



Ministerio de  
Planificación y  
Coordinación



**Gobierno  
Provincial**

**Gobierno de la Provincia de Corrientes  
Ministerio de Coordinación y Planificación**

**TÍTULO**

**Programas de actuación e instrumentos de desarrollo y  
ordenamiento urbano en Municipios  
de la Provincia de Corrientes**

**Informe Final**

**Tomo II**

**Municipio de Juan Pujol**

**Enero de 2023**



Ministerio de  
Planificación y  
Coordinación



Gobierno  
Provincial

**SECRETARIO GENERAL DEL CONSEJO FEDERAL DE INVERSIONES**  
**Lic. Ignacio Lamothe**

**GOBERNADOR DE LA PROVINCIA DE CORRIENTES**  
**Dr. Gustavo Valdés**

**MINISTRO DE COORDINACIÓN Y PLANIFICACIÓN DE CORRIENTES**  
**CPN Miguel Olivieri**

**INTENDENTE MUNICIPAL**  
**Sr. Sergio René Dalzotto**

**CONTRAPARTE PROVINCIAL TÉCNICA**  
**Ingeniero Cesar Bentos**  
Secretario de Coordinación y Planificación Institucional  
Ministerio de Coordinación y Planificación de la Provincia de Corrientes

**EQUIPO DE TRABAJO**

**EXPERTO / COORDINADOR DEL PROYECTO**  
**Mg. Luis Bardeggia**

**COLABORADORES**  
Arq. Susana Odena  
Ing. Dora Báez  
Arq. Roberto Bianchi  
Agrim. Laura Gómez  
Arq. Gerardo Giménez  
Dra. Yanina Zapelli  
Arq. Lucia Misiaszek  
Arq. Luis Cáceres

## ÍNDICE GENERAL

<b>CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS, URBANAS.....</b>	<b>7</b>
<b>Y SOCIO DEMOGRÁFICAS.....</b>	<b>7</b>
Localización Geográfica.....	7
Características Demográficas .....	8
Departamento Monte Caseros .....	9
<b>Cuadro 1 Población en los años 1991, 2001, 2010 y proyección para el año 2020 (en valores absolutos). Municipio Juan Pujol.....</b>	<b>9</b>
<b>Cuadro 2 Población en los años 1991, 2001, 2010 y proyección para el año 2020 (en valores absolutos). Municipio Juan Pujol.....</b>	<b>10</b>
Dinámica poblacional urbano rural .....	10
<b>Cuadro 3 Evolución de la población urbana y rural .....</b>	<b>11</b>
Necesidades básicas insatisfechas .....	11
Situación habitacional .....	12
Estructura Económica y Productiva .....	14
Característica urbana y territorial de Juan Pujol.....	14
Accesibilidad y Red Vial.....	14
Planta Urbana .....	16
Equipamientos y Espacios Públicos.....	18
Infraestructuras y Servicios básicos .....	19
Características ambientales .....	20
<b>LA ORGANIZACIÓN MUNICIPAL Y LA PLANIFICACION LOCAL.....</b>	<b>22</b>
Introducción.....	22
La estructura organizativa municipal .....	22
Ordenanzas .....	24
<b>Cuadro 4 Juan Pujol – Ordenanzas .....</b>	<b>24</b>
Antecedentes de planificación y ordenamiento urbano .....	25
EI PEDUAC (2008).....	26
<b>Cuadro 5 PEDUAC (2008), Juan Pujol - Zonificación preventiva .....</b>	<b>26</b>
EI POTUA (2015).....	27
<b>Cuadro 6 POTUA (2015) .....</b>	<b>28</b>
<b>NATURALEZA Y CIUDAD.....</b>	<b>29</b>
Introducción.....	29
Bienes ambientales y desarrollo urbano .....	29
Justificación de la inclusión de mapas topográficos.....	30

<b>PROCESOS DE AVANCE Y EXPANSIÓN URBANA .....</b>	<b>35</b>
Introducción.....	35
Expansión de la mancha urbana .....	35
<b>Cuadro 7   Superficies por clase (valores expresados en hectáreas y en porcentajes). Juan Pujol 2002 y 2022 .....</b>	<b>39</b>
Proyección de consumo de suelo urbano a 10 años .....	40
<b>Cuadro 8   Variación poblacional en 29 años. Crecimiento anual de la población (valores expresados en porcentajes). Juan Pujol.....</b>	<b>42</b>
<b>Cuadro 9   Estimación de población al año 2030 (expresados en valores absolutos y porcentuales). Juan Pujol.....</b>	<b>42</b>
<b>Cuadro 10   Crecimiento superficial de suelo urbano al año 2030 (expresados en valores absolutos y porcentuales). Juan Pujol .....</b>	<b>42</b>
<b>Cuadro 11   Proyección de suelo urbano por habitante necesario para el año 2030 (en metros cuadrados). Juan Pujol .....</b>	<b>43</b>
<b>MAPA ACTUAL Y NUDOS PROBLEMÁTICOS .....</b>	<b>44</b>
Introducción.....	44
Mapa actual .....	45
Identificación de problemas.....	45
Matriz de aspectos problemáticos.....	46
<b>Cuadro 12   Matriz.....</b>	<b>46</b>
Riesgo Ambiental .....	47
<b>Imagen 1.   Actividad foresto industrial en Juan Pujol .....</b>	<b>48</b>
Institucional, normativo y regulatorio .....	49
movilidad urbana y regional .....	49
<b>Imagen 2.   Acceso a Juan Pujol desde RNN°14.....</b>	<b>49</b>
<b>LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS Y PROGRAMAS DE ACTUACIÓN.....</b>	<b>51</b>
Introducción.....	51
Fase preliminar. Ejes estratégicos y propuestas de actuación .....	54
Fase Final: PROYECTOS PRIORIZADOS .....	55
Puesta en valor "ex estación ferrocarril – Juan Pujol" y parque lineal .....	55
Camping municipal, espacios de esparcimiento y recreación .....	61
Plan de pavimentación urbana- 30 cuadras de pavimento de hormigón con cordones integrales .....	68
Ordenanza sobre creación del fondo de desarrollo urbano para obras de interés público y contribución por mejoras .....	73
Modelo de ordenanza sobre "registro de bienes inmuebles municipales – banco de tierras -" .....	81
Guía técnica de contenidos de un código técnico de edificación .....	105
<b>BIBLIOGRAFÍA .....</b>	<b>114</b>
<b>ANEXO I .....</b>	<b>115</b>

## ÍNDICE DE MAPAS

<b>Mapa 1.</b>	<b><i>Ubicación Municipio de Juan Pujol - Departamento de Monte Caseros....</i></b>	<b>7</b>
<b>Mapa 2.</b>	<b><i>Localización Municipio Juan Pujol.....</i></b>	<b>8</b>
<b>Mapa 3.</b>	<b><i>NBI Localidad Juan Pujol .....</i></b>	<b>12</b>
<b>Mapa 4.</b>	<b><i>Hogares sin piso Tipo 1 .....</i></b>	<b>13</b>
<b>Mapa 5.</b>	<b><i>Hogares sin techo Tipo 1 .....</i></b>	<b>13</b>
<b>Mapa 6.</b>	<b><i>Red Vial Municipio Juan Pujol .....</i></b>	<b>15</b>
<b>Mapa 7.</b>	<b><i>Trama Urbana Juan Pujol.....</i></b>	<b>16</b>
<b>Mapa 8.</b>	<b><i>Equipamientos y Espacios Públicos de Juan Pujol.....</i></b>	<b>18</b>
<b>Mapa 9.</b>	<b><i>Infraestructura de Red de Cloacas .....</i></b>	<b>19</b>
<b>Mapa 10.</b>	<b><i>Características Ambientales .....</i></b>	<b>20</b>
<b>Mapa 11.</b>	<b><i>Modelo Digital Juan Pujol .....</i></b>	<b>32</b>
<b>Mapa 12.</b>	<b><i>Modelo digital equidistancia 2cm.....</i></b>	<b>33</b>
<b>Mapa 13.</b>	<b><i>Topografía de Juan Pujol.....</i></b>	<b>34</b>
<b>Mapa 14.</b>	<b><i>Juan Pujol 2002.....</i></b>	<b>36</b>
<b>Mapa 15.</b>	<b><i>Juan Pujol 2022.....</i></b>	<b>36</b>
<b>Mapa 16.</b>	<b><i>Usos de la tierra, Juan Pujol 2002 .....</i></b>	<b>37</b>
<b>Mapa 17.</b>	<b><i>Usos de la tierra, Juan Pujol .....</i></b>	<b>38</b>
<b>Mapa 18.</b>	<b><i>Manchas urbanas 2002 – 2022, Juan Pujol.....</i></b>	<b>40</b>
<b>Mapa 19.</b>	<b><i>Síntesis nudos problemáticos Juan Pujol.....</i></b>	<b>50</b>

## ÍNDICE DE CUADROS

<b>Cuadro 1</b>	<b><i>Población en los años 1991, 2001, 2010 y proyección para el año 2020 (en valores absolutos). Municipio Juan Pujol.....</i></b>	<b>9</b>
<b>Cuadro 2</b>	<b><i>Población en los años 1991, 2001, 2010 y proyección para el año 2020 (en valores absolutos). Municipio Juan Pujol.....</i></b>	<b>10</b>
<b>Cuadro 3</b>	<b><i>Evolución de la población urbana y rural .....</i></b>	<b>11</b>
<b>Cuadro 4</b>	<b><i>Juan Pujol – Ordenanzas .....</i></b>	<b>24</b>
<b>Cuadro 5</b>	<b><i>PEDUAC (2008), Juan Pujol - Zonificación preventiva .....</i></b>	<b>26</b>
<b>Cuadro 6</b>	<b><i>POTUA (2015) .....</i></b>	<b>28</b>
<b>Cuadro 7</b>	<b><i>Superficies por clase (valores expresados en hectáreas y en porcentajes). Juan Pujol 2002 y 2022 .....</i></b>	<b>39</b>

<b>Cuadro 8</b>	<b><i>Variación poblacional en 29 años. Crecimiento anual de la población (valores expresados en porcentajes). Juan Pujol.....</i></b>	<b>42</b>
<b>Cuadro 9</b>	<b><i>Estimación de población al año 2030 (expresados en valores absolutos y porcentuales). Juan Pujol.....</i></b>	<b>42</b>
<b>Cuadro 10</b>	<b><i>Crecimiento superficial de suelo urbano al año 2030 (expresados en valores absolutos y porcentuales). Juan Pujol .....</i></b>	<b>42</b>
<b>Cuadro 11</b>	<b><i>Proyección de suelo urbano por habitante necesario para el año 2030 (en metros cuadrados). Juan Pujol .....</i></b>	<b>43</b>
<b>Cuadro 12</b>	<b><i>Matriz.....</i></b>	<b>46</b>

## ÍNDICE DE GRÁFICOS

<b>Gráfico 1</b>	<b><i>Población Departamento de Monte Caseros.....</i></b>	<b>9</b>
<b>Gráfico 2</b>	<b><i>Evolución de la Población en el municipio Juan Pujol entre 1991 y 2020.10</i></b>	<b>10</b>
<b>Gráfico 3</b>	<b><i>Proporción de población urbana y rural en Juan Pujol.....</i></b>	<b>11</b>
<b>Gráfico 4</b>	<b><i>Proporción de población urbana y rural en Juan Pujol.....</i></b>	<b>11</b>
<b>Gráfico 5</b>	<b><i>Diagnóstico territorial, proceso participativo y lineamientos provisorios</i></b>	<b>45</b>

## ÍNDICE DE IMAGENES

<b>Imagen 1.</b>	<b><i>Actividad foresto industrial en Juan Pujol .....</i></b>	<b>48</b>
<b>Imagen 2.</b>	<b><i>Acceso a Juan Pujol desde RNN°14.....</i></b>	<b>49</b>

## CARACTERÍSTICAS GEOGRÁFICAS, URBANAS Y SOCIO DEMOGRÁFICAS

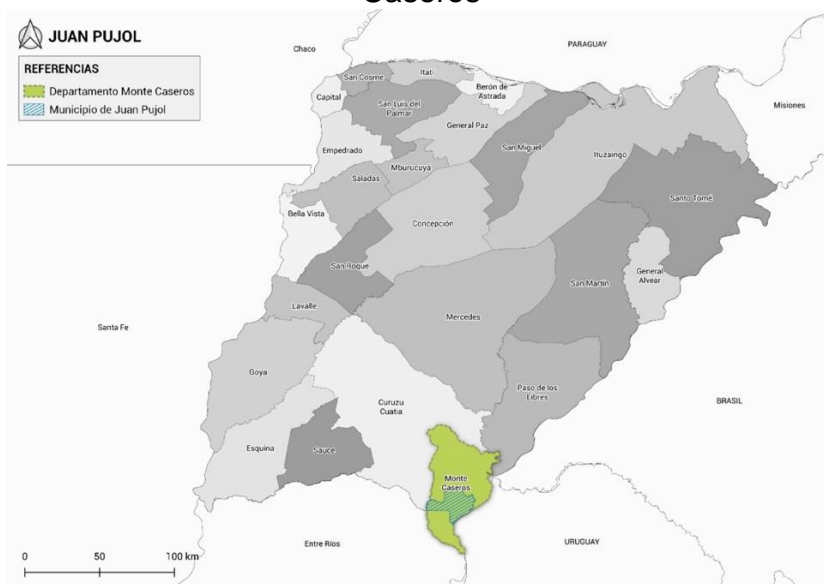
### Localización Geográfica

El Municipio de Juan Pujol se encuentra ubicado al Sur de la Provincia de Corrientes, incluido dentro del Departamento de Monte Caseros, formando parte de la Región Centro Sur, según la regionalización de la provincia.

