedor Mediodía y Noche.
FORMA JURÍDICA	FUNDACIÓN
TIPO DE FORMA JURÍDICA	de Salud
ORIGEN	Sin información.
AÑO INICIO DE LA ACTIVIDAD	3-feb-08
LOCALIZACIÓN DE LOS BENEFICIARIOS	Bº Las Flores y Aerparque
COLABORADORES	Todos Voluntarios
TRABAJADORES PERMANENTES	No
FUENTES DE FINANCIAMIENTO	Aportes Voluntarios de Empresas, Políticos, etc.
PÁGINA WEB y OTROS MEDIOS ELECTRÓNICOS DE CONTACTO	facebook/fundacion.faidi e-mail: fundacionfaidi@gmail.com
DESTINATARIOS	90 familias y otros 50 en Lista de espera, Total 500 filias. entre niños y adultos.
TIENE SEDE EN OTRA CIUDAD	Sin información.
PRESIDENTE y OTROS REPRESENTANTES / CARGOS	MARÍA JOSÉ ROLLIÉ
RECIBE APORTES EXTERNOS / MONTOS	Senador Provincial EDUARDO SCHIAVO; Vicegobernador DANIEL SALVADOR
PROYECTOS FUTUROS, MODIFICACIÓN BENEFICIARIOS	PUERTO NIÑO, Proyecto de Balneario Accesible.
OTROS	

Fuente.: Elaboración propia en base a datos extraídos de página web de la Institución y otros medios electrónicos.

	TABLA EJEMPLO DE PROCESAMIENTO DE OSC	
	DESCRIPCIÓN	
SIGLA		
NOMBRE	Cooperativa Eléctrica y Anexos de Mar del Sur	
DIRECCIÓN y TELÉFONO	Calle 19 y 94 Teléfono: 02291 491109	
ES SEDE PRINCIPAL o SUBSIDIARIA	Sede Principal	
ACTIVIDAD PRINCIPAL	Distribución de energía eléctrica en su área de concesión, brindando sus servicios en zonas urbanas y rurales.	
FORMA JURÍDICA	Cooperativa	
TIPO DE FORMA JURÍDICA	Servicios	
ORIGEN	Mar del Sur	
AÑO INICIO DE LA ACTIVIDAD	00/00/1946	
LOCALIZACIÓN DE LOS BENEFICIARIOS	Mar del Sur y Boulevard Atlántico	
COLABORADORES	Sin información	
TRABAJADORES PERMANENTES	Sin información	
FUENTES DE FINANCIAMIENTO	Sin información	
PÁGINA WEB y OTROS MEDIOS ELECTRÓNICOS DE CONTACTO	http://coopmds.com.ar/ e-mail: coopmds@gmail.com	
DESTINATARIOS	Usuarios y asociados	
TIENE SEDE EN OTRA CIUDAD	No	
PRESIDENTE y OTROS REPRESENTANTES / CARGOS	Consejo de Administración Presidente Daniel Llaneza	
RECIBE APORTES EXTERNOS / MONTOS	Sin información	
PROYECTOS FUTUROS, MODIFICACIÓN BENEFICIARIOS	Incorporar nuevas oportunidades para ampliar los servicios o productos ofrecidos	
OTRA INFORMACION	Posee un Centro Cultural para desarrollar actividades educativas, culturales y cursos.	

Fuente.: Elaboración propia en base a datos extraídos de página web de la Institución y otros medios electrónicos.

TABLA EJEMPLO DE PROCESAMIENTO DE OSC	
VARIABLES	DESCRIPCIÓN
SIGLA	ACEGA
NOMBRE	Asociación de Colectividades Extranjeras de General Alvarado
DIRECCIÓN y TELÉFONO	Av. 37 nº 477, Miramar, Buenos Aires 0229142-0866
ES SEDE PRINCIPAL o SUBSIDIARIA	Sede temporaria. Vivienda particular
ACTIVIDAD PRINCIPAL	Cultural. Reunir a las colectividades extranjeras para mantener sus costumbres
FORMA JURÍDICA	Asociación
TIPO DE FORMA JURÍDICA	Cultural.
ORIGEN	General Alvarado
AÑO INICIO DE LA ACTIVIDAD	31-may-08
LOCALIZACIÓN DE LOS BENEFICIARIOS	General Alvarado
COLABORADORES	Todos Voluntarios
TRABAJADORES PERMANENTES	No
FUENTES DE FINANCIAMIENTO	Cuota societaria y subsidios del municipio
PÁGINA WEB y OTROS MEDIOS ELECTRÓNICOS DE CONTACTO	https://www.facebook.com/acegamiramar/
DESTINATARIOS	Colectividades radicadas en el partido.
TIENE SEDE EN OTRA CIUDAD	No
PRESIDENTE y OTROS REPRESENTANTES / CARGOS	Antonio José Da Consaisao y Comisión Directiva
RECIBE APORTES EXTERNOS / MONTO	No
PROYECTOS FUTUROS, MODIFICA ZONA BENEFICIARIOS	Tener sede propia
OTROS	Celebran en una fiesta anual. Muestran su platos y bailes típicos.



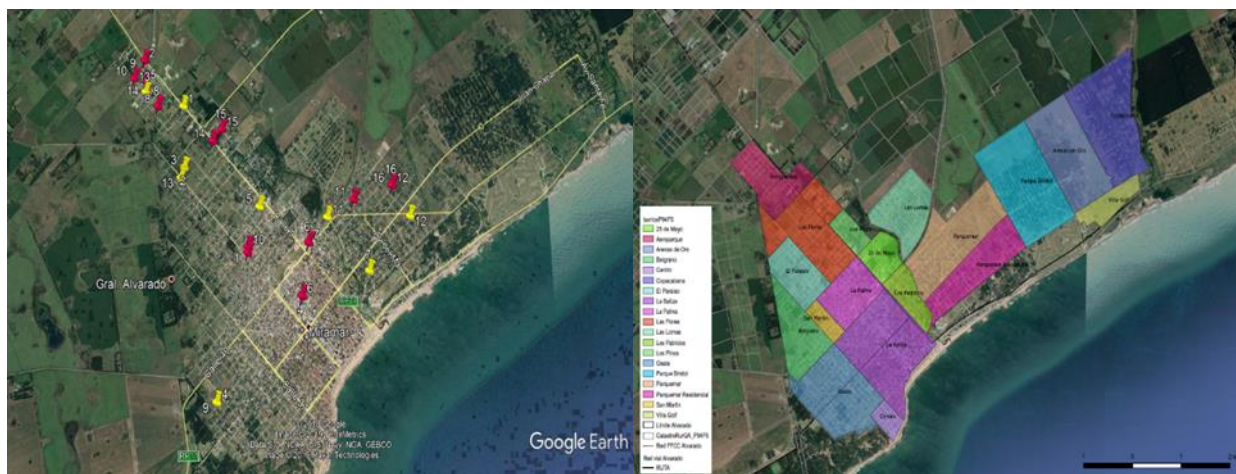
Fuente.: Elaboración propia en base a datos extraídos de página web de la Institución y otros medios electrónicos.

Organizaciones de base

Se denominan así a las agrupaciones de vecinos surgidas para atender demandas muy focalizadas de sectores socialmente vulnerables. Si bien tienen algún nivel de estructuración, son altamente informales, sin entidad jurídica y aparecen para satisfacer las demandas muy básicas de los sectores carenciados. En este sentido, la mayoría de los comedores barriales, guarderías de niños, apoyo escolar, son entre otros, organizaciones de base. Se diferencian de las ONGs fundamentalmente porque operan sin personería jurídica y sin ningún tipo de reconocimiento legal, fundamentalmente por los costos trámites que para ello se requiere (Paiva, 2006).

A modo de ejemplo, en el diagnóstico realizado para General Alvarado, uno de los mayores desafíos es dar respuesta a la población que padece la problemática alimentaria. Así entonces, entre las organizaciones de base de la ciudad de Miramar, han reaparecido por el recrudescimiento del contexto social, los merenderos y comedores, sostenidos por agrupaciones sociales y también hogares particulares. Esta es sin duda información clave para registrar, ya que se necesita de un abordaje intersectorial (Dirección de Articulación Comunitaria de la Secretaria de Desarrollo Humano PGA, articulando con ONGs, Organizaciones de Base y otras áreas de gobierno.

También interesa la geolocalización de los comedores y merenderos que registran actividad actualmente - tanto como los hogares que solicitan bolsas de alimentos a Desarrollo Humano-, pues reflejan espacialmente la problemática y facilitan el diseño de distintas estrategias de intervención. A continuación, se indican los comedores y merenderos de la ciudad de Miramar en la actualidad, los barrios, y una tabla con distintas organizaciones- incluso iglesias y hogares particulares, que sostienen los comedores y merenderos.



Fuente: Elaboración propia en base a información de Desarrollo Humano PGA

Comedores y Merenderos Miramar. 2019

AGRUPACIÓN	COMEDOR	MERENDERO
Atahualpa.	´Todo por los niños´	´Color Esperanza´ ´Corazones Contentos´
Movimiento de Trabajadores Excluidos (MTE)	´Ayudanos a ayudar´	´Ayudanos a ayudar´ / ´Sonrisitas´ MTE/
Iglesia Cristo Rey	´Iglesia Cristo Rey´	´Escuela de fútbol Los Guerreros´.
Asamblea de Iglesias Cristianas	´Asamblea de Iglesias Cristianas´	´Iglesia Cristo Rey´
Padre Mujica	´Mi Comedor el Sueño´	´Mi Comedor el Sueño´
Escuela N° 5	Escuela N° 5	
Iglesia Peñel	Centro Familiar Cristiano	Centro Familiar Cristiano
Cooperativa	´Niños felices´ Cooperativa	´Niños felices´ Cooperativa´
Iglesia Mensaje de Salvación	Iglesia Mensaje de Salvación	
Club Juventud Parquemar	Iglesia Mensaje de Salvación	
SUM Las Flores	´Las Flores´.	
Dignidad	´Dignidad´.	´Dignidad´.
Hogar Aleluya		´Hogar Aleluya´
Hogar 1	´Manito del Angel´.	´Manito del Angel´.
Hogar 2 Aeroparque	´Elias Samuel´.	´Elias Samuel´.
Hogar 3	´La abuela	´La abuela
Hogar 4 y Hogar 5		´Merendero´

Fuente: Elaboración según los registros de la Secretaría de Desarrollo Humano del PGA 2019.

Otro conjunto de organizaciones que aparece en la escena pública es con el reclamo o con la defensa de derechos no contemplados como el cuidado del ambiente, los derechos humanos, la transparencia política. Es interesante el caso del Movimiento Minguero en Parque Bristol, Miramar, con la bioconstrucción; el concepto de reserva forestal; el tema del agua, y otros contenidos que en perspectiva ambiental, pueden entenderse como formas alternativas de un modo de habitar el territorio. Es importante el registro de estos movimientos, con creciente actividad, participación y visibilización en la escena local, que a su vez articula con otras organizaciones e instituciones.

Estudios Especiales
Cuadro General de Usos del Suelo
Propuesta

por Arq. Alberto Vera

El Código de Ordenamiento Territorial contiene normativas referidas al uso, ocupación y subdivisión del suelo. El uso del suelo refiere a la regulación de la localización de las actividades en el territorio en función del tipo de actividad, dimensiones, movimientos, generación de molestias, con el fin de evitar conflictos entre actividades.

En las Ordenanzas de Zonificación, entre ellas la de General Alvarado, es habitual encontrar la regulación de los usos del suelo a partir de una mención desprolija, ambigua o con un alto grado de generalidad de los usos permitidos en cada zona.

Eso da lugar a dudas, inconsistencias, arbitrariedades, múltiples interpretaciones e inseguridad jurídica, obligando constantemente a analizar casos especiales, a otorgar excepciones, o a resolver de un modo inequitativo.

Además, la evolución de la sociedad, la economía y la tecnología incorporan nuevas actividades o modos diferentes de realizar las actividades ya existentes, por lo que una normativa estática no es apropiada para la reglamentación de sus condiciones de localización, y tampoco es admisible la necesidad de actualizar permanentemente las normas.

En el presente documento se explicitan los criterios y fundamentos para la reglamentación de los Usos del Suelo de un modo novedoso, considerando que, mientras se formula el Plan de Desarrollo Territorial y Ambiental y el Código de Ordenamiento Territorial, esta normativa también puede ponerse en vigencia como complemento de la Ordenanza 26/79 de zonificación del partido.

El documento consta de tres partes:

Parte 1. Definiciones para la regulación de usos

Parte 2. Clasificación y características de los usos

Parte 3. Cuadro General de Usos

En la primera parte denominada **DEFINICIONES PARA LA REGULACIÓN DE USOS** se brindan los conceptos de:

Usos Permitidos (Predominantes, Complementarios y Compatibles)

Usos Condicionados

Usos No Permitidos

Usos Prohibidos

Usos Tolerados

Usos No Consignados

En la segunda parte titulada **CLASIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LOS USOS** se agrupan los diferentes tipos de usos en 5 grupos:

Residencial

Comercial

Servicios

Depósitos

Producción

Dentro de cada uno de estos grupos de usos se identifican y definen diferentes categorías:

USO RESIDENCIAL

Vivienda Unifamiliar

Vivienda Unifamiliar Anexa a Uso Principal

Vivienda Multifamiliar Apareada

Vivienda Multifamiliar

Vivienda Comunitaria

USO COMERCIAL

Comercio Minorista con diversas tipologías

Centro Comercial con diversas tipologías

Comercio Materiales de Construcción con diversas tipologías

Comercio Mayorista con diversas tipologías

USO SERVICIOS

Servicios Públicos

Servicios Generales con diversas tipologías

Salas Velatorias

Servicios Financieros

Servicios de Hospedaje con diversas tipologías

Servicios de Educación y Cultura con diversas tipologías

Servicios de Culto

Servicios de Salud con diversas tipologías

Servicios de Esparcimiento con diversas tipologías

Actividades Deportivas con diversas tipologías

Servicios de Reparaciones

Servicios al Automotor con diversas tipologías

Estaciones de Servicio

Lavaderos de Autos Livianos y Motos

Lavaderos de Camiones y Colectivos

USO DEPÓSITOS

Depósitos Comerciales e Industriales con diversas tipologías

USO PRODUCCIÓN

Actividades Artesanales

Industrias Categoría 1, 2 y 3 según Ley 11.459

Producción Primaria con diversas tipologías

En la tercera parte titulada **CUADRO GENERAL DE USOS** se presentan los usos, sus aptitudes para ser localizados en cada zona y referencias complementarias sobre estacionamiento, carga y descarga, y otras observaciones con el propósito de evitar molestias en el entorno.

1. DEFINICIONES PARA LA REGULACIÓN DE USOS

Los usos del suelo de las zonas del Partido de General Alvarado se clasifican en: "Usos Permitidos", "Usos Condicionados", "Usos No Permitidos", "Usos Prohibidos", "Usos Tolerados" y "Usos No Consignados".

1.1. USOS PERMITIDOS

Se consideran "Usos Permitidos" aquellos que, estando admitidos en cada zona del Partido, cumplen con la totalidad de los recaudos exigidos en la Zonificación, y con los requisitos que exigen las normas que rigen la actividad, sean éstas de competencia nacional, provincial y/o municipal.

Los Usos Permitidos podrán ser Predominantes, Complementarios y Compatibles.

1.1.1. Usos Predominantes

Son aquellos que caracterizan la zona donde se implantan. Son el uso principal y se los tiende a promover.

1.1.2. Usos Complementarios

Son aquellos que se consideran necesarios para el desarrollo de los Usos Predominantes.

1.1.3. Usos Compatibles

Son aquellos que sin estar relacionados directamente a los anteriores no generan molestias ni incompatibilidades, pudiendo ser admitidos sin inconvenientes.

1.2. USOS CONDICIONADOS

Se consideran "Usos Condicionados" aquellos que pueden estar permitidos en cada una de las zonas en la medida en que cumplan con requisitos particulares que mitiguen potenciales molestias específicas de la actividad.

1.3. USOS NO PERMITIDOS

Se consideran "Usos No Permitidos" aquellos que no sean admitidos en una o más zonas del Partido, o que no cumplan con las exigencias impuestas para su admisión.

1.4. USOS PROHIBIDOS

Se consideran "Usos Prohibidos" aquellos que de ninguna manera son admitidos en el Partido de General Alvarado. Se prohíbe a los particulares e instituciones públicas y privadas desarrollar acciones, obras o actividades que degraden en forma incipiente, corregible o irreversible, el ambiente y los paisajes urbanos y naturales. Expresamente debe declararse tal prohibición.

A modo de ejemplo, un listado de Usos Prohibidos puede ser:

- Centrales nucleares.
- Plantas de tratamiento y/o disposición de residuos nucleares.
- Fábricas y almacenamiento de material explosivo bélico.
- Decapitación de suelos: extracción del horizonte "A" u horizonte húmico.

1.5. USOS TOLERADOS

Se consideran "Usos Tolerados" aquellos existentes con anterioridad a la entrada en vigencia de la norma, habilitados por autoridad competente, que no pueden encuadrarse en la nueva normativa como Usos Permitidos, porque:

- no cumplen con todas las limitaciones y requisitos establecidos por las normas específicas que regulan la actividad; o
- no se encuentren consignados en el listado de usos admitidos en las zonas del partido de que se trate.

Toda solicitud de ampliación y/o reforma deberá ser evaluada en función de lo expuesto en el punto anterior, pudiendo accederse a lo peticionado siempre que la misma consista en una mejora ambiental o tecnológica que implique impactos positivos o disminución de los impactos negativos en el entorno.

1.6. USOS NO CONSIGNADOS

Se consideran "Usos No Consignados" a aquellos no incluidos en la Clasificación de Usos y que no se encuentran entre los expresamente prohibidos. La solicitud de localización de un uso no consignado implicará la presentación de una memoria detallada de la actividad a desarrollarse y será objeto de consideración y evaluación por parte de la dependencia municipal competente a los efectos de cumplimentar los pasos para su incorporación en el listado de actividades.

2. CLASIFICACIÓN Y CARACTERÍSTICAS DE LOS USOS

Los usos se clasifican en 5 GRUPOS y dentro de cada grupo se identifican y definen diferentes CATEGORÍAS: Para cada uno de los grupos y categorías se realiza una DEFINICIÓN CONCEPTUAL de sus características, conflictividad y escala, a modo de umbrales que puedan significar niveles de molestia crecientes a los fines de poder asignar cada actividad a las zonas más aptas. En cada tipología se brinda un LISTADO EJEMPLIFICATIVO (no taxativo) de los rubros o actividades más habituales que incluye. Cuando se deba definir la localización de una actividad no mencionada

explícitamente, se procederá atendiendo a la definición conceptual de la tipología y por asimilación al listado.

TODO LO MARCADO EN GRIS ES A MODO DE EJEMPLO y/o A REVISAR

2.1. USO RESIDENCIAL

Comprende actividades destinadas al alojamiento permanente de personas, familias y/o grupo de personas. Se clasifica en las siguientes categorías:

Vivienda Unifamiliar: Uso habitacional destinado al alojamiento de una persona o grupo familiar en forma estable, en una vivienda única en la parcela.

Vivienda Unifamiliar Anexa a Uso Principal: Una unidad de vivienda destinada a la residencia de una persona o familia dependiente de actividad principal que se desarrolla en la misma parcela. Puede ser portería, administración, o vigilancia de una vivienda, comercio, depósito, industria, campo o equipamiento.

Vivienda Multifamiliar Apareada: Dos o más unidades de vivienda en una misma parcela, con características edilicias y funcionales asimilables a la vivienda individual. Para ser considerada en esta categoría, debe cumplir con las siguientes condiciones:

- a) El acceso desde la vía pública hasta cualquiera de las unidades de vivienda no puede tener un ancho inferior a 3 metros.
- b) Cada unidad de vivienda debe contar en la Planta Baja con un espacio libre descubierto de uso propio de una dimensión no inferior a 15 metros cuadrados.
- c) Ninguna unidad de vivienda puede ser ejecutada por encima de otra.

Vivienda Multifamiliar: Uso habitacional destinado al alojamiento de personas o grupos familiares en forma estable, en dos o más unidades funcionales de vivienda en una misma parcela regulados bajo el régimen de Propiedad Horizontal, y que no cumplen con las condiciones para ser consideradas Vivienda Multifamiliar Apareada. Comparten accesos, circulación interna de distribución y servicios de infraestructura.

Vivienda Colectiva: Uso habitacional destinado al alojamiento de grupos de personas no unidas por lazos familiares, en forma estable con servicios e instalaciones comunes y régimen de relación interna comunitario. Incluye asilos, hogares, residencias infantiles, para adolescentes o personas mayores, comunidades religiosas.

2.2. USO COMERCIAL

Comprende actividades de intercambio, exposición, venta y/o reventa con destino a los consumidores o a otras actividades económicas, sin que medie la transformación de materias primas, productos intermedios o productos finales. Se clasifica en las siguientes categorías y tipologías:

Comercio Minorista Tipo I: Venta por menor de bienes de consumo diario o de primera necesidad a la población circundante, en locales de hasta 150 m² de superficie cubierta. A modo de ejemplo se pueden mencionar los siguientes rubros:

alimentos, bebidas, artículos de bazar, artículos de limpieza, bijouterie, cerrajería, farmacia, ferretería, kiosco de diarios, revistas, golosinas y cigarrillos, librería, útiles escolares, mercería, perfumería, regalos.....

Comercio Minorista Tipo II: Venta por menor de bienes de necesidad periódica u ocasional. Incluye a todos los rubros considerados Comercio Minorista Tipo I, cuando la actividad se desarrolla en locales de más de 150 m² de superficie cubierta.

A modo de ejemplo se pueden mencionar los siguientes rubros:

Comercio Minorista Tipo III: Venta por menor de bienes de gran volumen o de características tales que requieren de condiciones especiales para su funcionamiento. A modo de ejemplo se pueden mencionar los siguientes rubros:

.....

Comercio Minorista Tipo IV: Venta por menor de productos o sustancias que signifiquen riesgo o peligro para la población, el ambiente o los bienes. A modo de ejemplo se pueden mencionar los siguientes rubros:

.....

Centro Comercial Tipo I: Venta minorista de productos de consumo básico, organizados como un comercio único o un conjunto de comercios en parcelas de hasta 1.000 m² de superficie, con la modalidad de autoservicio, feria, mercado o supermercado.

Centro Comercial Tipo II: Venta minorista de productos, organizados como un comercio único o un conjunto de comercios en parcelas de hasta 10.000 m² de superficie, con la modalidad de autoservicio, feria, mercado o supermercado, centro de compras, galería de comercios, grandes tiendas, tiendas departamentales.

Centro Comercial Tipo III: Venta minorista y/o mayorista de productos, organizados como un comercio único o un conjunto de comercios en parcelas de más 10.000 m² de superficie, con la modalidad de hipermercado, shopping, acompañado o no por actividades de entretenimiento y servicios de comidas y bebidas.

Materiales de Construcción Tipo I: Venta y exposición, sin depósito, de materiales de construcción, excluyendo materiales pulverulentos, granulares y a granel, en locales de hasta 300 m² de superficie cubierta.

Materiales de Construcción Tipo II: Venta y exposición, incluyendo depósito, de materiales de construcción, excluyendo materiales pulverulentos, granulares y a granel. Incluye venta y exposición sin depósito en locales de más de 300 m² de superficie cubierta.

Materiales de Construcción Tipo III: Venta y exposición, incluyendo depósito, de todo tipo de materiales de construcción, y sin superficie límite.

Comercio Mayorista Tipo I: Venta por mayor de productos en locales de hasta 300 m² de superficie cubierta, y sin depósito de mercaderías, con condiciones de funcionamiento similares a las de un comercio minorista.

Incluye artículos como alimentos envasados, bebidas, cigarrillos, golosinas, juguetería, limpieza, perfumería, útiles escolares

Comercio Mayorista Tipo II: Venta por mayor de productos en general destinados a la provisión al comercio minorista, con una superficie cubierta de hasta **1.000 m2**.

Comercio Mayorista Tipo III: Venta por mayor de bienes de gran volumen, o que pueden causar molestias a la población circundante, o de características tales que requieren de condiciones especiales para su funcionamiento. Incluye a todos los rubros considerados como Comercio Mayorista Tipo II, cuando la superficie cubierta es superior a **1.000 m2**.

Comercio Mayorista Tipo IV: Venta por mayor de productos o sustancias que signifiquen riesgo o peligro para la población, el ambiente o los bienes.

2.3. USO SERVICIOS

Comprende al conjunto de actividades destinadas a servicios con prestación directa al público o a través de intermediarios incluyendo los servicios públicos y los privados en sus distintas escalas. Se clasifica en las siguientes categorías y tipologías:

Servicios Públicos: Los prestados directamente por el Estado en sus distintos niveles, por sí mismo o a través de empresas concesionarias, en diferentes tipologías:

Oficina de organismo público o de servicio público

Oficina de correos

Comisaria, destacamento policial

Cárcel, penitenciaría, reformatorio

Cuartel de bomberos

Cuartel de fuerzas de seguridad y defensa

Cementerio

Servicios Generales Tipo I: Servicios asociados o ligados directamente a la vivienda, como consultorio o estudio profesional anexo a una vivienda; guarda y estacionamiento de automóviles livianos, camionetas y motos.

Servicios Generales Tipo II: Servicios en general de uso diario, periódico u ocasional que no necesitan de condiciones especiales para su funcionamiento.

Servicios Generales Tipo III: Servicios que por su volumen o características requieren de condiciones especiales para su funcionamiento.

Servicios Generales Tipo IV: Servicios que pueden generar molestias a la población circundante. A modo de ejemplo: Guarda y estacionamiento de vehículos pesados, camiones, colectivos, volquetes y máquinas. Logística.

Salas Velatorias: Salas destinadas a la realización de velatorios, incluyendo o no en la misma las oficinas de administración de la empresa funeraria. El espacio para la guarda de vehículos destinados al servicio puede encontrarse en la misma o en otra parcela.

Servicios Financieros: Instituciones bancarias, financieras, cajas de crédito, empresas de administración de fondos de inversión.

Servicios de Hospedaje: Destinado al alojamiento transitorio de personas en diferentes tipologías:

Hotel por día o por mes, hostería, motel, hostel, albergue, apart-hotel, hotel boutique, resort, bed & breakfast

Lodge, eco-hotel

Cabaña

Camping, pop-up hotel

Alquiler de viviendas particulares por día, semana, quincena o múltiplo

Pensión familiar

Pensión para estudiantes

Hotel por hora.

Servicios de Educación y Cultura Tipo I: Destinada a impartir educación básica formal o complementaria, o al cuidado de niños pequeños. Su localización requiere cercanía con la población usuaria, la que debe poder llegar peatonalmente hasta el mismo. Su área de cobertura es barrial. Incluye guardería infantil, jardín de infantes, preescolar, establecimiento de educación general básica (EGB), escuela primaria, biblioteca.

Servicios de Educación y Cultura Tipo II: Establecimientos destinados a impartir educación formal o complementaria de nivel medio o de artes y oficios. Su área de cobertura es zonal. Incluye establecimiento de educación polimodal, escuela secundaria, enseñanza de artes y oficios, instituto técnico, academia, instituto de enseñanza de idiomas.

Servicios de Educación y Cultura Tipo III: Establecimientos destinados a impartir educación de nivel superior o actividades culturales de concurrencia esporádica. Su área de cobertura es regional. Incluye escuela superior, universidad, instituto de educación terciaria, salón de exposiciones, museo, galería de arte.

Servicios de Culto Tipo I: Sitios destinados a la práctica de actividades u oficios religiosos en una superficie cubierta máxima hasta 500 m².

Servicios de Culto Tipo II: Sitios destinados a la práctica de actividades u oficios religiosos sin límite de superficie.

Servicios de Salud. Consultorios Externos Tipo I: Consultorios médicos profesionales individuales.

Servicios de Salud. Consultorios Externos Tipo II: Establecimientos públicos o privados destinados a la atención de la salud a escala barrial, con consultorios externos sin internación, en parcelas de hasta 500 m².

Servicios de Salud. Consultorios Externos Tipo III: Establecimientos públicos o privados destinados a la atención de la salud a escala zonal o regional, con consultorios externos sin internación, en parcelas de más de 500 m².

Servicios de Salud. Clínica General: Establecimientos públicos o privados destinados a la atención de la salud a escala barrial, zonal o regional, con consultorios externos y con internación.

Servicios de Salud. Clínica Psiquiátrica: Establecimientos públicos o privados destinados a la atención de la salud mental, con consultorios externos y con internación.

Servicios de Salud. Consultorio Veterinario: Establecimientos destinados a la atención primaria de la salud de animales domésticos sin internación, en locales de **hasta 200 m²** de superficie cubierta.

Servicios de Salud. Clínica Veterinaria: Establecimientos públicos o privados destinados a la atención de la salud de animales domésticos, con consultorios externos, con o sin internación.

Servicios de Esparcimiento Tipo I: Establecimientos destinados a la atención de público en general para comer, beber, permanecer o entretenerse, sin la realización de espectáculos en vivo ni baile. Bar, café, cervecería, confitería, copetín al paso, salón de té, whiskería, cantina, fonda, parrilla, pizzería, restaurante, heladería, video bar, billar, pool, bowling, juegos de entretenimiento, juegos de mesa.

Servicios de Esparcimiento Tipo II: Establecimientos destinados a la atención de público en general para comer, beber, permanecer o entretenerse, con posibilidad de actuaciones en vivo o baile en espacios reducidos y como complemento de la actividad principal. Se incluyen en esta categoría: Auditorio con capacidad hasta **300 personas**, café, confitería o restaurante con espectáculo complementario en vivo, cine, teatro, casino, salas de apuestas hípcas, bingo, y otros juegos de azar.

Servicios de Esparcimiento Tipo III: Establecimientos destinados a la concurrencia masiva de público con permanencia prolongada para asistir a un espectáculo o bailar, se cobre o no entrada, con o sin consumición de comidas y bebidas. Incluye auditorio con capacidad para más de **300 personas**, confitería bailable.

Servicios de Esparcimiento Tipo IV: Instituciones destinadas a la reunión social, y salones destinados a reuniones de tipo familiar o de amigos, con concurrencia limitada exclusivamente a los socios o a los invitados especiales. Como club social, sede social de instituciones con salones de reunión, salón de fiestas.

Actividades Deportivas Tipo I: Canchas, instalaciones, playones y/o salones destinados a la práctica deportiva o la actividad física, sin asistencia de público para observar el juego.

Actividades Deportivas Tipo II: Estadios, canchas, instalaciones, playones y/o salones destinados a la práctica deportiva o la actividad física, al aire libre o en locales cerrados, con asistencia de público para observar el juego, se cobre o no entrada, con capacidad de **hasta 1.000 espectadores**.

Actividades Deportivas Tipo III: Estadios, canchas, instalaciones, playones y/o salones destinados a la práctica deportiva o la actividad física, al aire libre o en locales cerrados, con asistencia de público para observar el juego, se cobre o no entrada, con capacidad **mayor a 1.000 espectadores**.

Servicios de Reparaciones: Reparación de bienes o artefactos de uso doméstico o personal, en pequeña escala y de alcance barrial o zonal. Reparación de artefactos del hogar, de calzado, de cámaras fotográficas, de electrodomésticos, de equipos electrónicos, de instrumentos musicales, de instrumentos ópticos, de máquinas de oficina, de prendas de vestir y otros productos textiles, de relojes.

Servicios al Automotor Tipo I: Servicios destinados exclusivamente a motos, automotores livianos y camionetas, que no requieren de la permanencia del vehículo por mucho tiempo ni de su desarmado para realizar la tarea. Colocación, reparación o cambio de instrumental, de autorradios, de equipos de audio, de vidrios y burletes, de protectores plásticos para guardabarros, de tapizados, de cerraduras, de alarmas. Reparación de bicicletas.

Servicios al Automotor Tipo II: Servicios destinados exclusivamente a automotores livianos, camionetas, motos y bicicletas, que son necesarios para el mantenimiento permanente y rutinario, o en emergencias del vehículo. Mecánica general, Dirección y balanceo, Frenos, Suspensión, Amortiguación, Caños de escape, Radiadores, Tanques de combustible, Electricidad, Afinación, Carburación, Encendido, Baterías y acumuladores, Gomería, cámaras y cubiertas, Reparación de motos.

Servicios al Automotor Tipo III: Servicios de reparación de chapa y pintura, carrocerías, rectificación y ajuste de motores, reconstrucción a nuevo, vulcanización y recauchutaje de cubiertas y cámaras. Incluye las actividades Tipos I y II en automotores pesados y maquinarias. Para incluir lavadero de vehículos, deben cumplir con las condiciones exigidas para éstos.

Servicios al Automotor Tipo IV: Taller integral de atención, mantenimiento y reparación de vehículos, anexo a una concesionaria de venta de vehículos 0 Km de automóviles livianos, motos y camionetas.

Estaciones de Servicio: Servicios destinados a la provisión de combustible, engrase, cambio de aceite, gomería y venta de productos afines, para todo tipo de vehículos. Para incluir lavadero de vehículos, deben cumplir con las condiciones exigidas para éstos.

Lavadero de Autos Livianos y Motos: Lavadero manual o automático de autos, camionetas y motos, para el que se requiere un estudio particularizado del destino de los desagües y poseer perforación propia para el abastecimiento de agua.

Lavadero de Camiones y Colectivos: Lavadero manual o automático de camiones, colectivos y maquinarias, para el que se requiere un estudio particularizado del destino de los desagües y poseer perforación propia para el abastecimiento de agua.

2.4. USO DEPÓSITOS

Comprende a las actividades de almacenamiento. Se clasifica en las siguientes tipologías:

Depósitos Comerciales e Industriales Tipo I: Depósito de bienes que no requieren condiciones especiales para su funcionamiento, y/o en locales de hasta 300 m² de superficie cubierta, y/o en parcelas de hasta 1.000 m².

Depósitos Comerciales e Industriales Tipo II: Depósito de bienes que requieren de ciertas condiciones especiales para su funcionamiento, y/o en locales de más de 300 m² de superficie cubierta, y/o en parcelas de más de 1.000 m². Incluye a todos los rubros considerados "Depósitos Comerciales e Industriales Tipo I", cuando la actividad se desarrolla en locales o parcelas mayores a las indicadas para esa categoría.

Depósitos Comerciales e Industriales Tipo III: Depósito de productos o sustancias que signifiquen riesgo o peligro para la población, el ambiente o los bienes.

2.5. USO PRODUCCIÓN

Comprende actividades destinadas a la producción u obtención de materias primas y a la producción de bienes, equipos y servicios industriales. Se clasifica en las siguientes categorías:

Actividades Artesanales: Actividades de producción artesanal destinada exclusivamente a la venta directa al público en el mismo lugar de fabricación, y con una superficie cubierta que no supere los

200m2. Se consideran alcanzados por esta definición las actividades de corte de espejos y vidrios para armado de cuadros; corte y confección manual y en pequeña escala de prendas de vestir; edición de diarios, revistas y otras publicaciones periódicas; edición de libros, folletos, partituras, material cartográfico y otro tipo de publicaciones no periódicas; elaboración de: comidas, helados, pastas frescas, productos de panadería, masas, empanadas, sandwiches, postres, tortas, pasteles; imprenta de tarjetería y papelería personal y comercial; orfebrería, ebanistería y alfarería; reproducción de cintas, discos, videos, filmaciones y otras grabaciones tanto visuales como sonoras; tapicería manual (solo para muebles, no incluye automóviles); tejido de punto en máquina manual.

Industrias Categoría 1: Establecimientos industriales con Nivel de Complejidad Ambiental correspondiente a Primera Categoría, según lo prescripto por la Ley Provincial 11.459 y su Decreto Reglamentario 531/19.

Industrias Categoría 2: Establecimientos industriales con Nivel de Complejidad Ambiental correspondiente a Segunda Categoría, según lo prescripto por la Ley Provincial 11.459 y su Decreto Reglamentario 531/19.