Comparte su localización en el Departamento de Monte Caseros con el Municipio de Mocoretá, de Monte Caseros y el Municipio de Colonia Libertad. Este Departamento es el segundo con mayor superficie de la provincia, con 2685 Km<sup>2</sup>.

Ubicado en el límite sur de la provincia limita al norte con el Municipio de Monte Caseros, al sur con el Municipio de Mocoretá, al este con el Río Uruguay y la República Oriental del Uruguay y al oeste con el Municipio de Curuzú Cuatiá.

Mapa 1. Ubicación Municipio de Juan Pujol - Departamento de Monte Caseros



Fuente: elaboración propia

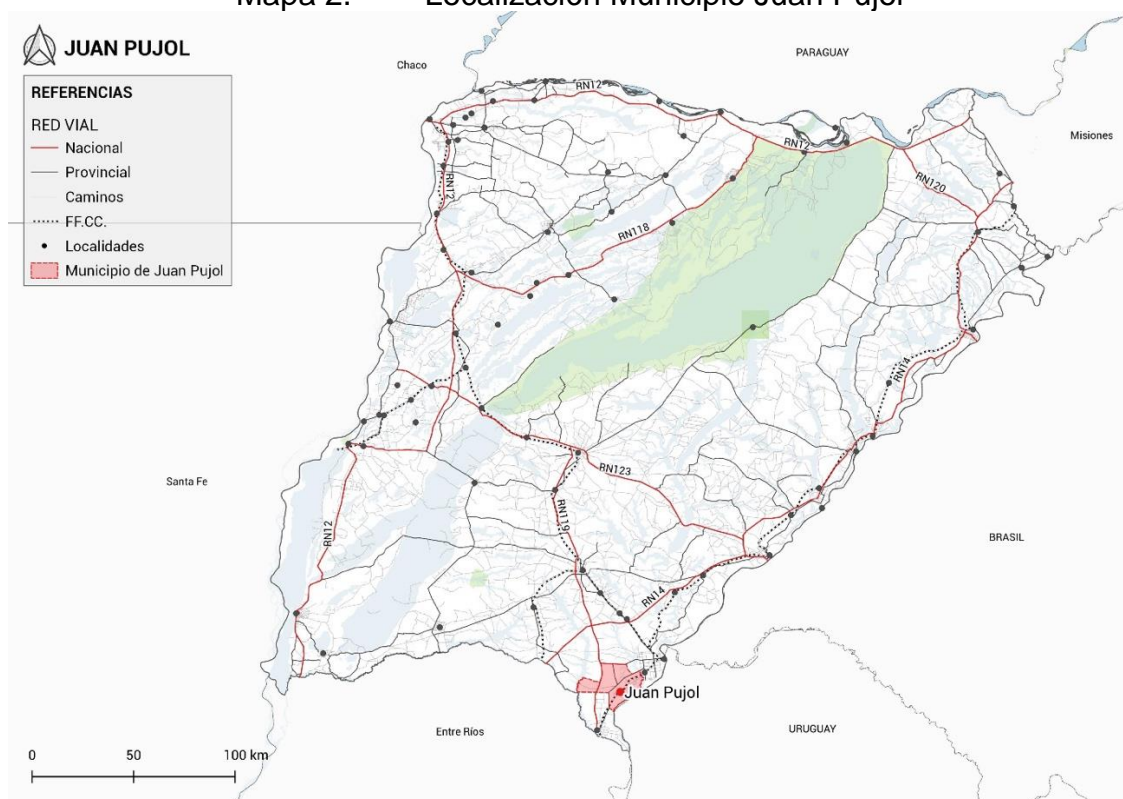
Este municipio es el de menor superficie departamental (449,96 km<sup>2</sup>) y la localidad (área urbana y rural) con 0,52km<sup>2</sup>, representa solo 0.11% del total.



El Municipio de Juan Pujol se encuentra a unos 410 km aproximadamente de la capital provincial y a 36 Km. de la Ciudad de Monte Caseros, capital del Departamento.

Se accede por ruta provincial N°33 (de ripio), que la comunica al norte con la ruta provincial N°129 (asfaltada) y el municipio de Monte Caseros y al Sur con ruta Nacional N°14 y el municipio de Mocoretá.

Mapa 2. Localización Municipio Juan Pujol



Fuente: elaboración propia

## Características Demográficas

El análisis de la información proporcionada por los censos de población da cuenta de la dinámica demográfica experimentada en los departamentos y en los municipios abordados. Se exponen a continuación tablas que resumen la cantidad de habitantes en los años de los censos nacionales y la estimación de población al año 2020 realizada por el organismo oficial, y gráficos que pretenden ilustrar la evolución de la población en tales momentos. Se presentan además las variaciones de población entre los censos expresadas en valores porcentuales.



## Departamento Monte Caseros

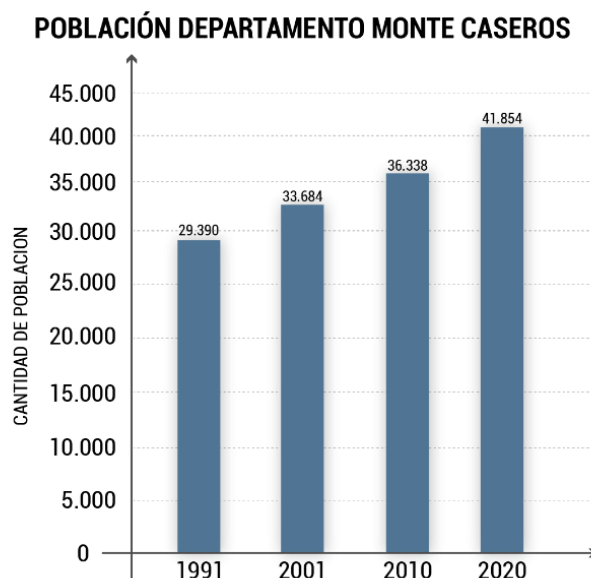
Para el caso del municipio de Juan Pujol, se proyecta un incremento poblacional entre los años 2010 y 2020 del 28,66%, es decir 534 habitantes en términos absolutos. Teniendo en cuenta estos valores, para el año 2020 el 5,27% de la población departamental, correspondería al municipio de Juan Pujol (Tabla N°5)

Cuadro 1 Población en los años 1991, 2001, 2010 y proyección para el año 2020 (en valores absolutos). Municipio Juan Pujol.

Municipio	1991	2001	2010	2020	Variación entre 2001 y 1991	Variación entre 2010 y 2001	Variación entre 2020 y 2010
Juan Pujol	1.370	1.487	1.863	2.397	117	376	534

Fuente: Elaboración propia en base a Censos Nacionales de población, Hogares y Viviendas – INDEC, 1991, 2001, 2010 y Estimación año 2020 – INDEC, 2010.

Gráfico 1 Población Departamento de Monte Caseros



Fuente: INDEC. Proyecciones elaboradas en base a resultados del Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas 2010

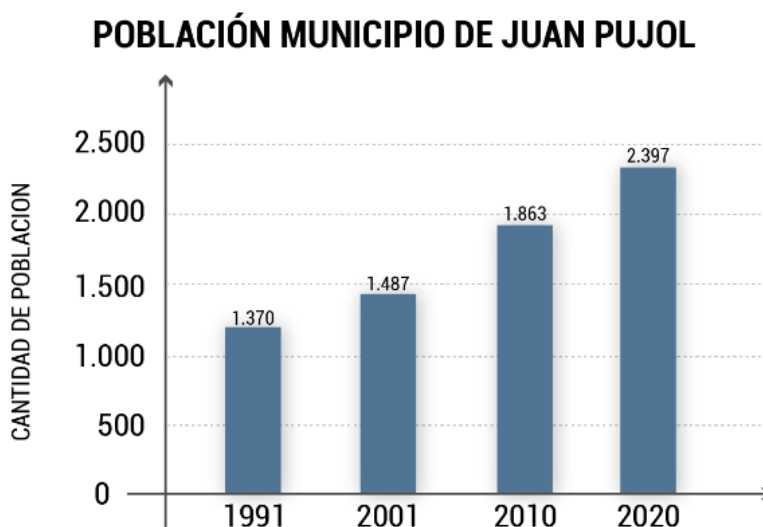
Para el caso del municipio de Juan Pujol, se proyecta un incremento poblacional entre los años 2010 y 2020 del 28,66%, es decir 534 habitantes en términos absolutos. Teniendo en cuenta estos valores, para el año 2020 el 5,27% de la población departamental, correspondería al municipio de Juan Pujol (Cuadro 2).

**Cuadro 2** Población en los años 1991, 2001, 2010 y proyección para el año 2020 (en valores absolutos). Municipio Juan Pujol.

Municipio	1991	2001	2010	2020	Variación entre 2001 y 1991	Variación entre 2010 y 2001	Variación entre 2010 y 1991
Juan Pujol	1.370	1.487	1.863	2.397	117	376	493

Fuente: Elaboración propia en base a Censos Nacionales de población, Hogares y Viviendas – INDEC, 1991, 2001, 2010 y Estimación año 2020 – INDEC, 2010.

**Gráfico 2** Evolución de la Población en el municipio Juan Pujol entre 1991 y 2020.



Fuente: Elaboración propia en base a Censo Nacional de Población, Hogares y Viviendas – INDEC, 2010 y Estimación año 2020 – INDEC, 2010.

### Dinámica poblacional urbano rural

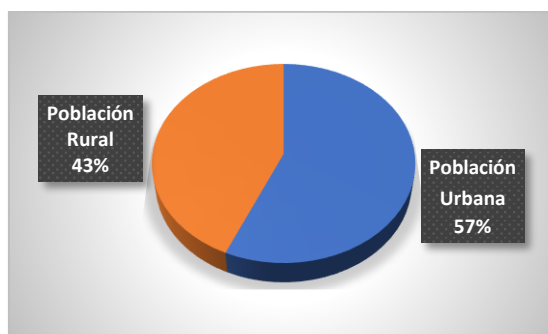
Para el año 2010 la población urbana del municipio de Juan Pujol superaba el 72%, es decir que más de 7 de cada 10 habitantes vivían en áreas urbanas. Esta situación refleja un aumento en relación al año 2010 en el cual casi 6 de cada 10 habitantes se consideraban urbanos. Por otro lado, se evidencia la disminución de la población rural en el periodo considerado, pasando de ser más de 4 habitantes cada 10 en el año 2011 a menos de 3 habitantes de cada 10 en el 2010. A continuación se exponen los datos antes descriptos y se acompaña con gráficos de sectores que facilitan la interpretación de los mismos.

Cuadro 3 Evolución de la población urbana y rural  
2010 / 2001, valores absolutos y relativos

	Urbano	%	Rural	%	Total
<b>2001</b>	842	56,62	645	43,38	1.487
<b>2010</b>	1.349	72,41	514	27,59	1.863

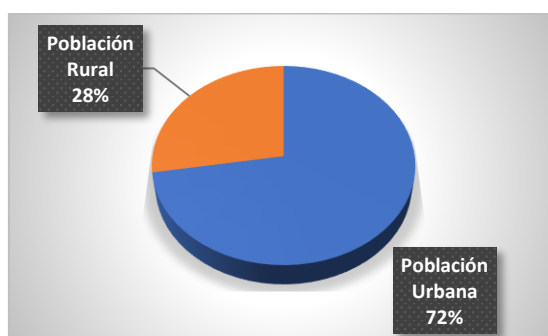
Fuente: elaboración propia en base a datos de la Dirección de estadísticas y Censos, Corrientes

Gráfico 3 Proporción de población urbana y rural en Juan Pujol



Fuente: Datos Censo de Población, Hogares y Vivienda, 2001

Gráfico 4 Proporción de población urbana y rural en Juan Pujol



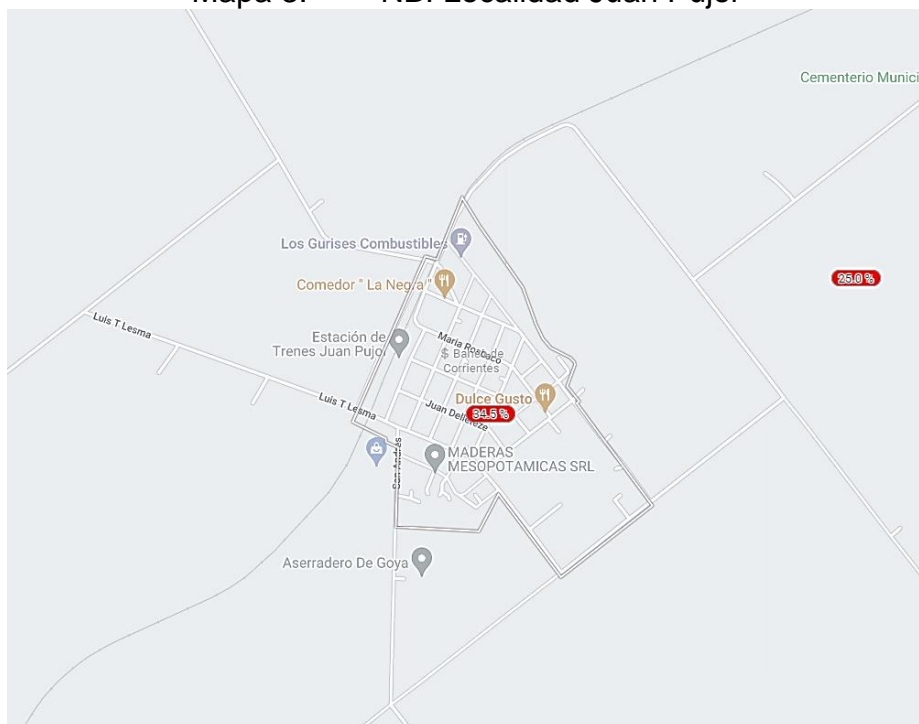
Fuente: Datos Censo de Población, Hogares y Vivienda, 2010

## Necesidades básicas insatisfechas

Los hogares con Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) son los hogares que presentan al menos uno de los siguientes indicadores de privación vivienda, condiciones sanitarias, hacinamiento, asistencia escolar y capacidad de subsistencia. En el apartado referido a aspectos metodológicos se describen cada uno de los indicadores de NBI.

De acuerdo a datos mapeados del censo 2010, al menos el 34% cuenta con al menos un indicador de N.B.I.

Mapa 3. NBI Localidad Juan Pujol



Fuente: <https://mapa.poblaciones.org>

## Situación habitacional

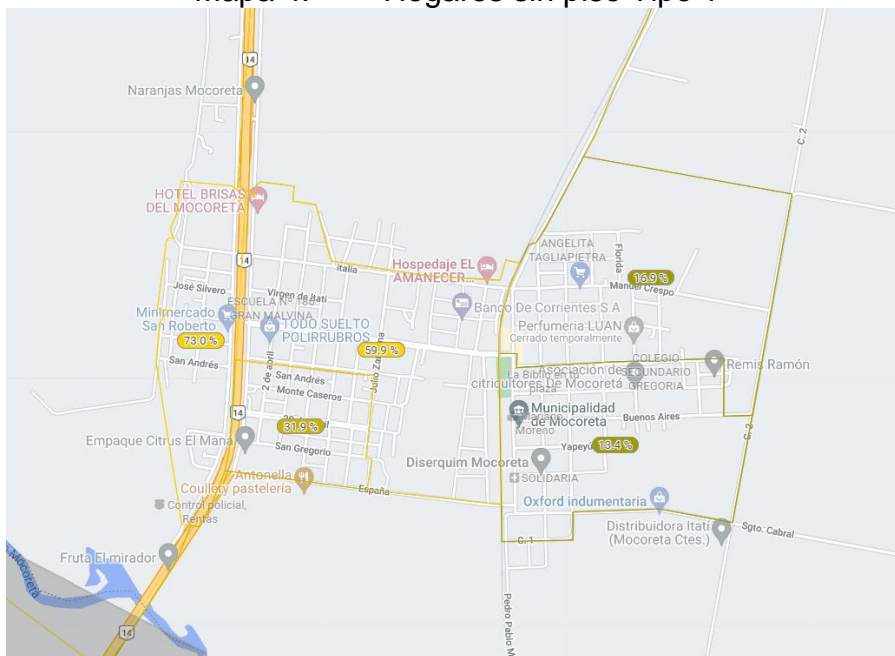
Por un lado, se tiene en cuenta la calidad de las viviendas, de la localidad, a través de datos estadísticos del censo 2010, para ello es necesario considerar el concepto de CALMAT. Cuyo criterio se clasifica en cinco calidades, relacionando materiales predominantes en tres de los componentes de la misma (pisos, paredes y techos), los que son evaluados en relación a su solidez, resistencia y capacidad de aislamiento térmico, hidrófugo y sonoro (INDEC, 2001).

El análisis incluye también los detalles de terminación como cielorraso, revoque exterior y cubierta del piso, lo que permite clasificar la calidad del material de las viviendas.

En cuanto a "Hogares sin piso tipo 1", y el censo 2010, establece que, de 322 hogares censados, el 71.5% no cuentan con cerámica, baldosa, mosaico, mármol, madera, alfombrado, como piso. Además, en cuanto a "Hogares sin

cobertura de techo tipo 1", de 508 hogares el 98.5% no cuentan con membrana, ni baldosas losa o tejas.

**Mapa 4. Hogares sin piso Tipo 1**



Fuente: <https://mapa.poblaciones.org>

**Mapa 5. Hogares sin techo Tipo 1**



Fuente: <https://mapa.poblaciones.org>

Si bien la localidad no cuenta con barrios registrados en RENABAP, existen 2 manzanas en zona inundable ocupadas por familias de bajos recursos, sobre terrenos municipales todavía no mensurados y sin infraestructura básica.

## **Estructura Económica y Productiva**

El municipio se caracterizó en un primer periodo por ser un centro agrícola ganadero, productor de lana, lino, maní y tártago. Pero con la desaparición del ferrocarril, estas actividades fueron debilitándose, dando lugar al sector de servicios básicos, como comercios (en su mayoría mini mercados).

Existen instalados en el área periférica del pueblo 23 aserraderos, de los cuales dos de ellos son de gran escala, emplean a aproximadamente 100 personas cada una.

Se utiliza la producción las plantaciones de eucaliptus que hay en la zona pero como la demanda es sostenida, los aserraderos también se abastecen de otros lugares de la provincia e inclusive la provincia de Misiones.

Además, la municipalidad está gestionando la instalación de un Parque Industrial en la ruta de acceso a la localidad, de manera de atender la demanda de instalación de este tipo de producción que ya tiene hoy la localidad.

La producción foresto industrial se complementa también con una importante producción citrícola en el área periurbana y rural.

En cuanto a la recaudación Municipal, su presupuesto está compuesto por 50% de Coparticipación Nacional, 25% de Ingresos Propios (tienen una baja cobrabilidad), y el resto el 25% faltante lo tienen de la Coparticipación Provincial.

## **Característica urbana y territorial de Juan Pujol**

### **Accesibilidad y Red Vial**

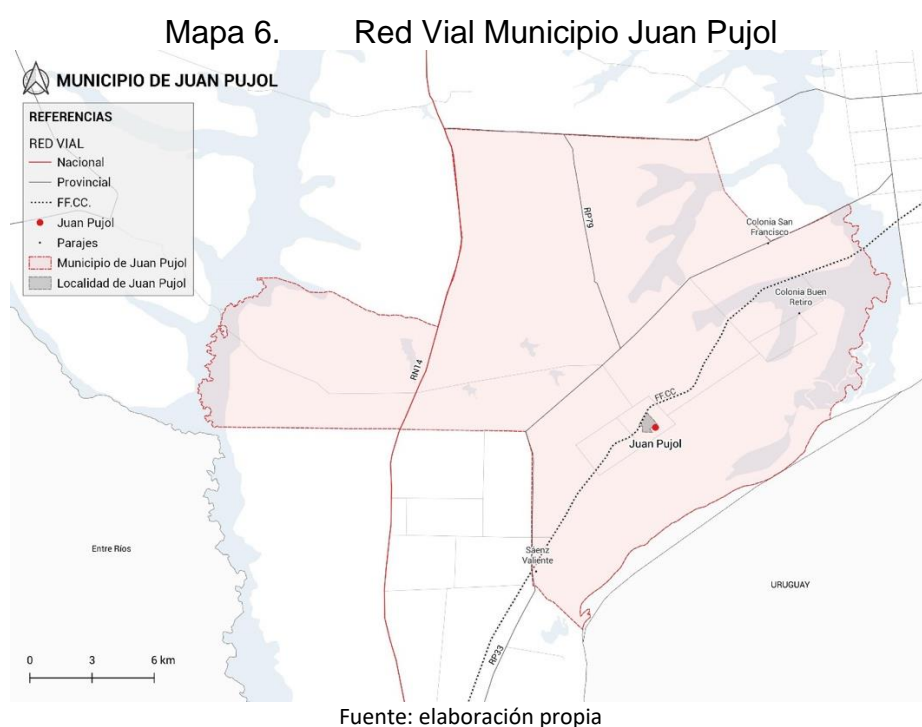
La localidad de Juan Pujol está conectada al sistema nacional de rutas a través de la Ruta Nacional N°14 “José Gervasio Artigas” que bordea el sector noroeste del municipio. Es una carretera que nace en la localidad de Ceibas, Entre Ríos, en confluencia con la ruta Nacional N°12, y en su camino bordea al río Uruguay culminando en la ciudad de Bernardo de Irigoyen, provincia de Misiones. Es conocida como la “ruta del Mercosur” por su vinculación con pasos fronterizos con Uruguay y Brasil.



En el km 368,68 de la ruta Nacional N°14 se encuentra el empalme con la ruta provincial N°33. En ese punto la misma recibe, a través de la ruta Nacional N°14 el tránsito que proviene del Norte y del Sur de la provincia de Corrientes.

El diseño de este empalme, que es oblicuo, tiene características similares a las de un retorno o vinculación entre calzadas, con carriles externos para acomodar los movimientos de giro a la derecha.

De allí por la RPN°33 luego de 13 Km se llega a la trama urbana de Juan Pujol.



A la localidad de Juan Pujol se accede principalmente por RPN°33, denominada en su acceso desde la RNN°14 como Nuestra Señora de Fátima, que al intersectarse con la calle Lázaro Gogorza se transforma en calle Roque Insaurralde al ingresar a la planta urbana. Otro acceso a la planta urbana se da por la calle perimetral Sáenz Valiente.

La localidad ha conformado una estructura urbana continua e integrada que permite cierta movilidad interna fluida y eficiente a pesar de la falta de pavimento.

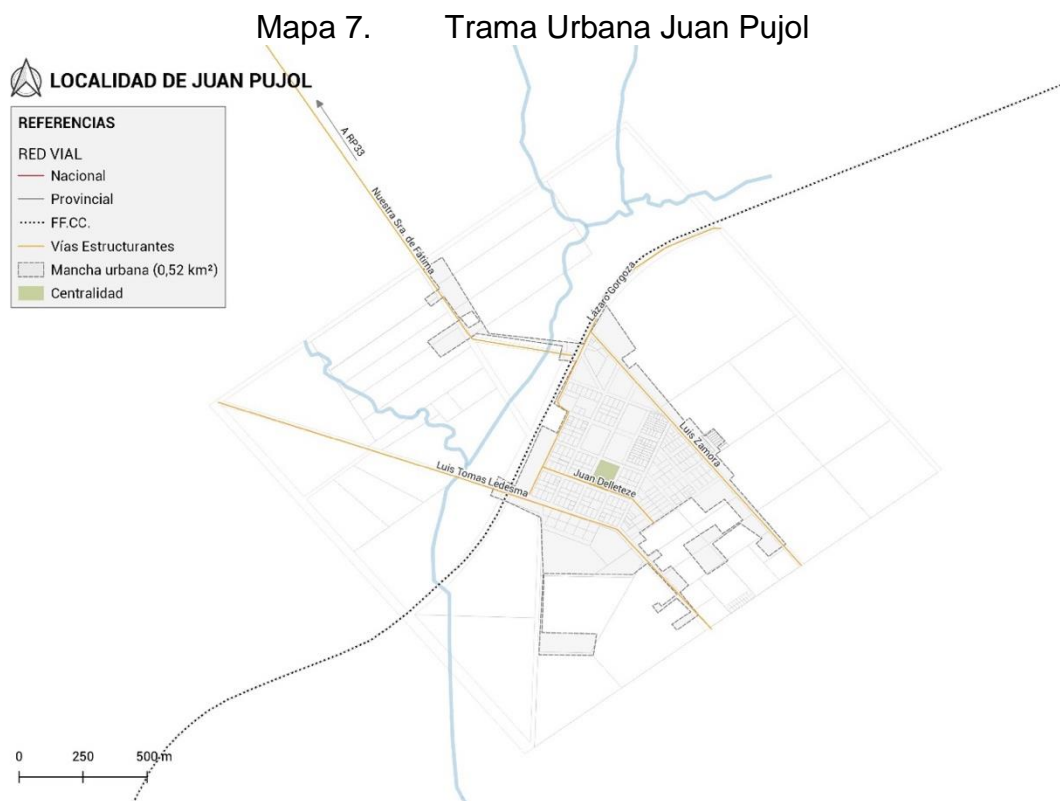


## Planta Urbana

La localidad ha conformado una estructura urbana continua e integrada que permite cierta movilidad interna fluida y eficiente a pesar de la falta de pavimento.