Industrias Categoría 3: Establecimientos industriales con Nivel de Complejidad Ambiental correspondiente a Tercera Categoría, según lo prescripto por la Ley Provincial 11.459 y su Decreto Reglamentario 531/19.

Producción Primaria Tipo I: Actividades productivas agrarias y pecuarias intensivas, de bajo nivel de molestia y compatibles con el uso residencial.

Producción Primaria Tipo II: Actividades productivas agrarias y pecuarias intensivas o extensivas, propias de las áreas rurales y que no conviven con el uso residencial urbano.

3. CUADRO GENERAL DE USOS

La posibilidad de localización de los diferentes usos del suelo en cada una de las zonas que conforman el Partido de General Alvarado se determina y detalla en el Cuadro General de Usos del Suelo.

El Cuadro consta de 5 grandes paquetes de USOS (un dígito), los que a su vez se subdividen en CATEGORÍAS (dos dígitos), y éstas en TIPOLOGÍAS (tres dígitos).

Cada una de las ZONAS del Código Municipal se encuentra calificada según la pertenencia a un Tipo de Zona según la Ley Provincial 11.459 y su Decreto Reglamentario 531/19:

Zona A: Residencial Exclusiva, no apta para establecimientos industriales

Zona B: Mixta, apta para la de establecimientos de 1° y 2° categoría

Zona C: Industrial Exclusiva, apta para establecimientos de 1°, 2° y 3° categoría

Zona D: Otras zonas, de reglamentación particularizada

A la derecha, se ubican tres columnas que especifican las condiciones requeridas para el estacionamiento, las exigencias para cargas y descargas, y observaciones particulares cuando correspondan.

Las referencias dentro del Cuadro responden a cuatro grupos distintos:

Según la aptitud de la zona para recibir el uso (x, guión y número). La **x** significa que el uso está permitido, el **guión** que el uso no está permitido, y el **número** remite a referencias porque el uso está permitido bajo determinadas condiciones.

Según los requisitos de estacionamiento (letra mayúscula).

Según las exigencias de carga y descarga (número romano).

Según las observaciones (letra minúsculas)

Plan Estratégico de General Alvarado

Estudios Especiales

Promoción del hábitat social

Propuesta de ordenanzas

por Arq. Alberto Vera

La implementación en el partido de General Alvarado de los instrumentos previstos por la ley provincial 14.449 de Acceso Justo al Hábitat sancionada en el año 2012, que define lineamientos para las políticas de hábitat y vivienda con prioridad en las familias con pobreza crítica y necesidades especiales, requiere de una serie de pasos y desarrollo de acciones por parte del gobierno local.

Para dar continuidad al primer paso dado por la Municipalidad con la adhesión por ordenanza a dicha ley, corresponde avanzar en la conformación y funcionamiento pleno del Consejo Local del Hábitat y la adecuación de las normas locales a la instrumentación de varios de los beneficios que la ley prevé. El Consejo Local del Hábitat permite la articulación del trabajo de las diferentes áreas municipales relacionadas al tema en asociatividad con diferentes actores, permitiendo así un trabajo integrado con todos los involucrados.

La revisión normativa local incluye la determinación de zonas especiales para la promoción del hábitat social; la reserva de tierras en predios vacantes u ocupados para la puesta en marcha de procesos de regularización urbana y dominial; la determinación de zonas de promoción del hábitat social donde los municipios pueden determinar parámetros urbanísticos, normas administrativas, incentivos fiscales y mecanismos de financiamiento específicos a efectos de facilitar el cumplimiento de la finalidad de la ley; la implementación del Programa de Lotes con Servicios facilitando la producción de suelo urbano para determinados sectores sociales y recibir financiamiento de la provincia en consecuencia; el aprovechamiento de parte de la renta de lotes y construcciones generada por decisiones administrativas que los valorizan.

A través del trabajo del Consejo, se definen las diferentes zonas de la ciudad donde se han de aplicar los diferentes instrumentos, elaborando los anteproyectos de ordenanzas de declaración, la gestión ante las autoridades provinciales de aplicación, los acuerdos con propietarios de tierras, el trabajo compartido con los beneficiarios.

Con esta finalidad, en una primera etapa de corto plazo, mientras se formula el Plan de Desarrollo Territorial Ambiental y sus instrumentos (Código de Ordenamiento Territorial y Cuadro General de Usos), se proponen unas primeras acciones de implementación en el Partido de la Ley 14.449, con la selección de sitios apropiados para la aplicación del Programa de Lotes con Servicios y para la declaración de Zonas de Promoción del Hábitat Social.

Se presentan a continuación dos modelos de anteproyectos de ordenanza que permiten instrumentar estos propósitos.

Proyecto de Ordenanza sobre Lotes con Servicios

VISTO

La Ley Orgánica de las Municipalidades;

La Ley Provincial N° 14.449 de “Acceso Justo al Hábitat” y su Decreto Reglamentario 1.062/13,

La Ordenanza 26/79 de Zonificación del territorio y sus modificatorias;

CONSIDERANDO

Que la Municipalidad de General Alvarado, mediante Ordenanza ...XX..., ha adherido a la Ley Provincial N° 14.449 de “Acceso Justo al Hábitat” para la promoción del derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable;

Que el Art. 17 de la Ley 14.449 crea el Programa de "Lotes con Servicios" con la finalidad de facilitar el acceso al suelo urbanizado de las familias;

Que el inmueble identificado catastralmente como Circunscripción ..., Sección ..., Manzana, Parcela, delimitado por las calles reúne condiciones adecuadas para emprender un proyecto de "Lotes con Servicios";

Que iniciativas de este tipo posibilitan atender necesidades habitacionales de ciudadanos que no pueden acceder a la tierra y la vivienda a través del mercado inmobiliario;

Que resulta necesario adecuar las normas de zonificación urbanística a los preceptos de la Ley 14.449;

Por ello

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE GENERAL ALVARADO, en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de las Municipalidades N° 6.769, sanciona la siguiente:

ORDENANZA

Artículo 1°: DESAFÉCTASE de la zona ...XX..., según lo establecido en la Ordenanza 26/79 de Zonificación el inmueble identificado catastralmente como Circunscripción ..., Sección ..., Manzana, Parcela, delimitado por las calles

Artículo 2°: DESTÍNASE el inmueble identificado en el Art. 1° para llevar a cabo un proyecto de "Lotes con Servicios" conforme a lo previsto en la Ley N° 14.449 de “Acceso Justo al Hábitat”.

Artículo 3°: AFÉCTASE el inmueble identificado en el Art. 1° a zona ...XX..., con los siguientes indicadores urbanísticos:

FOS	0,6
FOT	1
Densidad	XX hab/ha
Ancho mínimo de parcela	8 m
Superficie mínima de parcela	200 m ²
Altura máxima	6 m
Usos predominantes: Vivienda unifamiliar, comercio diario anexo a vivienda, pequeño taller anexo a vivienda.	
Servicios públicos indispensables: <i>(energía eléctrica, alumbrado público, desagües cloacales, desagües pluviales, agua corriente, gas natural, apertura de calles, cordón cuneta, mejorado y entosado de calles, forestación urbana y señalización vial)</i>	

Artículo 4°: ESTABLÉCESE que el parcelamiento del inmueble identificado en el Art. 1° deberá cumplir con las cesiones de suelo para espacio verde y equipamiento comunitario, la apertura de calles y demás exigencias según los parámetros establecidos por el Decreto-Ley 8.912 y la Ordenanza 26/79 y sus modificatorias, salvo cuando la Ley 14.449 establezca menores exigencias.

Artículo 5°: ESTABLÉCESE que el Plano de Mensura y Subdivisión deberá ser sometido a aprobación ante la Dirección de Geodesia de la Provincia de Buenos Aires, previa certificación de la aptitud hidráulica y visto bueno de las áreas municipales de Desarrollo Urbano y Catastro.

Artículo 6°: ESTABLÉCESE que en el Plano de Mensura y Subdivisión a aprobar deberán constar como observación las siguientes restricciones al dominio:

- las parcelas se destinan únicamente a vivienda única, familiar y de carácter permanente, y sólo admitirán un comercio diario o pequeño taller anexo a la vivienda y de explotación exclusiva por el mismo grupo familiar;
- ninguna parcela podrá ser objeto de una posterior subdivisión catastral ni por propiedad horizontal, ni por cualquier otra figura legal;
- las parcelas originadas no podrán salir a la venta ni ser objeto de otro acto de disposición dominial hasta tanto se haya completado la totalidad de los servicios públicos indispensables;
- por el plazo de 10 años a contar desde la aprobación del plano de mensura y subdivisión, no podrán transferirse, constituirse, modificarse ni gravarse Derechos Reales sobre los inmuebles alcanzados en esta normativa, con excepción de la transferencia y/o constitución de hipoteca a favor del Banco de la Provincia de Buenos Aires y/o del Banco de la Nación Argentina y/o del Banco Hipotecario S.A. en su carácter de fiduciario del Programa de Crédito Argentino del Bicentenario (PROCREAR).

Artículo 7°: DECLÁRASE de interés social el proceso de escrituración del inmueble identificado en el Art. 1°, requiriéndose la intervención de la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires a los fines del otorgamiento de la escritura traslativa de dominio a favor de los adjudicatarios de acuerdo a lo que estipulen los respectivos boletos de compraventa.

Artículo 8°: REQUIÉRASE la intervención de la Subsecretaría Social de Tierras y Acceso Justo al Hábitat de la Provincia de Buenos Aires a fin de que se incorpore el plano de mensura y subdivisión del inmueble identificado en el Art. 1° al Programa "Lotes con Servicios".

Artículo 9°: De forma.

Proyecto de Ordenanza de Zona de Promoción del Hábitat Social

VISTO

La Ley Orgánica de las Municipalidades;

La Ley Provincial N° 14.449 de “Acceso Justo al Hábitat” y su Decreto Reglamentario 1.062/13,

La Ordenanza 26/79 de Zonificación del territorio y sus modificatorias;

CONSIDERANDO

Que la Municipalidad de General Alvarado, mediante OrdenanzaXX....., ha adherido a la Ley Provincial N° 14.449 de “Acceso Justo al Hábitat” para la promoción del derecho a la vivienda y a un hábitat digno y sustentable;

Que el Art. 44 de la Ley 14.449 prevé la creación de "Zonas de Promoción del Hábitat Social" con la finalidad de asegurar las condiciones legales para la puesta en marcha de procesos de regularización urbana y dominial, y resguardar la permanencia de la población residente;

Que el sector urbano denominado BarrioXX..... presenta condiciones de para lo que resulta apropiado aplicar los instrumentos previstos por la Ley 14.449;

Que iniciativas de este tipo posibilitan atender necesidades habitacionales de ciudadanos que no tienen regularizada su situación dominial sobre tierras en las que residen;

Que resulta necesario adecuar las normas de zonificación urbanística a los preceptos de la Ley 14.449;

Por ello

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE GENERAL ALVARADO, en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de las Municipalidades N° 6.769, sanciona la siguiente:

ORDENANZA

Artículo 1°: DESAFÉCTASE de la zona, según lo establecido en la Ordenanza 26/79 de Zonificación el sector urbano delimitado por las calles de la localidad de

Artículo 2°: AFÉCTASE el sector urbano identificado en el Art. 1° a "Zona de Promoción del Hábitat Social" en los términos que establece la Ley N° 14.449 de “Acceso Justo al Hábitat”.

AQUÍ ES NECESARIO VER EL CASO PARA EL QUE SE APLICA:

¿Ya tiene la subdivisión parcelaria aprobada?

¿requiere cambios en los indicadores urbanísticos para la regularización?

¿posee parte o todos los servicios?

¿se requiere aplicar incentivos fiscales?

En función de estas cuestiones y otras relacionadas, se debe definir el restante articulado del proyecto de ordenanza

Artículo Xº: DECLÁRASE de interés social el proceso de escrituración de las parcelas del sector urbano identificado en el Art. 1º a favor de sus ocupantes, requiriéndose la intervención de la Escribanía General de Gobierno de la Provincia de Buenos Aires a los fines del otorgamiento de la escritura traslativa de dominio.

Artículo Xº: De forma.

Plan Estratégico de General Alvarado
Estudios Especiales
Normativas de protección del patrimonio natural y cultural
Propuesta de ordenanzas

por Arq. Alberto Vera

Sin perjuicio de las normativas específicas que puedan dictarse respecto al tema, es necesario incluir esta cuestión en las normas de zonificación, considerando la valoración del patrimonio natural (paisajes, valores ambientales, recursos naturales, servicios ecológicos que prestan determinados territorios, que influyen sobre el ambiente y sobre la salud de los habitantes) y del patrimonio cultural (arquitectónico, urbanístico, histórico, arqueológico).

En la ciudad de Miramar, en cada una de las localidades del partido y también en las áreas rurales existen bienes que ameritan el reconocimiento patrimonial como ciertos edificios aislados, conjuntos de edificios, zonas urbanas, parques, bosques, plazas, predios vacantes, zonas forestadas, playas, médanos, acantilados, formaciones rocosas, entre otros, que requieren ser incorporados a la normativa urbanística.

Con esta finalidad, en una primera etapa de corto plazo, mientras se formula el Plan de Desarrollo Territorial Ambiental y sus instrumentos (Código de Ordenamiento Territorial y Cuadro General de Usos), se proponen una acción inicial de creación de un "Inventario de Bienes Inmuebles con Valor Patrimonial" y una "Comisión de Bienes Inmuebles con Valor Patrimonial". Este antecedente permitirá proteger bienes patrimoniales en forma inmediata y generar los contenidos que habrán de incorporarse al futuro Código de Ordenamiento Territorial.

Se presenta a continuación un modelo de anteproyecto de ordenanza que permite instrumentar estos propósitos.

PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO NATURAL Y CULTURAL

Proyecto de Ordenanza

VISTO

La Constitución de la Provincia de Buenos Aires, que en su Artículo 44 subraya que: “La Provincia preserva, enriquece y difunde su patrimonio cultural, histórico, arquitectónico, arqueológico y urbanístico, y protege sus instituciones.”

La ley orgánica de las municipalidades

El Decreto Ley 8912, del cual se desprende que entre sus objetivos está “la preservación de áreas y sitios de interés natural, paisajístico, histórico o turístico, a los fines del uso racional y educativo de los mismo”

La Ley 14.449, denominada como Ley de Acceso Justo al Hábitat, que señala en su Artículo 8 “Lineamientos Generales”, en su inciso e) Promover la recuperación, rehabilitación o refuncionalización de edificios y sectores urbanos residenciales en proceso de degradación, preservando el valor del patrimonio histórico y social.

CONSIDERANDO

Que, durante los últimos años se ha venido desarrollando una creciente toma de conciencia respecto de la necesidad de preservar valores que son propios de nuestros territorios urbanos y rurales.

Que, el patrimonio cultural se ha ido configurando con el aporte de sucesivas generaciones, expresando los valores característicos de las distintas épocas y habitantes de nuestra ciudad.

Que el patrimonio de una ciudad expresa los orígenes, la historia, la identidad y la riqueza de su pueblo.

Que, con el transcurso del tiempo, el crecimiento demográfico, la expansión y densificación urbana, y el desarrollo de las actividades económicas, el patrimonio sufre un progresivo deterioro, experimenta modificaciones y en algunos casos se llega a su desaparición.

Que para proteger y preservar el patrimonio es necesario instrumentar medidas tendientes a tal fin.

Que para alcanzar los objetivos de la presente ordenanza resulta necesario identificar los inmuebles que están alcanzados por la misma.

Por ello

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE GENERAL ALVARADO, en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de las Municipalidades N° 6.769, sanciona la siguiente:

ORDENANZA

Artículo 1°: CRÉASE en el Partido de General Alvarado el "Inventario de Bienes Inmuebles con Valor Patrimonial".

Artículo 2°: El Inventario tiene por objetivo contribuir a la protección, preservación, restauración, salvaguarda, difusión, acrecentamiento, transmisión, restauración, refuncionalización y puesta en valor de los bienes inventariados.

Artículo 3°: Los bienes inmuebles a ser incluidos en el Inventario creado por el Art. 1° pueden ser espacios, edificaciones y monumentos, tanto de propiedad pública como de propiedad privada.

Artículo 4°: DISPÓNESE que la inclusión de un bien inmueble en el Inventario creado por el Art. 1° puede estar motivada por razón de su valor histórico, urbanístico, arquitectónico, ambiental, paisajístico y/o cultural.

Artículo 5°: CRÉASE la "Comisión de Bienes Inmuebles con Valor Patrimonial" la que estará integrada por tres miembros designados por las dependencias que el Departamento Ejecutivo considere adecuadas a efectos del cumplimiento de los fines de la presente Ordenanza, más dos representantes titulares uno por cada uno de los bloques del H. Concejo Deliberante y dos representantes de organizaciones sociales con inserción en el tema. La Comisión podrá invitar a participar a organizaciones de la sociedad civil y de profesionales especializados en la temática.

Artículo 6°: Serán funciones de la "Comisión de Bienes Inmuebles con Valor Patrimonial" emitir opinión cada vez que alguna acción deba ser ejecutada sobre un bien inmueble incluido en el Inventario. También podrá sugerir incorporar o eliminar bienes del Inventario.

Artículo 7°: El Departamento Ejecutivo confeccionará y colocará una identificación en cada bien donde constará la declaración con la mención del número de la presente Ordenanza. Dicha identificación será de tamaño limitado y contendrá un código QR para poder ampliar su información

Artículo 8°: **FACÚLTASE** al Departamento Ejecutivo a gestionar, a través del decreto reglamentario correspondiente, la sustanciación de convenios con los propietarios de los inmuebles involucrados, a fin de estimular la preservación de los mismos, previa intervención de la "Comisión de Bienes Inmuebles con Valor Patrimonial".

Artículo 9°: **INCLÚYASE** en el Inventario creado en el Art. 1° los bienes inmuebles que a continuación se identifican:

Nomenclatura catastral	Localización

Artículo 10°: De forma.

Plan Estratégico de General Alvarado

Estudios Especiales

Creación de áreas complementarias

Propuesta de ordenanzas

por Arq. Alberto Vera

Las localidades de Miramar y Mar del Sud presentan extensas zonas de lotes de tipo urbano con bajísima ocupación actual y tendencial, que no logran desarrollarse. La planificación tradicional de las ciudades quedó a merced del mercado inmobiliario que generó negocios especulativos de corto alcance con la transformación de cientos de hectáreas de suelo rural en urbano. La revisión de la normativa vigente debe brindar una racionalidad acorde a las posibilidades ciertas de ocupación y de provisión de servicios, por los altos costos que implica esta dispersión.

Al mismo tiempo en la localidad de Nicanor Otamendi existen diversas actividades y edificaciones de carácter urbano que se encuentran, según la normativa, en el área rural, y en el entorno de la planta urbana se desarrollan actividades industriales, logísticas y de producción intensiva que no están contempladas en la actual zonificación vigente.

El Decreto-Ley 8.912 establece tres tipos de Áreas para el ordenamiento territorial: Urbana, Complementaria y Rural. Las Áreas Complementarias las define como las "zonas circundantes o adyacentes al área urbana, relacionadas funcionalmente" (Art. 5° y 6°), lo que significa que son zonas que no tienen características urbanas ni rurales sino lo que comúnmente denominamos suburbanas.

Por este motivo se propone la revisión de la delimitación de las áreas urbanas de Miramar, Mar del Sud y Otamendi, así como de las áreas rurales que las circundan. No obstante, en la formulación del Plan de Desarrollo Territorial Ambiental y del Código de Ordenamiento Territorial, es necesario revisar con detalle la delimitación de sus áreas urbana y complementaria.

La delimitación precisa de los sectores del territorio a afectar por estos cambios requiere de un estudio particularizado acerca de la situación catastral, dominial y de ocupación real del territorio.

CREACIÓN DE ÁREAS COMPLEMENTARIAS

Proyecto de Ordenanza

VISTO

La Ordenanza 26/79 de Zonificación del territorio y sus modificatorias, y la Ley Orgánica de las Municipalidades; y

CONSIDERANDO

Que las normativas que rigen la zonificación del territorio según uso y ocupación del suelo ya han superado las cuatro décadas desde su sanción, por lo que resulta necesaria su actualización.

Que la evolución de las distintas zonas ha ido demostrando su evolución y su vocación de desarrollo.

Que existen zonas de las localidades de Miramar y Mar del Sud que se encuentran loteadas según planos catastrales, pero cuyo loteo no se encuentra materializado o registra una bajísima ocupación a pesar del tiempo transcurrido.

Que existen zonas del entorno de la planta urbana de la localidad de Nicanor Otamendi que no tienen características rurales sino suburbanas.

Que el Decreto-Ley 8.912 define a las Áreas Complementarias como las "zonas circundantes o adyacentes al área urbana, relacionadas funcionalmente" (Art. 5° y 6°).

Que resulta necesario brindar racionalidad funcional y económica a la provisión de servicios, y orientar las tendencias de expansión urbana para priorizar la extensión de servicios de infraestructura.

Por ello

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DEL PARTIDO DE GENERAL ALVARADO, en uso de las atribuciones que le confiere la Ley Orgánica de las Municipalidades N° 6.769, sanciona la siguiente:

ORDENANZA

Artículo 1°: DESAFÉCTASE del Área Urbana, según lo establecido en la Ordenanza 26/79 de Zonificación y sus modificatorias, los inmuebles identificados catastralmente como:

Circunscripción ..., Sección ..., Fracción ..., Parcelas ..., delimitados por *(si fuera posible delimitarlos por calles, caminos o límites entre fracciones rurales)*, de la localidad de **Miramar**.

Circunscripción ..., Sección ..., Fracción ..., Parcelas ..., delimitados por *(ídem)*, de la localidad de **Mar del Sud**.

Artículo 2°: DESAFÉCTASE del Área Rural, según lo establecido en la Ordenanza 26/79 de Zonificación y sus modificatorias, los inmuebles identificados catastralmente como:

Circunscripción ..., Sección ..., Fracción ..., Parcelas ..., delimitados por *(ídem)*, de la localidad de **Miramar**.

Circunscripción ..., Sección ..., Fracción ..., Parcelas ..., delimitados por *(ídem)*, de la localidad de **Mar del Sud**.

Circunscripción ..., Sección ..., Fracción ..., Parcelas ..., delimitados por *(ídem)*, de la localidad de **Nicanor Otamendi**.

Artículo 3°: AFÉCTANSE los sectores identificados en los Art. 1° y 2° a Área Complementaria, con las exigencias e indicadores que para la misma establecen la Ordenanza 26/79 de Zonificación y sus modificatorias:

Uso del suelo: Agropecuario intensivo

Ancho mínimo de parcela: 40 m

Superficie mínima de parcela: 2.000 m².

Artículo 4°: En las parcelas ubicadas en Áreas Complementarias que no alcancen los valores mínimos de superficie establecidos en el Art. 3, no se admite la construcción de más de una vivienda unifamiliar por parcela.

Artículo 5º: **EXCEPTÚASE** del pago de las tasas de servicios urbanos a las parcelas y fracciones afectadas a Área Complementaria a partir de la fecha de aprobación de la presente Ordenanza.

Artículo 6º: **CONDONESE** la deuda vigente a la fecha de aquellas parcelas que siendo urbanas pasan a categorizarse como área complementaria.

Artículo 7º: De forma.

Plan Estratégico de General Alvarado

Estudios Especiales

Código de Edificación

Propuesta de estructura básica

por Arq. Ezequiel Mas

El Código de Edificación es uno de los instrumentos que forman parte del Programa de Planificación Sustentable del Territorio, y se complementa con el Código de Ordenamiento Urbano. Así como este último regula las cuestiones relacionadas con la conformación de la ciudad y los espacios públicos. El Código de Edificación tiene por finalidad regir las cuestiones referidas a la construcción, demolición, modificación, mantenimiento e inspección de edificios, estructuras e instalaciones; el mantenimiento y la inspección de predios; la construcción, reparación y mantenimiento de veredas y de cualquier construcción o instalación que se ubique en ellas, y es de aplicación tanto a las propiedades oficiales como a las particulares.

Son objetivos del Código de Edificación:

- asegurar iluminación y ventilación natural de los edificios y que los locales posean dimensiones acordes a sus funciones;
- permitir el uso racional de la energía y que las edificaciones respeten las condiciones naturales;
- lograr la seguridad y estabilidad estructurales de las edificaciones;
- conseguir una correcta relación entre las diversas funciones que alberga un edificio;
- permitir el uso y goce de los espacios y edificios por parte de todos los habitantes, cualquiera sea su condición física;
- evitar que entre los habitantes de un edificio se generen conflictos motivados por cuestiones reguladas por este tipo de códigos;
- conseguir que la arquitectura exterior e interior de las edificaciones posean valores que la hagan agradable y confortable.

El Código de Edificación que se propone consta de **cinco Secciones**, que se dividen en distintos **Capítulos** y allí los diferentes **Artículos específicos**.

Sección I: GENERALIDADES

Sección II: OBRAS, AVISOS, PERMISOS Y SUJETOS.

Sección III: PROYECTO

SECCIÓN IV: EJECUCIÓN DE LAS OBRAS

SECCIÓN V: MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

Aquí se establecen las normativas generales y será complementado por Reglamentos Técnicos emanados del Departamento Ejecutivo, los que especificarán sobre detalles de procedimientos, materiales y técnicas constructivas que alcanzan los parámetros establecidos en el Código de Edificación, lo que permite su actualización permanente en concordancia con los acelerados avances tecnológicos.

En la **Sección I** se establecen en sus **Capítulos** las distintas **GENERALIDADES** en donde se dispondrá el título, el objeto y los alcances del Código. En sus artículos se establece el ámbito de aplicación, alcances, las obligaciones de los propietarios, profesionales y empresas y la forma de redacción del mismo. Otro capítulo referido a un glosario de términos técnicos y abreviaturas utilizados durante todo el desarrollo de la norma.

La **Sección II** referida a los **OBRAS, AVISOS, PERMISOS Y SUJETOS**. Respecto a los permisos de obra, se propone que esos permisos sean establecidos y puedan diferenciarse según la escala de la obra comprendiendo así permisos de obra menor, mayor, mediana escala y micro obra. No solo esa escala puede ser considerada en función de la superficie de la obra sino también podría considerarse de acuerdo a la complejidad de la misma. Es decir, si la obra comprende algún tipo de compromiso estructural, tendido de instalaciones, ocupación de la vía pública, movimiento de suelos, etc. como así también evaluar el grado de molestias a vecinos y linderos.

Junto con esa clasificación se establecen los requisitos para su solicitud y los distintos responsables de la obra según su clasificación. Un permiso que debe existir también es el permiso a las obras declaradas de Interés Patrimonial, de estudios de suelos, de tendido de instalaciones, permiso de instalación o modificación de sistemas de seguridad contra incendios

En el mismo Capítulo se propone que contenga las disposiciones exigidas ante un cambio eventual de profesional de una obra; las identificaciones claves de los distintos sujetos que intervienen en una obra; el pago de derechos de construcción de aranceles y distintos sellados que pudiera existir. Los planos conforme a obra, las obras en contravención pudiendo estas estar alcanzadas cuando se encuentren ya ejecutadas, modificadas o demolidas sin la autorización del permiso correspondiente, aquellas que trasgredan las normativas vigentes o aquella que ha tramitado un aviso o permiso de obra de menor alcance a lo efectivamente realizado.

Además, el capítulo contendrá las especificaciones respecto a la regularización de las obras en dicha contravención. Es importante aclarar en éstos casos los plazos de vigencia de estos permisos y avisos. También debe declararse el inicio, avance y finalización de las obras, como así también la existencia de una obra paralizada, la interrupción de los trabajos que causen riesgos físicos, ambientales o condiciones insalubres y sobre la facultad del organismo competente para la fiscalización de las obras.

Otro tema a desarrollar es la responsabilidad e identificación de cada uno de los **SUJETOS** dentro de una obra. Tales sujetos pueden ser identificados como el propietario, el gerenciador (persona que brinda servicios durante las etapas de proyecto y/o adjudicación, contratación y construcción de una obra), los profesionales intervinientes, los profesionales responsables de los proyectos de obra, el proyectista, el revisor de proyecto, el director de obra, el constructor o representante técnico, los instaladores, quien ejecuta los estudios de suelo, responsables en seguridad e higiene de la obra.

En la misma sección se incluirán las **Normas Administrativas**, las consultas de tipo de anteproyecto contemplados en aquellos casos que pudieran resultar dudosos o a juicio del profesional, o que por sus características especiales no estuvieran contempladas en el Código de Ordenamiento Urbano y/o el propio Código de Edificación. Los documentos necesarios para la solicitud de inspección final de obras, los distintos planos de instalaciones, rechazo de la documentación incompleta y autorización para iniciar los trabajos.

A su vez, el Código contendrá los pormenores técnicos que puede constituirse con los símbolos convencionales, colores convencionales, contenido de los planos, copias de ellos, carátulas, tamaño y plegado de planos.

Respecto a la **Sección III** su título será **“PROYECTO”**. Entiéndase a esta sección como la ciudad formada por objetos arquitectónicos disímiles pertenecientes a distintas épocas que en su conjunto hacen características a una ciudad, barrio, área o fragmento. Esa conservación de identidad debe reflejarse en las construcciones existentes como en las nuevas. Los proyectos de obra deben considerar no sólo las características de la zona en la cual se emplazan, sino, además, tomar en cuenta sus variables, adyacencia, condicionantes, el estudio particular de su estilo, historia, trama y tejido urbano y la totalidad de su envolvente edilicia llamándose así al concepto de **Estética Urbana**.

Aquí se incluirán a las **veredas** con sus materiales antideslizantes, su resistencia, la parquización de ellas, la construcción de cercas y/o muros en edificios retirados de la Línea Municipal o de perímetro libre.

En lo que respecta a **Fachadas**, se incluirá a las partes exteriores de los edificios, los contrafrentes, las fachadas interiores a patios, medianeras y cubiertas que cumplan y respeten los lineamientos arquitectónicos adyacentes y de su entorno donde se encuentre. Además se incluirá a los tanques, las chimeneas, antenas, conductos, equipos de aire acondicionado, toldos, cerramientos de seguridad y demás instalaciones y/o construcciones auxiliares. Se establecen los distintos agregados sobre las fachadas, plasmando como son los elementos de cierre vertical tipo las cortinas de enrollar metálicas de seguridad de acuerdo al paisaje urbano que se desee lograr, como serán las limitaciones de los salientes y ornamentos en las fachadas. Asimismo, se propone que contenga alguna consideración con las fachadas que lindan a espacios públicos como plazas, parques o paseos con la finalidad de mantener, respetar y realzar el espacio público circundante.

Siguiendo con el título **“PROYECTO”**, no puede dejarse de lado a la **Preservación Patrimonial** que complementa con las declaraciones patrimoniales definidas en el Código de Ordenamiento Urbano. Salvaguardar y poner en valor a los inmuebles declarados de interés patrimonial resulta fundamental para la identidad de un lugar. Se establecen claramente las acciones de preservación y protección y criterios de actuación de aquellos bienes públicos o privados considerados del patrimonio cultural, histórico, arquitectónico, urbanístico, paisajístico y ambiental tutelado por la Constitución Nacional y de la Provincia de Buenos Aires y fijar así el alcance de éstos.

Las **condiciones de Habitabilidad** se incorporarán dentro del título **PROYECTO**. Esto se refiere a que los locales deban cumplir las exigencias básicas de calidad, habitabilidad, accesibilidad, salubridad, funcionalidad, sustentabilidad, seguridad y estanqueidad según sus usos, dentro de sus estándares se debe conseguir que sean seguros y estables, contar con instalaciones adecuadas para la prevención de incendios, contar con medios de salida idóneos, ser accesibles para todas las personas y durables.

Aquí se establece inicialmente una clasificación de locales, entendiendo a los locales de 1º (primera) categoría aquellos en los cuales se trabaja y/o habita de manera permanente o transitoria siendo de un uso habitual o permanente por un mismo grupo de usuarios por un tiempo prolongado. Los de 2º (segunda) categoría, aquellos que sirven a los locales de permanencia siendo de uso complementario para los locales de primera categoría como así también para los de tercera. Los de segunda categoría complementan un uso, no obstante ello, no definen el carácter particular del edificio. Los locales de 3º (tercera) categoría o de permanencia eventual son aquellos definidos para comercio y/o trabajo

siendo de uso eventual para un mismo grupo de usuarios, o uso continuo, pero con alta rotación de usuarios. Los locales de 4° (cuarta) categoría, son aquellos que sirven de paso o servicio entre otros locales y actividades y por último los locales de 5° (quinta) clase o sin permanencia son aquellos que sirven como auxiliares para servicios generales del edificio, siendo locales sin permanencia de usuarios, excepto para períodos muy breves de tiempo siendo generalmente de apoyo a alguna actividad.

Establecida esta categorización de los locales luego se estipulan las dimensiones de cada local (lados mínimos, alturas, superficies mínimas) y las condiciones de iluminación y ventilación de cada local según las distintas categorías antes mencionadas. No se dejarán de lado y se especificará y tendrá en cuenta la iluminación y ventilación en patios bajo cota de parcela, las ventilaciones naturales por conducto y medios mecánicos, la iluminación artificial.

Tiene fundamental importancia dentro de este capítulo los **medios de salida y accesibilidad** plasmando en el Código la descripción de las exigencias mínimas de accesibilidad universal como requisito para la integración de todos los ciudadanos, sin perjuicio de sus características funcionales en el marco de la Ley Nacional N° 24.314 modificatoria de la Ley N° 22.431.

Las condiciones básicas de acceso universal garantizan que todas las personas puedan utilizar un edificio, visitarlo, acceder a sus servicios y prestaciones, independientemente de sus capacidades. Las exigencias mínimas establecen los espacios de ingreso y/o egreso de los edificios y las dimensiones de los mismos. Sin perjuicio de las dimensiones exigibles, algunos elementos y espacios requerirán, además, medios de acceso alternativos o bien la adopción de medidas adicionales que garanticen el acceso universal. Para esos espacios y construcciones se tendrá presente los anchos de entrada y lugares de pasos, escaleras principales, escaleras secundarias, escaleras rampantes, rampas, rampas que no cuenten con medios alternativos de salida, puertas y ascensores.

Siguiendo dentro de la SECCIÓN III, la **Salubridad** es otro elemento imprescindible que se desarrolla. Entiéndase a esto como los servicios mínimos de salubridad que deben cumplir los distintos lugares (Usos) ya sea en lugares privados, edificios públicos, edificios comerciales e industriales. Seguramente, estos servicios de salubridad mínima, estarán directamente relacionados con la cantidad de usuarios de ellos.

En virtud del compromiso ambiental establecido como principio básico de la Planificación Sustentable del Territorio, el Código contempla y establece las características constructivas y de diseño que promuevan la sustentabilidad y aportan a la mitigación de los efectos del cambio climático y a la adaptación de la ciudad frente a ellos, por eso es fundamental el **Diseño Sustentable** como otro capítulo a desarrollar.

En este marco se citará a la normativa nacional Ley N° 25.675, Ley General de Ambiente, que establece los presupuestos mínimos para el logro de una gestión sustentable y adecuada del ambiente, la preservación y protección de la diversidad biológica y la implementación del desarrollo sustentable.

Dicho capítulo contendrá las herramientas a tener en cuenta en las características del diseño del espacio como ser que tengan en cuenta características que incorpore condiciones climáticas locales para optimizar la habitabilidad en los edificios reduciendo la demanda energética y el impacto ambiental. La **ganancia solar** es un punto importante a destacar puesto que promueve la captación de energía las épocas del año en que se registran valores de temperatura por debajo de la línea de

confort térmico. Esta herramienta consiste en permitir el ingreso de radiación solar directa o indirecta para calentar materiales, el aire y/o las personas en espacios interiores o exteriores.