El área urbana de Juan Pujol tiene 30 chacras. La misma surge de una superposición de una trama octogonal con un sistema a 45°. Las irregularidades de sus manzanas generan lotes regulares e irregulares.

Esta planta urbana de se inicia a partir de la subdivisión de la Mensura N°329-R del año 1971, de propietario Estado Nacional Argentino; superficie esta que fue cedida a la municipalidad al momento de su creación.



Fuente: elaboración propia

El área urbana central de la localidad presenta un desarrollo regular y compacto en manzanas de 120m x 80 m y se encuentra limitada al NE por la calle Luis Zamora, al SE por la calle Ramón Erro, al SO por la calle Luis Tomás Ledesma y al NO por la calle Lázaro Gogorza y las vías del ferrocarril.

El acceso desde ruta N°33 no es pavimentado y no presenta una jerarquización en sus vías troncales.

Las vías del ferrocarril atraviesan de norte a sur la trama urbana de la ciudad, pasando por el área central de esta, determinando grandes superficies en este sector.

Otra particularidad que caracteriza la planta urbana de Juan Pujol, es el paso del Arroyo Naranjito al oeste de la ciudad, situación territorial que genera anegaciones en el sector en momentos de lluvias.

La densidad de ocupación en la trama urbana consolidada de la ciudad es baja, existiendo muy pocos espacios vacantes dentro de esta. Los vacíos se ubican en el sector periférico al área consolidada, intercalándose con las áreas productivas y de aserraderos.

Actualmente y dada la creciente expansión poblacional de los últimos años el municipio proyecta zonas de expansión y posible urbanización en reservas de terrenos de dominio municipal, ubicadas al oeste de la ciudad antes de cruzar las vías del ferrocarril.

En estas áreas de reserva, la municipal tiene proyectada una urbanización de 3,5 has de superficie donde allí se prevé una manzana de lotes grandes para la ubicación de talleres mecánicos, utilizando las demás reservas para lotes residenciales, pudiendo incorporar al parcelario actual de 50 a 80 lotes residenciales de manera de atender la alta demanda de terrenos que ya tiene hoy la localidad.

El municipio realiza gestiones ante el Instituto Correntino del Agua (ICAA) con el fin de realizar adecuaciones en el curso del Arroyo Naranjito en el sector de las reservas de terrenos mencionadas precedentemente. Por otro lado, gestiona en el INVICO la posibilidad de ampliar viviendas. El instituto provincial de la vivienda actualmente solo está ejecutando ampliaciones de viviendas existentes dentro de la trama urbana consolidada a través del Programa Oñandivé, mejorando las condiciones de habitabilidad de las familias que habitan en estos terrenos.

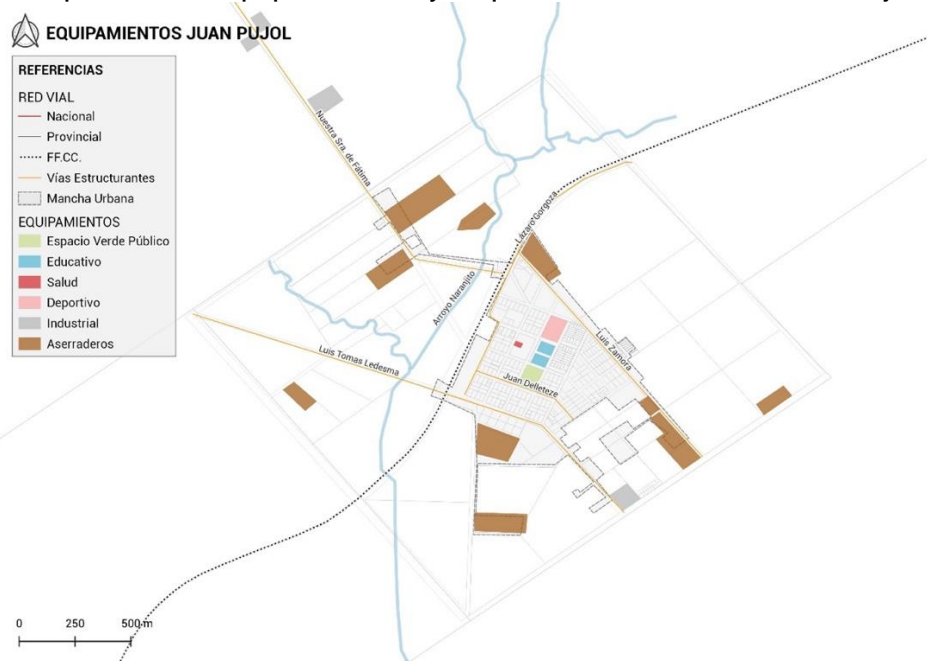
## Equipamientos y Espacios Públicos

El área central de la localidad, definida con la Plaza “Naranjito” ubicada entre las calles José Cabral, Juan Delleteze, Francisco Arrué y Luis Zaupa y su entorno delimitado por las calles Marta Rosbacco, José Chapay, Juan Delleteze y Eloy Arizaga. Dichas arterias definen el casco central de la localidad, y sobre ellas se concentran la mayor cantidad de equipamientos, reflejando también el área de más consolidación urbana.

Así tanto en el área centro como en el resto de la trama urbana consolidada, conviven equipamientos institucionales, deportivos, comerciales; con las áreas residenciales de baja densidad.

El núcleo del equipamiento urbano esta representado por el Municipio, el Destacamento policial, la oficina de agua potable, edificios escolares, sanitario y algunos comercios.

**Mapa 8. Equipamientos y Espacios Públicos de Juan Pujol**



Fuente: elaboración propia

Próximos a la planta urbana se encuentran los aserraderos dispersos alrededor del área residencial.

El municipio también cuenta con otros equipamientos administrativos como el registro provincial de las personas, la cooperativa agropecuaria y de provisión eléctrica Aguará. En equipamientos educativos se cuenta con un jardín

maternal, y escuela primaria y secundaria, en la que funcionan algunas tecnicaturas. También se cuenta con un centro de salud y, un centro cultural y una biblioteca popular.

En cuanto a otros equipamientos principales está la planta de tratamiento de líquidos cloacales ubicado a la vera del Arroyo Naranjito cercana a la ubicación del basural municipal.

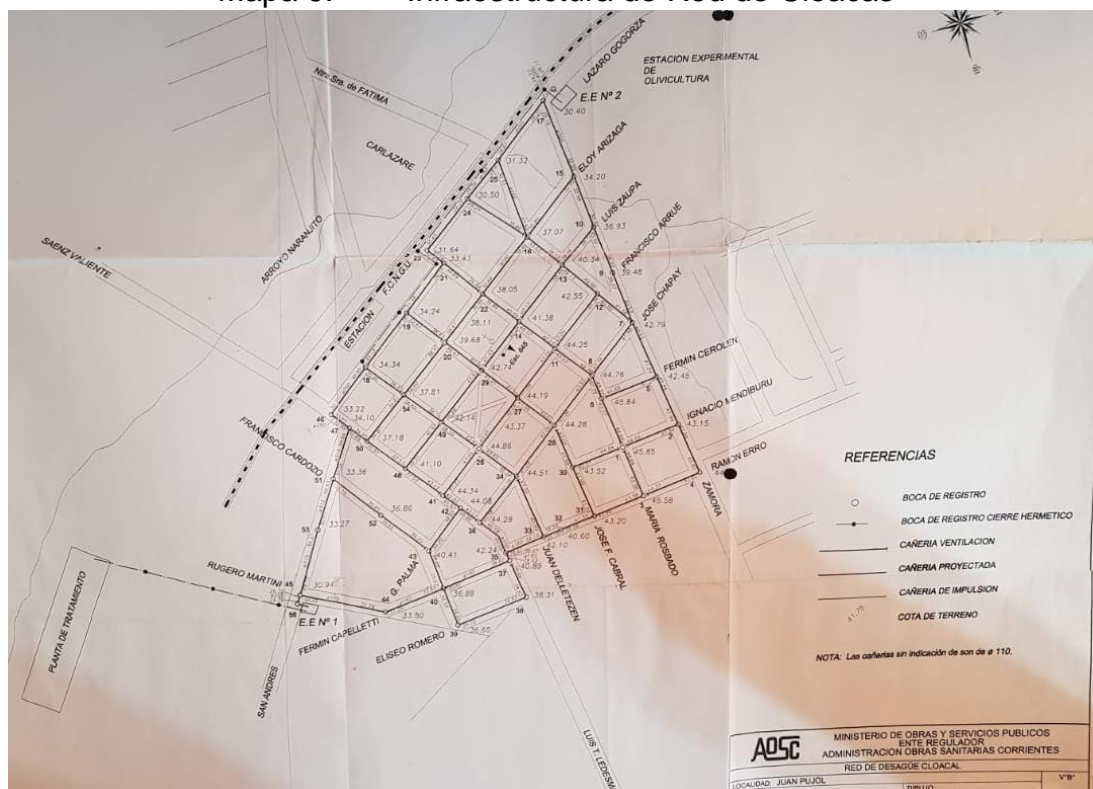
### Infraestructuras y Servicios básicos

La ciudad cuenta con redes de infraestructura pública de agua y cloaca en toda la trama urbana consolidada.

Estos servicios son brindados por una Cooperativa Vecinal y abastece al 100% de la población del área urbana.

Lo mismo sucede con el servicio de red cloacal que cubre el 100% de la trama urbana consolidada. La red tiene dos Estaciones Elevadoras, una al norte y otra la sur de la trama, descargando los líquidos a la planta de tratamiento de líquidos cloacales ubicado al sureste de la localidad, a la vera del Arroyo Naranjito, que es donde las piletas vierten sus líquidos una vez depurados.

Mapa 9. Infraestructura de Red de Cloacas



Fuente: información municipal – Ente Regulador de Obras Sanitarias de la Provincia de Corrientes

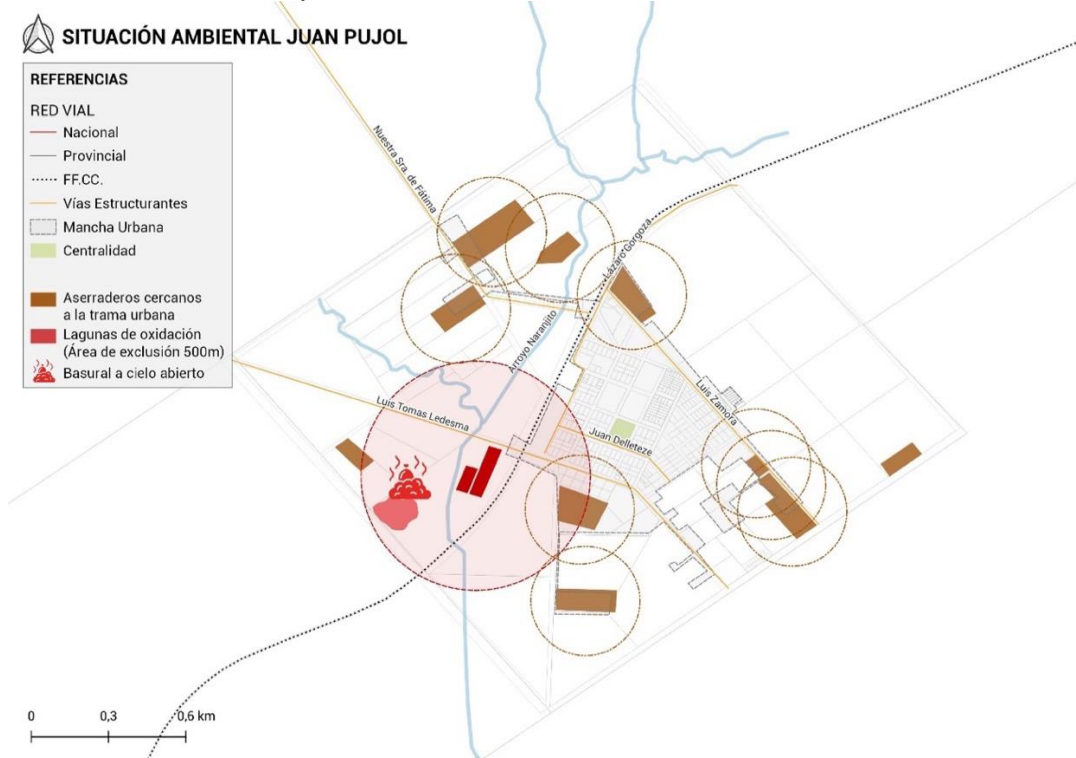
La ciudad no cuenta con un Plan Director de Desagües que le permita atender las problemáticas de colapso de los desagües pluviales existentes. Estos se desbordan sobre el Arroyo Naranjito y generan anegaciones de diferente magnitud en la ciudad.

### Características ambientales

La problemática ambiental se puede resumir en dos aspectos problemáticos. El primero de los conflictos ambientales tiene en el centro de la escena al Arroyo Naranjito, receptor tanto de los desbordes de los desagües pluviales superficiales de la ciudad como así también, del vuelco final de los líquidos cloacales una vez pasados y tratado en las lagunas de oxidación que ofician de planta de tratamiento de la localidad. La saturación del arroyo provoca desbordes sobre estos sectores de la ciudad.

A partir de la identificación de la situación descrita, el municipio actualmente está trabajando con el Instituto Correntino del Agua (ICAA), realizando los estudios necesarios para proyectar las obras de adecuación del arroyo y construcción de alcantarillas para mejorar el escurrimiento en especial para períodos de precipitaciones superiores a las normales.

Mapa 10. Características Ambientales



Fuente: elaboración propia



El segundo aspecto de la problemática ambiental de Juan Pujol está representado por la importante cantidad de aserraderos localizados alrededor de la trama urbana consolidada, coexistiendo con áreas urbanas de bajas densidades tipo residencial periférica; con las complicaciones ambientales que esto conlleva.

Se trata de 23 aserraderos, dos de ellos de importantes dimensiones, instalados en un contexto de ausencia de pautas urbanas mínimos ni regulación de ningún tipo. Se desprende de ello que carecen también de previsiones ambientales, lo que acarrea la consecuente contaminación que ocasiona el proceso de transformación de este tipo de producción forestal. Los desechos (aserrín) no cuentan con ningún tipo de disposición final o reutilización industrial, sino que se lo quema o se lo acumula en el predio de producción.

La situación de las localidades con preminencia de actividades foresto industrial, mas allá de sus características y tamaños, presentan la mismas problemáticas ambientales y similares efectos en las condiciones y modalidades del desarrollo urbano de las mismas.

## **LA ORGANIZACIÓN MUNICIPAL Y LA PLANIFICACION LOCAL**

### **Introducción**

El apartado desarrollado a continuación se refiere a dos tópicos considerados de central importancia en el análisis diagnóstico. El primero de ellos se refiere a la estructura organizativa – administrativa municipal y la identificación de a normativa referida al ordenamiento territorial, urbano y ambiental local. El segundo, presenta los antecedentes en materia de planificación del desarrollo y ordenamiento urbano y territorial local. Incluye la descripción de las experiencias locales en caso que existan.

### **La estructura organizativa municipal**

La Ordenanza N° 488 de 2022 aprueba el organigrama vigente del Departamento Ejecutivo Municipal. El mismo está encabezado por el Intendente y el Viceintendente y cuentan con el acompañamiento de cuatro secretarías a saber:

Secretaría de Coordinación Institucional  
Secretaría de Gobierno  
Secretaría de Hacienda  
Secretaría de Obras y Servicios Públicos

El municipio de Juan Pujol fue creado en la década de los años 90 mediante la sanción de la Ley N° 4626 en el mes de agosto de 1992 y se definieron sus Límites Jurisdiccionales por Ley N° 4627/92. No cuenta con Carta Orgánica motivo por el cual se rige por la Ley N° 6042 Orgánica de Municipalidades de la Provincia de Corrientes.

La ley provincial de municipalidades contiene disposiciones relacionadas al objeto del presente plan de trabajo.

En primer lugar, el Art. 70 establece los deberes y facultades de los Concejos Deliberantes entre las que se destacan funciones que interesa resaltar en el marco del diagnóstico. Entre las mas relevantes cabe destacar las siguientes:



- Inciso 13: Reglamentar la construcción de edificios públicos y privados con el objeto de garantizar su seguridad, estabilidad, condiciones higiénicas y estéticas.
- Inciso 15: Reglamentar la habilitación de comercios y de toda actividad económica en general, poniendo especial énfasis en el cuidado ambiental y las condiciones de seguridad, salubridad e higiene.
- Inciso 22: Dictar las medidas adecuadas para asegurar la preservación de un ambiente sano y equilibrado en concurrencia con las facultades nacionales y provinciales.
- Inciso 25: Elaborar planes estratégicos de desarrollo y planeamiento territorial.
- Inciso 31: Reglamentar la apertura, ensanche, conservación y mejoramiento de las calles, caminos, plazas, parques y paseos públicos, su delineación y niveles conforme a los planes aprobados.
- Inciso 32: Reglamentar todo lo referente a las propiedades ribereñas, reivindicando el camino de sirga y la preservación del espacio público previsto en el artículo 2640 del Código Civil.
- Inciso 33: Proveer a la conservación y mejoras de sus edificios y monumentos públicos, preservando el patrimonio cultural y arquitectónico.
- Inciso 35: Fijar las condiciones de uso del suelo urbano, su zonificación, y condiciones urbanísticas en general.
- Inciso 36: Reglamentar las construcciones de caminos, puentes, desagües y calzadas.
- Inciso 44: Autorizar la enajenación de bienes de propiedad municipal.

La ley orgánica de municipalidades dedica el Capítulo IV a la temática referida a la enajenación, adquisición y administración de la tierra privada municipal. El artículo 172 establece el procedimiento para la reputación de dominio. El artículo 174 refiere a la subdivisión de las tierras. Establece que “Los municipios podrán disponer el parcelamiento de los inmuebles de su dominio privado, separándolos en dos categorías: 1. Lotes urbanos: cuyas medidas

deberán ajustarse a las que exija como mínimas a los particulares la respectiva ordenanza general de edificación y no podrán exceder, en dimensión de frente o superficie total, del cincuenta por ciento de las medidas mínimas antes indicadas; 2. Lotes suburbanos: cuya ubicación corresponde a la sección quintas o chacras, debiendo ajustarse sus medidas a las que correspondan al amanzanamiento previsto para la futura área de expansión del casco urbano y en el caso que se disponga su loteo, deberán ajustarse en sus medidas a lo previsto para los lotes urbanos”.

El artículo 176 establece el procedimiento de enajenación de tierras del dominio privado municipal. El artículo 188 habilita y establece las condiciones en las que podrá disponerse la venta en forma directa de aquellas tierras que estime conveniente someter a un régimen de fomento o cuando por razones de índole social o urbanística, resulte inconveniente librarlas a la adjudicación indiscriminada. EL artículo 189 establece la venta directa de excedentes y para promoción. Entre las que incluye las que resulten necesarias para la instalación de industrias que el municipio resuelva conveniente estimular y las que se ofrezca destinar a fines deportivos, turísticos o recreativos cuya instalación se halle a cargo de entidades privadas en cumplimiento de fines propios.

En el presenta documento interesa destacar que las atribuciones y funciones derivadas de la aplicación supletoria de la ley de municipalidad, como bien se puede observar, son de amplio espectro y proporciona herramientas suficientes a los municipios para intervenir mediante políticas de ordenamiento urbano que, como en el caso de Juan Pujol, no posee Carta Orgánica.

## Ordenanzas

Cuadro 4 Juan Pujol – Ordenanzas

Año	Ord	Temática
1999	166	Ratifica Limites del Área Urbana y Rural
2021	472	Numeración de calles y caminos vecinales conforme al Plano de Red de Caminos de la Localidad de Juan Pujol.
2022	488	Organigrama del Departamento Ejecutivo. Secretaria de Hacienda. Secretaria de Gobierno. Secretaria de Obras y Servicios Públicos. Secretaria de Coordinación. Vice Intendente -Pte. del Concejo Municipal

2022	489	Restringe el transito pesado a un circuito especifico y ordena la construcción de limitadores de altura para evitar la circulación en el área restringida.
s/n	-	Tarifaria

Fuente: elaboración propia en base a la recopilación de ordenanzas municipales

De manera provisoria y con la información disponible proporcionada por personal municipal y teniendo en cuenta las carencias identificadas en los planes estratégicos en los que el municipio participó tanto en el año 2008 como en el año 2015, daría la impresión de que se perpetuaron los aspectos deficitarios considerados oportunamente en los planes mencionados. El municipio carece en la actualidad, de ordenanzas regulatorias de transporte, como así también de reglamentaciones de edificación y zonificación, como también adolecen de disposiciones en materia ambiental.

Esa carencia en este último aspecto, es decir en la faz ambiental, constituye un tema central para el Municipio de Juan Pujol, con establecimientos foresto industriales de diferente magnitud instalados en zona urbana o muy próximas a ella.

Juan Pujol contaba en el año 1991 con 842 habitantes (INDEC) mientras que según proyección poblacional estimada al año 2020 (Dirección de Estadísticas y Censo, Corrientes) la población era de 2937 habitantes, registrando entonces un crecimiento poblacional para el periodo considerado del orden del 184,6 % ubicándose entre los mas altos entre los municipios seleccionados y muy por encima del promedio provincial para el mismo periodo.

### **Antecedentes de planificación y ordenamiento urbano**

El municipio de Juan Pujol tienen la particularidad de haber participado en planes de ordenamiento urbano y territorial de carácter regional. Es decir, junto a otros municipios asociados a una escala de referencia mayor a la de cada uno de ellos. De lo que se desprende que el municipio no tuvo un plan de desarrollo urbano propio concebido para proyectar su crecimiento y desarrollo.

Participó en el año 2008 en el Plan Estratégico de Desarrollo Urbano Ambiental de Corrientes (PEDUAC) y en el año 2015 integró el Plan de Ordenamiento Territorial, Urbano y Ambiental del Departamento de Monte Caseros (POTUA).

A continuación, se desarrollan de modo general los principales argumentos desarrollado en cada uno de los dos planes mencionados a los fines de presentar y reseñar los antecedentes de la localidad en materia de políticas y planes de desarrollo urbano.

### El PEDUAC (2008)

El PEDUAC tenía como propósito desarrollar los Estudios de Base que permitan contar en un mediano plazo con un plan estratégico de desarrollo urbano ambiental para los municipios de la Provincia de Corrientes e instrumentar un programa permanente de asistencia técnica a los municipios, para el fortalecimiento de sus equipos técnicos. En la primera etapa instrumentada desde el año 2007 se seleccionaron cinco municipios entre los que se encontraba Juan Pujol. En el año 2008 fue presentado el informe final, desarrollado por el Consejo Federal de Inversiones y la Secretaría de Planeamiento del Gobierno de la Provincia de Corrientes.

Entre las principales definiciones del PEDUAC referidas al Municipio de Juan Pujol cabe destacar en la presente etapa diagnóstica, la propuesta de zonificación preventiva para orientar y regular el desarrollo urbano ambiental y turístico. La misma, como lo expresa el informe, fue consensuada con las autoridades del municipio. La zonificación propuesta responde a la detección de la problemática urbana y territorial de entonces referida centralmente sus características rurales con límites catastrales indefinidos y áreas indeterminadas en un contexto de expansión acelerada de la población y la presencia creciente de establecimientos productivos (aserraderos y plantas de empaque cutrícola). Cabe remarcar al respecto que el PEDUAC se inició en el año 2007 y en el año 2008 se presentó el informe final, años correspondientes al período intercensal 2010-2001 en lo que se registró un crecimiento poblacional del 25 % ubicándose entre los mas altos de la provincia; con la consiguiente incidencia y presión sobre el suelo y los servicios urbanos.