En cambio, en la **Protección solar** resulta necesario evitar el sobrecalentamiento y mantener condiciones de temperatura confortables, protegiendo edificios y espacios exteriores de la radiación solar, durante las épocas del año en que se registran valores de temperatura por encima de la línea de confort térmico.

Otra herramienta a tener en cuenta es la **Ventilación Natural, cruzada y selectiva** en donde a partir de la correcta ubicación y diseño de aberturas debe generarse movimiento de aire, producido por la acción del viento o por gradiente de temperaturas entre punto de entrada y el de salida logrando enfriamiento en condiciones cálidas y húmedas.

Además, el Aislamiento Térmico de la envolvente debe ser óptimo con el fin de reducir el consumo de energía para acondicionamiento térmico activo, tanto en calefacción como en refrigeración, debiendo, adicionalmente, arbitrase los medios para la no ocurrencia de condensaciones superficiales e intersticiales de vapor de agua prestando particular atención a la resolución de los puentes térmicos. Estos componentes de la envolvente edilicia son los techos, los muros exteriores en fachadas, muros exteriores en muros medianeros, losas de piso de azotea y superficies vidriadas.

Para estos elementos mencionados anteriormente, debe ser obligatorio el cumplimiento de valores máximos de transmitancia térmica “K”.

Las exigencias de protección solar se establecen en relación a las orientaciones de cada una de las superficies transparentes. El Factor Solar (FS) es la fracción de radiación solar incidente admitida a través de un sistema ventana (vidrio) sin elementos de protección, tanto directamente transmitida como absorbida y subsecuentemente liberada al interior del local.

Los **Techos Fríos** deben cumplir los valores que regirán según lo establecido en las fichas técnicas de cada material.

Otra herramienta importante a destacar es el **Confort Visual**, pues se debe priorizar el uso de la luz natural como fuente de iluminación de manera que permita iluminar espacios interiores, ahorrando energía de origen fósil, reduciendo impactos ambientales negativos y contribuyendo al uso racional de recursos no renovables. Para lograr un efectivo confort visual se deben asegurar determinados niveles de iluminancia sobre el plano de trabajo y una distribución homogénea de la luz en el espacio útil.

Respecto a **Confort Acústico** se implementan acciones que permiten reducir los niveles de ruido de inmisión a partir de soluciones técnicas establecidas en los Reglamentos Técnicos de los materiales, que garanticen el aislamiento acústico del ruido aéreo, del ruido de impacto, del ruido de las vibraciones y del manejo de la propagación de ruido por fuentes sonoras.

La **Calidad del Aire Interior** debe garantizar que se encuentre libre de contaminantes o en concentraciones que no puedan ser dañinas para la salud. Se debe exigir que los edificios dispongan de medios para que sus recintos puedan ventilar adecuadamente, eliminando los contaminantes que se produzcan de forma habitual durante el uso normal, de forma que se aporte un caudal suficiente de aire exterior y se garantice la extracción y expulsión del aire viciado.

Se establece también, la importancia de reducir el impacto ambiental de la actividad de la construcción durante el proceso constructivo implementando buenas prácticas para el cuidado ambiental que orienten a un manejo sustentable de las obras, sus procesos y los recursos que implican pudiendo llamarse a ésta herramienta como **Gestión Ambiental del Proceso Constructivo**.

Respecto a los **Techos Verdes**, se implementan el uso de sistemas que permitan el crecimiento de vegetación en la parte superior de una estructura impermeable de techos, terrazas, losas o azoteas de edificaciones contribuyendo así a reducir el riesgo de inundaciones y mitigando sectores de calor.

Para los **Jardines verticales, muros y cortinas verdes** se utilizarán sistemas dispuestos en forma vertical, dotados o no de un sustrato que sirva de soporte a las raíces y permita o no en diferente grado, el almacenaje de agua y nutrientes. Estos sistemas pueden resolver el riego de manera autónoma o manual, con un aprovechamiento variable de la fracción de drenaje, resultante del riego periódico adecuándose las condiciones brindadas a las particularidades de la especie o especies que se desea mantener.

En lo que respecta al **Uso eficiente del agua** se debe racionalizar la administración del recurso, propiciando la incorporación de medidas para reducir el consumo de agua potable a partir de estrategias de ahorro, uso de fuentes no potables u otras medidas. Los edificios deben disponer de medios adecuados para suministrar al equipamiento higiénico previsto de agua apta para el consumo de forma sostenible, aportando caudales suficientes para su funcionamiento, sin alteración de las propiedades de aptitud para el consumo e impidiendo los posibles retornos que puedan contaminar la red, incorporando medios que permitan el ahorro y el control del caudal del agua.

Se fomenta el **uso del agua de lluvia** implementando la captación y su reutilización con el objeto de reducir el consumo de agua potable para segundos usos.

A su vez, a efectos de evitar y disminuir factores potenciales de contaminación de aguas receptoras, se promueve la reutilización del **agua de las piscinas** para aquellos usos en los que no se requiriera agua potable, como en el caso del uso para riego o para descargas de inodoros.

Para una **mayor racionalización de energía**, se reducirá el consumo de la energía destinada al acondicionamiento térmico, iluminación y provisión de agua caliente en los edificios en función a las tecnologías más eficientes disponibles en el mercado y a través de la información de los proveedores o de las etiquetas de eficiencia energética correspondientes incorporando sistemas de Acondicionamiento Térmico eficientes y sistemas de Energías renovables.

Dentro de la **Sección III** se propone en concordancia con el Código de Ordenamiento Urbano propuesto las **Condiciones para determinados Usos del Proyecto**, es decir, los requisitos básicos de habitabilidad, funcionalidad, seguridad y durabilidad que son de aplicación para cada uso, los que deben ser adaptados a la actividad para la cual están destinados. Esos usos tal como figuran en el Cuadro General de Usos serán los usos residenciales, comerciales, educativos, industriales, etc. teniendo en cuenta y especificando su dimensionamiento, características constructivas, iluminación, ventilación, altura, salubridad, accesibilidad, medios de salida y sistemas de prevención y extinción de incendios y sus normas reglamentarias, salvo lo particularmente definido para cada uso.

Continuando por la presentación del Código de Edificación, en su **SECCIÓN IV** titulada **“EJECUCIÓN DE LAS OBRAS”** quedarán plasmadas la regulación de las medidas a adoptar durante la ejecución de

una obra para que las instalaciones, maquinarias y trabajos de las obras no produzcan molestias a terceros por calor, frío, ruido, vibración, choque, golpe o humedad.

Se le otorga al Municipio su fiscalización y control de las medidas de seguridad establecidas verificando su cumplimiento quedando asimismo facultado para exigir cualquier previsión útil en resguardo de las personas, seguridad de la vía pública y de predios linderos.

Se establecen las condiciones de las **cercas y veredas** durante la ejecución de los trabajos de demolición, excavación, submuración, anclaje o construcción de las obras donde se asegure que el solado sea transitable, ya sea que se produzca o no la ocupación de la vía pública, o bien se ocupe la línea oficial verificando su firmeza, estabilidad, durabilidad, rigidez y materialidad a emplear.

Se establecen las condiciones de seguridad e higiene necesarias para el **levantamiento y remplazo de los solados** de la vía pública evitando la ocupación de la vereda con escombros, materiales o herramientas que generen molestias y puedan causar riesgos de caída para quienes la transiten, garantizando el Volumen libre de riesgo, a los efectos de permitir el paso de las personas con discapacidad.

Además, se plasman las exigencias de la colocación de **vallas provisionarias** en las obras antes de comenzar su construcción o para cualquier trabajo que por su índole sea peligroso, incómodo o signifique un obstáculo para el tránsito en la vía pública donde se describirán las características de éstas vallas (alturas de colocación, materialidad, lugares de colocación, entre otras especificaciones).

En el mismo orden que la colocación de las vallas, también se dispondrá de la **colocación de letreros y carteles** que contengan de forma clara y precisa todos los datos veraces y actualizados del o los profesionales, empresas intervinientes en la obra y de la tramitación del Permiso o Aviso de Obra de que se trate.

Siguiendo con la **“ejecución de las obras”** y en lo que respecta al **estacionamiento de vehículos frente a las obras**, se establece que podrá hacer uso de ello una vez que se ha solicitado el permiso Municipal correspondiente al igual que los **Andamios** que se utilizarán para todos los trabajos en alturas debiendo garantizar la seguridad y estabilidad de quienes lo emplean tanto en la construcción de su materialidad como así también la construcción de los mismos con el fin que éstos sean los suficientemente capaces de soportar los esfuerzos al igual que las **Torres, grúas, guinches o montacargas** utilizadas para elevar materiales en las obras.

De igual importancia, se plasman las **medidas de protección y seguridad de las obras** estableciendo las medidas de seguridad de las personas con colocación de defensas, señalecticas, se establecen también las medidas de seguridad para realizar **trabajos sobre los techos de las obras** donde dicha actividad alude a un peligro de resbalamiento sea por su inclinación propia, por la naturaleza de su cubierta o por el estado atmosférico, las medidas de seguridad para la **circulación dentro de las obras**, las **protecciones hacia la vía pública** y también hacia las **fincas linderas**.

En lo que respecta a la **Descarga y ocupación de la vía pública con materiales, máquinas, escombros** u otros elementos pertenecientes a una obra, se establece que previamente se presente el plan de trabajo ante el Municipio para entregar su posterior permiso y poder realizarlo así bajo la supervisión de ésta.

Los **Obradores** y el **Servicio de Salubridad y vestuarios en obras** también es abordado teniendo en cuenta el carácter de los mismos respecto a la obra a realizarse, al personal empleado y tiempo de duración de la misma.

Se tiene en cuenta además, los desechos orgánicos y cloacales y los residuos de obras evitando estos la contaminación del suelo, la contaminación de las fuentes de abastecimiento de agua y el contacto directo con las excretas.

Se fijan las condiciones cuándo y en qué casos tener que ejecutar **Terraplenamientos**, como así también las medidas de seguridad para hacerlo, al igual que las Excavaciones y desmontes propios de las obras y aquellos que afecten a los predios linderos y/o a la vía pública.

Respecto a las **Demoliciones** se establecen las condiciones de seguridad y las medidas preliminares de prevención necesarias y precauciones para evitar riesgos emergentes y las medidas de protección durante la ejecución de dicha tarea.

El Código de Edificación, además, se propone que contenga las características y medidas necesarias de seguridad a emplear para efectuar **Cimientos y excavaciones** como así también de igual manera para los muros de contención, muros de carga, techos y cubiertas, contrapisos y solados finalizando ésta Sección con la **Conclusión de las Obras** donde se establece que toda obra finalizada debe estar libre para permitir su habilitación y posterior ocupación en la cual se han retiraron los andamios, escombros y residuos, después de lo cual, es obligatoria la limpieza final para permitir el uso natural de la obra concluida.

Por último, la **SECCIÓN V** titulada **“MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN”** alude a que los propietarios de toda edificación, los copropietarios sometidos al régimen de Propiedad Horizontal y condominio, así como los superficiarios, usufructuarios, usuarios, tenedores, fiduciarios o beneficiarios de fideicomisos, están obligados a conservar y mantener el terreno, el inmueble, la obra y las instalaciones en óptimas condiciones de seguridad, higiene y salubridad e informar su estado de acuerdo lo que fijen los Reglamentos Técnicos. La obligación de conservación y mantenimiento es extensiva a todo edificio librado al uso. Una vez finalizada la obra, los profesionales intervinientes deben garantizar el perfecto estado de uso, así como el funcionamiento y calidad en todas las prestaciones a los fines de alcanzar su optimización y garantizar la salubridad, seguridad, durabilidad y sustentabilidad.

Plan Estratégico de General Alvarado
Estudios Especiales
Articulación entre la política fiscal y la planificación urbana
Reflexiones y propuestas normativas

por Mgs. Arq. José María Zingoni

Las políticas de financiamiento de la ciudad son centrales para asegurar la calidad de vida de los habitantes. La relación entre desarrollo urbano y política fiscal son íntimas, pero hay que descubrir en cada caso particular si las mismas son positivas o negativas para la ciudad y sus finanzas.

En principio es importante pensar en términos de los costos que demanda mantener la calidad de la ciudad que se tiene y los costos de producir ciudad nueva. En el primer grupo están los costos, como los de provisión de servicios de agua, iluminación urbana, mantenimiento de la vía pública -calles de asfalto y de tierra (están tienen costos muy elevados)-, mantenimiento de los espacios públicos – verdes, monumentos y equipamientos comunitarios-, recolección de la basura, disposición y tratamiento, como también semaforización y señalética urbana entre los principales. En el segundo grupo están las obras nuevas, asfalto, ampliación de redes viales, nuevas infraestructuras y equipamiento, renovación de luminarias, incorporación de cámaras de seguridad y todo lo concerniente a las mejoras que demandan una inversión en construcción. Aquí también debemos considerar los costos sociales de aquellas obras que no están; obras de desagües pluviales, calles sin asfaltar, planta de reciclado de residuos y otras.

Generalmente estamos preocupados por reunir los recursos necesarios para sustentar la ciudad del presente, mantener su calidad y realizar algunas obras. Sin embargo, hay que pensar si el modelo de desarrollo urbano que impera en la ciudad y la política fiscal son sustentables en el tiempo. Hay que tener presente que el costo de mantenimiento y de reproducción de una ciudad está directamente relacionado con la expansión de la misma, la dispersión y la baja densidad. Por otro lado, queda claro que la ciudad no planificada y especialmente la informal, es la más cara de todas. La presión del mercado por nuevas urbanizaciones y la exclusión de la gente de acceder a un lote con servicios mínimos, son dos expresiones de un mismo fenómeno que impactan fuertemente en los costos del financiamiento de la ciudad.

El desafío que nos proponemos es el de fortalecer al Municipio con una serie de instrumentos que permitan orientar el desarrollo urbano reduciendo significativamente la especulación inmobiliaria, creando facilidades para el acceso de la población al suelo con servicios y terminando con décadas de toma de tierras. Los tres pasos esenciales son:

- Reforma del Código Tributario, esencialmente de aquellos tributos vinculados a la propiedad
- Mayor participación del Gobierno en la reproducción de la ciudad, participando significativamente en el desarrollo de urbanizaciones con servicios
- Creación de instrumentos que otorguen beneficios reales a los vecinos para el acceso al suelo y la construcción, en lugares que participen de los beneficios de la ciudad.
-

Supuestos

Por supuestos entendemos aquellos criterios que se encuentran más arraigados en la opinión pública o en la política y que son necesarios para reflexionar con un enfoque conceptual y práctico más amplio.

A continuación, detallamos algunos de ellos, estableciendo juicio de valor sobre los mismos y explicando de manera sencilla y acotada los fundamentos. Los anexos conceptuales brindan un soporte técnico más amplio, con citas sobre textos de distintos especialistas para el que quiera ampliar.

La presión tributaria encarece el valor de la tierra. FALSO

El valor del suelo no está en relación directa con los costos de su producción, está directamente vinculado con la demanda (lo que alguien está dispuesto a pagar por ese lugar). Por lo tanto, la presión tributaria nunca puede subir su valor. Sin embargo, lo que sí hace es acotar sus expectativas de valorización y –si dicha presión es fuerte- reducir los tiempos de retención de dicho suelo.

Aumentar la oferta de tierra baja los precios de los lotes. FALSO

No es un problema de oferta y demanda; el suelo es un bien único e irreproducible, por eso es tan importante la incidencia de la localización en su valorización, porque dicha ubicación es única. No hay datos comprobables de que un fuerte incremento en la incorporación de suelo urbano traiga como corolario una reducción de los valores del suelo en otras áreas. Por el contrario, el aumento de la periferia rica –barrios premium por ejemplo- puede elevar la estructura de valores de todo el suelo de la ciudad.

Los baldíos deben ser considerados como tal tiempo después de su concepción. FALSO

Desde el punto de vista jurídico-administrativo, un lote se concibe como tal en el mismo momento en que deja de ser una chacra o una parcela mayor. Es como el nacimiento de un hijo, se da en el mismo momento en que su ascendencia se convierte en padres. Por lo tanto, si desde lo tributario se desea dar un plazo de gracias en las exigencias que se plantean a ese suelo, esto no debe estar vinculado al “nacimiento” de la parcela, sino a un beneficio.

Ahora bien, ¿a quién se quiere beneficiar?; un desarrollador urbano vende el loteo desde antes de que la parcela se encuentre generada. O sea que, el mercado inmobiliario anticipa los valores futuros. Por lo tanto, no hay sentido para retrasar la presión sobre los baldíos. Más aún, dicho retraso implica dar al desarrollista un tiempo mayor en la valorización de la tierra, ya que esta ocurre tanto por quienes compran el suelo (valorización social) como por la escasez generada en la ciudad.

Un aumento tributario sobre los baldíos lo pagan los que compraron. DEPENDE

Sin duda que el desarrollista se lo va a querer trasladar al comprador, pero solo podrá hacerlo si hay una escritura o un boleto de compra-venta. Si ese fuera el caso, el comprador recibirá un aumento igual a cualquier otro vecino en la planta urbana que se encuentre en un caso similar.

Sin embargo hay dos atenuantes que podemos trabajar. Para el caso del que compra suelo para construir, se le cobra durante el tiempo de ejecución de la obra (depende de su complejidad hasta 12+6 meses) a valores construidos y no de baldío.

La otra medida tiene que ver con establecer un valor fiscal de parcela y una medida de la misma que se encuentren cerca del mínimo y, si además es la única propiedad de una persona u hogar, no se aplica el sobrecargo de baldío. También puede aplicarse por zona, entonces sobre algunas operará y sobre otras no.

Hay que tener claro que **el sentido social de la tierra urbana es el de estar construida**, por lo tanto, todo uso del suelo que no se construya debe ser “incentivado” para construir.

Los tributos sobre los baldíos no pueden ser altos porque no se prestan todos los servicios. FALSO

En primer lugar distingamos entre el Impuesto Inmobiliario Urbano y las Tasas de Servicios Urbanos Municipales y de Servicios Sanitarios. El impuesto, como lo que es, no necesita de justificar ninguna prestación. Hacer énfasis en los valores del suelo y no de las mejoras, significa financiar la ciudad con los lotes que más demandan por ella y los que más rentabilidad le sacan. Es lo más lógico, aunque no lo más común.

Respecto de los servicios, existe dos creencias que es importante develar. Una es que se debe pagar por los servicios prestados en el frente de una propiedad. En general los tributos hablan de periodicidad comprobada a lo largo del año y de la participación del lote dentro del común de la ciudad. Por eso es posible cobrar por un servicio como el relleno sanitario aunque nadie viva enfrente de él, o por el mantenimiento de toda la red vial.

La otra creencia es que, como el lote está en la periferia los servicios son más baratos. Es posible que no tenga todos los servicios públicos, por ejemplo cloaca y por lo tanto es imposible cobrar por eso. Pero en el caso vial, se entiende que existe una red que debe ser mantenida solidariamente. Más aún, en términos de costos de mantenimiento, las calles de tierra son mucho más demandantes que las de asfalto u hormigón; basta hacer una comparación de lo que cuesta un camión de tierra y las horas de máquina y de personal para justificar un fuerte incremento a los baldíos de la periferia.

El que construye tiene más plata que el que no construye. FALSO

Si pensamos en una equidad vertical de la política fiscal, es decir que cada quién pague por su capacidad contributiva, no podemos asegurar que quien construye tiene necesariamente más dinero que el que no lo hace. Lo que sí podemos asegurar es que quien construye genera una inversión en el lugar y en la ciudad, genera trabajo directo e indirecto, paga impuestos por todas las compras y actividades que realiza (la construcción tiene más de sesenta gremios directamente relacionados) y finalmente, pagará más impuesto por haber hecho todo esto.

Mientras tanto, el que no construye pero tiene un terreno baldío, paga impuestos bajos –aún con sus recargos-, de hecho a igual tamaño de suelo y similar localización pagará menos que quien construye. Además de no hacer ninguna actividad económica para mejorar su lote y por lo tanto no pagar impuestos por dicha actividad, tampoco está gravada la especulación inmobiliaria –es decir, la anticipación de valores futuros-. Se repite seguidamente que, ni la renta financiera, ni la inmobiliaria, ni el juego están en la actualidad castigados desde lo fiscal; eso algo está diciendo.

Desde el punto de vista económico, la construcción se considera una inversión y la compra de un vehículo un consumo; entre otras cosas, tiene que ver con su depreciación. Nos importa este análisis porque la inversión en lo construido queda ligada para siempre al suelo, mientras que los vehículos se pueden “ir” para siempre de la ciudad. No obstante, lo recaudado por el impuesto automotor es casi cuatro veces superior a lo recaudado por el impuesto inmobiliario.

Existen otras situaciones similares a los baldíos que deben ser consideradas. VERDADERO

Una situación reflejada en el Código Tributario del MRG es la de parcelas improductivas y corresponde a lotes que aún siendo construidos no se encuentran habilitados para operar como industrias. Aquí de lo que se trata es de establecer un “costo de oportunidad” que equilibre los aportes que haría una industria en funcionamiento. Es en esa relación en la que se debe dimensionar el valor de la sobre imposición.

Otra situación similar, pero no reflejada en el Código (y que deberíamos implementar) es la de viviendas deshabitadas. El Censo Nacional da para todas las ciudades valores muy altos de residencias que no están ocupadas, aunque la toma de datos muestra situaciones bien diferentes. Lo cierto es que existen, muchas veces por no ser incorporadas al mercado o por pedir alquileres muy altos; la sobre presión ayuda a mantener valores acordes. No es tan fácil identificar estas situaciones, la mejor forma es a través del consumo eléctrico.

Es posible hacer lo mismo con los comercios.

Por último, hay dos distinciones más que hacer: las obras en construcción y las ruinas.

Las obras en construcción no deben ser consideradas baldíos mientras tengan un ritmo de obra acorde, para eso se ponen plazos y ampliaciones de los mismos. Cuando la obra se ve parada, se debe incrementar la presión o buscar un mecanismo que facilite que se retomen las obras. No necesariamente se considera baldío.

La ruina debe ser el peor de los casos, más que el de los baldíos, porque genera un minusvalor sobre las propiedades linderas.

¿Es correcto aplicar un tributo al lote baldío en el momento de generar la mensura? SI

Es una medida de planificación urbana y no de recaudación. Lo cierto es que las operaciones inmobiliarias por la venta de lotes se realizan ya con el plano de mensura aprobado, aún cuando en el lugar solo exista campo. No se espera para vender ni la aprobación de una norma urbanística, ni mucho menos las obras que habilitan el loteo. Por lo tanto, si se quiere moderar la expansión de la ciudad (lo cual encarece el funcionamiento de todo el municipio), es imprescindible cobrar a partir del acto de la mensura. Es posible que algunos, antes de presentar el plano, lo piensen dos veces.

Tasa de Salud

Diagnóstico: Tiene algunos aspectos interesantes a destacar, aunque es recomendable arreglar el texto para identificar bien los hechos impositivos y el resto de las partes del tributo. Es interesante que deja fuera todo el gasto en personal (políticamente correcto, pero a revisar en un servicio que es centralmente de dotación de personal). Por el contrario, pone como servicio el traslado de pacientes puerta a puerta, gastos drogas, laboratorios, estudios médicos de mediana y alta complejidad, y otros más adecuados. La observación es que dichos servicios pueden ser excesivos, en todo caso, ¿cómo se controla el límite?

Es muy importante el artículo 222, por lo que significa como antecedente para otros artículos, ya que señala que todos los inmuebles pagan desde que se genera la incorporación al catastro. Hay que revisar eso, ¿cómo están incorporando? Y si efectivamente aplica la tasa de esa manera, ya que en otros tributos no parece ser así.

La Tasa es de \$ 474 anual, o sea \$ 39,5 por mes. Nuevamente, es un tema para revisar y mucho. El que más necesita de salud es el más afectado: una, porque proporcionalmente es el que más paga, dos, porque es quien usa el sistema y paga por el déficit que pueda tener.

No está implementado el cobro de obras sociales (la ley actualmente lo permite), ni el caso de los turistas (o sea que la comunidad paga por la atención de ellos).

Proyecto de Ordenanza

Artículo x: Establézcase la Tasa de Salud cuyo objetivo es colaborar en el financiamiento del Hospital Municipal de Miramar y en las Unidades Sanitarias del distrito. La Tasa es de carácter obligatorio.

Artículo x La base imponible de la Tasa de Salud es el valor determinado por la Tasa de Servicios Públicos Urbanos (SPU) -en el caso de los inmuebles urbanos- y de la Tasa de Desarrollo Rural -en el caso de los inmuebles rurales- y su monto se establece como un porcentaje de los valores de cada Tasa.

En el caso de que el titular del dominio de un inmueble rural, cuya actividad principal sea agrícola-ganadera y sea una persona física con domicilio real en alguna de las localidades urbanas del Partido de General Alvarado, quedará exento de dicho pago, aplicando únicamente el monto correspondiente a la Tasa SPU.

Artículo x: Son contribuyentes y/o responsables y estarán a cargo del pago de esta Tasa las mismas personas -físicas o jurídicas- de la Tasa SPU y de la Tasa DR, con independencia de la característica de la propiedad.

En el caso de los inmuebles que sufran algún tipo de recargo, como es el caso de los baldíos, el porcentual de la Tasa de Salud se aplicará sobre el monto final.

Artículo x: El pago de la presente Tasa será mensual y su ingreso se realizará en los mismos plazos y tiempos establecidos para la Tasa SPU y la Tasa DR.

Artículo x: La aplicación de la Tasa de Salud se establecerá sobre inmuebles edificados o no, ubicados en el Partido, pasibles del cobro de la Tasa por Servicios Públicos Urbanos, y para inmuebles rurales, pasibles del cobro de la Tasa de Desarrollo Rural y se regirán por la siguiente tabla:

Tasa de Salud	Base imponible	Porcentual
I – Inmuebles urbanos	Tasa de Servicios Públicos Urbanos	20 %
II – Inmuebles rurales	Tasa de Desarrollo Rural	20 %

Derecho de Ocupación del Espacio Público

Diagnóstico: Se cobra por metro lineal y por unidad de elemento tendido; es complicado medir unitariamente, es preferible hacer por cada 1.000 metros. Lo mismo respecto de unidad del tendido, es mejor por cada conducto (que puede llevar varios). Lo mismo por fijación de postes; se puede entender que un tendido aéreo necesita inevitablemente de postes y se cobra un paquete por todo. Debería haber una relación entre las subterráneas y las aéreas (no la hay) en donde la primera sea considerablemente inferior que las segundas.

La ocupación de la vereda la cobra por mesa (sin especificar el tamaño), lo cual complica cualquier cuenta y discusión (¿qué día?). No queda claro si es por mes o por cuatrimestre. Se podría cargar un poco la temporada y eximir totalmente el año.

Distingue varias funciones y nunca se podrá cubrir todas. Hay que simplificar y señalar uso de la vía pública peatonal para exhibición y comercialización, por cada 10 m² o fracción (o más).

Proyecto de ordenanza

Artículo x: Se considera Espacio Público a todo aquel espacio que no es de dominio privado y concierne principalmente a las calles, avenidas, veredas, plazas, parques y todo otro espacio de similares características cuya accesibilidad sea libre y gratuita.

Artículo x: El Derecho de Ocupación o Uso de Espacios Públicos es el privilegio o ventaja diferencial que tiene un sujeto –físico o jurídico- por sobre el común de la población de hacer uso real o potencial del subsuelo, superficie, o del espacio aéreo de un dominio público, acción que implica una reducción forzosa de la ocupación o vistas de dicho espacio por otros individuos.

La imposición se entiende por: a) la compensación del uso de un bien que al particular no le pertenece, b) la necesidad de regular el uso abusivo y excesivo de los espacios públicos, c) la conservación y orden del espacio público en donde estas instalaciones o infraestructuras se ubican.

Artículo x: Son hechos imponibles los conceptos que a continuación se detallan y abonarán las obligaciones tributarias de acuerdo a lo establecido consecuentemente.

Inciso 1.- La ocupación o uso de espacios aéreos, superficie o subsuelo, por empresas de servicios públicos u otras.

Inciso 2.- La ocupación o uso de la superficie de veredas, calles, plazas o terrenos públicos con mesas, sillas, kioscos, banderas, construcciones fijas o móviles, ferias o puestos.

Inciso 3.- La ocupación transitoria de veredas o calles con cajas metálicas, vehículos o elementos similares.

Inciso 4.- La ocupación transitoria de veredas o calles relacionada con la ejecución de obras en la vía pública o en dominios privados, delimitada por vallas o cercos de obra.

Inciso 5. La ocupación prolongada o permanente del espacio público con salientes sobre línea municipal, marquesinas o cartelería.

Artículo x: Por la ocupación o usos de los espacios públicos se abonarán los Derechos según el siguiente detalle:

Inciso 1.- Los servicios en red. Las empresas que prestan servicios por cableado aéreo, la base imponible se calcula por cada cien metros lineales del tendido o fracción, e incluye todas las instalaciones relacionadas con la prestación de dicho servicio, es decir implica los postes, puntales, riendas de apoyo, refuerzos y otros imprescindibles para el servicio y la seguridad de la infraestructura en la vía pública. Las infraestructuras subterráneas, de cualquier tipo –cables, cañerías, conductos-, serán beneficiadas con una alícuota menor.

1	La ocupación o uso de espacios aéreos, superficie o subsuelo por empresas de servicios públicos u otros, con cables, postes, puntales, postes de refuerzo y sostenes para apoyo.	1000metroslineales/mes
A	Por infraestructuras subterráneas, caños, cables, tuberías o instalaciones similares	\$
B	Por infraestructuras aéreas; cables y todo lo concerniente a dicho tendido	\$

El servicio público de telecomunicaciones está exento de éste gravamen.

Inciso 2.- La ocupación o uso de veredas y otros espacios públicos con fines comerciales. Cuando la base es mensual, basta la constatación de la ocupación en una fracción del mes para que sea liquidado como tal.

2	La ocupación o uso de la superficie de veredas, calles, plazas o terrenos públicos con mesas, sillas, kioscos, construcciones fijas o móviles, ferias o puestos:	10m2/mes
C	Mesas, sillas, banderas, exhibidores o similares	\$
D	Parques de diversiones, circos o actividades similares	\$
E	Kioscos, carros, puestos o instalaciones análogas	\$
F	Columnas o toda estructura de carteles publicitarios cuya base supere los 3,00 metros de altura.	\$ (por unidad)
G	Otros casos no contemplados anteriormente	\$

Cuando la ocupación se haga sobre los boulevares, o rotondas, y no tuviere autorización, el recargo será de tres (3) veces, sin perjuicio de las sanciones que le puedan caer.

Las banderas patrias o de otros países, o de organizaciones civiles, no estarán alcanzadas por este tributo. El ítem “banderas o similares” refiere a toda actividad de promoción respecto de un producto o un servicio, prestado por una empresa, comercio o particular.

Inciso 3.- La ocupación transitoria del espacio público cuando el fin es su utilización con fines personales o comerciales, contradiciendo el sentido público del mismo.

3	La ocupación transitoria de veredas o calles con cajas metálicas, vehículos o elementos similares.	10m2/semana
H	Contenedores o equipos similares.	\$
I	Por reserva de espacios en la vía pública, por unidad o fracción	\$
J	Por la ocupación de calles o veredas con autos o cualquier otro tipo de vehículos, por las razones que fueran, salvo el estacionamiento en la vía pública cuando no existan fines de comercialización, por unidad o fracción	\$
K	Otros casos no contemplados anteriormente	\$

La semana se estipula de lunes a domingo. Los valores estipulados son cada 10 metros cuadrados por semana o fracción.

Inciso 4.- La ocupación de veredas, calles o espacios públicos relacionados con obras particulares o públicas y que no se encuentren comprendidos en otros cuadros, pagarán según el siguiente detalle:

4	La ocupación transitoria de veredas o calles relacionada con la ejecución de obras en la vía pública delimitada por vallas o cercos de obra.	Unidad	\$
L	Obras o cierres de la vía pública, relacionadas con actividades de particulares.	10 m2/día	
M	Ocupación de veredas o calles con cercos de obra	por cada m2/mes	

Cuando no se constate el “Aviso de Obra” o la notificación de ocupación del espacio público, se actuará de oficio y se incrementará la imposición al doble.

Inciso 5.- La ocupación permanente o prolongada del espacio público. Casos en los que la ocupación se encuentra vinculada directamente a un edificio, sea éste residencial o comercial.

Los carteles comerciales o de identificación, cualquiera sea la altura, con carácter fijo o semi-fijo (con la posibilidad de ser retirados en determinados horarios) pagarán lo consignado en el presente capítulo, complementariamente con el Derecho de Publicidad y Propaganda.

5.1	La ocupación del espacio público con cartelera o marquesinas.	\$/mes
N	Carteles cuya superficie sea de 0 a 10 m2	
O	Carteles cuya superficie sea de 10 a 30 m2	
P	Carteles cuya superficie supere los 30 m2	
Q	Marquesinas, por cada 10 m2 de superficie proyectada sobre el suelo	

Artículo x: Serán responsables solidariamente por el pago de los derechos, los permisionarios, locatarios, usufructuarios, comodatarios o usuarios de los espacios mencionados, o cualquier título, incluidas las empresas de servicios públicos.

Artículo x: El pago de los derechos no modifica las condiciones de otorgamiento de los permisos, no valida renovaciones, concesiones o transferencias, ni legitima su ocupación o uso.

Artículo x: El no pago de los derechos no solo da lugar a la aplicación del recargo señalado anteriormente, sino también al inicio de actuaciones para determinar la sanción correspondiente sin que una sea excluyente de la otra.

Derecho de Publicidad y Propaganda en la vía pública

Diagnóstico: Hay que sacar la publicidad dentro de los comercios o locales del hecho imponible. Hay demasiados fallos en contra. Lo mismo el artículo 101, parece muy engorroso de cuantificar y controlar. La medición de la publicidad se hace por cada metro o fracción, lo cual complica todo ya que el relevamiento da mucho trabajo. Hay que simplificar el sistema para que sea operativo.

Señala multas (hay que ver el código contravencional). Señala que si la publicidad está exhibida de períodos anteriores, debe presentar una declaración jurada, entonces... ¿hay que habilitar todos los años?

Bien por el sobrecargo a contribuyentes sin domicilio legal o marcas foráneas. Hay que averiguar cuántas son y cómo funciona.

Exige una cantidad de trámites, incluyendo profesional, para colocar un cartel. Habría que ver si eso debería aplicar en todos los casos o solo en los más grandes. Aun así, debería separarse de la imposición tributaria y sobrecargarla cuando no tenga la aprobación. Sino sucede que muchos no lo declaran. No es coherente los costos externos con lo que debe pagar al municipio.

Impositiva. Los derechos se pagan en forma cuatrimestral (muy bien), con una reducción del 50% durante los meses de abril a noviembre (excelente). Esta forma es un buen antecedente para otros tributos. También está muy bien la imposición sobre carteles de venta o alquiler de propiedades. El artículo 24 hay que revisarlo, pero es difícil de controlar ya que la publicidad en los vehículos es compleja. En los casos de promociones, estas deben tener una autorización especial y es bueno cobrarles mejor ahí para compensar. También es correcta la imposición sobre vehículos que hagan publicidad y la exposición de vehículos para venta, aunque también se puede simplificar. Revisar también el artículo 30.

Otro dato importante para utilizar en otros tributos es que señala que “la publicidad realizada por contribuyentes sin habilitación comercial” tendrá un recargo del 50%. Es muy bueno lo que señala en esa descripción, aunque la misma hay que estructurarla en un artículo de la Fiscal y quizás mejorar los pasos operativos.

Proyecto de Ordenanza

Artículo x: Se entiende por Derecho de Publicidad y Propaganda al tributo con el que el Municipio grava mensualmente la exhibición de cualquier marca, producto, servicio o anuncio de cualquier tipo “visible desde la vía pública”, como resultado de la explotación comercial que surge del ejercicio de la publicidad.

Inciso 1.- El Departamento Ejecutivo determinará la reglamentación y el área municipal en la que recaerá la Autoridad de Aplicación, la cual tendrá por objeto resguardar el ordenamiento físico, la estética y el paisaje de los distintos ámbitos de las localidades, preservando los valores culturales y patrimoniales, salvaguardando la seguridad y comodidad de los ciudadanos y sus bienes, cumpliendo y haciendo cumplir las imposiciones tributarias que aplican al presente Derecho y que tienen como fin modelar el comportamiento comercial en el espacio público, en lo que a uso del mismo para

publicidad y propaganda se refiere. La Autoridad de Aplicación definirá tácitamente los sitios en los que estará prohibido ubicar cualquier tipo de cartelera o las condiciones en las que esta pueda estar.

Inciso 2.- El reglamento definirá de manera sencilla y simple a la vista la forma de determinar la superficie de publicidad o propaganda del contribuyente, observando de la misma manera las condiciones de excepción de la cual es objeto.

Inciso 3.- La administración del Derecho reconocerá dos caminos para su declaración: a) de oficio, a partir de un pre-dimensionado visual o, b) por declaración jurada.

Artículo x: Son contribuyentes y/o responsables de este tributo, todas las Personas Físicas o Jurídicas, titulares y/o responsables de actividades habilitadas por la Inspección General, emisores, productores, propietarios del mensaje, el tenedor del anuncio y, de manera solidaria el propietario del edificio o terreno (según el modo de publicidad) en que se instalen las estructuras.

Artículo x: Se abonará publicidad o propaganda hecha en la vía pública o visible desde ella, con fines comerciales o lucrativos, o simple identificación de una actividad comercial, industrial o de prestación de servicios, sean estos públicos o privados, cualquiera sea la naturaleza jurídica del titular.

El permiso de publicidad y propaganda tendrá un pago bimestral.

A los efectos de la aplicación del presente título se clasificará la publicidad y propaganda según su posición respecto de la línea municipal, se encuentre dentro o fuera del predio.

Inciso 1.- Paralelo a la Línea Municipal

- Aquel cartel cuya posición resulte paralelo a la línea municipal independientemente de su espesor o separación de la misma;
- Aquellos carteles cuyo frente forme un ángulo igual o inferior a los 30 grados respecto de la línea municipal;
- Aquellos carteles que se encuentren ubicados en las ochavas propiamente dichas como así también aquellos situados en la proyección de las líneas municipales que la delimitan;
- Los carteles semicirculares, siempre que nazcan y terminen sobre la línea municipal, siempre y cuando el radio perpendicular a la Línea Municipal no supere los 1,50 metros.

Inciso 2.- Perpendicular a la Línea Municipal

- Aquel cartel cuya posición resulte perpendicular a la línea municipal independientemente de su espesor o separación de la misma;
- Aquellos carteles cuyo frente forme un ángulo superior a los 30 grados respecto de la línea municipal.
- Aquellos carteles que teniendo en planta forma semicircular y su radio perpendicular a la Línea Municipal supere los 1,50 metros.
- Todo cartel curvo que exceda la figura de un semicírculo, aun naciendo y terminando en la línea municipal;

- La publicidad en banderas o cualquier otro medio que no siendo fijo, se encuentren vinculados a la actividad de un local;
- Toda otra situación no contemplada en el Inciso 1.

Artículo x: En función del tipo de cartel y de su superficie, se establecen los siguientes valores expresados en Unidades Fiscales (UF) por la cantidad de metros cuadrados:

- Inciso 1.- Cartelería Fija o semi-fija

Ubicación/Superficie (m2)	0 / 2	+2 / 10	+10 / 30	+30 / 50	+ 50
Paralela a la Línea Municipal	Exento	\$ 150	\$ 1.000	\$ 2.500	\$ 5.000
Perpendicular a la Línea Municipal	\$ 150	\$ 300	\$ 2.000	\$ 5.000	\$ 6.000

- Inciso 2.- Publicidad por pantalla u otro medio audiovisual

Ubicación	Valor mensual por cada metro cuadrado
Paralela a la Línea Municipal	\$
Perpendicular a la Línea Municipal	\$

Inciso 1.- Por cartelería fija se entiende aquella que está anclada al inmueble. Por cartelería semi-fija se entiende aquella que puede ser colocada y retirada durante el día; ejemplo de esto son las banderas, pizarras u otros sistemas de publicidad similares. La cartelería semi-fija se computará según en donde se encuentre anclada, si es en línea municipal o dentro del predio, será paralela y sino, será perpendicular.

Inciso 2.- Las publicidades eventuales, pero que pueden sostenerse en el tiempo, pagarán como mínimo un bimestre, aun cuando su tiempo sea menor. Es el caso de los carteles de “venta” o de “alquiler” de las propiedades.

Artículo x: Conforme a la ubicación geográfica de cada comercio, industria o empresa, a los efectos del cálculo del Derecho de Publicidad y Propaganda, la Autoridad de Aplicación determinará zonas urbanas y coeficientes especiales los que aplicarán para una equilibrada imposición tributaria.

Los coeficientes reconocerán las distintas situaciones de rentabilidad urbana y, fundamentalmente, el valor paisajístico de algunas zonas. Los incrementos se sustentan en moderar la contaminación visual y en asegurar la preservación del paisaje ambiental y urbano.

Artículo x: En los casos en que el anuncio se efectuara sin permiso, modificándose lo aprobado o en lugar distinto al autorizado, se aplicará una sobre tasa de 3 veces el monto del Derecho durante todo el tiempo que perdure el sin permiso, sin perjuicio de otras sanciones complementarias. Si la situación persiste durante noventa (90) días, se informará a la Asesoría legal del Municipio y el sujeto será pasible de las sanciones y procedimientos previstos en la Ordenanza de Multas y Contravenciones.

Artículo x: La publicidad realizada por contribuyentes sin domicilio fiscal en el municipio, o de marcas foráneas, sean con o sin autorización municipal, tendrán un recargo de dos (2) veces el valor estipulado en la presente Ordenanza.

Artículo x: Cuando la publicidad exhibida se refiera a bebidas alcohólicas o cigarrillos, tendrán un recargo de dos (2) veces los valores estipulados en el presente Capítulo.

Artículo x: El municipio adhiriendo a las políticas alimentarias mundiales de acuerdo a lo expresado por la OMS en su informe y en un todo de acuerdo con la LEY NACIONAL DE OBESIDAD N° 26.396. Específicamente en lo relacionado a los artículos N° 11, 20 y 22, cuando la publicidad este referida a alimentos con elevado contenido calórico, y pobres en nutrientes esenciales y/o productos comestibles destinados al consumo humano que tengan entre sus insumos grasas trans, tendrán un recargo de dos (2) veces los valores estipulados en el presente Título.

Artículo x: Está exenta del pago de los Derechos del presente Título:

Inciso 1.- La publicidad incorporada en las vidrieras hasta una altura de 2,00 metros del nivel de vereda, siempre que esta refiera a las actividades del local y no a la publicidad de otras marcas.

Inciso 2.- La cartelería que identifica a un comercio, cuya superficie sea igual o menor a 2,00 metros cuadrados y se encuentre ubicada de forma paralela a la línea municipal.

Inciso 3.- Los carteles de obra exigidos por el Código de Edificación, siempre que no promuevan publicidad de terceros ajenos a la titularidad o responsabilidad profesional de la obra.

Inciso 4.- Las chapas identificadoras donde consten nombre y especialidad del profesional universitario, técnico u oficio de cualquier tipo siempre que estas no superen 1,00 m2.

Inciso 5.- Los carteles pintados o realizados en material autoadhesivo en vehículos.

Inciso 6.- Las entidades de carácter cultural, religioso, asistencial, gremial, político, educativo, deportivo y entidades sin fines de lucro, salvo cuando dicha entidad ejerce una actividad comercial en forma directa o mediante terceras personas.

Inciso 7.- Aquella cartelería que represente un servicio informativo (ejemplo: farmacia, estacionamiento, cajeros, etc.) siempre y cuando se limite a lo simple y llano de la información, con prescindencia de cualquier dato propagandístico.

Inciso 8. Los carteles o gráficas que se ubiquen en el interior de los locales comerciales.

Artículo x: En el caso que el responsable del pago del Derecho desista en la permanencia de su cartel o forma de publicidad o propaganda, deberá fehacientemente dar de baja su situación en la Dirección de Rentas del Municipio. A partir de dicho momento, tendrá noventa (90) días corridos para retirarlo. En el caso de que no cumpla en el plazo estipulado, deberá abonar el importe correspondiente a dicho plazo.

Artículo x: La publicidad y propaganda fuera de la Línea Municipal queda alcanzada por el Derecho de Ocupación de Espacio Público y requiere de autorización previa. La ocupación del espacio y la acción de publicidad y propaganda sin autorización previa no da derecho alguno y está sujeta a sobre tasas y multas por incumplimientos.

Artículo x: Los anunciadores, empresas de publicidad y/o los restantes sujetos que tengan la calidad de contribuyentes y exhiban publicidad en marquesinas, toldos, carteles en ruta, o cualquier otro tipo

de estructura para publicidad, a fin de obtener la correspondiente habilitación municipal de dicha estructura, deberán cumplimentar con la presentación de la siguiente documentación:

- a) Declaración jurada anual donde conste tipo de estructura soporte del anuncio publicitario, características, medida, tiempo que va a permanecer instalado y ubicación. En caso de detectarse incongruencias en los datos proporcionados por los anunciadores, empresas de publicidad y/o los restantes sujetos que tengan la calidad de contribuyentes, el Departamento Ejecutivo deberá aplicar las multas y demás sanciones previstas en la legislación municipal.
- b) Solicitud de construcción con sus visaciones completas, en el caso de que correspondan.
- c) Contrato con profesional con incumbencia, visado por el colegio correspondiente.
- d) Una (1) copias de planos visados por el colegio profesional correspondiente que indiquen plantas, vistas y cortes del cartel o/markesina, con su ubicación respecto de la parcela y distancia de la forestación de la vía pública y redes de distribución de servicios públicos.
- e) Una (1) copias del cálculo estructural completo o verificación para obras existentes, incluyendo la verificación de la acción del viento, visados por el colegio profesional correspondiente.
- f) Cuando el cartel o marquesina se instale en un edificio afectado al régimen de propiedad horizontal (Ley 13512) deberá contar con la Autorización del Consorcio. En los casos que no se haya formado el Consorcio, se requiere la conformidad del 100% de los copropietarios.
- g) Copia certificada del contrato de alquiler con el correspondiente timbrado, cuando el solicitante no sea propietario del inmueble afectado.
- h) A los efectos de garantizar el mantenimiento de las estructuras aprobadas, se deberá presentar cada año, una declaración jurada – firmada por profesional matriculado – garantizando el mantenimiento de las condiciones técnicas estructurales y estéticas de la misma.

Derecho de Construcción

Diagnóstico: Tiene una visión tradicional. El hecho imponible es el valor de lo construido y no cuenta con mínimos sin valor. No aprovecha para distinguir obra reglamentada o no.

Es importante definir un mínimo no oneroso, que va con el propio sentido de que el suelo urbano se construya. También con el hecho de que se construyen espacios (casas) y no solo m²; por lo tanto, el valor inicial es a partir de un mínimo de casa establecido. A partir de entonces los valores se vuelven onerosos. No hay razón para atar este derecho a los valores que toman los colegios profesionales para calcular sus honorarios, de hecho sería bueno que el valor tenga que ver con el precio del suelo y por lo tanto distinguir diversas zonas. Aun sin hacerlo, el hecho de tener un valor relativamente significativo (3% del valor real del m² de construcción, es decir U\$s 30.-) es un buen comienzo. Como se ha señalado anteriormente, la presión tributaria baja el precio del suelo si se la aplica correspondientemente.

Un aspecto que pocas veces se considera son las construcciones sin permiso, las que en el mejor de los casos pagan una multa y pareciera que con eso se arregla la situación. La tendencia es a aplicar una sobretasa a las obras que no cumplen la normativa, como las sobretasas que tienen los baldíos, pero en función del tipo de irregularidad que tienen.

Proyecto de ordenanza

Artículo x.- Se consideran derechos de construcción al hecho por el cual un propietario adquiere la capacidad administrativa de convertir el suelo en un patrimonio construido.

Artículo x.- Los derechos de construcción duran mientras la propiedad se encuentre sólidamente levantada y se extinguen con su demolición, o a los dos años del pago de los mismos cuando no se constate el inicio de obra o, a los dos años de ser considerada parada la obra, o cuando se determine el estado ruinoso de una obra.

Artículo x.- Toda construcción que se realice en el Municipio de General Alvarado, sea en planta urbana o rural, cualquiera sea su tipo, se considera como hecho imponible de los Derechos de Construcción, salvo los casos en que se aclara su eximición.

Artículo x.- Son sujetos del pago del presente Derecho:

Inciso 1.- Los titulares del dominio de los inmuebles, con exclusión de los nudos propietarios.

Inciso 2.- Los usufructuarios.

Inciso 3.- Los poseedores a títulos de dueños, solidariamente con los titulares del dominio.

Inciso 4.- Los ocupantes de tierras fiscales.

Inciso 5.- Los sucesores, a título singular o universal, responderán por las deudas que registre cada inmueble, aún por las anteriores a la fecha de escrituración.

Artículo x.- El Municipio, a través de su autoridad de aplicación, definirá la normativa técnica, legal y administrativa vigente, determinando las condiciones de presentación de proyectos nuevos, ampliación, refacción o demolición, su aprobación e inspección por las áreas competentes.

Sin perjuicio de ello, el Municipio podrá realizar relevamientos físicos u oculares, en terreno o con la asistencia de fotografías aéreas o satelitales, con el fin de identificar las mejoras no declaradas, incorporarlas en la base fiscal y liquidar los Derechos de Construcción.

Artículo x.- Las obras realizadas sin autorización municipal, serán empadronadas por declaración jurada o de oficio, y alcanzadas por la imposición generada por este Derecho, mientras se verifique el carácter duradero de la materialización de la capacidad de construcción.

Sin perjuicio de ello, el Municipio evaluará el tipo de sanción correspondiente por no acatar los procedimientos administrativos.

Artículo x.- La base imponible del Derecho la constituye la superficie cubierta de obra nueva o ampliación. En el caso de las superficies semi-cubiertas, piletas de natación, jardines de invierno, terrazas, construcciones precarias o toda otra cuyas características no se asimilen a las condiciones de habitabilidad, serán consideradas al 50% de la superficie cubierta.

Artículo x.- Los destinos de la construcción, sin perjuicio del tipo de zona urbana o rural en que se encuentran, se clasifican en:

Inciso 1.- Edificios residenciales y similares (ER): vivienda unifamiliar, multifamiliar y colectiva.

Inciso 2.- Edificios institucionales y educacionales (EIE): incluyendo a los distintos tipos de asilos, hospitales, sanatorios, clínicas, consultorios, guarderías infantiles, jardines de infantes, edificios escolares de nivel inicial a superior, cualquiera sea su modalidad (público, mixto o privado).

Inciso 3.- Edificios comerciales o de servicios no peligrosos (EC): aquellos destinados al comercio, banca financiera, oficina, hoteles, pensiones, hospedajes, depósitos de materiales o cualquier otro no comprendido en los incisos restantes.

Inciso 4.- Edificios industriales o de servicios de usos peligrosos (EIP): corresponde a depósitos, plantas de montaje, astilleros, talleres, fábricas, usinas, frigoríficos, estaciones de servicio, plantas o depósitos de materiales combustibles, inflamables o explosivos, cualquiera sea el tipo de construcción.

Artículo x.- Los Derechos de Construcción se clasifican en gratuitos y onerosos.

Los derechos gratuitos expresan un valor mínimo expresado en metros cuadrados de potencial, que explica el sentido del suelo urbano de ser construido.

Los derechos onerosos expresan la contribución por el valor de la norma, según la clasificación que a continuación se realiza.

El valor del Derecho de Construcción se calcula multiplicando la superficie construida por una cantidad de Unidades Fiscales (UF) que varía en función de la categoría de la misma:

Inciso 1.- Obra nueva.

Tipo de destino de la edificación	Derechos de construcción	
	Gratuitos	Onerosos
ER- Edificios residenciales	Hasta 60 m2	\$ 1000 m2
EIE- Edificios institucionales	Hasta 300 m2	\$ 1000 m2
EC- Edificios comerciales	Hasta 60 m2	\$ 1500 m2

EIP- Edificios industriales	Hasta 100 m2	\$ 1500 m2
-----------------------------	--------------	------------

Cuando una obra supere el tope de los derechos gratuitos, los onerosos comenzarán a computarse a partir de los metros cuadrados que superen dicho tope. Las obras con permiso siempre tendrán un determinado valor de derechos de construcción gratuitos.

Inciso 2.- Obra regularizada

Tipo de destino de la edificación	Derechos de construcción	
	Gratuitos	Onerosos
ER- Edificios residenciales	0 m2	\$ 1500 m2
EIE- Edificios institucionales	0 m2	\$ 2000 m2
EC- Edificios comerciales	0 m2	\$ 2000 m2
EIP- Edificios industriales	0 m2	\$ 3000 m2

Artículo x.- El Departamento Ejecutivo podrá definir Áreas de Urbanización Prioritaria (AUP) basadas en características socioeconómicas de las familias que residen, en las que se aplicará un valor del Derecho de Construcción que se establece entre el 0% y el 50% del valor estipulado, tanto sea de obra nueva como de obra regularizada.

Artículo x.- Con la aprobación de la presente ordenanza, se inicia una moratoria para la regularización de obras no declaradas durante un plazo de seis meses.

Inciso 1.- La presentación podrá hacerse mediante declaración jurada, consignando un croquis con la silueta de la mejora, el cual podrá ser inspeccionado por un agente municipal.

Inciso 2.- Todas las edificaciones que se empadronen durante los seis meses de la moratoria, los derechos de construcción onerosos serán calculados según la tabla de obra nueva, sin recargo y sin sanción.

Inciso 3.- El pago de los derechos de construcción podrá hacerse hasta en seis cuotas mensuales dentro del ejercicio fiscal.

Inciso 4.- El pago de los derechos de construcción es solo un paso dentro de la aprobación de los planos de obra y no exime al contribuyente de tal acto administrativo.

Inciso 5.- Las irregularidades respecto del cumplimiento de las normas urbanísticas no exceptúan del pago de los derechos de construcción, ni da derechos definitivos sobre lo actuado, debiendo el contribuyente atenerse a lo que resuelva la autoridad competente municipal.

Inciso 6.- El Ejecutivo Municipal podrá disponer la ampliación de la moratoria por un plazo no mayor de tres (3) meses.

Inciso 7.- Finalizado el plazo de la moratoria, la Autoridad de Aplicación deberá intimar a los titulares de aquellas propiedades en las que haya detectado mejoras y que las mismas no hayan sido declaradas. En estos casos, los valores de los Derechos de Construcción se regirán por las alícuotas consignadas en la tabla de "obras regularizadas".

Artículo x.- Aquellas edificaciones que no cumplan con lo dispuesto en el Código de Desarrollo Urbano y Territorial o el Código de Edificación, el Poder Ejecutivo analizará el perjuicio social que signifique tal incumplimiento de la norma, pudiendo iniciar acciones judiciales para lograr su demolición, aplicar multas en relación a la falta o encauzar un proceso de mediación que permita retrotraer la situación a una que se ajuste a derecho.

Cuando a juicio de la Autoridad Competente la situación no amerite su demolición, la misma gozará de las siguientes imposiciones que aplicarán en forma simultánea según su propia característica, a saber:

Inciso 1.- La Autoridad de Aplicación determinará la gravedad del incumplimiento y en función de ello se calculará el recargo de la Tasa de Servicios Urbanos a aplicar durante el tiempo que dure la edificación no reglamentaria:

Característica del incumplimiento	Leve	Grave
Parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela (retiros)	2 veces	4 veces
Parámetros urbanísticos relativos a la ocupación de la parcela (FOS)	2 veces	4 veces
Parámetros urbanísticos relativos a la intensidad de la edificación (FOT)	2 veces	4 veces
Parámetros urbanísticos relativos al volumen y forma de la edificación (alturas máximas)	2 veces	4 veces
Parámetros relativos al estacionamiento de los vehículos	2 veces	4 veces

A los efectos de determinar si el incumplimiento es leve o grave, se observará la distancia entre la norma y el incumplimiento en la unidad jurídica alcanzada por el impuesto.

Inciso 1.- Sin perjuicio de lo anterior, el contribuyente deberá pagar el recargo de los Derechos de Construcción correspondientes a obra regularizada, en el caso de que no los haya pagado.

Inciso 2.- Cuando la propiedad invada el dominio de otra parcela, se tomará la superficie total de la obra, aún aquella que exceda los límites de la parcela, y tal situación se considerará como un incumplimiento a la ocupación de la misma. La invasión de otra parcela –sea de dominio público o privado- será considerada como un incumplimiento a los parámetros urbanísticos relativos a la posición de la edificación en la parcela.

Inciso 3.- En el caso que la obra incumpla con más de uno de los parámetros establecidos, se sumarán y se tendrá por cierto la cantidad de veces resultante de dicha suma.

Inciso 4.- La regularización de esta situación tiene dos caminos: a) la demolición para ajustarse a la norma vigente, b) una nueva norma que la contemple, con la presentación del plano correspondiente, el pago de los Derechos de Construcción y el pago de la Contribución por Valorización por una nueva norma.

Artículo x: están exentos del pago de los Derechos de Construcción:

Inciso 1.- Los inmuebles de dominio del Municipio de General Alvarado.

Inciso 2.- Las instituciones religiosas, los templos destinados al culto y sus dependencias que sean oficialmente reconocidos. La construcción de sepulcros.

Inciso 3.- Las personas mayores de sesenta y cinco (65) años que sean titulares de una única vivienda permanente de uso familiar, cuyo grupo familiar conviviente en el inmueble no alcance ingresos superiores a dos veces el salario mínimo vital y móvil.

Inciso 4.- Las entidades sociales y deportivas sin fines de lucro, con asiento en el partido de General Alvarado.

Inciso 5.- Las comisiones vecinales oficialmente reconocidas, las fundaciones y las asociaciones con personería jurídica que tengan fines de asistencia social, beneficencia o bien público.

Inciso 6.- Las personas con capacidades diferentes que acrediten su condición de tal mediante certificado de discapacidad o incapacidad expedido por autoridad competente, cuyos ingresos o los de sus representantes legales que lo tengan a cargo no alcance ingresos superiores a dos veces el salario mínimo vital y móvil. En el caso de que la persona con capacidad diferente no sea la titular de la propiedad, serán beneficiarios de la exención sus familiares convivientes hasta el segundo grado de consanguinidad o afinidad.

Inciso 7.- Toda aquella persona que, mediante informe de la Secretaría de Desarrollo Social, se establezca la necesidad de bonificar los derechos consignados en el presente capítulo.

Inciso 8.- Las obras de vivienda de interés social, cuando a criterio del Departamento Ejecutivo Municipal se encuentren fundadas razones de promoción social.

Inciso 9.- Las obras de restauración o puesta en valor de inmuebles tutelados con declaratorias de Monumento Histórico, Interés Patrimonial o Interés Turístico, siempre y cuando las mismas hayan sido realizadas por autoridad competente (municipio, provincia o nación). En el caso de que posteriormente la obra se demuela o altere el sentido de la recuperación del bien, los derechos de construcción deberán ser pagados al valor vigente al momento de la acción, de forma complementaria con otras imposiciones.

Derecho de Subdivisión

Diagnóstico: No se aplica, aun cuando la subdivisión es un acto administrativo que genera valor a las propiedades.

Proyecto de ordenanza

Artículo x: Se consideran derechos de subdivisión al hecho administrativo por el cual un propietario adquiere la autorización para transformar en el área urbana un lote de mayor proporción en dos o más de menores dimensiones.

Artículo x: La autorización a dividir una parcela implica una valorización en la suma del valor de las propiedades.

Artículo x: El derecho de subdivisión se expresa unitariamente en parcelas y su adquisición es siempre onerosa.

Artículo x: El pago de los derechos de subdivisión es por única vez, al momento de generar la parcela.

Artículo x: Este Derecho aplica solo si al acto administrativo de la parcela de mayor tamaño no se le ha aplicado la Contribución por Valorización.

Artículo x: El valor del Derecho de Subdivisión varía según el tamaño de la parcela generada según la siguiente tabla:

Superficie de la parcela generada	\$
Parcelas de hasta 500 m2	1.0000
Parcelas desde 500 m2 a 2.500 m2	3.0000
Parcelas de más de 2.500 m2	6.0000

Contribución por Mejoras

Artículo x: Toda obra física localizada en el Municipio de General Alvarado, que beneficie de manera directa o indirecta a una propiedad, debe ser pagada total o parcialmente por los beneficiarios cuando se hayan realizado los actos administrativos que rigen la ley.

Artículo x: Son sujetos de la Contribución por Mejoras los contribuyentes propietarios, usufructuarios, poseedores a título de dueños u ocupantes de los inmuebles localizados en las plantas urbanas del Municipio de General Alvarado, como también los responsables solidarios de los anteriores, con prescindencia de su inscripción en los registros o padrones y que se determinen como beneficiarios directos o indirectos de la obra.

Inciso 1.- Se considera que un beneficiario es directo, cuando se percibe o demuestra la directa relación entre el sujeto y la obra, mejorando la calidad de vida del primero.

En el caso de la pavimentación de una calle, será el vecino frentista. Si corresponde a la pavimentación de una avenida o calle troncal, serán los vecinos que se benefician directamente por el acceso que permite dicha obra. Si se tratará de una obra de red de distribución de agua, serán los frentistas o la zona que abarque un troncal. Lo mismo para el caso de los desagües pluviales, siendo los beneficiarios todos los que participan del alivio de la cuenca. En el caso del tratamiento de residuos, serán directos todos aquellos vecinos que aportan a un relleno sanitario o a una planta de reciclaje. Para el caso de una plaza, serán beneficiarios directos los frentistas y aquellos que se encuentran en el área próxima, demostrando la accesibilidad a la misma. En el caso de un parque público o un equipamiento comunitario de mayor porte que el barrial, el área de beneficiarios será mayor.

Inciso 2.- Se considera que un beneficiario es indirecto, cuando el sujeto no se encuentra dentro de las condiciones anteriores, pero participa o puede participar de los beneficios que se generan en cualquier punto de la ciudad.

Artículo x: Al efecto de aplicar la Contribución por Mejoras, el Municipio formulará un proyecto fundamentando las obras, identificando las mismas, especificando las condiciones técnicas y económicas, estableciendo los tiempos de ejecución y los de imposición de la contribución, determinando los beneficiarios directos e indirectos y detallando la incidencia sobre cada sujeto de la contribución y las características del pago.

Inciso 1.- La propuesta debe responder a un proyecto urbano integral, asegurando el fin mismo de la obra. Es deseable la presentación de planes parciales que conjuguen obras de infraestructura vial y de servicio u otras como de equipamiento urbano o comunitario, aunque también podrán presentarse proyectos puntuales.

Inciso 2.- El proyecto tendrá una cuantificación económica que será el “costo de la obra”.

Inciso 3.- La incidencia de la contribución es el aporte anual especificado en cuotas que tendrá cada sujeto imponible. Tal contribución variará en función de la capacidad de pago del sujeto y de su relación –directa o indirecta- con la obra, pudiendo aplicarse una gradualidad en función del impacto de la misma.

Artículo x: El Ejecutivo Municipal podrá formular propuestas y presentarlas para su aprobación para financiarlas por el mecanismo de Contribución por Mejoras cuando se hayan cumplido las condiciones anteriores.

Los vecinos podrán recusar la obra cuando logren el setenta por ciento (70%) de adhesiones de los beneficiarios directos que sean residentes en dicha propiedad o desarrollen actividades comerciales. Quedan excluidos de participar en una recusación los propietarios de inmuebles baldíos.

Artículo x: El momento de la imposición de la Contribución por Mejora será parte de la propuesta del proyecto elaborado por el Departamento Ejecutivo, opción que deberá estar fundamentada y podrá ser aplicada desde el momento mismo del inicio de las obras, durante su ejecución –en cuyo caso deberá indicarse el avance que será alcanzado-, al final de las mismas o al comienzo de la prestación del servicio en las obras que pueda distinguirse la diferencia entre estos últimos casos.

Artículo x: El Departamento Ejecutivo determinará los plazos del pago de la Contribución, el cual permitirá al contribuyente la opción del pago contado o en cuotas. Cuando la opción sean las cuotas, estas no podrán exceder los 48 (cuarenta y ocho) meses con un interés de financiación que no podrá superar la evolución del índice de la construcción determinado por el INDEC.

Artículo x: En el caso que corresponda, se eximirá del pago proporcional de la Contribución, cuando la imposición recaiga sobre los siguientes casos:

Inciso 1.- El Municipio de General Alvarado

Inciso 2.- La construcción de edificios públicos destinados a la enseñanza, al deporte, a la salud, al culto y a las actividades culturales.

Inciso 3.- Las bibliotecas populares, Sociedades de Fomento, destacamentos de Bomberos Voluntarios, o similares.

Inciso 4.- Personas físicas cuya condición socioeconómica, justificada mediante Informe Social, no se encuentre en condiciones reales de afrontar el pago de la exigencia.

Contribución por Valorización

Artículo x: Constituyen hechos generadores de la participación del Municipio en las valorizaciones inmobiliarias –contribución por valorización- los siguientes casos:

Inciso 1.- La incorporación al Área Complementaria o al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Rural.

Inciso 2.- La incorporación al Área Urbana de inmuebles clasificados dentro del espacio territorial del Área Complementaria.

Inciso 3.- Cualquier modificación introducida en el régimen de usos del suelo o de la zonificación urbana.

Inciso 4.- La autorización de un mayor aprovechamiento edificatorio de las parcelas, bien sea elevando el Factor de Ocupación del Suelo (FOS), el Factor de Ocupación Total (FOT), la Densidad establecida, los cambios de usos o toda otra modificación que amplíe o flexibilice las restricciones actuales permitiendo un mayor aprovechamiento del uso o rentabilidad del suelo, sean aplicadas en conjunto o individualmente.

Inciso 5.- La ejecución de obras públicas por el Estado en cualquiera de sus niveles, cuando no se haya utilizado para su financiación el mecanismo de contribución por mejoras.

Inciso 6.- Las autorizaciones administrativas que permitan o generen desarrollos inmobiliarios que, por su tamaño en relación al crecimiento del entorno, sean distintivos y diferentes.

Inciso 7.- Todo otro hecho u obra que por acción o decisión administrativa permita, en conjunto o individualmente, incrementar el valor de un inmueble, por posibilitar un uso más rentable.

Artículo x: La contribución por valorización es adicional a otras exigencias urbanísticas como ser: restricciones al dominio, cesiones de suelo con fin público y obras exigibles para la factibilidad de la obra o del desarrollo urbanístico.

Artículo x: Son sujetos de la Contribución por Valorización:

Inciso 1.- Los titulares de dominio de los inmuebles, con exclusión de los nudos propietarios.

Inciso 2.- Los usufructuarios de los inmuebles.

Inciso 3.- Los poseedores a título de dueño de los inmuebles.

Inciso 4.- El Estado Nacional o Provincial y sus concesionarios que ocupen inmuebles ubicados total o parcialmente en jurisdicción del Municipio sobre los cuales desarrollen sus actividades.

Inciso 5.- En caso de transferencia de dominio, el transmitente.

Inciso 6.- En caso de transferencia por herencia, los herederos.

Inciso 7.- En el caso de las expropiaciones, el sujeto expropiado.

Artículo x: La participación en las valorizaciones inmobiliarias es exigible cuando se produce un cambio de normativa, sea esta integral –nuevo código urbano o plan parcial- o particular –para el caso de un desarrollo inmobiliario, agrupamiento, manzana o parcela en particular-, pudiendo ser impulsada desde el Municipio –Ejecutivo o Deliberativo- o mediante la presentación de proyectos de particulares.

En cualquier caso, será exigible cuando se presente para el propietario del inmueble cualquiera de las siguientes situaciones:

Inciso 1.- Cuando exista el cambio de norma y el propietario haya concluido con todas las presentaciones ante los organismos provinciales y municipales correspondientes, siendo todas ellas aprobadas.

Inciso 2.- Cuando, a solicitud de un particular se presente un permiso para un uso distinto del inmueble -beneficiado por un cambio de norma- y se hayan cumplido todos los requisitos administrativos y las obligaciones tributarias, excepto la presente.

Inciso 3.- Cuando, en obras de infraestructura o equipamiento público, desde el momento en que se anuncia la obra en cualquier acto de transferencia de dominio o al final de la obra a todos los beneficiarios, según se haya determinado en el proyecto particular.

Artículo x: La contribución por valorización puede efectivizarse mediante los siguientes medios, pudiendo el Poder Ejecutivo municipal decidir por uno o utilizando las formas de manera combinada:

Inciso 1.- En dinero en efectivo; el cual será destinado exclusivamente a la mejora de la equidad social y de la sustentabilidad ambiental, como ser: la construcción o mejoramiento de viviendas sociales, la construcción de obras de infraestructura de servicios públicos, áreas de recreación o equipamientos sociales.

Inciso 2.- Cediendo al Municipio una porción del inmueble objeto de la imposición, de valor equivalente al monto exigible por la participación.

Inciso 3.- Cediendo al Municipio inmuebles localizados en otras zonas del área Urbana o del Área Complementaria, con demostradas condiciones de seguridad ambiental y accesibilidad física, en cuyo caso deberá existir un cálculo de equivalencia de valores entre ambos emplazamientos a partir del cambio de normativa solicitado.

Es potestad del Ejecutivo Municipal definir la forma en que una contribución por valorización debe ser pagada.

Artículo x: La exigibilidad de la Contribución por Valorización comienza y se perfecciona en los siguientes momentos:

Inciso 1.- Cuando el proyecto se encuentra aprobado por las oficinas administrativas que tengan intervención, se determina la forma de la contribución.

1.1.- Si es en dinero, se especifica el monto y de existir cuotas debe especificarse su actualización y siempre estar dentro de los 24 meses siguientes.

1.2.- Si es parte del inmueble, se especifica el lugar del mismo y el momento de perfeccionamiento será con la aprobación del proyecto. En ningún caso se podrá aceptar un remanente, ni suelo que no sea apto para la vivienda, ni que presente grandes diferencias con el resto del terreno. El sitio cedido debe guardar similitud con las condiciones promedio del terreno a desarrollar. Debe contar con accesibilidad a la red vial y disponibilidad próxima de infraestructuras. Cuando las redes deban atravesar parte del resto del predio para llegar a las tierras cedidas, beneficiando al suelo objeto de la contribución por valorización, el desarrollista deberá afrontar el costo de dicha obra.

1.3.- Si la cesión es en otro lugar de la localidad o en otra localidad del Distrito, el Municipio velará por las condiciones adecuadas de dicho terreno.

Inciso 2.- Con la solicitud del permiso de construcción, en el caso de que sea un cambio de norma que permita un mayor uso de los indicadores, una mayor densidad o un uso diferente.

2.1.- Si es en dinero, se especifica el monto y de existir cuotas debe especificarse su actualización y siempre estar dentro de los 24 meses siguientes.

2.2.- Si es parte del inmueble que se está construyendo, se hará la cesión correspondiente en un acta a la presentación del proyecto y se perfeccionará cuando el mismo se encuentre aprobado.

Inciso 3.- Cuando la exigibilidad responda a un permiso para un uso distinto del inmueble, beneficiado por un cambio de norma, se determinará el mayor valor del mismo y se realizará un pago únicamente en dinero. En función del monto del mismo y el tipo de emprendimiento, el Municipio determinará si es en un único pago o pueda existir la posibilidad de cuotas, pero nunca superando los doce meses y siempre aplicando una actualización de interés oficial.