Cuadro 5 PEDUAC (2008), Juan Pujol - Zonificación preventiva

Identificación	Descripción
DCR	Distrito Central Residencial
DRAC1	Distrito Residencial Para Consolidar 1: continuo al DCR desde la Calle José Chapay hacia el Noreste y entre Calles Zamora y Luis T. Ledesma.
DQ	Distrito Residencial Para Consolidar 1: continuo al DCR desde

	la Calle José Chapay hacia el Noreste y entre Calles Zamora y Luis Ledesma.
DQ1	desde las Vías del Ferrocarril y Calle Zamora hacia el Noreste y los límites del Ejido Municipal.
DQ2	desde los Límites de las Reservas Municipales I, II Y III hacia la Ruta Provincial N° 33 hacia el Noroeste.
DRE	Distrito de Reserva Ecológica: comprende las Reservas Municipales I, II y III y el Ex Campo de Deportes
DSR	Distrito de Servicios de Ruta: hacia el Noroeste de la Ruta Provincial N° 33.
DSI	Distrito de Servicios e Industrias: desde las Vías del Ferrocarril y límites del Ejido Suroeste y Sureste hasta Calles Luis Ledesma, Eliseo Romero, Francisco Cardozo y continuación de Luis Ledesma.

Fuente: elaboración propia en base al PEDUAC (2008)

El PEDUAC no superó la etapa de diagnóstico

### El POTUA (2015)

La localidad de Juan Pujol fue incluida dentro del Plan de Ordenamiento Territorial, Urbano y Ambiental del Departamento de Monte Caseros (POTUA) en el año 2015. El plan fue desarrollado por el Consejo Federal de Inversiones, la Universidad Nacional de Noreste y el Gobierno Provincial.

En sintonía con los Lineamientos Estratégicos, el presente Plan Base se organiza en torno a 3 objetivos principales:

1. Adecuar y re-ordenar suelo para usos industriales (aserraderos)
2. Mejorar la conectividad y accesibilidad de la localidad
3. Crecer en forma compacta, respetando el medio natural

De acuerdo a los objetivos antedichos, se definen entonces para la localidad de Juan Pujol 6 Proyectos Básicos, de importancia estratégica para el desarrollo de la ciudad, que se describen a continuación:

**Cuadro 6 POTUA (2015)**  
**Juan Pujol – Proyectos estratégicos**

Nº	Denominación
Proyecto 1	Área industrial y logística y relocalización de aserraderos
Proyecto 2	Pavimentación acceso autovía 14
Proyecto 3	Vía urbana de tránsito pesado
Proyecto 4	Playa intermodal de cargas
Proyecto 5	Parque estación ferrocarril.
Proyecto 6	Extensión de infraestructuras urbanas

Fuente: elaboración propia en base al POTUA (2015)

La Municipalidad de Juan Pujol cuenta con pocos instrumentos para gestionar su territorio. No obstante, se rige por la Ley provincial de Ministerios, la Ley Orgánica de Municipalidades y demás leyes provinciales y nacionales que los faculta ampliamente para su actuación de acuerdo a su autonomía política.

Participó del Plan de Ordenamiento Ambiental de Corrientes del año 2008, aunque no ha podido avanzar en las propuestas de desarrollo que allí se acordaron.

El Municipio es el más pequeño en cantidad de población en relación al resto de las localidades de este trabajo, aunque se vislumbran las mismas problemáticas ambientales respecto a la actividad de la foresto-industria, comparado con del resto de los municipios que deben batallar con los desbordes ambientales que esta actividad produce.

Desde el orden administrativo se organizan en cuatro Secretarías dependientes del Intendente, aunque su estructura funcional es polivalente e insuficiente para las tareas y servicios que debe prestar el municipio, más aún con las problemáticas medioambientales que están en avanzada profundización.

## **NATURALEZA Y CIUDAD**

### **Introducción**

Los planteos referidos a la naturaleza, la biodiversidad y el desarrollo y la planificación urbana son incluidos a los fines de enfatizar su consideración en el análisis territorial y la elaboración de lineamientos estratégicos de intervención y proyectos de actuación en el ámbito urbano.

Los municipios de Corrientes y en particular, en términos generales, están insertos en ámbitos naturales sensibles, en virtud de los activos hídricos localizados en sus entornos. No obstante, los aspectos relacionados a la geomorfología e hidrología en el plano local están prácticamente ausentes en la consideración y formulación de lineamientos, regulaciones y políticas de desarrollo urbano. Por tales razones, se optó por incluir y ponderar como insumo relevante los aspectos relacionados a la topografía con sus respectivos planos.

### **Bienes ambientales y desarrollo urbano**

La geografía, el territorio y la fortaleza del ambiente natural impone y condiciona las actividades humanas en el ámbito urbano y rural. El clima, los accidentes geográficos, topografía e hidrología son aspectos determinantes para las inspiraciones y desarrollo urbano y territorial. Ignorar o relativizar los mismos naturales en los proyectos de “desarrollo” en la actividad humana conlleva a contingencias de diferente magnitud y alcance.

Se debe tomar en cuenta que, a los principales problemas ambientales que resuenan en todas las escalas, como el calentamiento global, la contaminación del aire, la deforestación, la pérdida de biodiversidad acelerada y la extinción de especies, entre otros; se suma la localización y expansión de asentamientos humanos en sectores ambientalmente vulnerables. En particular, en los casos analizados en la presente intervención, la principal consecuencia de no considerar variables tales como la topografía y la presencia de cursos de agua permanentes y no permanentes con sus respectivos caudales variables en función de otras condiciones, es la generación de sectores anegadizos potencialmente inundables. Esta consecuencia negativa se presenta además favorecida por la creciente impermeabilización del suelo debido al avance de



pavimentos y construcciones que demuestran la ausencia de planificación previa.

El diseño y desarrollo de una actividad determinada sea vivienda, industria servicio o una actividad productiva, como asimismo las vinculaciones conectivas multimodales urbanas, periurbanas y extraurbanas, presupone un estudio geográfico previo. Conocer el territorio en sus aspectos climáticos y geomorfológicos es primordial; ello permitirá conocer las precipitaciones anuales y estacionales para conducir los volúmenes de agua que se reciben en el hábitat local; el conocimiento de las cuencas de los cursos de agua y sus caudales, ríos y arroyos, sobre la superficie del territorio y las ciudades en donde pretendemos intervenir, nos permite determinar los volúmenes de agua que atraviesan las mismas y como sistematizarlos para evitar conflictos ambientales permanentes o temporales, como así también la conveniencia de la ejecución de las obras necesarias que estas condicionantes naturales imponen. Es por ello que aportar al estudio geográfico en las áreas urbanas, periurbanas y rurales, es fundamental para el desarrollo sostenible del ambiente y las comunidades que habitan en él.

Profundizar el estudio geográfico desde el punto de vista natural en las áreas urbanas, periurbanas y rurales de los ejidos y la región en la que la ciudad está inserta, es fundamental para el desarrollo sostenible del ambiente y las comunidades que habitan en él.

A dicho efecto se incluye un grupo de mapas que se consideró oportuno incorporar habida cuenta de, en primer lugar, la carencia que suele presentar el tipo de insumo relacionado a aspectos básicos de la topografía y, en segundo lugar, se debe a la tendencia general orientada a considerar la topografía como presupuestos mínimos y básicos a tener en cuenta en los procesos de planificación y mejora continua de las localidades y sus ejidos.

### **Justificación de la inclusión de mapas topográficos**

El territorio es un objeto complejo de intervención y planificación permanente. El hombre ejerce presión sobre los recursos naturales con tanta fuerza que pueden provocar efectos irreversibles y respuestas negativas en perjuicio de él.

Como objeto complejo, su estudio debe integrar el análisis de variables de diversa índole que aporten a su interpretación de manera integral. Particularmente, dadas la localización y las condiciones topográficas e hidrográficas propias de cada ciudad, la inclusión del análisis de dichas variables

se considera parte de la base fundamental para lograr una interpretación acabada de la situación local y orientar acciones con miras al cumplimiento de los Objetivos de Desarrollo Sostenible<sup>1</sup> y garantizar la construcción del derecho a la ciudad.

Se desataca que las intervenciones relativas a las cuestiones de vulnerabilidad hídrica deberían perseguir acciones de prevención de daños y problemas a futuro antes que la mitigación de los impactos, por lo que la generación de normativas de localización de viviendas y pautas de ordenamiento urbano deberán ser indefectiblemente acompañada por mecanismos de control llevados adelante por organismos competentes.

En relación a la topografía de la Provincia de Corrientes, Bruniard (1969) distinguió tres áreas en la extensión provincial en función de las alturas sobre el nivel medio del mar. La región baja (menos de 60m), región media (entre 60m y 80m) y región alta (más de 80m).

En relación al sistema hídrico provincial, los Ríos Paraná y Uruguay se configuran como sus estructurantes cuyos principales tributarios son el río Santa Lucía y Guayquiraró en el primer caso; y el Aguapey, el Miriñay y el Mocoretá, en el segundo caso. Cabe mencionar que “gran parte del interior provincial, cuenta con zonas anegadizas de lagunas y bañados. Son los denominados esteros que ocupan un área de más de 20.000 km<sup>2</sup>, alimentados por las lluvias subtropicales de la región. Los esteros más importantes son los del Iberá (6000 km<sup>2</sup>), Maloyas, Batel y Santa Lucía” (Bogado, *et al.*, 2012:3-4, cit. en Ramírez, 2014:21).

En la descripción de los nudos problemáticos del municipio, el desarrollo urbano, el territorio y el ambiente se encuentran especialmente articulados, motivo por el cual se consideró necesario incorporar la temática con información integral acerca de los aspectos topográficos y su interpretación.

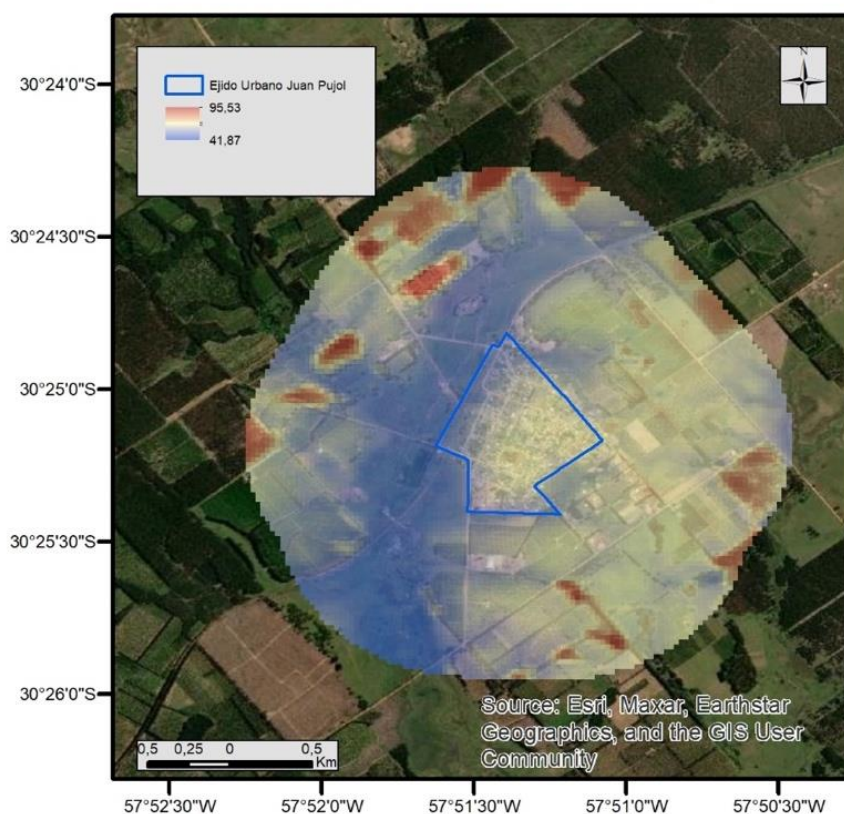
Las alturas sobre las que se asienta la ciudad de Juan Pujol se encuentran entre los 41,87 m y los 95,53 m s.n.m.m. Los MDE expuestos a continuación, junto con el análisis del avance de la mancha urbana entre los años 2022 y 2022, muestran que la ciudad se ha asentado en áreas de alturas intermedias y el avance de la misma (hacia el este) conserva la misma característica.

---

<sup>1</sup> ODS 11: Lograr que las ciudades y los asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles, entre cuyas metas se encuentra la necesidad de aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas.