Inciso 4.- En el caso de las obras de infraestructura o equipamiento público, la exigibilidad será desde el mismo momento en que se anuncia la obra, para cualquier acto de transferencia de dominio o al final de la obra a todos los beneficiarios, en dinero en un único pago o en cuotas, proporcionales al monto de la obra, sin exceder nunca los 36 meses.

Artículo x: El monto establecido para la Contribución por Valorización dependerá del hecho generador y se aplicará solamente cuando el sujeto haga uso de la nueva norma.

Inciso 1.- En los casos de cambios de zonificación que resulten en la incorporación de suelo rural o del Área Complementaria al Área Urbana, la contribución será del 10% (diez por ciento) de los lotes del nuevo fraccionamiento (suelo neto), más su porcentaje de suelo correspondiente a la exigibilidad de cesiones para espacios verdes públicos, vías de circulación y equipamiento comunitario (suelo bruto – suelo neto).

Inciso 2.- En los casos de cambios de zonificación que transformen el área rural en área complementaria, la contribución será del 10% (diez por ciento) de la superficie total.

Inciso 3.- En los casos en los que se utilice una mayor capacidad de construir, el valor se determinará considerando la diferencia entre la máxima cantidad de metros cuadrados (m²) construibles con la normativa anterior y los metros cuadrados efectivamente utilizados dentro de la nueva normativa. A dicha diferencia se le aplicará la contribución por valorización que será del 10% (diez por ciento) del valor del metro cuadrado especificado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, la Cámara Argentina de la Construcción o alguna publicación especializada con trayectoria comprobable, durante el mes anterior a la presentación del proyecto. El Departamento Ejecutivo, por reglamentación,

determinará fehacientemente cuál es la publicación específica que utilizará para el cálculo de este ítem.

Inciso 4.- En los casos de cambio de usos o autorizaciones administrativas que impacten directamente sobre una mayor rentabilidad del inmueble y que no estén contempladas en los casos anteriores, se determinará la valuación comercial entre una y otra situación, y la contribución será del 10% (diez por ciento). En este caso, se solicitará un estudio particular a un ente que acredite experiencia en valuaciones inmobiliarias, pudiendo ser un banco, un centro de estudios o una universidad, sin que dicho informe sea de carácter vinculante. La Dirección de Catastro realizará su propio estudio y podrá requerir un nuevo estudio si las diferencias entre uno y otro las considera significativas, para luego emitir su propio dictamen.

Inciso 5.- Cuando el caso sea la ejecución de una obra pública o un plan parcial, el Ejecutivo Municipal deberá realizar una evaluación inicial al momento previo al anuncio de la misma. Al momento de la liquidación de la contribución, sea por un acto de transmisión o sea porque la obra fue finalizada, se efectivizará el pago. En estos casos, el financiamiento de la obra será especificado previamente y la Contribución por Valorización deberá ubicarse en un rango entre el 10% (diez por ciento) y el 50% (cincuenta por ciento) de la valorización de las propiedades.

Artículo x: Están exentos del pago de la Contribución por Valorización:

Inciso 1.- El Municipio de General Alvarado

Inciso 2.- La construcción de edificios públicos destinados a la enseñanza, al deporte, a la salud y a actividades culturales.

Inciso 3.- Las bibliotecas populares, Sociedades de Fomento, destacamentos de Bomberos Voluntarios, o similares.

Artículo x: Se conforma el Fondo de Desarrollo Urbano con el objeto de asistir a la construcción de obras públicas necesarias para una mejor calidad de las localidades del distrito de Tornquist, como ser obras de infraestructura, equipamiento y acciones de promoción al acceso a la vivienda o al suelo con servicio.

Inciso 1.- Son obras de infraestructura: la apertura y el mejoramiento de calles de tierra, la pavimentación nueva de las arterias, el cordón cuneta, las redes de gas, agua, alimentación, cloaca y pluviales, como también cualquier otra obra que mejore la capacidad y calidad de los servicios urbanos.

Inciso 2.- Son obras de equipamiento: los paseos públicos o parques, las salas médicas, los edificios comunitarios y culturales de dominio público, el mobiliario urbano recreativo, comunicacional y de seguridad, como también cualquier otra obra que mejore la prestación de servicios necesarios demandados por la población y provistos por el municipio.

Inciso 3.- Los aportes necesarios para las acciones de promoción al acceso a la vivienda, la producción del suelo con servicio, la obra impulsada por consorcios particulares con participación estatal, la producción de materiales y toda otra herramienta que tenga por fin la construcción de la ciudad y facilite el acceso de la población a la propiedad.

Artículo x: Las acciones financiadas por el Fondo de Desarrollo Urbano son complementarias de aquellas cuya responsabilidad es de los diferentes niveles del Estado, de las que se encuentran obligadas por ley e impuestas a personas físicas o jurídicas, particulares o públicas, o aquellas que se materializan a través de convenios.

Artículo x: El Fondo de Desarrollo Urbano (Fondo Fiduciario Público) se integra con recursos provenientes de:

- a) derechos de construcción
- b) derechos de subdivisión
- c) contribución por mejoras
- d) contribución por valorización
- e) partidas provinciales o nacionales de carácter especial
- f) campañas solidarias o donaciones.
- g) pago de cuotas de lotes sociales
- h) transferencias del artículo 39 de la Ley 14.449
- i) todo otro recupero de cuotas originado en alguna obra o acción que fuera promovida con recursos del Fondo

Plan Estratégico de General Alvarado

Estudios Especiales

Hacia la construcción de un catastro territorial multifinalitario

Propuesta de bases para la conformación de observatorios urbanos

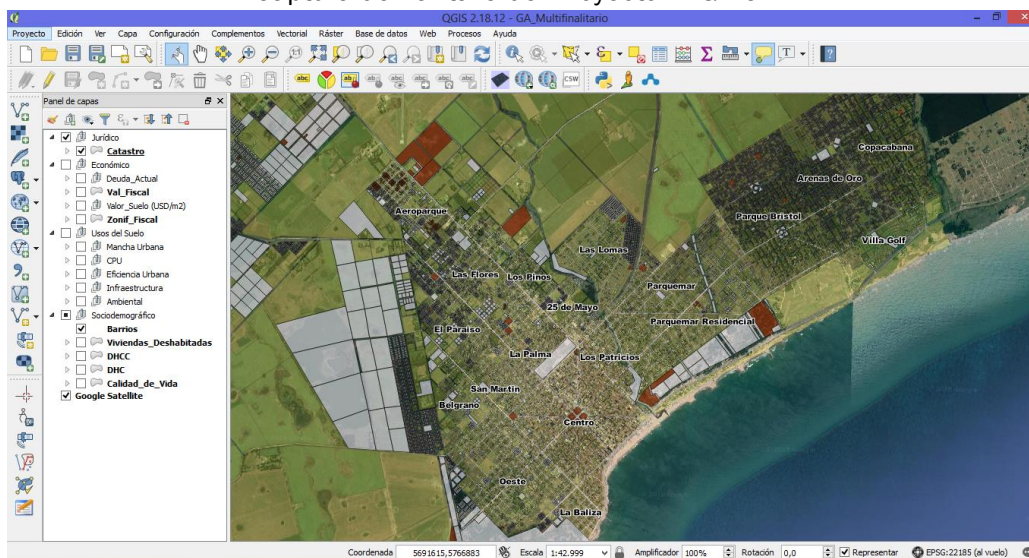
por Mgs. Pablo Forgia

El Catastro Territorial Multifinalitario (CTM) es un instrumento clave en la definición de políticas de suelo. Los datos económicos, jurídicos, físico-espaciales, sociales y ambientales que administra son esenciales para monitorear el crecimiento de las ciudades, definir estrategias de financiamiento urbano, y analizar el impacto de las intervenciones, antes y después de que sean implementadas (Erba, D. y Piumetto, M., 2018).

En el contexto actual, un buen catastro es aquel que contribuye a la distribución equitativa de cargas tributarias, fomenta la tenencia de suelo segura y se presenta como base para la planificación urbana y regional. En este sentido, sumadas a las áreas contempladas en los catastros ortodoxos, correspondientes a los datos geométricos, jurídicos y económicos, los CTM contienen en su estructura información de las redes de infraestructura y datos sociales y ambientales. Es decir, se basa en múltiples datos, de múltiples fuentes, y útil para múltiples usuarios y finalidades.

En este contexto, y a partir de diversas fuentes de información, en el marco del PEGA se conformó dentro de un Sistema de Información Geográfico¹⁰ un proyecto que contiene 32 capas de información, con más de 150 atributos referidos al Partido de General Alvarado, con la estructura de un CTM.

Captura de Pantalla del Proyecto PEGA-CTM



Fuente: Elaboración propia, 2019.

La estructura e información que contiene se sintetiza en la siguiente tabla:

¹⁰ La herramienta utilizada es el Sistema de Información Geográfico de software libre QGIS.

Estructura y descripción del Proyecto PEGA-CTM.

ENFOQUE	GRUPO	ARCHIVO	DESCRIPCIÓN
JURÍDICO	CATASTRO	Catastro	Parcelas urbanas y rurales del Partido, con la información de la Partida, Superficie (total, construida y semi construida), y Titular; categorizado de acuerdo a este último atributo
ECONÓMICO	DEUDA	Estado Deuda	Parcelas con deuda en la tasa municipal (hasta Noviembre de 2019), categorizado en rangos para establecer grandes deudores
	VAL. FISCAL	Valuación Fiscal	Valuación fiscal de las parcelas según \$/m2
	VAL. SUELO	Valor de Suelo	Valor de mercado estimado por áreas, según U\$/m2. Surge del relevamiento de diversas fuentes de información (publicaciones, consultas a inmobiliarias, etc.) validadas con actores clave, durante el período Septiembre-Noviembre de 2019
	ZONIF. FISCAL	Zonificación Fiscal	Zonificación fiscal de las parcelas del Partido
USOS DEL SUELO	MANCHA URBANA	Urbano Consolidado	Sectores de la ciudad de Miramar en los que las manzanas presentan un grado de ocupación mayor al 75%
		Urbano Disperso	Sectores de la ciudad de Miramar en los que las manzanas presentan un grado de ocupación de entre el 25% y 75%
		Baldíos	Parcelas que se encuentran en estado baldío, según la base de datos del Catastro
		Límite Área Urbana	Límite del área urbana de la ciudad de Miramar, según CPU actual
	CÓDIGO DE PLANEAMIENTO	Zonificación CPU	Delimitación de las zonas establecidas por CPU, con los indicadores urbanísticos correspondientes a cada una
	EFICIENCIA URBANA	Zonas Eficientes	Radios censales con una densidad mayor a 25 hab/ha y, a su vez, una cobertura de servicios mayor al 75% de los hogares
		Ineficiente aprovechamiento de los servicios	Radios censales con una densidad menor a 25 hab/ha y, a su vez, una cobertura de servicios mayor al 75% de los hogares
		Ineficiente gestión de suelo vacante	Radios censales con una densidad menor a 25 hab/ha y, a su vez, una cobertura de servicios menor al 75% de los hogares
		Ineficiente asignación de servicios	Radios censales con una densidad mayor a 25 hab/ha y, a su vez, una cobertura de servicios menor al 75% de los hogares
	INFRAESTRUCTURA	Agua Potable	Extensión de la red de agua potable en la ciudad de Miramar
		Cloacas	Extensión de la red de desagües cloacales en la ciudad de Miramar
		Gas Natural	Extensión de la red de gas natural en la ciudad de Miramar
	AMBIENTAL	Cursos de Agua	Ubicación, nombre y longitud de los cursos de agua del Partido
		Cuerpos de Agua	Diferenciación de cuerpos de agua del Partido (laguna o bañado) de acuerdo a la información del Instituto Geográfico Nacional (IGN)
		Cuencas	Nombre y superficie que abarcan las cuencas del Partido de GA
		Suelos IPA	Clasificación del suelo del Partido de acuerdo al Índice de Productividad Agrícola (IPA), escala 1:50.000
		Suelos Paisajes Geomorfológicos	Clasificación geomorfológica del suelo, escala 1:50.000
		Suelos Limitantes Naturales	Clasificación del suelo de acuerdo a las limitantes naturales que plantea, como susceptibilidad de anegamiento, a los encharcamientos, a inundaciones, a la erosión hídrica, eólica, etc.
SOCIODEMOGRÁFICO	BARRIOS	Barrios	Delimitación y nombres de los barrios de la ciudad de Miramar
	CONDICIONES HABITACIONALES	Viviendas Deshabitadas	Porcentaje de viviendas deshabitadas por radio censal
		Déficit Habitacional Cualitativo	Porcentaje de hogares de la ciudad de Miramar que habitan en viviendas deficitarias; es decir, cuyas condiciones de estado y localización requieren reparaciones o se encuentran incompletas (por radio censal)
		Déficit Habitacional Cuantitativo Compuesto	Cantidad de hogares que refleja la relación numérica entre viviendas y hogares; y la residencia en viviendas de tipo irrecuperable
		Calidad de Vida	Índice que mide la calidad de vida a partir de la combinación y ponderación de ocho indicadores correspondientes a las dimensiones educativa, de saneamiento, vivienda y actividad económica

Fuente: Elaboración propia.

Si bien la integración de datos es compleja, esta herramienta torna viable la integración horizontal y vertical de datos territoriales de diversas fuentes, y se presenta como una base para la unificación de variables y conformación de un CTM. En este sentido, y para afrontar la falta de recursos para

levantamientos sistemáticos de información, se sugiere la conformación de observatorios territoriales¹¹ y de valores¹² que se está desarrollando en numerosos municipios de Latinoamérica.

Algunos ejemplos del Proyecto PEGA-CTM para comprender el funcionamiento.

A. La identificación de grandes parcelas baldías o subutilizadas en el área central de la ciudad.

Ejemplos de especulación inmobiliaria, provistos de servicios que incrementan sus valores de mercado, emplazados en zonas de gran valor inmobiliario y buena calidad de vida, se presentan como un tema insoslayable en las políticas de suelo. En la ciudad de Miramar se verifica una manzana, cuya nomenclatura catastral es la 01-A-245, emplazada entre los ejes de calle 12 y 14, y 27 y 29, que se presenta como un ejemplo emblemático. Realizando los cruces verticales y horizontales de información contenida en el proyecto, se obtiene lo siguiente:

Captura de pantalla Proyecto PEGA-CTM



Fuente: Elaboración propia.

Enfoque jurídico

¹¹ Un observatorio territorial es una estructura administrativa y tecnológica que monitorea la ciudad a través de imágenes y censos. La correlación de datos sociales, ambientales, económicos, legales y físicos del territorio, con las bases catastrales permite generar información territorial y mapas temáticos a escala parcelaria, muy útiles para la definición de políticas de suelo.

¹² Gestionados generalmente por la oficina municipal de Catastro, congregan diversos actores productores de datos económicos de la ciudad (inmobiliarias, bancos, cámaras de construcción, etc.), que levantan, generan y administran valores de inmuebles con la posibilidad de ajustar y validar modelos.

La manzana está subdividida en 12 parcelas, todas de privados, que representan en total una superficie de 7.490 m², cuya mitad se encuentra contenida en apenas dos inmuebles. Según la base municipal, la superficie construida y semi construida que suman los lotes correspondientes a las 2 parcelas que se encuentran edificadas, es de 5.269 m².

Enfoque económico

Un tema a tener en cuenta en estos casos de baldíos en áreas centrales es el enorme desfasaje que reflejan las valuaciones fiscales con respecto a las de mercado que se presentan como uno de los factores que alientan la inmovilización del suelo. Para dimensionar este enfoque, se toma como referencia una de las 12 parcelas, la ubicada en la esquina de los ejes de calle 14 y 29 (partida inmobiliaria 5329).

La parcela en cuestión tiene una valuación fiscal de \$ 1.766.362 y a los efectos del impuesto inmobiliario la base imponible es de \$ 2.207.952¹³, es decir, unos U\$S 35.000¹⁴. El estudio de valores de mercado realizado, a partir de relevamientos implementados y validados, le otorga a esta zona de la ciudad un valor de entre U\$S 300 y U\$S 350 m², por lo que el inmueble tendría un valor de entre U\$S 560.000 y U\$S 650.000 en el mercado, es decir, más de 18 veces su valor fiscal.

Otro de los factores que alientan la inmovilización es lo barato que le sale a este propietario mantener el inmueble en ese estado. Emplazado en la zona fiscal “L”, paga por las diversas tasas municipales apenas unos \$ 10.079,7, es decir, \$ 840 por mes. Esta falta de relación entre la tasa y el impuesto inmobiliario con respecto al valor de mercado es uno de los aspectos a tener en cuenta para una eventual revisión en las ordenanzas fiscal e impositiva.

El otro tema a tener en cuenta es que, si consideramos una partida inmobiliaria frentista a la de referencia (la 50541), pero que se encuentra edificada, se observa que ésta última paga un total de \$ 10.944,24 por año en concepto de tasas (\$ 146,5 más que la baldía). En este sentido, la política fiscal es la que alienta la inmovilización del suelo, aspecto que debería ser revisado.

Más allá de los valores bajos de las tasas municipales, volviendo al inmueble baldío de referencia, presenta una deuda de \$ 116.589 que, sumados a lo que adeudan otros 9 inmuebles de la manzana analizada, suman un total de \$ 740.000¹⁵, que reflejan una falta de voluntad en el pago indiscutible.

Enfoque de usos del suelo

La manzana se emplaza dentro del área urbana consolidada, a menos de 100 m de la Avenida Costanera y, como se menciona en el apartado económico, 10 de las 12 parcelas se verifican baldíos¹⁶, dos son de gran superficie (1.850 m² cada una), en un sector de la ciudad en la que existe cobertura de los servicios de agua, cloacas y gas natural. Además, está contenida en un radio censal eficiente y sin problemáticas ambientales.

La capacidad constructiva que le otorga el CPU, dentro de la zona URC-1 que permite, por ejemplo, multifamiliares y edificaciones en altura, hace que su valor de expectativa sea alto, como se menciona en el apartado anterior.

¹³ Según base de datos de ARBA, el impuesto anual 2019 es de \$ 17.971,6.-

¹⁴ Tomando como valor de referencia U\$S 1 = \$ 63, obtenido de un promedio del BCRA y otras fuentes durante el mes de Octubre de 2019.

¹⁵ Según registros del Catastro Municipal, Octubre de 2019.

¹⁶ Sólo dos constan como “construidas” en la base de datos municipal, en las que funcionan cocheras.

Enfoque sociodemográfico

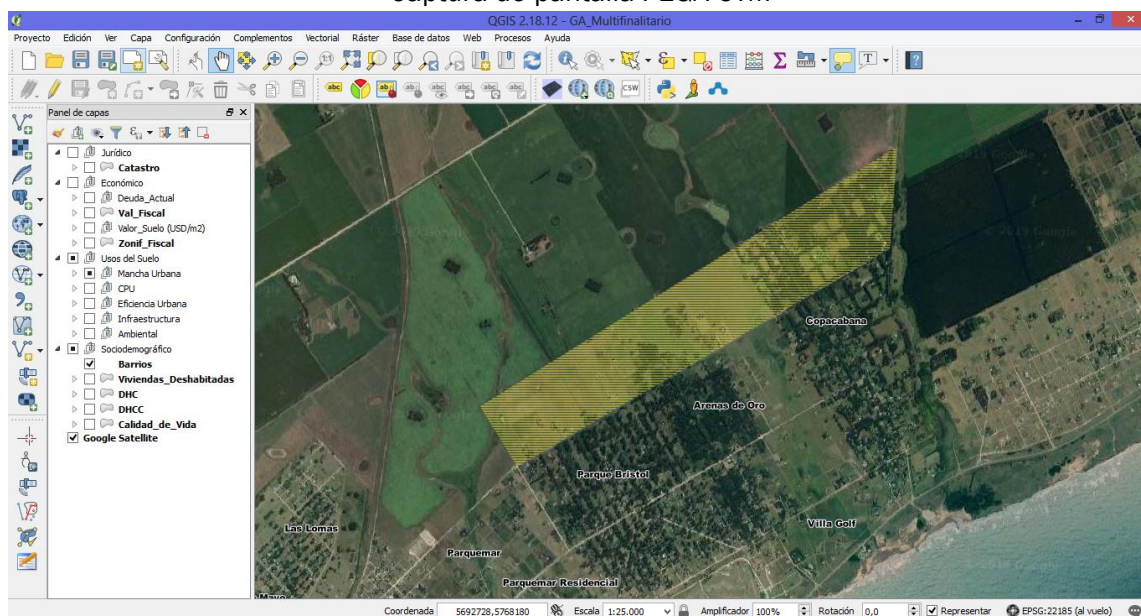
De acuerdo a los indicadores analizados en este apartado, la manzana se emplaza en un sector que no presenta déficit habitacional de ningún tipo, y se presenta como una de las zonas de la ciudad de Miramar en las que se observa mayor calidad de vida.

Síntesis

El aporte de los enfoques múltiples permite, en este caso, identificar un grupo de parcelas emplazadas en una situación de privilegio y que, de acuerdo a los indicadores económicos analizados, se presentan como casos emblemáticos de especulación inmobiliaria. El desafío en este sentido es el de propiciar la movilización de este suelo, a partir de diversas herramientas normativas.

B. La delimitación de sectores urbanos que reflejan características de complementarios o rurales (en términos de normativa urbana). La gran extensión de las zonificaciones urbanas del Código de Planeamiento en la ciudad de Miramar se presenta como una dificultad para la economía municipal.

Captura de pantalla PEGA-CTM



Fuente: Elaboración propia.

En este sentido, existen numerosas parcelas alejadas del centro a las que el Municipio debe proveer de infraestructura y servicios por el sólo hecho de estar definidas normativamente como urbanas, en un ejemplo de deseconomía urbana clásico. Para visualizar el fenómeno (que se verifica en los barrios de Parque Bristol, Arenas de Oro, Copacabana y Villa Golf) y, a partir del cruce de variables en el PEGA-CTM, se establece el polígono de la figura anterior como ejemplo y se especifican las características que presenta.

Enfoque jurídico:

El sector contiene 4.772 inmuebles, todos de privados, con una superficie parcelada total de 160,2 has y un promedio de 336 m² por lote. En suma, la cantidad de m² construidos y semi-construidos que constan en la base municipal es de 2.523 m², es decir, en torno al 0,0015 %.

Enfoque económico:

Las parcelas de este sector presentan una valuación fiscal baja, de \$ 15.750¹⁷, y a los efectos del impuesto inmobiliario la base imponible es de \$ 19.687, que resulta en \$ 828,9 anuales de impuesto. Si bien los valores de mercado son mayores, según los relevamientos realizados, en este sector de la ciudad se paga menos de U\$S 50 m², pudiendo representar para un lote de acuerdo a las características específicas que presente (mayor superficie, cercanía a sectores más poblados, etc.), de U\$S 8.000 a U\$S 15.000.

La tasa que pagan al municipio también es baja, de \$ 3.004,1 anuales, es decir, unos \$ 250 mensuales. No obstante, la cobrabilidad en este sector de la ciudad es realmente baja, y si consideramos la deuda del total de las parcelas, el valor ronda los \$ 95.000.000 que el municipio no pudo recaudar.

Enfoque de usos del suelo

El sector se emplaza dentro del área urbana, aunque presenta características netamente rurales, con una densidad de 1 hab/ha¹⁸, con muchos de sus ejes de calle sin abrir al uso público. El loteo que se observa en los planos de mensura no tiene relación con lo que se verifica en el terreno, y el grado de ocupación es inferior al 1 % de las parcelas.

No obstante, esta realidad, la normativa define esta zona como UR-3, netamente urbana y en la que se permiten hasta edificaciones multifamiliares. De esta manera, el sector se encuentra regido por los mismos indicadores urbanísticos que el sector norte de Parquemar, que presenta un perfil y grado de una urbanización totalmente distintos.

Todo el sector se encuentra en radios censales con una ineficiente gestión del suelo vacante, con una densidad y cobertura de servicios baja. De hecho, con respecto a estas últimas, el área no cuenta con la provisión por red de los servicios básicos de agua y cloacas, ni gas natural.

Por último, no se observan limitantes naturales en el sector.

Enfoque sociodemográfico

Incluido en los barrios de Parque Bristol, Arenas de Oro y Copacabana, al bajo grado de urbanización hay que sumarle la cantidad de viviendas deshabitadas que, según el CNPHyV 2010 está en torno del 70 % para estos barrios.

Se presenta como el sector más deficitario en el tema viviendas, con un déficit habitacional cualitativo que supera el 90 % de hogares, y un déficit habitacional cuantitativo compuesto superior a todos los radios restantes. En sintonía con estos indicadores, el de calidad de vida refleja los valores más desfavorables para el sector bajo análisis.

Síntesis

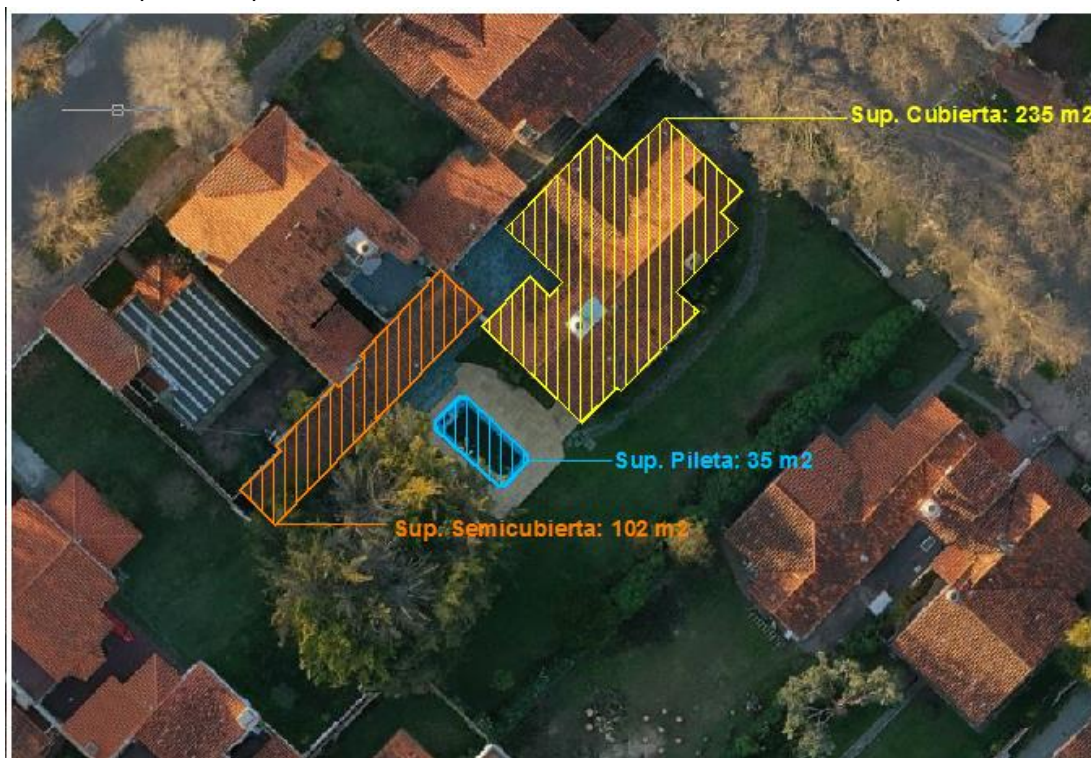
El cruce de información de distintos enfoques permite identificar un sector de la ciudad que presenta una clara incongruencia entre la realidad y la normativa urbana que lo rige. Con un perfil netamente rural y condiciones de vida deficitarias, el sector se presenta para el municipio como un desafío a resolver desde lo normativo, incorporando los aspectos económicos y sociodemográficos mencionados en su tratamiento.

¹⁷ El sector analizado se encuentra en una misma zona fiscal, y la mayoría de las parcelas reflejan las mismas características y condiciones. A los efectos de generalizar la información, se toma como referencia un inmueble (partida 13366) y se utilizan los datos correspondientes a éste.

¹⁸ Calculado a partir de las 38 parcelas que se encuentran edificadas según la base de datos.

C. La detección de construcciones sin permiso. Los vuelos realizados con el drone¹⁹ permiten identificar con detalle las construcciones que están sin regularizar. Esta tarea se orienta además de incrementar la recaudación municipal, a seguir acercando a la realidad la base del catastro municipal. En este caso, más allá del enfoque en el que se puede analizar el caso en cuestión, se pretende cuantificar la cantidad de m² que no están declarados, a partir de una metodología específica de la herramienta SIG²⁰. Un ejemplo de aplicación de esta herramienta, se da en el siguiente caso²¹:

Captura de pantalla, resultado detección de construcciones sin permiso.



Fuente: Elaboración propia.

D. Casos especiales. La informalidad es una realidad que se observa en los municipios de diversas maneras. Suele asociarse a villas y asentamientos, aunque no es una condición inherente ni exclusiva de los barrios más deficitarios. En el caso de Miramar se observa un caso específico, que no se encuadra en los análisis anteriores, pero debe ser considerado y es el del club de campo planteado en el predio de la cancha de golf. El cruce de información refleja los siguientes aspectos.

Captura de pantalla PEGA-CTM

¹⁹ Ver estudios de relevamientos fotogramétricos

²⁰ Los pasos para realizar este ejercicio consisten en la georreferenciación de la foto; realizar una clasificación de la imagen; convertir a vectorial el resultado (poligonizar); obtener estadísticas generales.

²¹ El ejemplo es ilustrativo.

En este caso es más importante analizar el entorno que el propio predio. En este sentido, la urbanización propuesta se emplaza en torno a 5 de los radios que presentan valores más altos de déficit habitacional cualitativo (superior al 85 % de los hogares), correspondientes a los barrios de Parque Bristol y Villa Golf. Con respecto a la calidad de vida, 2 de estos 5 radios, contiguos al predio de la urbanización, presentan valores desfavorables.

Síntesis

En este caso el cruce de información es útil para visualizar, al menos, dos cosas: por un lado, la situación económica en el que se está desarrollando este emprendimiento, en el que el municipio no obtiene ningún tipo de participación y el valor de expectativa del suelo es altísimo; por otro, el entorno sociodemográfico en el que se proyecta el club de campo, que se presenta como uno de los sectores más deficitarios desde el punto de vista habitacional y de cobertura de servicios. Estos datos pueden ser tenidos en cuenta por el municipio en una potencial negociación, con el objeto de evitar incrementar aún más la fragmentación actual entre el predio y su entorno.

Consideraciones finales

El proyecto implementado se presenta como el inicio de un CTM y la conformación de un observatorio urbano para el Partido de General Alvarado, entrada fundamental para mantener actualizados los datos y bases catastrales. Este instrumento puede ser específico del Catastro (o no), con accesos diferenciales y/o demás detalles que serán definidos por las autoridades locales.

La visión multifinilar planteada refleja que a través de la coordinación, y no concentración, es que se configura información territorial actualizada y de calidad para la definición de políticas públicas. Ese es el desafío. Hacia allá vamos.

Plan Estratégico de General Alvarado
Estudios Especiales
Observatorio territorial del partido de General Alvarado
Propuesta

por Arq. Gabriela Calderon

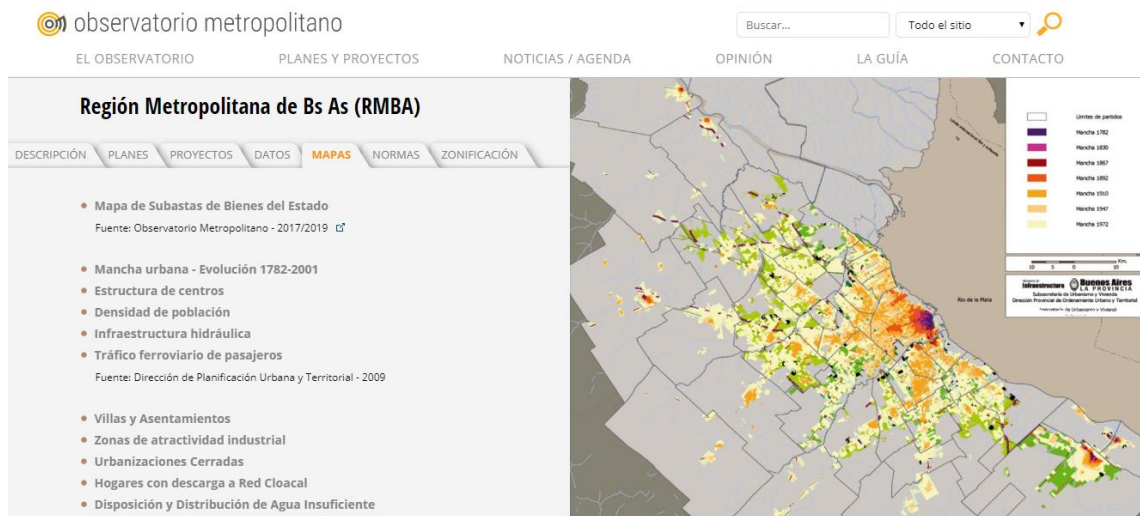
La continua falta de datos e información a nivel local es un problema al que se enfrentan todas las personas cuyo trabajo incide en el estado, destino y transformación de las ciudades, ya que es imprescindible contar con ellos para planificar y diseñar políticas, estrategias, acciones y proyectos de cualquier índole. Particularmente la información territorial, entendida como la que presenta una localización geográfica determinada, permite identificar muchos de los problemas actuales del partido reconociendo sus relaciones espaciales y temporales, y constituye un recurso esencial para planificación sostenible del territorio.

Como un estudio complementario al Catastro Territorial Multifinalitario (CTM) se propone el diseño de un Observatorio Territorial del partido de General Alvarado, el cual constituye un dispositivo socio-técnico para contribuir a la definición y puesta en marcha de proyectos de desarrollo territorial sostenible. Entre sus objetivos se encuentran el desarrollo e implementación de sistemas de información para el apoyo a la toma de decisiones estratégicas y de gestión del conocimiento que permitan el análisis permanente de los procesos de transformación y desarrollo territorial. Un observatorio territorial busca comprender las transformaciones territoriales desde una perspectiva multidimensional, necesariamente interdisciplinaria y con una estrategia de diseño e implementación interinstitucional (Vitale Gutiérrez *et al.*, 2018). Además, permite vincular a los diversos actores en los análisis de dinámica y prospectiva del territorio para identificar y priorizar las políticas públicas de gestión y planificación territorial en sus diversos niveles (Vitale Gutiérrez *et al.*, 2015).

En este sentido, un observatorio territorial se concibe como un instrumento de investigación, gestión y divulgación que permite el diseño estructurado de un sistema de indicadores y su medición en el tiempo (de Vries, 2009). Por lo tanto, para alcanzar sus objetivos, un observatorio debe contar con una estructura de indicadores, un diseño informático que permita la interacción de esa estructura y un modelo de gestión para la producción de información y la construcción y el seguimiento de los indicadores (Gudiño *et al.*, 2014).

Las Figuras 1 y 2 muestran ejemplos de las plataformas online de observatorios territoriales en Argentina, el Observatorio Metropolitano de la Región Metropolitana de Buenos Aires y Observatorio Urbano Regional de las Áreas Metropolitanas de Resistencia-Corrientes, respectivamente.

Figura 1. Observatorio Metropolitano de la Región Metropolitana de Buenos Aires.



Fuente: <http://www.observatorioamba.org/>

Figura 2. Observatorio Urbano Regional de las Áreas Metropolitanas de Resistencia-Corrientes.



Fuente: <http://our.unne.edu.ar/>

Este estudio apunta al diseño un sistema integrado de indicadores locales, sobre una base homologable y comparable en el tiempo, con el fin de generar y poner a disposición de los funcionarios municipales, de todos los agentes sociales, económicos y de los ciudadanos en general, información sobre la ciudad y de su entorno territorial, que les permita tener un mayor y más profundo conocimiento de la misma, y poder mejorar el proceso de toma de decisiones basada en evidencia, así como generar un espacio para la democratización de la información.

De acuerdo con Gudiño *et al.* (2014), un sistema de indicadores territoriales requiere información de diferentes clases (por ejemplo de los individuos, las viviendas, los hogares, las escuelas, los lugares de trabajo) y es necesario hacer enlaces tanto dentro como entre los tipos de información. Además, es importante resaltar que un sistema de indicadores es totalmente dinámico y abierto, por lo que

siempre está sujeto a modificaciones. Cada indicador debe ser específico, medible en distintas escalas, alcanzable, relevante y definible en el tiempo.

Si bien la cantidad y variedad de indicadores a considerar es amplia, es importante tomar en cuenta aquellos incluidos en algunos sistemas de indicadores existentes, tales como el Sistema de Indicadores de Desarrollo Sostenible de Argentina, que incluye indicadores sociales, ambientales, económicos e institucionales (Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sostenible, 2015). También se deben tomar en cuenta los indicadores propuestos en la metodología del Programa Ciudades Emergentes y Sostenibles del Banco Interamericano de Desarrollo (BID), el cual incluye las dimensiones: Sostenibilidad ambiental y cambio climático; Sostenibilidad urbana; y Sostenibilidad fiscal y gobernabilidad (BID, 2016). Esto permitiría comparar la situación de Miramar con otras ciudades incluidas en esta iniciativa, como Mar del Plata.

La propuesta de indicadores dará lugar al seguimiento de variables claves referidas a los distintos subsistemas que conforman el sistema urbano-territorial: físico-natural, físico-construido, sociodemográfico, económico, político-institucional. La Tabla 1 presenta los subsistemas y algunas variables que pueden integrar el observatorio.

Tabla 1. Subsistemas y variables del observatorio territorial.

Subsistemas	Variables
FÍSICO-NATURAL	Relieve
	Paisajes geomorfológicos
	Cuencas hidrográficas
	Red de drenaje
	Nivel piezométrico
	Zona no saturada
	Tipos de suelos
	Capacidad de uso agrícola de los suelos
FÍSICO-CONSTRUIDO	Catastro territorial
	Mancha urbana
	Usos del suelo
	Red vial
	Perforaciones de agua
	Infraestructura
	Servicios urbanos
	Equipamientos comunitarios
	Edificios patrimoniales
	Espacios públicos
SOCIODEMOGRÁFICO	Vacíos urbanos
	Localidades
	Tamaño de la población
	Densidad de población
	Variación intercensal
	Composición por edad y sexo
	Población extranjera
	Población económica activa
	Población desocupada

	Razón de dependencia potencial
	Hacinamiento crítico
	Necesidades Básicas Insatisfechas
	Educación del/la jefe/a de hogar
ECONÓMICO	Valuación fiscal
	Valor de suelo
	Zonificación fiscal
POLÍTICO-INSTITUCIONAL	Delegaciones
	Barrios
	Zonificación urbana
	Organizaciones de la sociedad civil

Fuente: Elaboración propia.

La administración, organización y análisis de la información espacial, como también los resultados que deben ser de amplia difusión a la ciudadanía, llevan a construir un observatorio a partir de la integración de diferentes softwares y una programación que permite la interacción con los usuarios (públicos, privados y de la sociedad civil) y entre indicadores para un monitoreo constante y permanente del territorio. Con este fin se construye un sitio web dinámico que integra distintas tecnologías, convirtiéndose en un medio de coordinación y trabajo en red para el intercambio de información territorial y un medio de comunicación y transferencia a la sociedad. Se busca correlacionar información de manera ordenada y simple, sobre todo para que pueda ser de fácil acceso para las instituciones y público en general, al ser uno de los propósitos la participación de distintos actores sociales. Para esto se diagrama una Infraestructura de Datos Espaciales (IDE) siguiendo las normas establecidas por la autoridad competente, en el caso de Argentina, de acuerdo al Recetario IDE de 2004 (Gudiño et al., 2018).

Las IDE son un conjunto de datos espaciales, tecnología, normas y planes institucionales, todos ellos encaminados a facilitar la disponibilidad y el acceso a dichos datos espaciales. Permiten acceder a datos, productos y servicios geoespaciales, publicados en internet bajo estándares y normas definidos, asegurando su interoperabilidad y uso, como así también la propiedad sobre la información por parte de los organismos que la publican y su responsabilidad en la actualización. Acorde con las políticas instaladas en materia de Gobierno Electrónico y libre acceso a la información, propias de un Estado moderno, la Información Geográfica es un bien público y, su acceso y uso, debe ser considerado como un servicio público (Infraestructura de Datos Espaciales de la República Argentina, 2019). La IDE de la República Argentina (IDERA) es una comunidad de información geoespacial que tiene como objetivo propiciar la publicación de datos, productos y servicios, de manera eficiente y oportuna como un aporte fundamental a la democratización del acceso de la información producida por el Estado y diversos actores.

Una plataforma de este tipo permite catalogar, estandarizar la información, construir y publicar mapas e indicadores territoriales. Pero además, se desarrolla un SIG que retroalimenta a la plataforma y que permite una ordenada y mejorada gestión de la información territorial y una producción cartográfica bajo estándares establecidos. También se desarrolla un servidor de mapas para visualizar y compartir públicamente niveles de información espacial (Gudiño et al., 2018).

Por último, el modelo de gestión debe basarse en el trabajo en red de las instituciones que participen (públicas, privadas, académico-científicas y organizaciones de la sociedad civil). Por lo tanto, se

requiere de una buena coordinación y cooperación interinstitucional en la definición de los criterios básicos para la producción y el manejo de la información.

Referencias:

- BID (2016). *Guía Metodológica. Iniciativa Ciudades Emergentes y Sostenibles. Anexo de indicadores. 3era Edición*. Washington D.C.: BID.
- de Vries, A. (2009). Gestión de información territorial para la toma de decisiones. En: Farinós, J.; Romero, J. y Salón, J. *Cohesión e Inteligencia Territorial. Dinámicas y Procesos para una Mejor Planificación y Toma de Decisiones*. Valencia: Universitat de Valencia.
- Gudiño, M.E.; Muñoz, L.; Padilla, C.; Schilardi, M. E. G. y Cuello, L. (2014). Observatorios de Desarrollo Territorial Sustentable Mendoza, Argentina. *Perspectiva Geográfica: Revista del Programa de Estudios de Posgrado en Geografía*, 19(1), 164-180.
- Gudiño, M.E. (2018). El ordenamiento y el desarrollo territorial a través de los observatorios. En: Vitale Gutiérrez, J.A.; Dalmasso, C.; Saavedra, M.; Ledesma, S. y Cittadini, E. *Observatorios territoriales para el desarrollo y la sustentabilidad de los territorios. Marco conceptual y metodológico*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Ediciones INTA.
- Infraestructura de Datos Espaciales de la República Argentina (2019). ¿Qué es IDERA? Disponible en: <https://www.idera.gob.ar/>.
- Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sostenible. (2015). *Sistema de Indicadores de Desarrollo Sostenible. 8va Edición*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Secretaría de Ambiente y Desarrollo Sustentable de la Nación.
- Vitale Gutiérrez, J.A.; Aranguren, C.I.; Saavedra, M.; Ledesma, S.E.; Zain El Din, E.; Cittadini, E.D.; Cittadini, R.A. y Benoît, M. (2015). Observatories of territorial practices: a tool to contribute to sustainable development of territories and performance of production systems. *Proceedings 5th International Symposium on Farming Systems Design*, Montpellier, Francia, pp. 253-254.
- Vitale Gutiérrez, J.A.; Dalmasso, C.; Saavedra, M.; Ledesma, S. y Cittadini, E. (2018). *Observatorios territoriales para el desarrollo y la sustentabilidad de los territorios. Marco conceptual y metodológico*. Ciudad Autónoma de Buenos Aires: Ediciones INTA.

Plan Estratégico de General Alvarado
Estudios Especiales
Relevamiento topográfico fotogramétrico, escaneo y Modelo 3D geo-referenciado sectores Ciudad de Miramar

por Arq. Arrigo Reale y Arq. Emiliano Reale

En este momento, hay un gran cambio en marcha en la industria topográfica: los drones finalmente han madurado hasta el punto en que están ahorrando tiempo y dinero en proyectos.

De hecho, es posible reducir el tiempo en el campo por al menos seis veces, que es exactamente lo que uno de nuestros clientes fue capaz de hacer en un proyecto de encuesta topográfica. Los beneficios corren más allá de la velocidad, sin embargo: los drones ayudan a los topógrafos a recolectar más datos detallados, y también están ayudando a mejorar la seguridad y el alcance áreas inaccesibles.

Los drones suelen recopilar datos más rápido, a menor costo y con mayor seguridad en comparación con otros métodos tradicionales, y con una precisión incomparable. Este tipo de versatilidad abrió una variedad de casos de uso:

Los drones ciertamente han demostrado lo eficientes que pueden ser, especialmente en algunos casos de uso clave:

- Levantamientos topográficos de terrenos grandes y/o inaccesibles.
- Análisis y comparación de cortes y rellenos más rápido y detallado.
- Verificación de las elevaciones de nivel, control de calidad / control de movimiento de tierras.
- Mediciones más seguras, cálculos volumétricos.
- Documentar estado de edificios, seguimiento de obras de pequeña y gran escala.
- Simulaciones de eventos climáticos, tránsito, y proyectos urbanos.

Las tareas referentes a este informe corresponden a la realización de relevamientos aéreos y escaneo 3D, a partir de la captura y generación de ortofotomosaicos georreferenciados de alta resolución en 2D y 3D. Generación de modelo topográfico de alta resolución y tareas detalladas a continuación, complementarias al Plan estratégico Gral. Alvarado.

Se programaron seis vuelos en diferentes sectores de la ciudad de Miramar, sumando un total de 192 hectáreas relevadas y un total de 1006 fotografías.

El material relevado se procesó con el software agisoft photoscan dando como resultado una nube de puntos densa, un orthomosaico de alta resolución y una imagen MED (Modelo de elevaciones digital) por cada vuelo hecho.

Detalle de tareas realizadas en esta etapa

- **RELEVAMIENTO FOTOGRAFICO + ESCANEEO 3D**

Dimensionamiento del polígono a relevar.

Generar Puntos de Control dentro del Predio a relevar

Programación del vuelo autónomo del Vehículo aéreo no tripulado (Dron).

Configuración de superposicionamiento de imágenes.

Vuelo de relevamiento fotográfico según misión de vuelo programada.

Relevamiento fotográfico peatonal.

- **PROCESADO DE IMAGENES**

Proceso de imágenes para efectuar el posterior “geotagging”.

Emparejamiento de imágenes y posicionamiento.

Creación del densecloud (Nube de Puntos)

- **AJUSTE DE PUNTOS DE CONTROL (GPS) Y REPROCESADO**

- **CREACION DE LA MAYA DIGITAL Y LA TEXTURA**

- **IMAGEN DEM**

- **INSPECCION Y ANALISIS AMBIENTAL**

Inspecciones visuales de instalaciones de superficie

Diferenciar áreas vegetadas de estériles

Detección de caminos e instalaciones

Cantidad y calidad de vegetación

Detección de cuerpos de agua

- **CREACION DE LA FOTO ORTOMOSAICO**

- **MODELO 3D**

- **LAMINAS DE PRESENTACION**

Fotografías impresas de los diferentes sectores

- **EQUIPAMIENTO UTILIZADO:**

DRONE Mavic Pro

DRONE DJI PHANTOM 4

APPLE IPAD 64 GB

CAMARA GOPRO HERO 4

CAMARA DIGITAL NIKON COOLPIX

Alienware 17 Placa de video NVIDIA 2070

ROG I7 G73JH Placa de Video ATI RADEON HD 5870

Intel I7 3770K Placa de Video NVIDIA 950 GTX 32 GB RAM

AMD FX 8350 Placa de Video NVIDIA 950 GTX 16 GB RAM

Áreas relevadas:

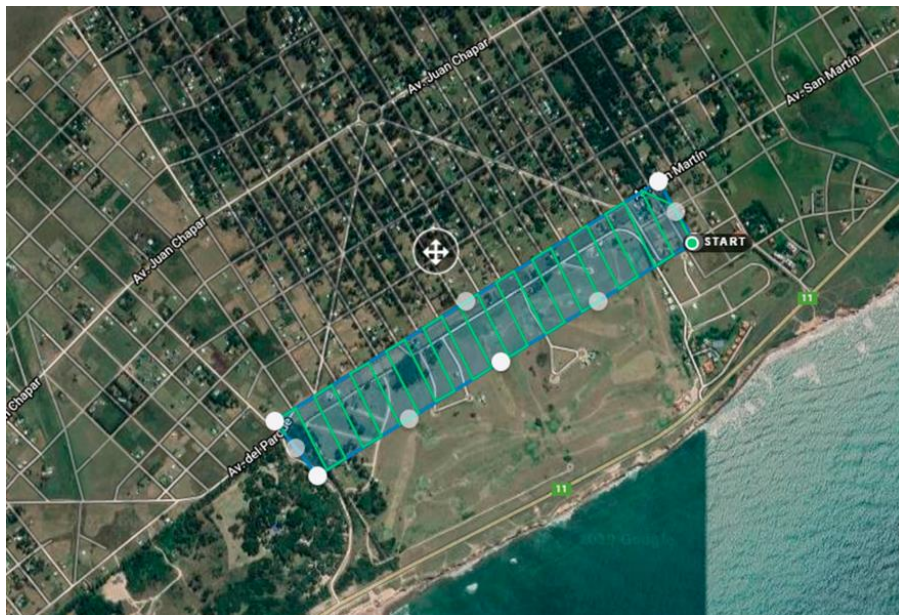
Sector rural:

- 33 hectáreas – 146 imágenes
- Altitud de las imágenes 160 mts.



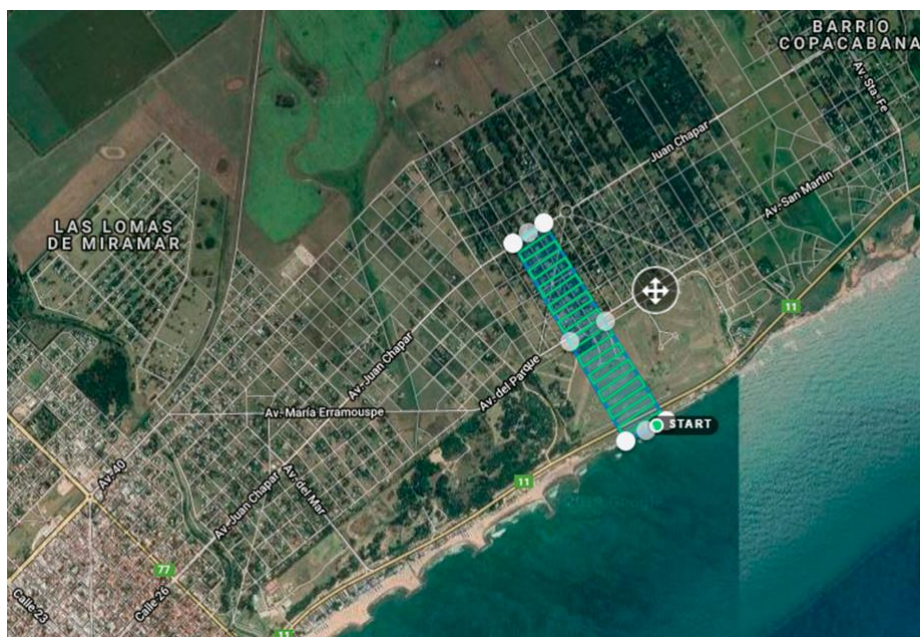
Sector club de golf:

- 33 hectáreas – 141 imágenes
- Altitud de las imágenes 160 mts.



Sector golf y parte rural:

- 37 hectáreas – 198 imágenes
- Altitud de las imágenes 145 mts



Sector costanera:

- 25 hectáreas – 86 imágenes
- Altitud de las imágenes 185 mts



Sector arroyo:

- 18 hectáreas – 202 imágenes

- Altitud de las imágenes 100 mts



Sector terminal de colectivos:

- 46 hectáreas – 233 imágenes
- Altitud de las imágenes 150 mts



Processing Report 24 Noviembre 2019



Datos del levantamiento

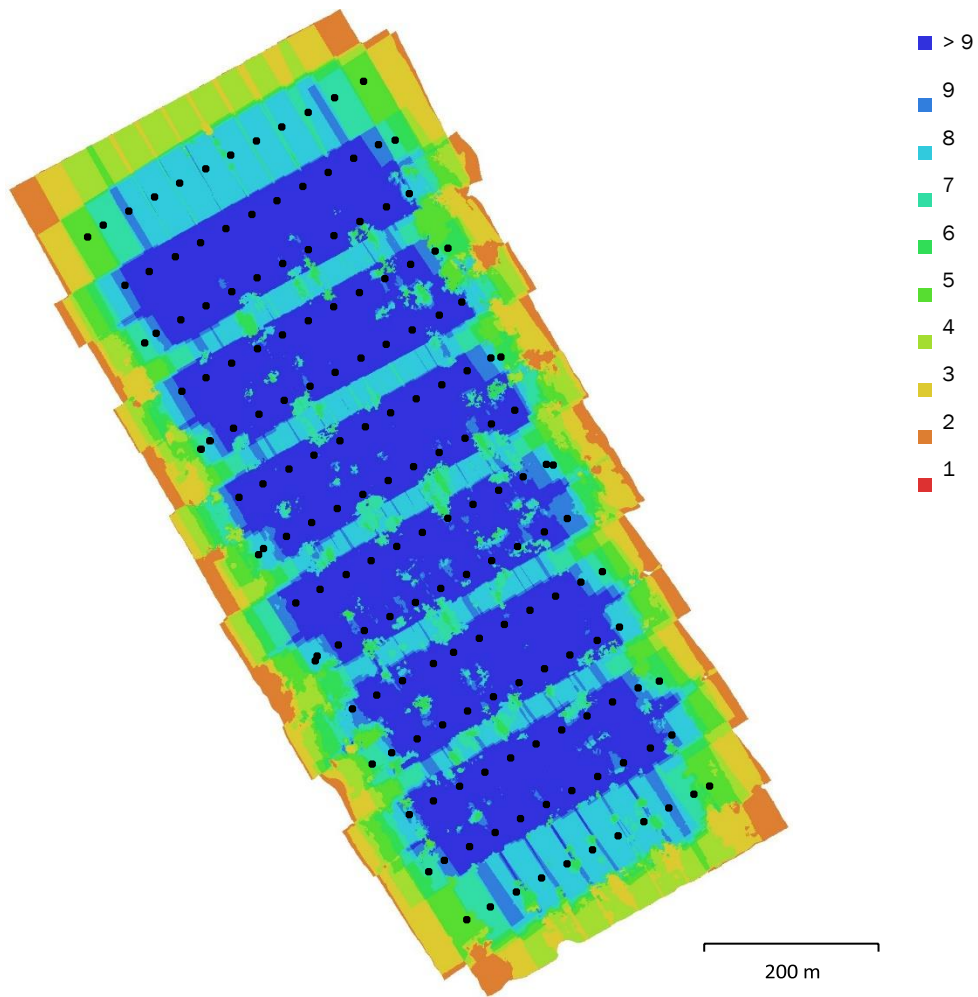


Fig. 1. Posiciones de cámaras y solapamiento de imágenes.

Número de imágenes: 163

Altitud media de vuelo: 153 m

Resolución en terreno: 3.6 cm/pix

Área cubierta: 0.501 km²

Imágenes alineadas: 163

Puntos de paso: 85,281

Proyecciones: 286,783

Error de reproyección: 2.01 pix

Modelo de cámara	Resolución	Distancia focal	Tamaño de píxel	Precalibrada
L1D-20c (10.26mm)	5472 x 3648	10.26 mm	2.41 x 2.41 micras	No

Tabla 1. Cámaras.

Calibración de cámara

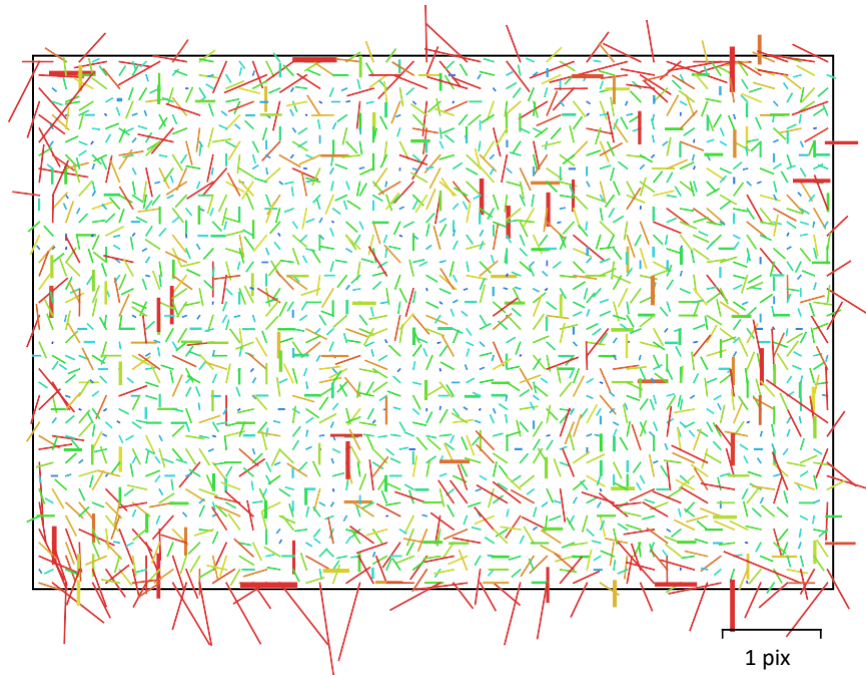


Fig. 2. Gráfico de residuales para L1D-20c (10.26mm).

L1D-20c (10.26mm)
163 imágenes

Tipo	Resolución	Distancia focal	Tamaño de píxel
Cuadro	5472 x 3648	10.26 mm	2.41 x 2.41 micras

	Valor	Error	F	Cx	Cy	B1	B2	K1	K2	K3	K4	P1	P2	P3	P4
F	3880.2	18	1.00	-0.79	-0.88	-0.08	-0.03	0.08	0.05	-0.03	-0.02	0.14	-0.20	0.09	-0.17
Cx	79.3068	1.8		1.00	0.70	-0.11	0.13	-0.07	-0.03	0.01	0.03	-0.05	0.13	-0.10	0.15
Cy	26.8449	1.8			1.00	-0.01	-0.06	-0.07	-0.04	0.02	0.03	-0.14	0.22	-0.06	0.14
B1	-3.14404	0.69				1.00	-0.04	-0.02	0.00	-0.00	0.00	0.00	0.01	-0.02	0.02
B2	14.1877	0.7					1.00	-0.01	0.00	-0.00	0.01	0.02	-0.01	-0.03	0.03
K1	0.00237049	0.00039						1.00	-0.84	0.80	-0.76	-0.10	-0.18	0.07	-0.09
K2	0.00577447	0.0019							1.00	-0.99	0.95	0.07	-0.05	-0.09	0.11
K3	-0.00682163	0.0042								1.00	-0.99	-0.09	0.07	0.12	-0.15
K4	-0.000889312	0.0031									1.00	0.10	-0.07	-0.15	0.19
P1	0.000865878	2.9e-005										1.00	-0.72	-0.90	0.83
P2	-0.00036242	1.4e-005											1.00	0.76	-0.69
P3	2.18421	0.16												1.00	-0.98
P4	-1.92678	0.17													1.00

Tabla 2. Coeficientes de calibración y matriz de correlación.

Posiciones de cámaras

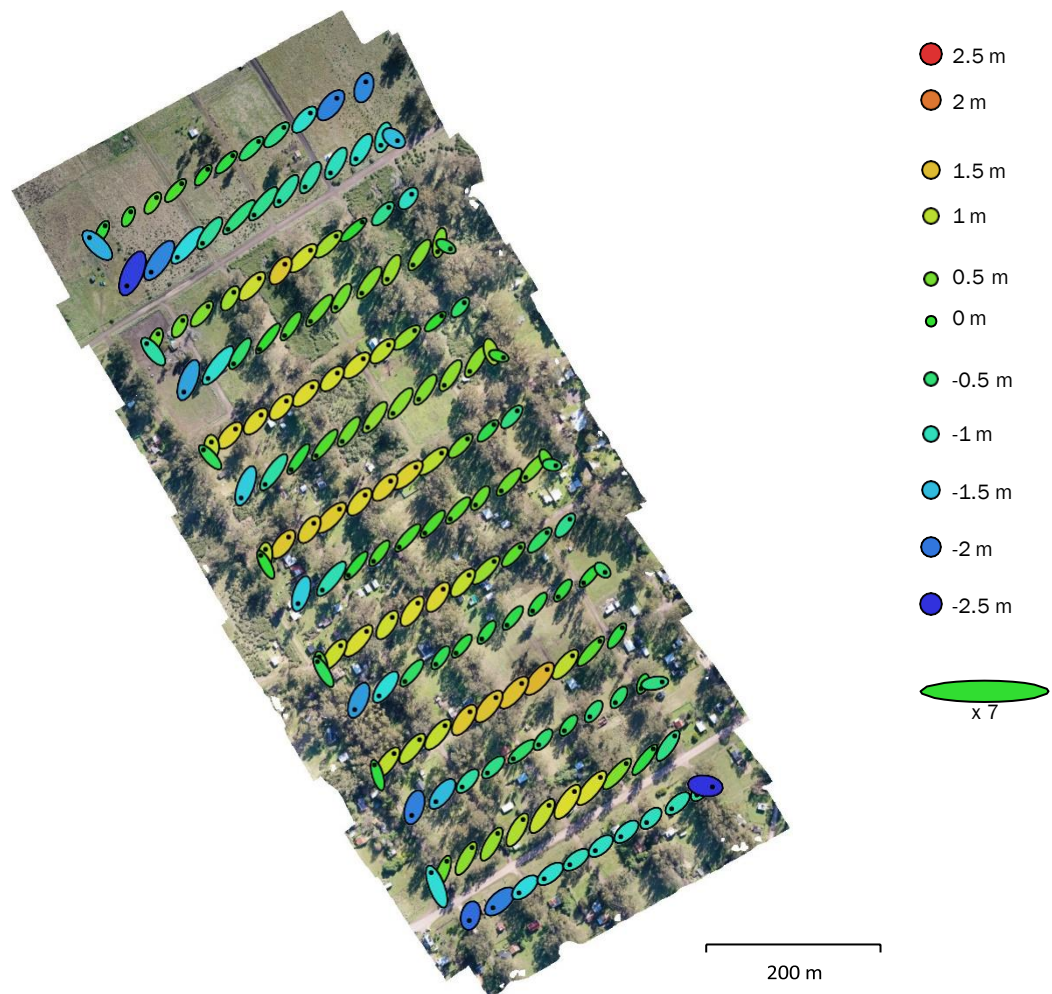


Fig. 3. Posiciones de cámaras y estimadores de error.

El color indica el error en Z mientras el tamaño y forma de la elipse representan el error en XY.
Posiciones estimadas de las cámaras se indican con los puntos negros.

Error en X (m)	Error en Y (m)	Error en Z (m)	Error en XY (m)	Error combinado (m)
2.05215	2.66583	0.958279	3.36422	3.49804

Tabla 3. Errores medios de las posiciones de cámaras.

X - Longitud, Y - Latitud, Z - Altitud.

Modelo digital de elevaciones

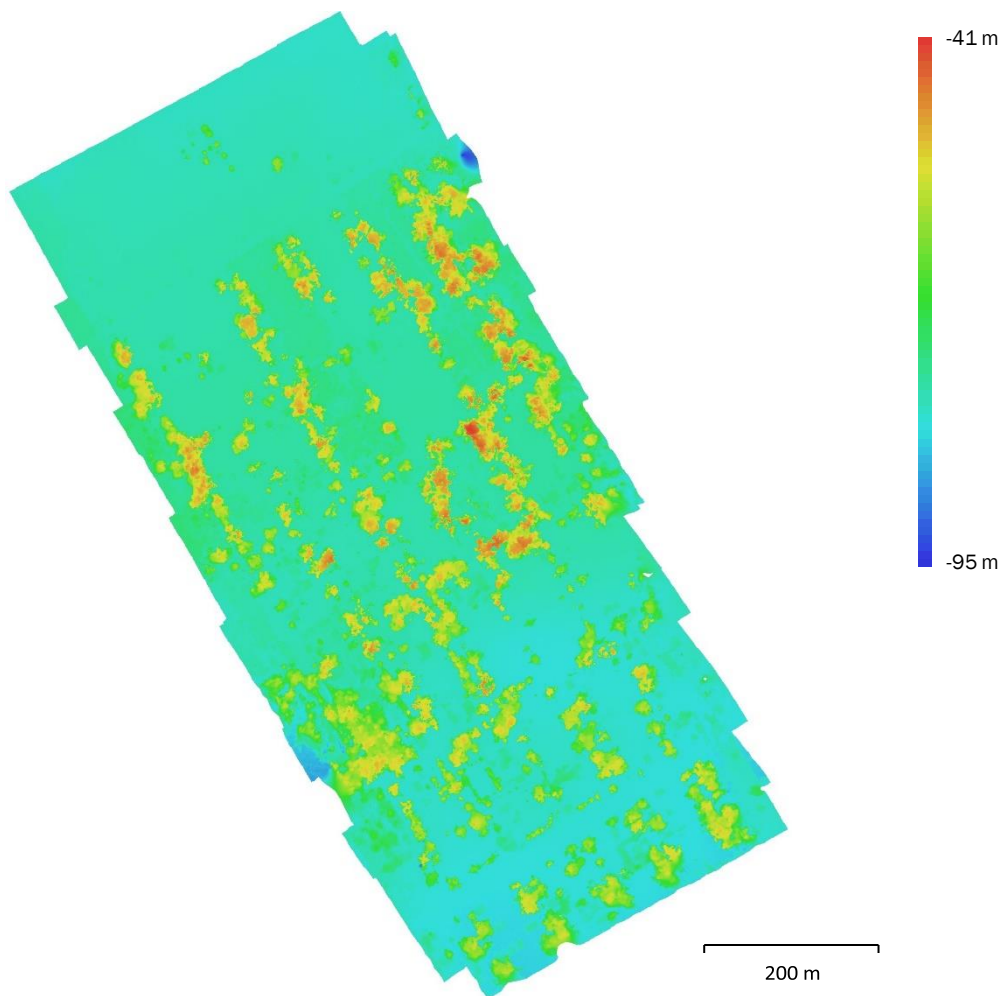


Fig. 4. Modelo digital de elevaciones.

Resolución: 14.4 cm/pix
Densidad de puntos: 48.3 puntos/m²

Parámetros de procesamiento

Generales	
Cámaras	163
Cámaras orientadas	163
Sistema de coordenadas	WGS 84 (EPSG::4326)
Ángulo de rotación	Guiñada, cabeceo, alabeo
Nube de puntos	
Puntos	85,281 de 91,168
RMS error de reproyección	0.128929 (2.00564 pix)
Error de reproyección máximo	0.462332 (44.5499 pix)
Tamaño promedio de puntos característicos	14.9268 pix
Colores de puntos	3 bandas, uint8
Puntos clave	No
Multiplicidad media de puntos de paso	3.50646
Parámetros de orientación	
Precisión	Baja
Pre-selección genérica	Sí
Pre-selección de referencia	Sí
Puntos claves por foto	40,000
Puntos de paso por foto	4,000
Ajuste adaptativo del modelo de cámara	Sí
Tiempo búsqueda de emparejamientos	1 minuto 32 segundos
Tiempo de orientación	31 segundos
Parámetros de optimización	
Parámetros	f, b1, b2, cx, cy, k1-k4, p1-p4
Ajuste adaptativo del modelo de cámara	No
Tiempo de optimización	11 segundos
Versión del programa	1.5.2.7838
Mapas de profundidad	
Número	163
Parámetros de obtención de mapas de profundidad	
Calidad	Media
Nivel de filtrado	Leve
Tiempo de procesamiento	5 minutos 50 segundos
Nube de puntos densa	
Puntos	35,492,928
Colores de puntos	3 bandas, uint8
Parámetros de obtención de mapas de profundidad	
Calidad	Media
Nivel de filtrado	Leve
Tiempo de procesamiento	5 minutos 50 segundos
Parámetros de generación de la nube densa	
Limite máximo de redundancia	Todos
Tiempo de procesamiento	7 minutos 11 segundos
Versión del programa	1.5.2.7838
Modelo digital de elevaciones	
Tamaño	8,640 x 10,814
Sistema de coordenadas	WGS 84 (EPSG::4326)
Parámetros de reconstrucción	
Datos fuente	Nube de puntos densa
Interpolación	Habilitada

	Generales
Tiempo de procesamiento	56 segundos
Versión del programa	1.5.2.7838
	Ortomosaico
Tamaño	24,849 x 31,488
Sistema de coordenadas	WGS 84 (EPSG::4326)
Colores	3 bandas, uint8
	Parámetros de reconstrucción
Modo de mezcla	Mosaico
Superficie	Modelo digital de elevaciones
Permitir el cierre de agujeros	Sí
Tiempo de procesamiento	10 minutos 47 segundos
Versión del programa	1.5.2.7838
	Software
Versión	1 5.5 build 9057
Plataforma	Windows 64

Miramar sector Golf

**Informe de procesamiento 24
Noviembre 2019**



Datos del levantamiento

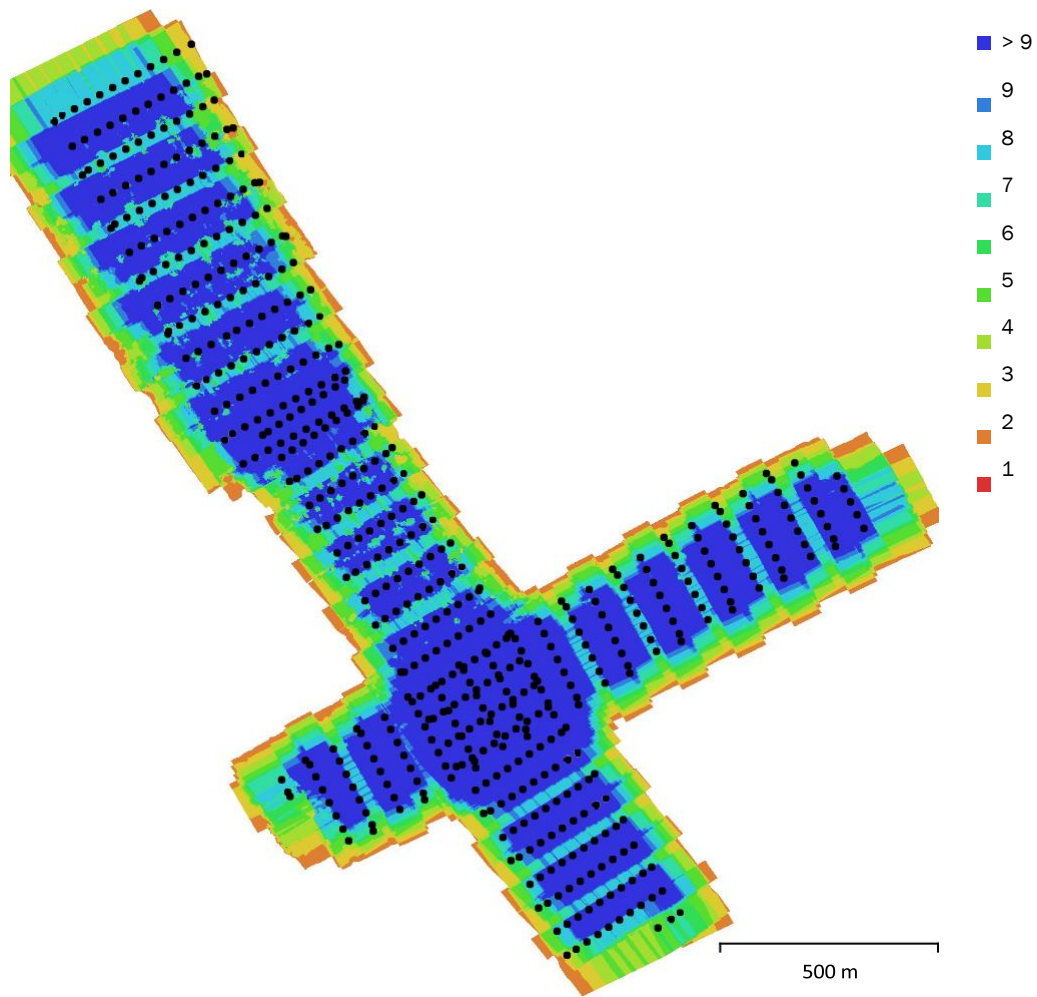


Fig. 1. Posiciones de cámaras y solapamiento de imágenes.