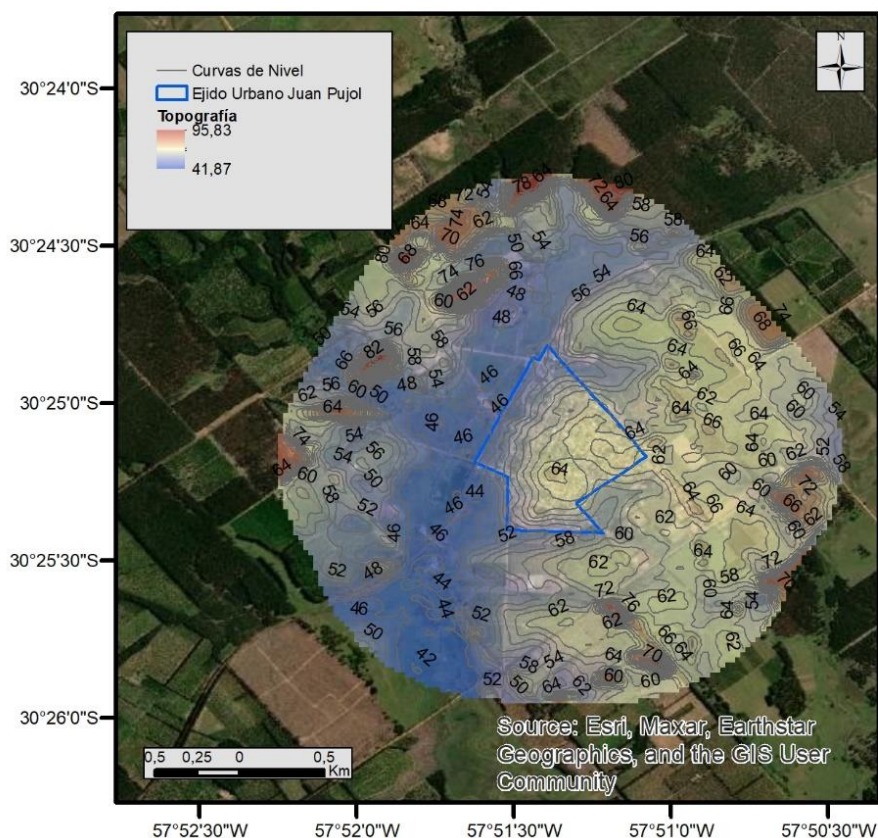
Mapa 11. Modelo Digital Juan Pujol

**Modelo Digital de Elevación. Juan Pujol**



Fuente: Elaboración propia en base a datos provistos por el IGN

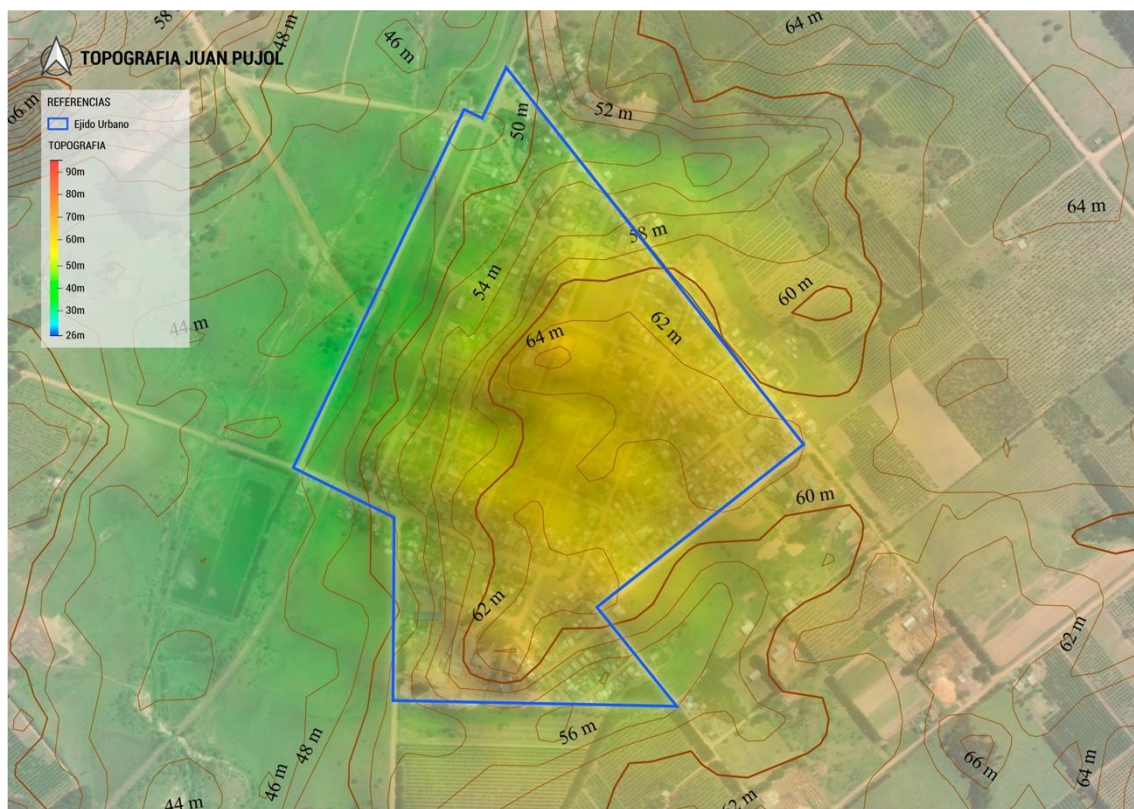
Mapa 12. Modelo digital equidistancia 2cm  
**Modelo Digital de Elevación. Curvas de Nivel. Equidistancia 2m.  
Juan Pujol**



Fuente: Elaboración propia en base a datos provistos por el IGN



Mapa 13. Topografía de Juan Pujol



Fuente: Elaboración propia en base a datos provistos por el IGN

## **PROCESOS DE AVANCE Y EXPANSIÓN URBANA**

### **Introducción**

El presente apartado tiene como objeto el análisis y descripción del proceso de expansión urbana en el municipio mediante el uso de imágenes satelitales. Las pautas y criterios metodológicos son expuestas en ANEXO I

### **Expansión de la mancha urbana**

Para el caso de la ciudad de Juan Pujol, se consideró como momento inicial de análisis el año 2002 debido a que, dado tamaño de la misma y las características de las imágenes satelitales utilizadas, presenta mucha confusión la respuesta espectral de las imágenes del año 1990 y esto se impacta en la clasificación posterior. Por este motivo se seleccionó una ventana temporal de análisis de 20 años (2002-2022).

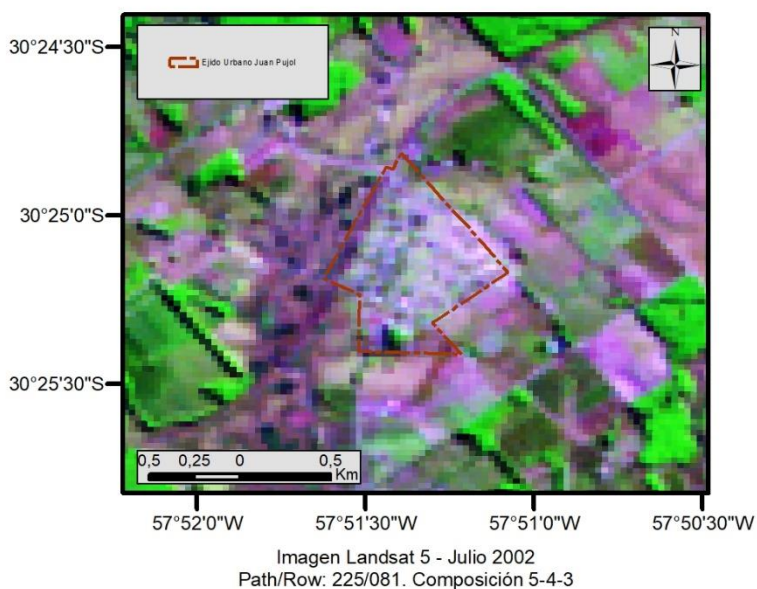
Por otro lado, en este caso se realizó una clasificación de tipo supervisada considerando tres clases posibles en el año 2002 (Área Urbana, Vegetación y Suelo desnudo). La clase agua fue desestimada dado que, en dicho momento de estudio, el arroyo localizado al oeste del ejido urbano contaba con poca/nula cantidad de agua, motivo por el cual no se lo distinguió con claridad en las imágenes usadas. Sin embargo, en el año 2022 se detecta claramente la presencia de piletas de tratamiento al oeste del ejido urbano, por lo que para este año si fue considerada la categoría agua.

Salvando estas consideraciones, la interpretación visual de las composiciones falso color realizadas y las posteriores clasificaciones en los años 2002 y 2022 permiten detectar, por un lado, la consolidación de la ciudad al interior del ejido urbano definido por el IGN y por otro, la expansión de la ciudad particularmente hacia el sureste, superando incluso el ejido urbano mencionado.

Cabe mencionar la existencia de un curso de agua no permanente al oeste de la ciudad (Arroyo Naranjito que se extiende de norte a sur en el área objeto de estudio), que se constituye como un condicionante de la expansión de la ciudad en dicho sentido.

Mapa 14. Juan Pujol 2002

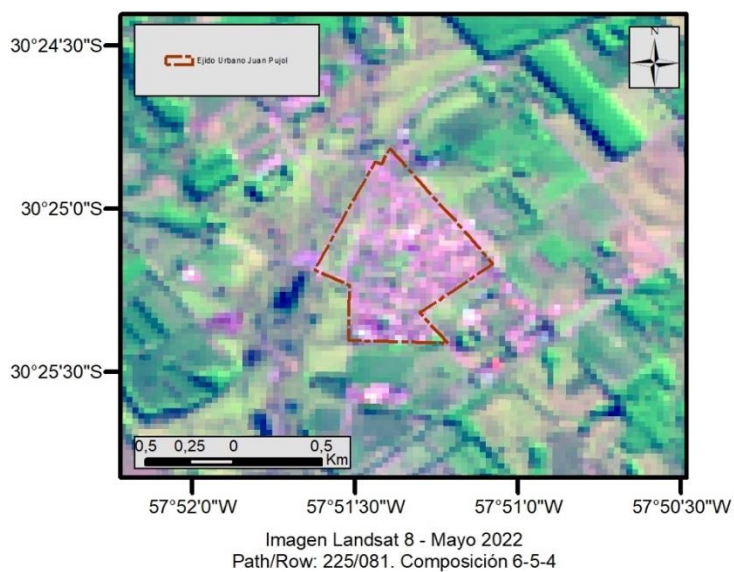
**Composición Falso Color. Juan Pujol 2002**