Número de imágenes: 556

Altitud media de vuelo: 159 m

Resolución en terreno: 3.45 cm/pix

Área cubierta: 1.4 km²

Imágenes alineadas: 555

Puntos de paso: 454,163

Proyecciones: 1,956,865

Error de reproyección: 1.13 pix

Modelo de cámara	Resolución	Distancia focal	Tamaño de píxel	Precalibrada
L1D-20c (10.26mm)	5472 x 3648	10.26 mm	2.41 x 2.41 micras	No

Tabla 1. Cámaras.

Calibración de cámara

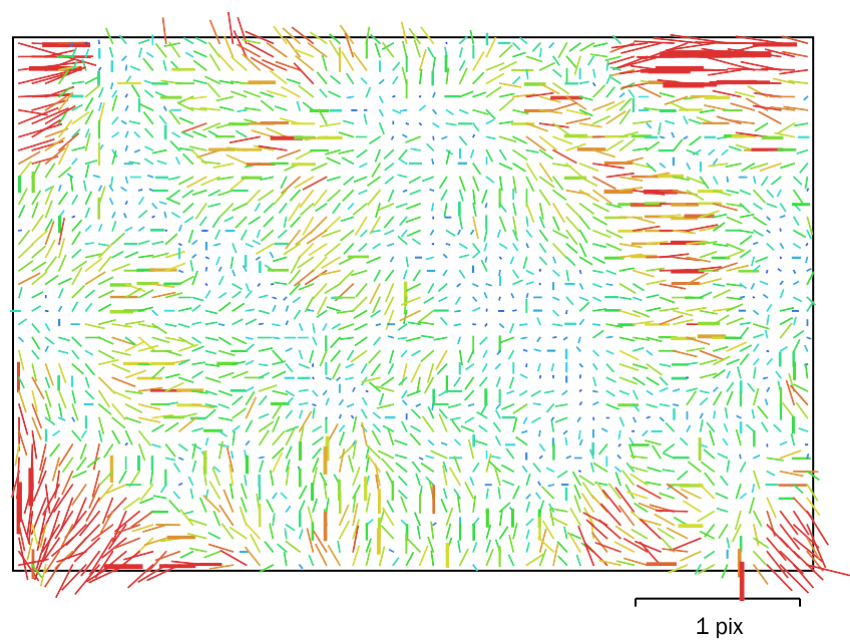


Fig. 2. Gráfico de residuales para L1D-20c (10.26mm).

L1D-20c (10.26mm)

556 imágenes

Tipo	Resolución	Distancia focal	Tamaño de píxel
Cuadro	5472 x 3648	10.26 mm	2.41 x 2.41 micras

	Valor	Error	Cx	Cy	B1	B2	K1	K2	K3	P1	P2
F	4256										
Cx	65.9904	0.18	1.00	0.05	0.53	0.55	-0.03	-0.00	0.01	0.12	0.03
Cy	2.80177	0.13		1.00	-0.35	0.41	-0.00	0.00	-0.00	0.00	0.09
B1	-17.3114	0.016			1.00	0.15	-0.03	-0.02	0.03	0.04	0.03
B2	2.17401	0.016				1.00	0.11	-0.00	0.00	-0.09	-0.09
K1	0.00427102	6.5e-005					1.00	-0.54	0.51	-0.58	-0.68
K2	0.00602285	0.00015						1.00	-0.98	-0.02	-0.02
K3	-0.011019	0.00017							1.00	0.02	0.01
P1	0.00160527	3.6e-006								1.00	0.60
P2	-0.00103855	3.5e-006									1.00

Tabla 2. Coeficientes de calibración y matriz de correlación.

Posiciones de cámaras

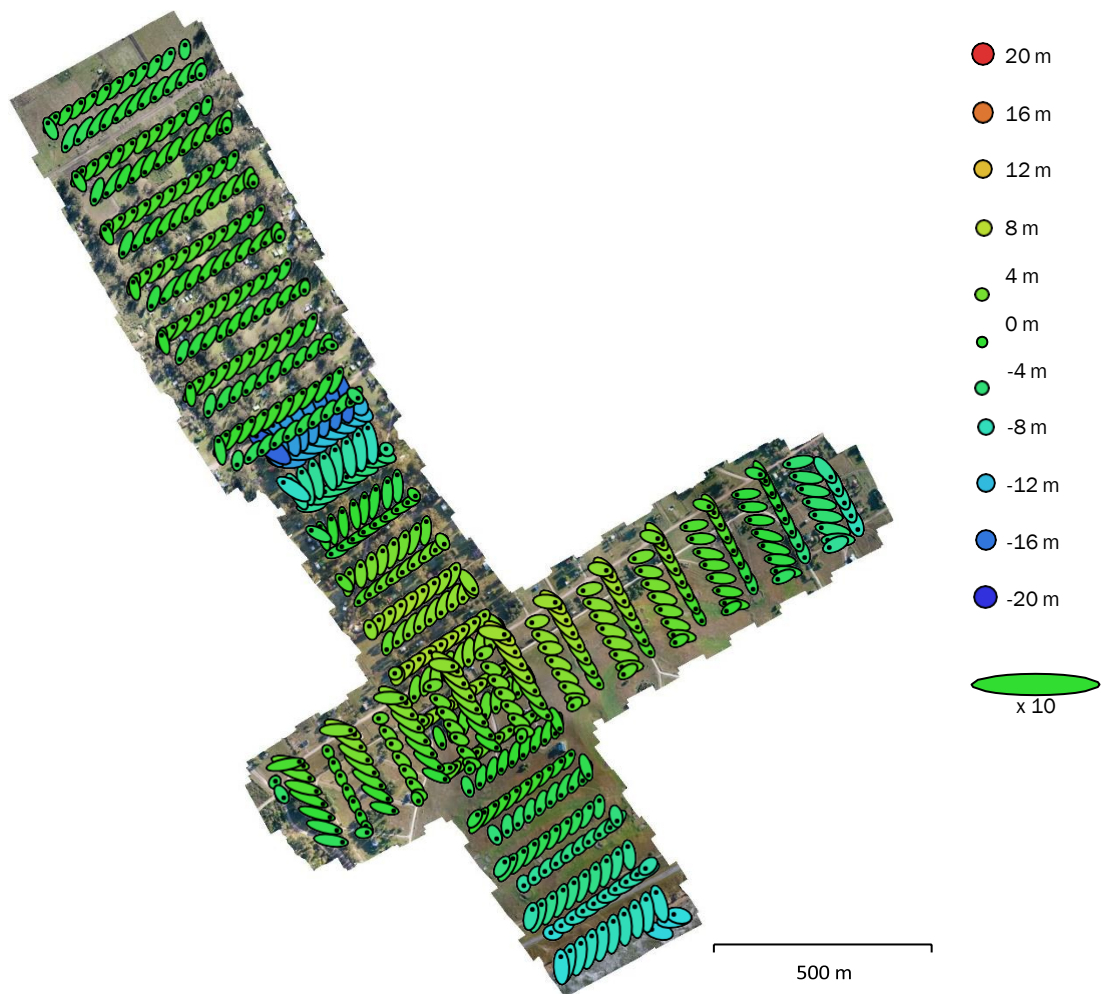


Fig. 3. Posiciones de cámaras y estimadores de error.

El color indica el error en Z mientras el tamaño y forma de la elipse representan el error en XY.
Posiciones estimadas de las cámaras se indican con los puntos negros.

Error en X (m)	Error en Y (m)	Error en Z (m)	Error en XY (m)	Error combinado (m)
2.63345	3.16645	4.43392	4.11842	6.05153

Tabla 3. Errores medios de las posiciones de cámaras.

X - Longitud, Y - Latitud, Z - Altitud.

Modelo digital de elevaciones

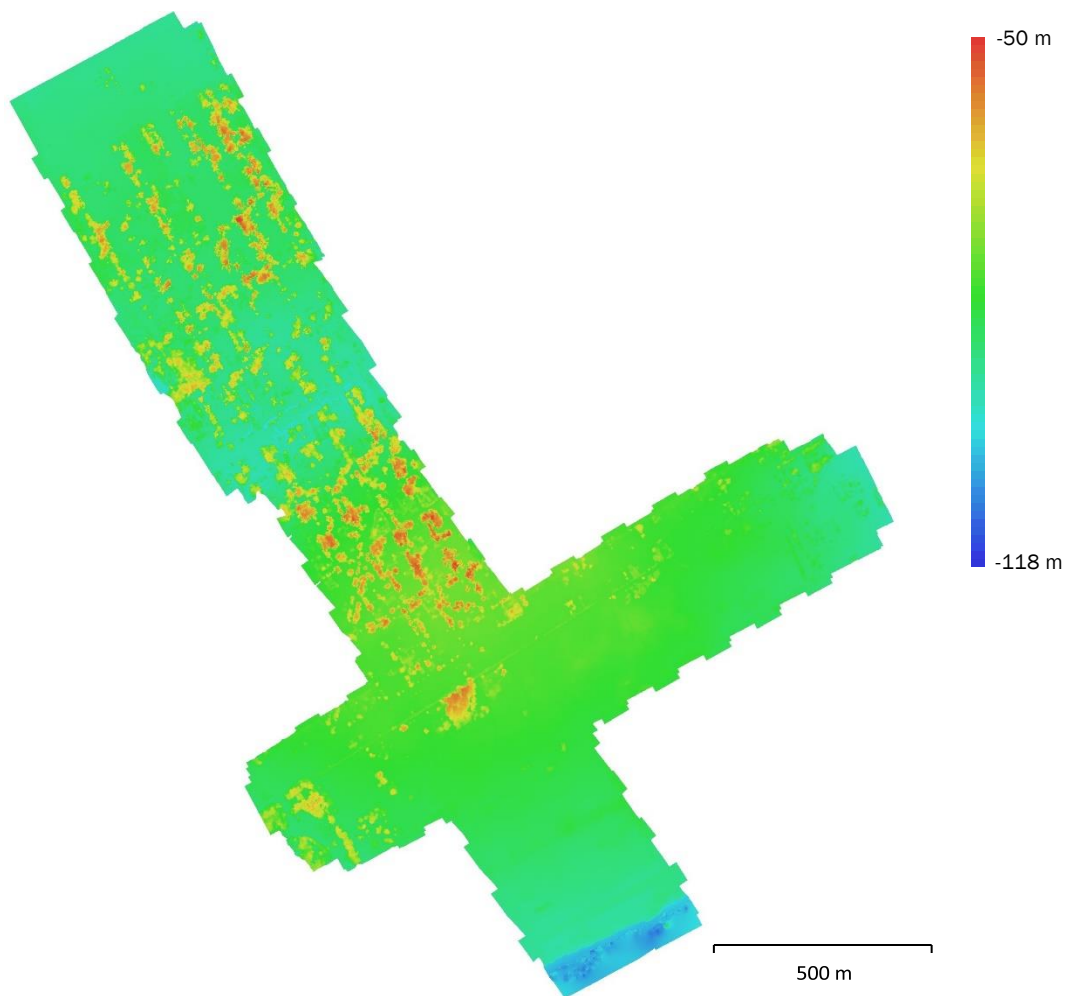


Fig. 4. Modelo digital de elevaciones.

Resolución: 13.8 cm/pix
Densidad de puntos: 52.4 puntos/m²

Parámetros de procesamiento

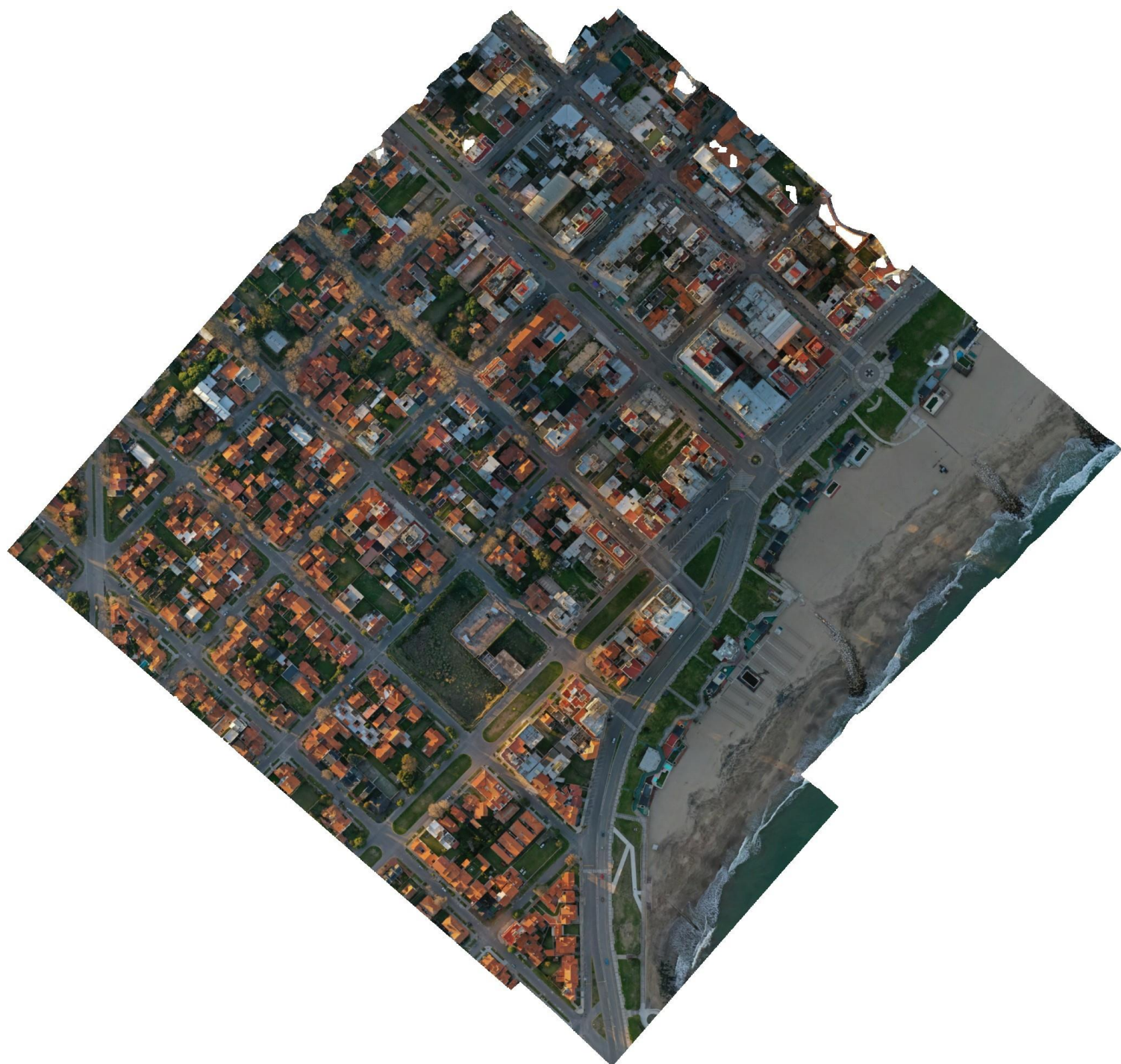
	Generales
Cámaras	556
Cámaras orientadas	555
	Formas
Polígonos	1
Sistema de coordenadas	WGS 84 (EPSG::4326)
Ángulo de rotación	Guiñada, cabeceo, alabeo
	Nube de puntos
Puntos	454,163 de 504,891
RMS error de reproyección	0.169354 (1.13278 pix)
Error de reproyección máximo	0.514521 (39.7325 pix)
Tamaño promedio de puntos característicos	6.54956 pix
Colores de puntos	3 bandas, uint8
Puntos clave	No
Multiplicidad media de puntos de paso	4.67114
	Parámetros de orientación
Precisión	Media
Pre-selección genérica	Sí
Pre-selección de referencia	Sí
Puntos claves por foto	40,000
Puntos de paso por foto	4,000
Ajuste adaptativo del modelo de cámara	Sí
Tiempo búsqueda de emparejamientos	2 minutos 52 segundos
Tiempo de orientación	9 minutos 51 segundos
Versión del programa	1.5.2.7838
	Mapas de profundidad
Número	555
	Parámetros de obtención de mapas de profundidad
Calidad	Media
Nivel de filtrado	Leve
Tiempo de procesamiento	27 minutos 38 segundos
Versión del programa	1.5.2.7838
	Nube de puntos densa
Puntos	100,097,066
Colores de puntos	3 bandas, uint8
	Parámetros de obtención de mapas de profundidad
Calidad	Media
Nivel de filtrado	Leve
Tiempo de procesamiento	27 minutos 38 segundos
	Parámetros de generación de la nube densa
Limite máximo de redundancia	Todos
Tiempo de procesamiento	31 minutos 52 segundos
Versión del programa	1.5.2.7838
	Modelo digital de elevaciones
Tamaño	19,626 x 22,719
Sistema de coordenadas	WGS 84 (EPSG::4326)
	Parámetros de reconstrucción
Datos fuente	Nube de puntos densa
Interpolación	Habilitada
Tiempo de procesamiento	3 minutos 5 segundos

Versión del programa	1.5.2.7838
Tamaño	58,780 x 65,629
Sistema de coordenadas	WGS 84 (EPSG::4326)
Colores	3 bandas, uint8
Modo de mezcla	Mosaico
Superficie	Modelo digital de elevaciones
Permitir el cierre de agujeros	Sí
Tiempo de procesamiento	35 minutos 36 segundos
Versión del programa	1.5.2.7838
Versión	1 5.5 build 9057
Plataforma	Windows 64

Miramar sector Costanera

Informe de procesamiento 24

Noviembre 2019



Datos del levantamiento

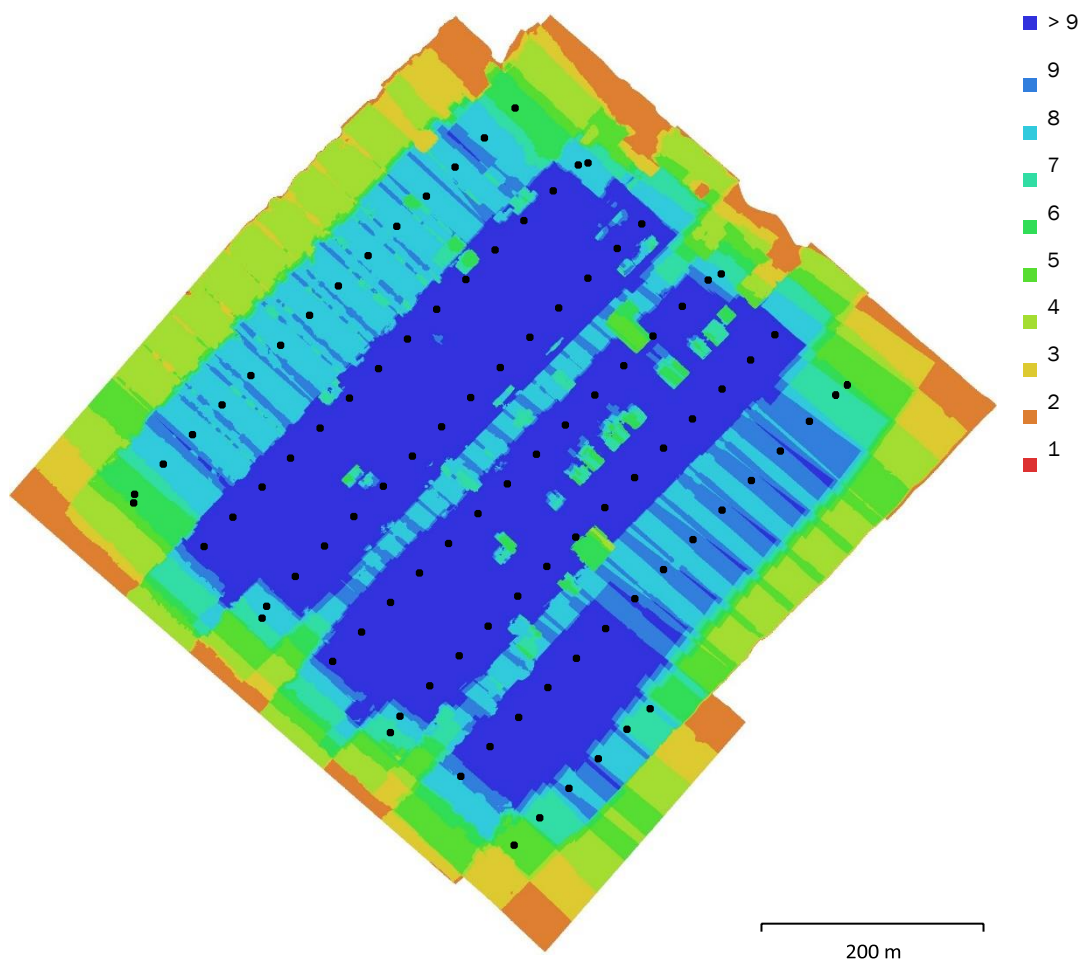


Fig. 1. Posiciones de cámaras y solapamiento de imágenes.

Número de imágenes: 96
Altitud media de vuelo: 190 m

Imágenes alineadas: 96
Puntos de paso: 110,569

Resolución en terreno: 4.14 cm/pix
Área cubierta: 0.39 km²

Proyecciones: 342,619
Error de reproyección: 1.31 pix

Modelo de cámara	Resolución	Distancia focal	Tamaño de píxel	Precalibrada
L1D-20c (10.26mm)	5472 x 3648	10.26 mm	2.41 x 2.41 micras	No

Tabla 1. Cámaras.

Calibración de cámara

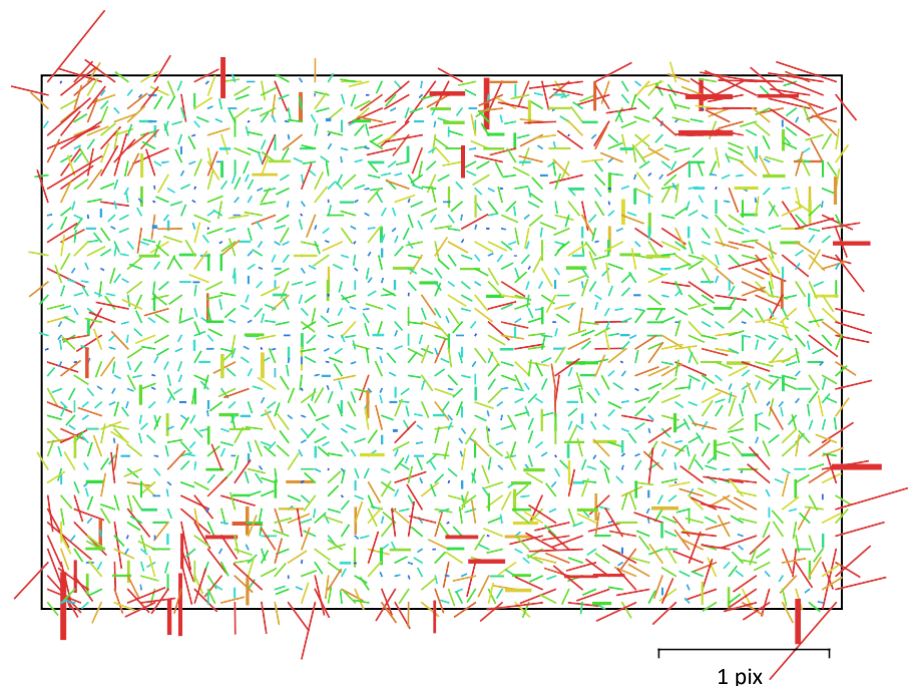


Fig. 2. Gráfico de residuales para L1D-20c (10.26mm).

L1D-20c (10.26mm)

96 imágenes

Tipo	Resolución	Distancia focal	Tamaño de píxel
Cuadro	5472 x 3648	10.26 mm	2.41 x 2.41 micras

	Valor	Error	Cx	Cy	B1	B2	K1	K2	K3	K4	P1	P2	P3	P4
F	4256													
Cx	3.18202	0.12	1.00	0.03	-0.26	0.03	0.12	0.02	-0.02	0.02	0.32	-0.34	-0.27	0.23
Cy	-9.53867	0.083		1.00	-0.06	-0.21	0.18	0.03	-0.02	0.02	-0.40	0.24	0.28	-0.25
B1	-2.37046	0.33			1.00	-0.06	0.01	-0.01	0.01	-0.01	-0.02	-0.00	0.02	-0.02
B2	79.3131	0.39				1.00	-0.01	0.01	-0.01	0.02	0.02	0.02	0.00	-0.00
K1	0.00582866	0.00029					1.00	-0.71	0.67	-0.64	-0.31	-0.39	0.06	-0.07
K2	0.00480257	0.0014						1.00	-0.99	0.96	0.04	-0.02	-0.06	0.07
K3	-0.00733307	0.0037							1.00	-0.99	-0.05	0.03	0.08	-0.09
K4	-0.000539235	0.0034								1.00	0.06	-0.03	-0.09	0.11
P1	0.000952723	1.5e-005									1.00	-0.40	-0.85	0.79
P2	-0.000653147	1.1e-005										1.00	0.69	-0.64
P3	2.18152	0.08											1.00	-0.98
P4	-2.20306	0.097												1.00

Tabla 2. Coeficientes de calibración y matriz de correlación.

Posiciones de cámaras

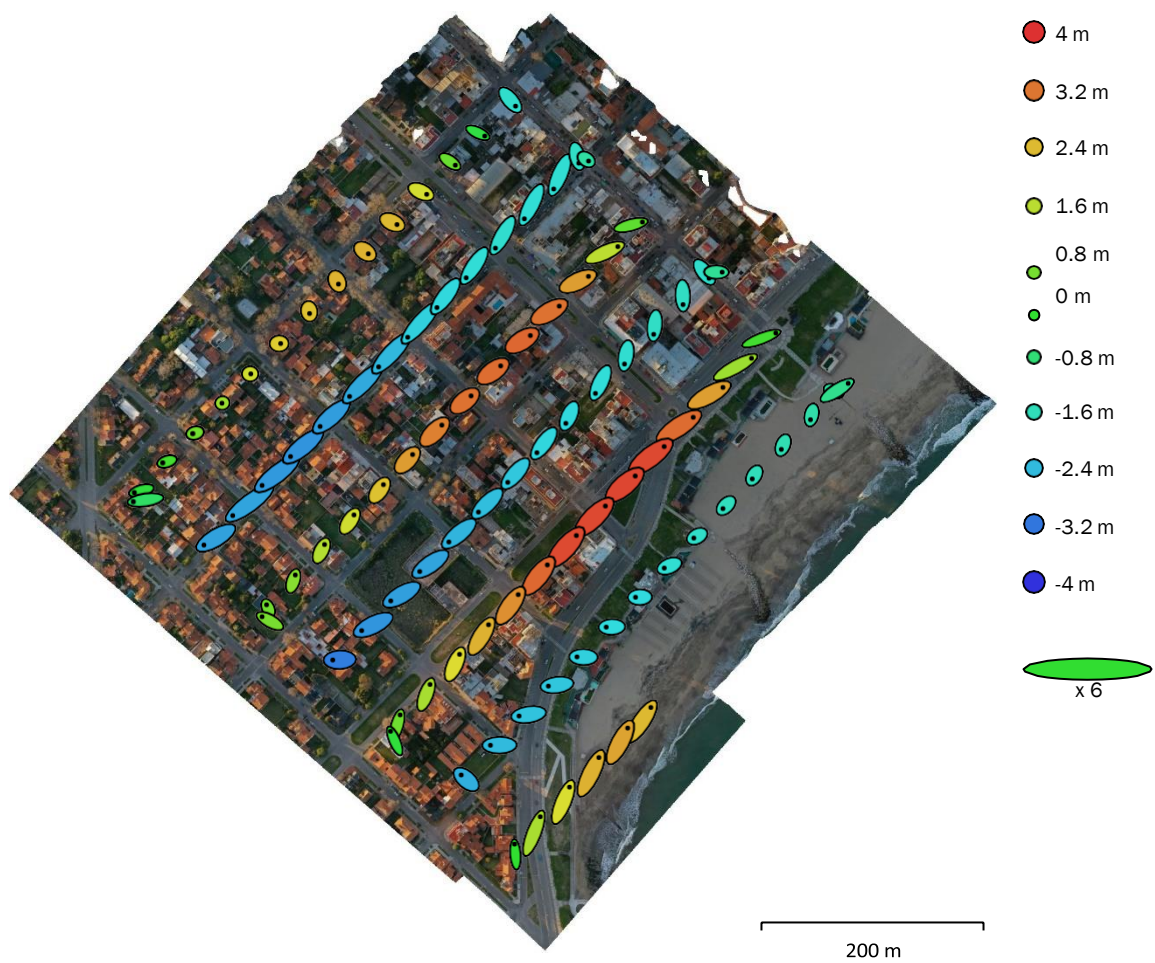


Fig. 3. Posiciones de cámaras y estimadores de error.

El color indica el error en Z mientras el tamaño y forma de la elipse representan el error en XY.
Posiciones estimadas de las cámaras se indican con los puntos negros.

Error en X (m)	Error en Y (m)	Error en Z (m)	Error en XY (m)	Error combinado (m)
2.41398	2.41502	2.20503	3.41462	4.0647

Tabla 3. Errores medios de las posiciones de cámaras.

X - Longitud, Y - Latitud, Z - Altitud.

Modelo digital de elevaciones

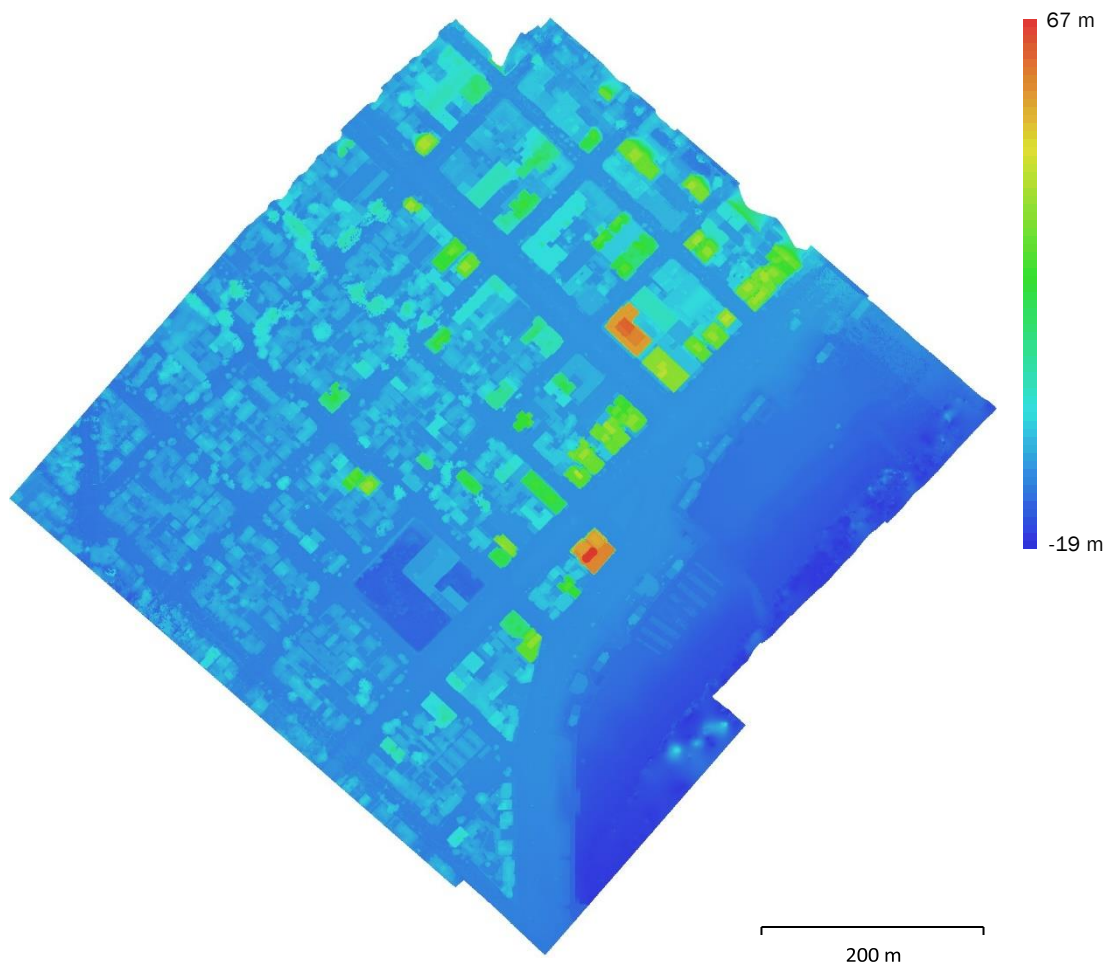


Fig. 4. Modelo digital de elevaciones.

Resolución: 4.14 cm/pix
Densidad de puntos: 584 puntos/m²

Parámetros de procesamiento

Generales	
Cámaras	96
Cámaras orientadas	96
Sistema de coordenadas	WGS 84 (EPSG::4326)
Ángulo de rotación	Guiñada, cabeceo, alabeo
Nube de puntos	
Puntos	110,569 de 119,573
RMS error de reproyección	0.129752 (1.30636 pix)
Error de reproyección máximo	0.509793 (42.2998 pix)
Tamaño promedio de puntos característicos	9.2043 pix
Colores de puntos	3 bandas, uint8
Puntos clave	No
Multiplicidad media de puntos de paso	3.24148
Parámetros de orientación	
Precisión	Media
Pre-selección genérica	Sí
Pre-selección de referencia	Sí
Puntos claves por foto	40,000
Puntos de paso por foto	4,000
Ajuste adaptativo del modelo de cámara	Sí
Tiempo búsqueda de emparejamientos	29 segundos
Tiempo de orientación	44 segundos
Parámetros de optimización	
Parámetros	b1, b2, cx, cy, k1-k4, p1-p4
Ajuste adaptativo del modelo de cámara	No
Tiempo de optimización	5 segundos
Versión del programa	1.5.2.7838
Mapas de profundidad	
Número	96
Parámetros de obtención de mapas de profundidad	
Calidad	Extra alta
Nivel de filtrado	Leve
Tiempo de procesamiento	40 minutos 38 segundos
Versión del programa	1.5.2.7838
Nube de puntos densa	
Puntos	408,033,528
Colores de puntos	3 bandas, uint8
Parámetros de obtención de mapas de profundidad	
Calidad	Extra alta
Nivel de filtrado	Leve
Tiempo de procesamiento	40 minutos 38 segundos
Parámetros de generación de la nube densa	
Limite máximo de redundancia	Todos
Tiempo de procesamiento	1 hora 26 minutos
Versión del programa	1.5.2.7838
Modelo digital de elevaciones	
Tamaño	21,811 x 21,840
Sistema de coordenadas	WGS 84 (EPSG::4326)
Parámetros de reconstrucción	
Datos fuente	Nube de puntos densa

Generales	
Interpolación	Habilitada
Tiempo de procesamiento	4 minutos 22 segundos
Versión del programa	1.5.2.7838
Ortomosaico	
Tamaño	21,487 x 20,397
Sistema de coordenadas	WGS 84 (EPSG::4326)
Colores	3 bandas, uint8
Parámetros de reconstrucción	
Modo de mezcla	Mosaico
Superficie	Modelo digital de elevaciones
Permitir el cierre de agujeros	Sí
Tiempo de procesamiento	8 minutos 44 segundos
Versión del programa	1.5.2.7838
Software	
Versión	1 5.5 build 9057
Plataforma	Windows 64

Miramar sector Río

**Informe de procesamiento 24
Noviembre 2019**



Datos del levantamiento

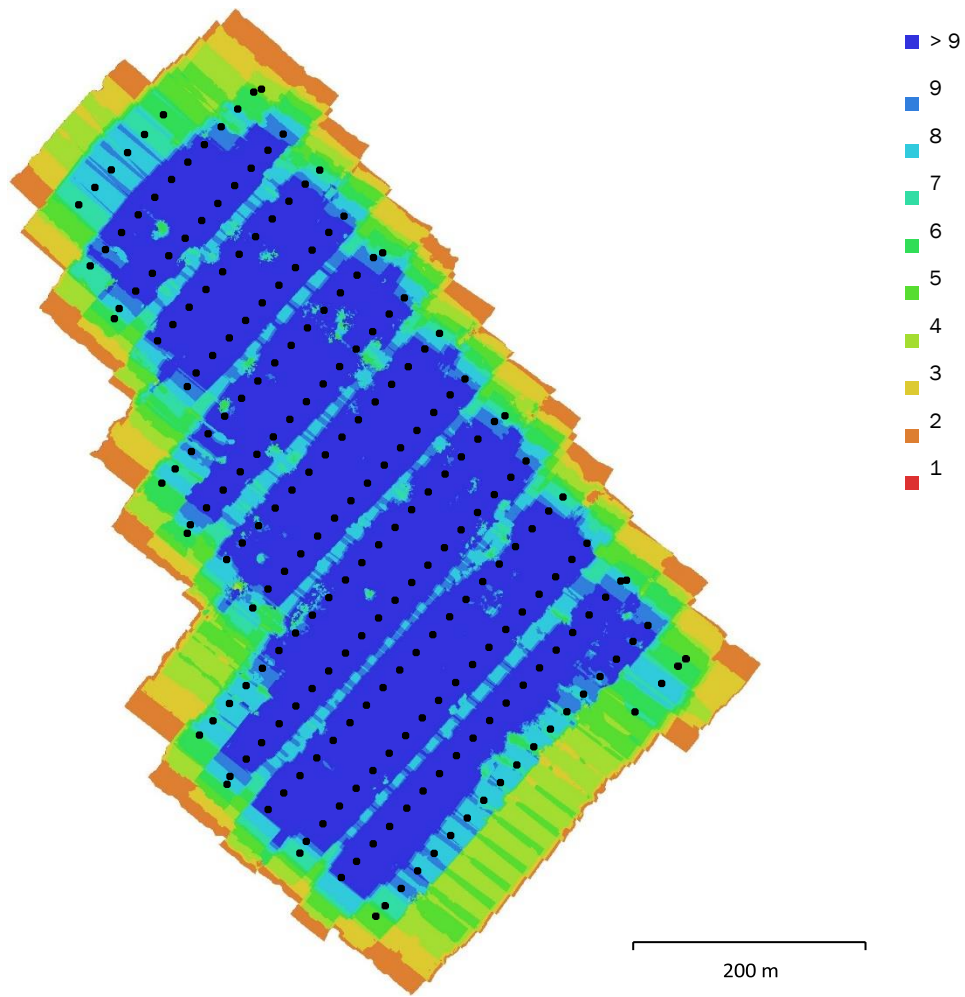


Fig. 1. Posiciones de cámaras y solapamiento de imágenes.

Número de imágenes: 229

Imágenes alineadas: 229

Altitud media de vuelo: 102 m

Puntos de paso: 105,086

Resolución en terreno: 2.32 cm/pix

Proyecciones: 317,277

Área cubierta: 0.278 km²

Error de reproyección: 2.69 pix

Modelo de cámara	Resolución	Distancia focal	Tamaño de píxel	Precalibrada
L1D-20c (10.26mm)	5472 x 3648	10.26 mm	2.41 x 2.41 micras	No

Tabla 1. Cámaras.

Calibración de cámara

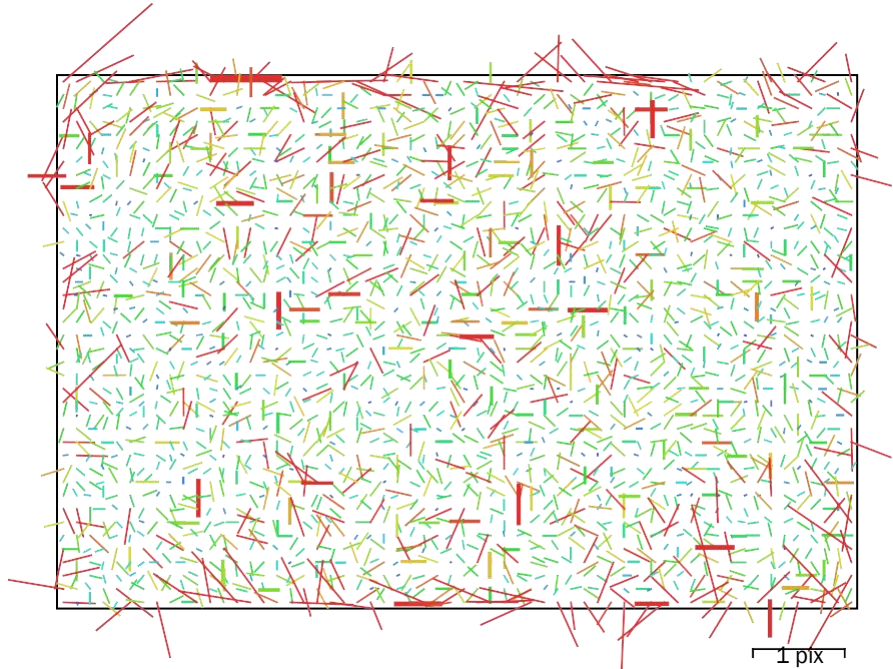


Fig. 2. Gráfico de residuales para L1D-20c (10.26mm).

L1D-20c (10.26mm)

229 imágenes

Tipo	Resolución	Distancia focal	Tamaño de píxel
Cuadro	5472 x 3648	10.26 mm	2.41 x 2.41 micras

	Valor	Error	F	Cx	Cy	B1	B2	K1	K2	K3	K4	P1	P2	P3	P4
F	4052.01	20	1.00	-0.94	-0.98	-0.04	-0.18	0.07	0.04	-0.03	-0.02	0.13	-0.19	0.09	-0.18
Cx	25.349	1.4		1.00	0.92	0.04	0.18	-0.07	-0.03	0.02	0.02	-0.04	0.13	-0.14	0.21
Cy	11.6658	1.8			1.00	0.04	0.18	-0.07	-0.04	0.02	0.02	-0.15	0.23	-0.07	0.16
B1	-3.52939	0.58				1.00	-0.05	-0.00	0.00	-0.00	0.00	-0.02	0.02	0.01	-0.01
B2	1.91741	0.66					1.00	-0.01	-0.01	0.01	0.00	-0.02	0.03	-0.02	0.04
K1	0.00175327	0.00056						1.00	-0.86	0.82	-0.77	-0.07	-0.15	0.03	-0.05
K2	0.00721398	0.003							1.00	-0.99	0.96	0.04	-0.04	-0.05	0.06
K3	-0.00834469	0.0072								1.00	-0.99	-0.05	0.05	0.07	-0.08
K4	-0.0011962	0.0059									1.00	0.06	-0.05	-0.08	0.10
P1	0.000844522	3.4e-005										1.00	-0.79	-0.91	0.84
P2	-0.000512594	2.1e-005											1.00	0.82	-0.75
P3	2.76755	0.23												1.00	-0.98
P4	-2.69854	0.25													1.00

Tabla 2. Coeficientes de calibración y matriz de correlación.

Posiciones de cámaras

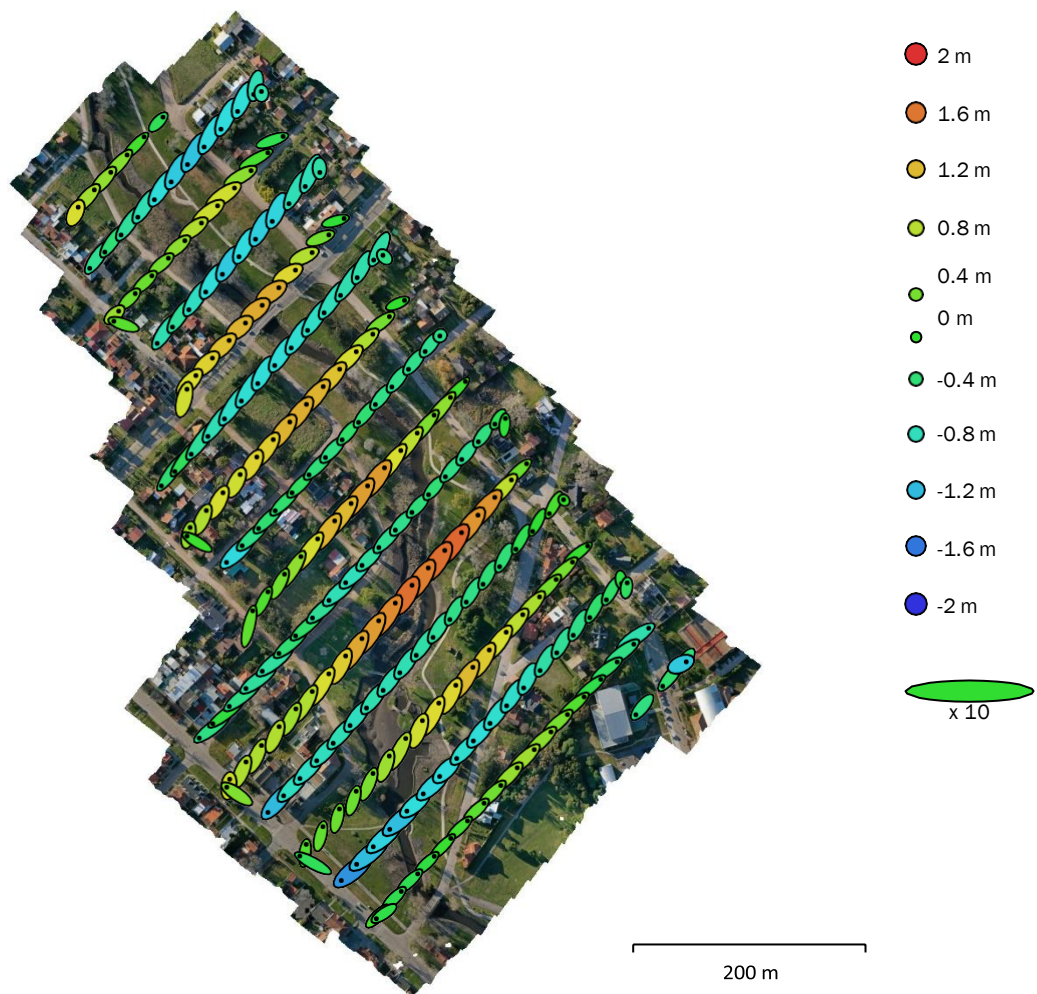


Fig. 3. Posiciones de cámaras y estimadores de error.

El color indica el error en Z mientras el tamaño y forma de la elipse representan el error en XY.
Posiciones estimadas de las cámaras se indican con los puntos negros.

Error en X (m)	Error en Y (m)	Error en Z (m)	Error en XY (m)	Error combinado (m)
1.33866	1.63137	0.777585	2.11031	2.24901

Tabla 3. Errores medios de las posiciones de cámaras.

X - Longitud, Y - Latitud, Z - Altitud.

Modelo digital de elevaciones

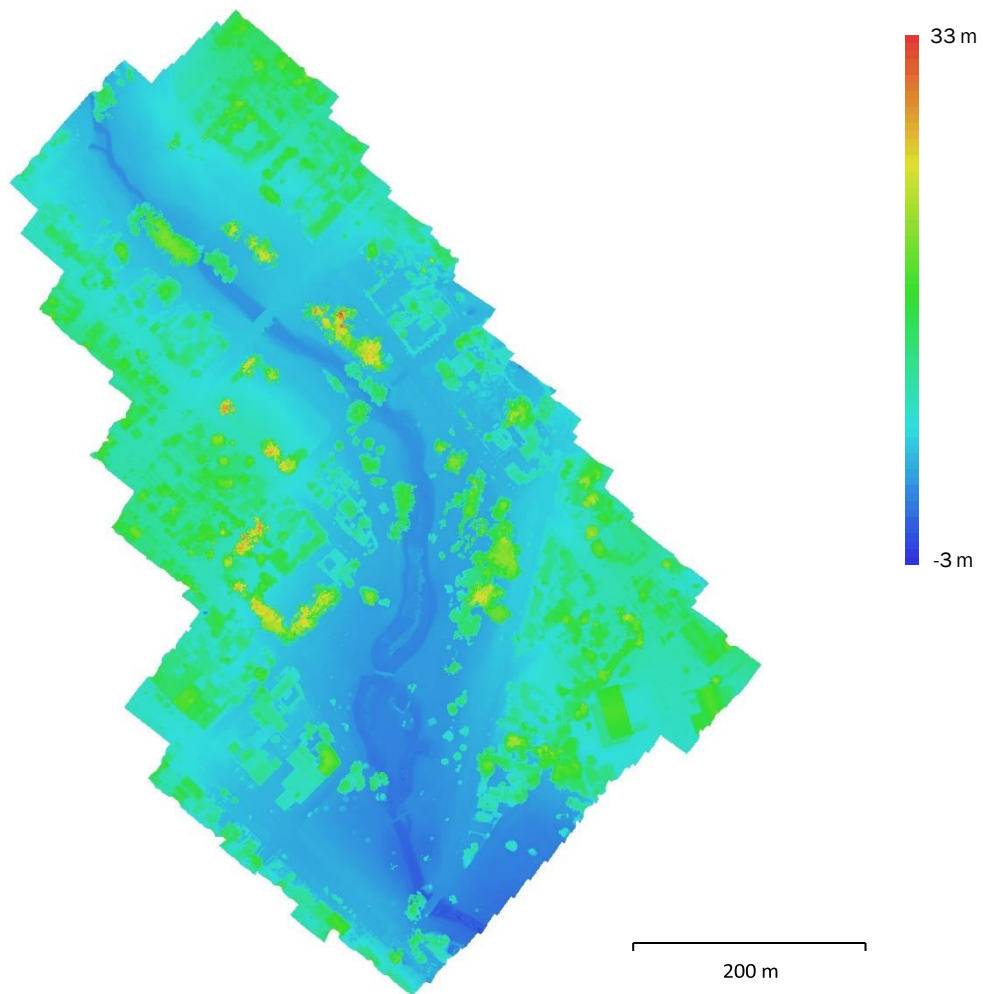


Fig. 4. Modelo digital de elevaciones.

Resolución: 4.64 cm/pix
Densidad de puntos: 465 puntos/m²

Parámetros de procesamiento

Generales	
Cámaras	229
Cámaras orientadas	229
Sistema de coordenadas	WGS 84 (EPSG::4326)
Ángulo de rotación	Guiñada, cabeceo, alabeo
Nube de puntos	
Puntos	105,086 de 113,818
RMS error de reproyección	0.147507 (2.68845 pix)
Error de reproyección máximo	0.533022 (44.2855 pix)
Tamaño promedio de puntos característicos	17.3542 pix
Colores de puntos	3 bandas, uint8
Puntos clave	No
Multiplicidad media de puntos de paso	3.16293
Parámetros de orientación	
Precisión	Baja
Pre-selección genérica	Sí
Pre-selección de referencia	Sí
Puntos claves por foto	40,000
Puntos de paso por foto	4,000
Ajuste adaptativo del modelo de cámara	Sí
Tiempo búsqueda de emparejamientos	43 segundos
Tiempo de orientación	45 segundos
Parámetros de optimización	
Parámetros	f, b1, b2, cx, cy, k1-k4, p1-p4
Ajuste adaptativo del modelo de cámara	No
Tiempo de optimización	11 segundos
Versión del programa	1.5.2.7838
Mapas de profundidad	
Número	229
Parámetros de obtención de mapas de profundidad	
Calidad	Alta
Nivel de filtrado	Leve
Tiempo de procesamiento	22 minutos 39 segundos
Nube de puntos densa	
Puntos	191,364,313
Colores de puntos	3 bandas, uint8
Parámetros de obtención de mapas de profundidad	
Calidad	Alta
Nivel de filtrado	Leve
Tiempo de procesamiento	22 minutos 39 segundos
Parámetros de generación de la nube densa	
Límite máximo de redundancia	Todos
Tiempo de procesamiento	1 hora 11 minutos
Versión del programa	1.5.2.7838
Modelo digital de elevaciones	
Tamaño	19,218 x 24,037
Sistema de coordenadas	WGS 84 (EPSG::4326)
Parámetros de reconstrucción	
Datos fuente	Nube de puntos densa
Interpolación	Habilitada

	Generales
Tiempo de procesamiento	3 minutos 21 segundos
Versión del programa	1.5.2.7838
	Ortomosaico
Tamaño	27,894 x 36,656
Sistema de coordenadas	WGS 84 (EPSG::4326)
Colores	3 bandas, uint8
	Parámetros de reconstrucción
Modo de mezcla	Mosaico
Superficie	Modelo digital de elevaciones
Permitir el cierre de agujeros	Sí
Tiempo de procesamiento	15 minutos 7 segundos
Versión del programa	1.5.2.7838
	Software
Versión	1 5.5 build 9057
Plataforma	Windows 64

Miramar sector terminal colectivo

Informe de procesamiento 24

Noviembre 2019



Datos del levantamiento

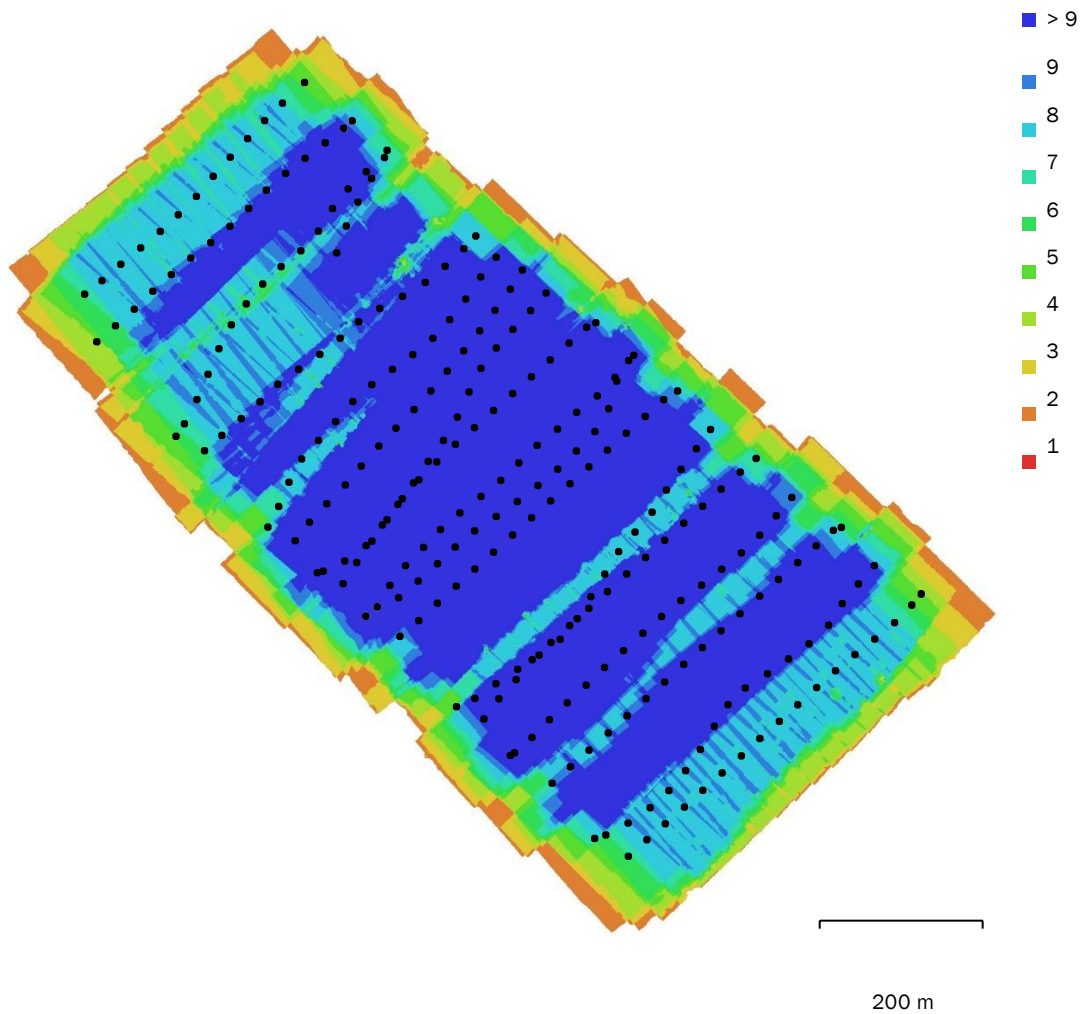


Fig. 1. Posiciones de cámaras y solapamiento de imágenes.

Número de imágenes: 271

Altitud media de vuelo: 153 m

Resolución en terreno: 3.43 cm/pix

Área cubierta: 0.645 km²

Imágenes alineadas: 271

Puntos de paso: 258,691

Proyecciones: 1,021,188

Error de reproyección: 1.51 pix

Modelo de cámara	Resolución	Distancia focal	Tamaño de píxel	Precalibrada
L1D-20c (10.26mm)	5472 x 3648	10.26 mm	2.41 x 2.41 micras	No

Tabla 1. Cámaras.

Calibración de cámara

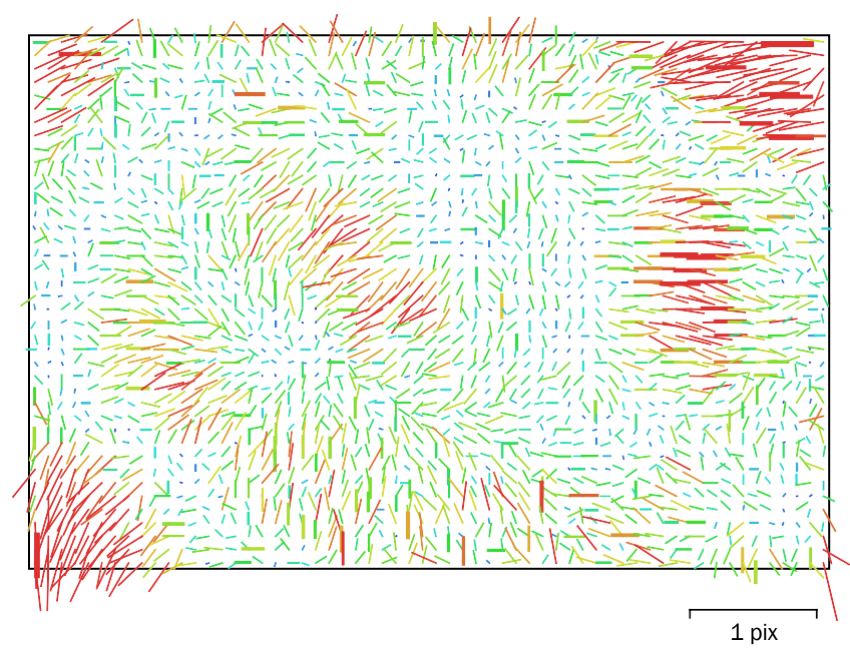


Fig. 2. Gráfico de residuales para L1D-20c (10.26mm).

L1D-20c (10.26mm)

271 imágenes

Tipo	Resolución	Distancia focal	Tamaño de píxel
Cuadro	5472 x 3648	10.26 mm	2.41 x 2.41 micras

	Valor	Error	F	Cx	Cy	B1	B2	K1	K2	K3	K4	P1	P2
F	4119.7	5.5	1.00	-0.97	-0.98	-0.14	-0.47	0.10	0.17	-0.22	0.25	0.18	-0.39
Cx	21.6316	0.47		1.00	0.95	0.26	0.46	-0.11	-0.15	0.21	-0.23	-0.12	0.38
Cy	10.0209	0.58			1.00	0.14	0.52	-0.10	-0.16	0.22	-0.24	-0.18	0.39
B1	-8.02594	0.063				1.00	0.07	-0.02	-0.03	0.04	-0.04	0.01	0.09
B2	-7.81234	0.075					1.00	-0.02	-0.08	0.11	-0.12	-0.11	0.15
K1	0.00145396	0.00016						1.00	-0.65	0.60	-0.56	-0.56	-0.64
K2	0.0204329	0.00071							1.00	-0.98	0.96	0.02	-0.08
K3	-0.046257	0.0017								1.00	-0.99	-0.03	0.10
K4	0.0324303	0.0015									1.00	0.03	-0.12
P1	0.00157685	6.1e-006										1.00	0.64
P2	-0.00110511	7.3e-006											1.00

Tabla 2. Coeficientes de calibración y matriz de correlación.

Posiciones de cámaras

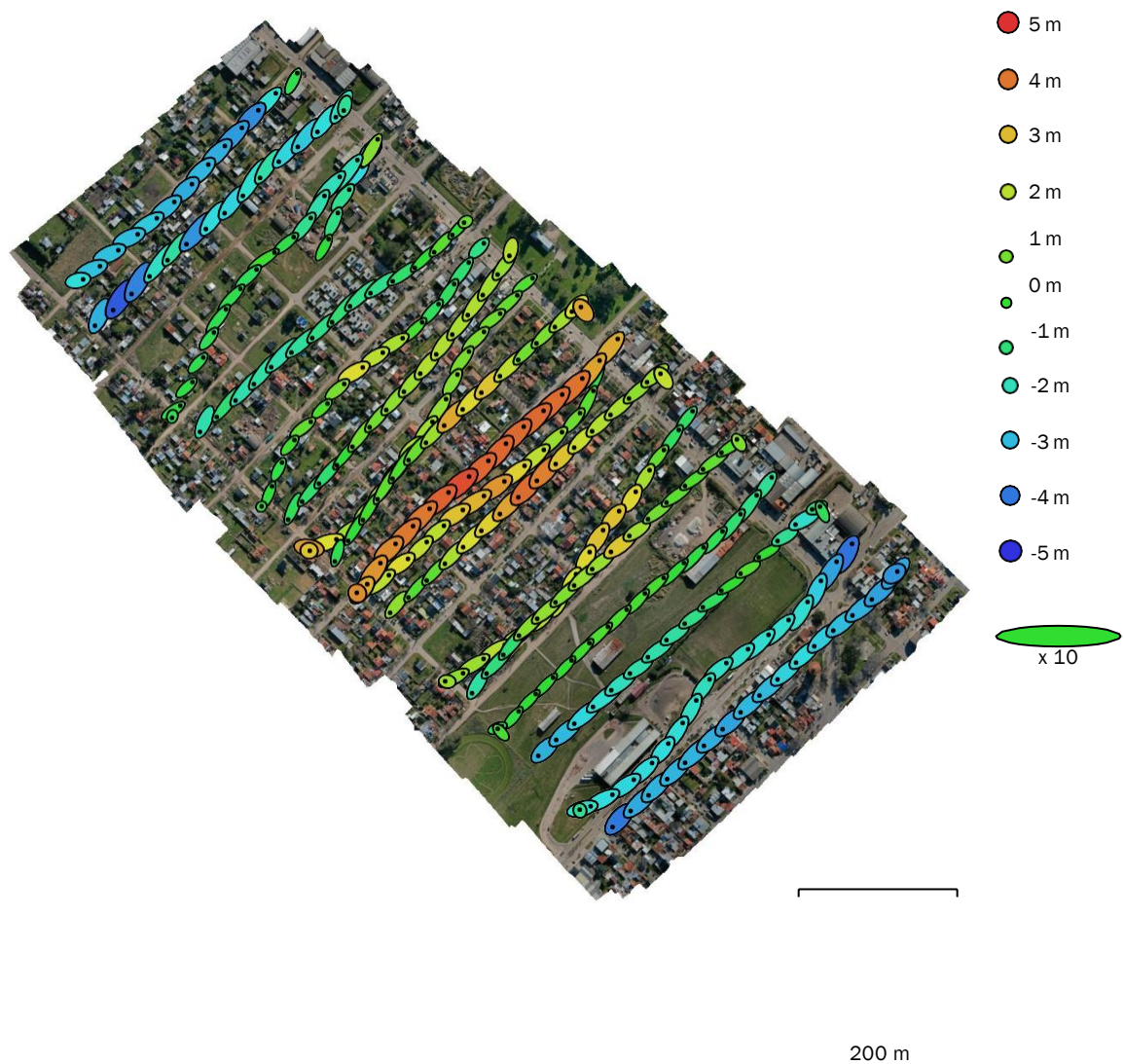


Fig. 3. Posiciones de cámaras y estimadores de error.

El color indica el error en Z mientras el tamaño y forma de la elipse representan el error en XY.

Posiciones estimadas de las cámaras se indican con los puntos negros.

Error en X (m)	Error en Y (m)	Error en Z (m)	Error en XY (m)	Error combinado (m)
2.07041	2.18547	2.15499	3.01046	3.70228

Tabla 3. Errores medios de las posiciones de cámaras.

X - Longitud, Y - Latitud, Z - Altitud.

Modelo digital de elevaciones

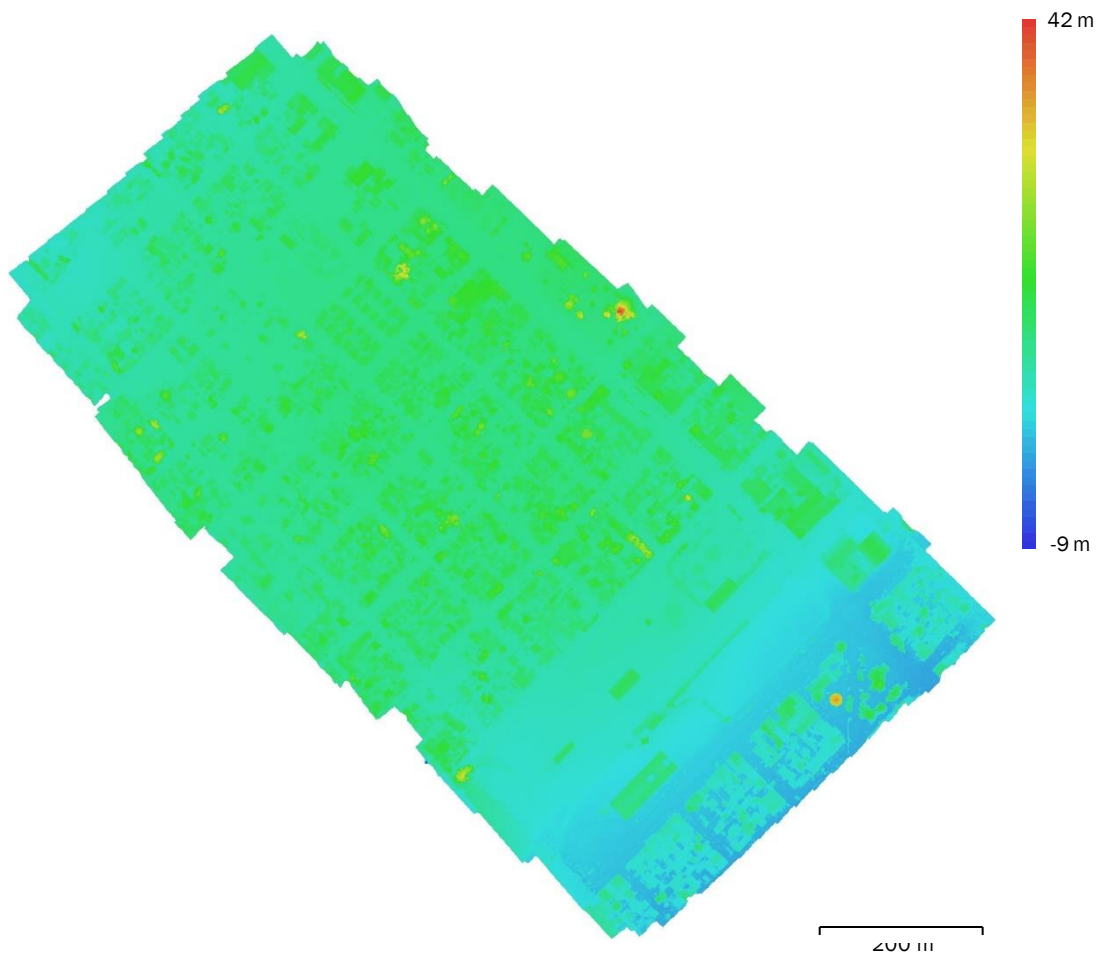


Fig. 4. Modelo digital de elevaciones.

Resolución: 6.86 cm/pix
Densidad de puntos: 212 puntos/m²

Parámetros de procesamiento

Generales	
Cámaras	271
Cámaras orientadas	271
Sistema de coordenadas	WGS 84 (EPSG::4326)
Ángulo de rotación	Guiñada, cabeceo, alabeo
Nube de puntos	
Puntos	258,691 de 278,301
RMS error de reproyección	0.163199 (1.51176 pix)
Error de reproyección máximo	0.589164 (40.1794 pix)
Tamaño promedio de puntos característicos	8.29355 pix
Colores de puntos	3 bandas, uint8
Puntos clave	No
Multiplicidad media de puntos de paso	4.12192
Parámetros de orientación	
Precisión	Media
Pre-selección genérica	Sí
Pre-selección de referencia	Sí
Puntos claves por foto	40,000
Puntos de paso por foto	4,000
Ajuste adaptativo del modelo de cámara	Sí
Tiempo búsqueda de emparejamientos	1 minuto 20 segundos
Tiempo de orientación	3 minutos 56 segundos
Parámetros de optimización	
Parámetros	f, b1, b2, cx, cy, k1-k4, p1, p2
Ajuste adaptativo del modelo de cámara	No
Tiempo de optimización	54 segundos
Versión del programa	1.5.2.7838
Mapas de profundidad	
Número	271
Parámetros de obtención de mapas de profundidad	
Calidad	Alta
Nivel de filtrado	Leve
Tiempo de procesamiento	40 minutos 29 segundos
Nube de puntos densa	
Puntos	200,628,079
Colores de puntos	3 bandas, uint8
Parámetros de obtención de mapas de profundidad	
Calidad	Alta
Nivel de filtrado	Leve
Tiempo de procesamiento	40 minutos 29 segundos
Parámetros de generación de la nube densa	
Límite máximo de redundancia	Todos
Tiempo de procesamiento	1 hora 48 minutos
Versión del programa	1.5.2.7838
Modelo digital de elevaciones	
Tamaño	24,525 x 23,437
Sistema de coordenadas	WGS 84 (EPSG::4326)
Parámetros de reconstrucción	
Datos fuente	Nube de puntos densa
Interpolación	Habilitada

Generales				
Tiempo de procesamiento				3
minutos 46 segundos	Versión del programa			1.5.2.7838
Ortomosaico				
Tamaño				35,326 x 32,362
Sistema de coordenadas				WGS 84 (EPSG::4326)
Colores				3 bandas, uint8
Parámetros de reconstrucción				
Modo de mezcla				Mosaico
Superficie				Modelo digital de elevaciones
Permitir el cierre de agujeros				Sí
Tiempo de procesamiento				17
minutos 30 segundos	Versión del programa			1.5.2.78
38				
Software				
Versión				1 5.5 build 9057
Plataforma				Windows 64