Elaboración Propia mediante aplicación de SIG

Mapa 15. Juan Pujol 2022

**Composición Falso Color. Juan Pujol 2022**

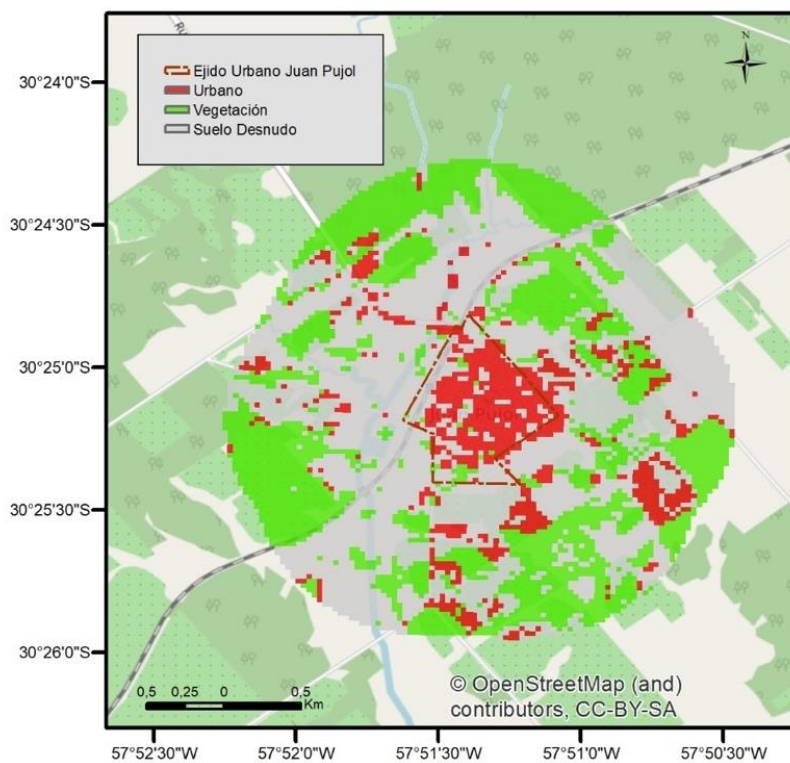


Elaboración Propia mediante aplicación de SIG



Mapa 16. Usos de la tierra, Juan Pujol 2002

**Usos de la Tierra. Juan Pujol 2002**

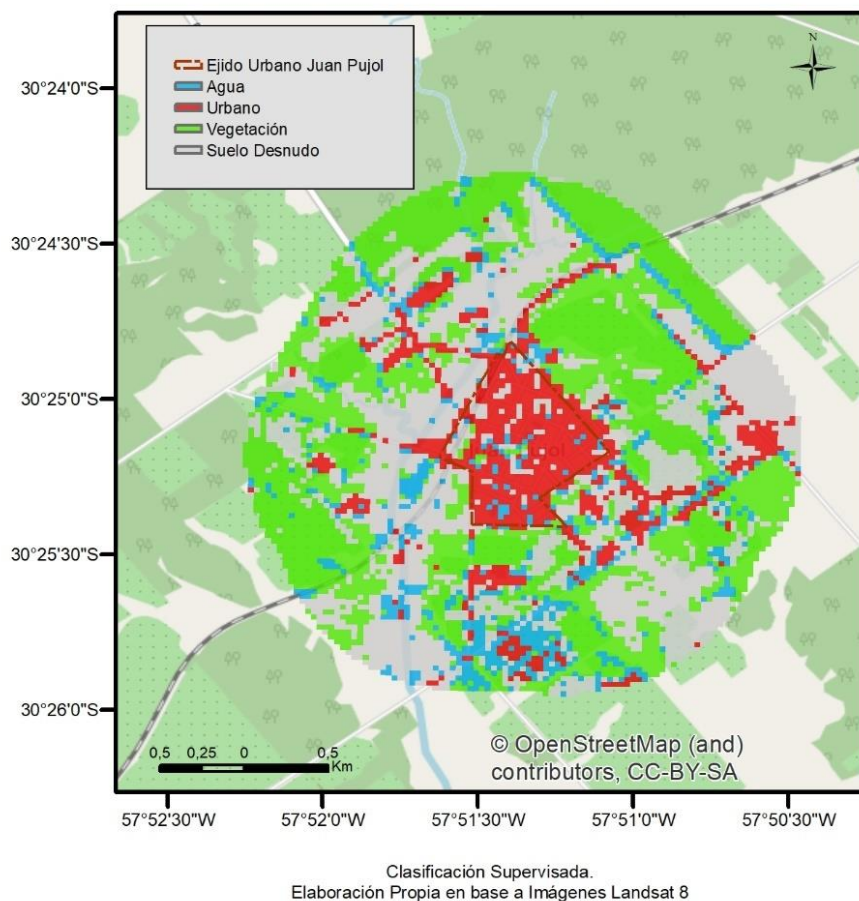


Clasificación Supervisada.  
Elaboración Propia en base a Imágenes Landsat 5

Elaboración Propia mediante aplicación de SIG

Mapa 17. Usos de la tierra, Juan Pujol

**Usos de la Tierra. Juan Pujol 2022**



Elaboración Propia mediante aplicación de SIG

En relación a la confusión de la de respuesta espectral característica de las imágenes ya mencionadas, se observan:

- Para el año 1990 sectores clasificados al sur y al este como urbanos corresponden a la categoría suelo desnudo;
- Efecto “Salpicado”.
- Para el año 2022, la inclusión de la clase “agua” genera al sur sectores clasificados en esta categoría que corresponden al suelo desnudo (que se reflejan en colore más oscuros que aquellos espacios correctamente asignados a dicha clase). La misma situación ocurre con las sombras de la vegetación al norte (se refleja en colores oscuros similares a los del agua).

Sobre los valores superficiales de cada clase, la tabla expuesta a continuación los muestra expresados en valores absolutos (hectáreas) y porcentuales.

Cuadro 7 Superficies por clase (valores expresados en hectáreas y en porcentajes). Juan Pujol 2002 y 2022

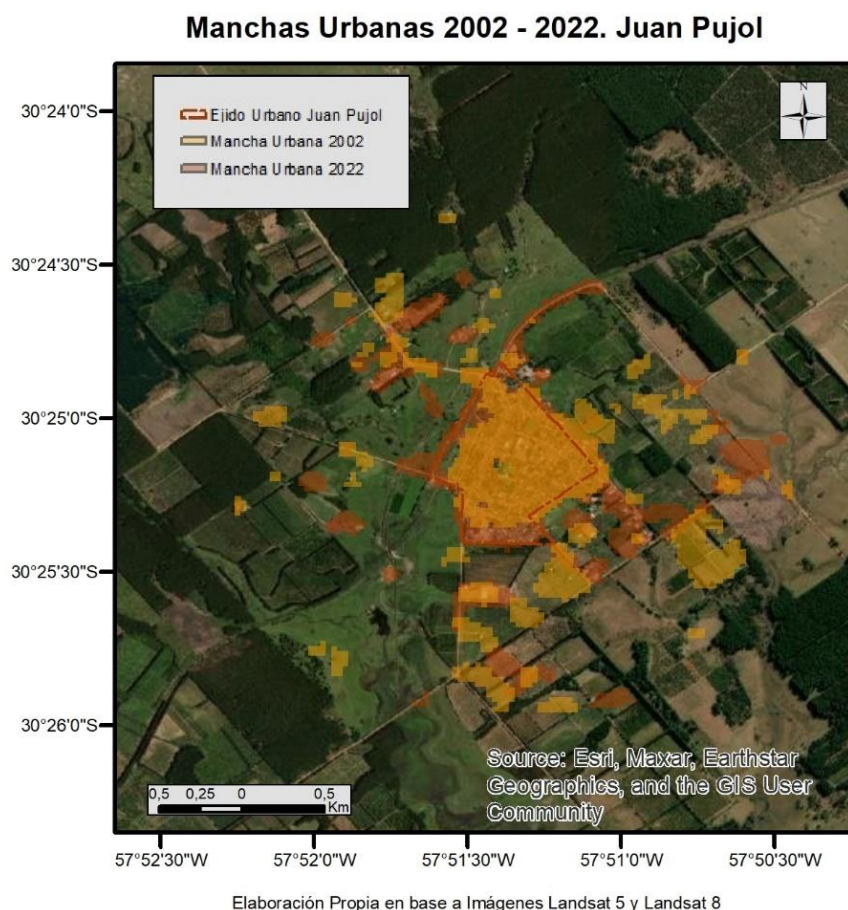
	2002		2022	
	Sup (Has)	%	Sup (Has)	%
<b>Agua</b>	-	-	67,32	9,96
<b>Urbano</b>	<b>84,69</b>	12,53	<b>93,42</b>	13,82
<b>Vegetacion</b>	231,84	34,30	271,53	40,17
<b>Suelo Desnudo</b>	359,46	53,18	243,72	36,05
	<b>675,99</b>	100,00	<b>675,99</b>	100,00

Elaboración Propia

En el término de 20 años, la superficie de la clase urbana aumentó aproximadamente un 10,31% (lo que se traduce en 8,73 Has).

La cartografía siguiente muestra la superposición de las manchas urbanas correspondientes a los momentos analizados sobre una imagen satelital actual de mayor resolución espacial. En la misma se representa con color amarillo la mancha urbana correspondiente al año 2002 y en color rojizo la mancha urbana del año 2022. Se ve claramente la expansión del área urbana al norte del ejido urbano de la ciudad a la vera de las vías del ferrocarril. Asimismo, es posible visualizar el avance de la mancha urbana hacia el noroeste, de forma acentuada al acercarse a la Ruta Provincial N° 175. Asimismo, se menciona que esta representación permite visualizar los sectores clasificados como urbanos en alguno de los momentos de análisis que corresponden a otra clase.

Mapa 18. Manchas urbanas 2002 – 2022, Juan Pujol



Elaboración Propia mediante aplicación de SIG

### Proyección de consumo de suelo urbano a 10 años

Los procesos de globalización, la posibilidad de acceso a más y mejores fuentes de empleo, a servicios, trabajo, mejoras en la calidad de vida, la necesidad de acceder a una vivienda propia, la presión ejercida por el mercado inmobiliario, entre otros, han provocado un aumento explosivo de la población en las ciudades analizadas. Retomando los datos recabados, Juan Pujol ha experimentado una variación poblacional en valores superiores al 184% en una ventana temporal de 30 años. Esta condición hace necesario analizar la forma en que las ciudades crecen, estimar posibles necesidades futuras de consumo de suelo urbano y, en consecuencia, ordenar y planificar los espacios destinados a la expansión urbana. La Nueva Agenda Urbana publicada por la ONU, propone



fortalecer el modelo de ciudad compacta, una ciudad “a escala del peatón”. La falta de planificación conlleva procesos de expansión urbana de forma fragmentada y los cambios que ocurren en el uso del suelo ocurren en espacios en constante tensión entre demanda, oferta y decisiones sobre la organización del espacio (Buzai y Baxendale, 2011) e impactan en el medio generando sectores ambientalmente críticos, desprovistos de servicios mínimos o sujetos a la especulación del sector inmobiliario, falta de espacios verdes, distribución deficiente de los espacios públicos, vacíos urbanos, aumento de Gases Efecto Invernadero, fragmentación de paisajes, aumento de la pobreza, inundaciones, deterioro de la calidad del agua, entre otros.

En esta línea, se considera indispensable contar con información relativa a la cantidad de suelo urbano por habitante que sería necesaria en un futuro a fin de optimizar el impacto de los planes de ordenamiento y planificación de tal uso del suelo y contar con un dato más que permita a los actores involucrados en la toma de decisiones relativas al territorio, una mayor aproximación al conocimiento de cada ciudad objeto de estudio.

Aunque la metodología abordada a continuación no pretende predecir con exactitud lo que sucederá en un futuro, consideramos que los valores calculados a partir de ella permiten determinar una aproximación de consumo de suelo urbano por habitante en 10 años, de forma sencilla a partir de los datos recabados en la etapa de diagnóstico. Asimismo, confirmamos la idea de que contar con este tipo de análisis permite acercarnos un poco más a una posible realidad futura y disminuir la incertidumbre propia de cualquier resultado sujeto a esta condición.

Para realizar esta determinación se parte del supuesto de que el crecimiento anual de la población se mantendrá en iguales condiciones que en los años previos, es decir, se dará de forma proporcional para cada año. En primer lugar, se utilizaron los datos poblacionales oficiales obtenidos de los censos nacionales realizado por el INDEC para el año 1991 y las proyecciones y estimaciones para el año 2020. A partir de estos valores se calculó la variación poblacional en el periodo estudiado y se estimó un valor de crecimiento por año. A continuación, se exponen dichos resultados para Juan Pujol:

**Cuadro 8** Variación poblacional en 29 años. Crecimiento anual de la población (valores expresados en porcentajes). Juan Pujol

Localidad	Población 1991 (hab)	Población 2020 (hab)	Variación Población (%)	Crecimiento anual de la población (%) [1]
<b>Juan Pujol</b>	842	2.397	<b>184,68</b>	<b>6,37</b>

Fuente: Elaboración propia en base a datos de Censos de Población de INDEC.

A continuación, se expone la estimación realizada para el año 2030 (proyección a 10 años) considerando los supuestos ya mencionados:

**Cuadro 9** Estimación de población al año 2030 (expresados en valores absolutos y porcentuales). Juan Pujol

Localidad	Crecimiento estimado de la población en 10 años (%)	Población 2030 (hab)
<b>Juan Pujol</b>	63,70%	3.923

Fuente: Elaboración propia.

Suponiendo de igual manera que el aumento de superficie urbana experimentada entre los años 1990 y 2022 se mantendrá en iguales condiciones, se estimó un valor superficial de suelo urbano para el año 2030. En la siguiente tabla se detallan los datos de partida utilizados, la variación calculada y las estimaciones para el inicio de la próxima década:

**Cuadro 10** Crecimiento superficial de suelo urbano al año 2030 (expresados en valores absolutos y porcentuales). Juan Pujol

Localidad	Superficie 1990 (Has)	Superficie 2022 (Has)	Variación sup (%)	Crecimiento estimado de la superficie por año [1] (%)	Crecimiento estimado de la superficie en 8 años (%)	Superficie de suelo urbano estimada en 8 años (has)
<b>Juan Pujol</b>	84,69	93,42	10,3	0,32	2,56	95,81

Fuente: Elaboración propia.

En última instancia se vincularon los datos poblaciones estimados para el año 2030 con las superficies urbanas estimadas para el mismo año en cada ciudad y se determinó la cantidad de m2 necesarias proyectadas por habitante para dicho momento futuro. Los valores mencionados se exponen en la siguiente tabla:



Cuadro 11 Proyección de suelo urbano por habitante necesario para el año 2030 (en metros cuadrados). Juan Pujol

Localidad	Superficie urbana 2030 (Has)	Población 2030 (Hab)	Densidad (Hab/Ha)	Consumo se suelo urbano estimado por habitante al año 2030 (M <sup>2</sup> )
Juan Pujol	95,81	3.923	40,95	244,2

Fuente: Elaboración propia.

Por último, es importante resaltar que la interpretación de estos valores aproximados debe realizarse de forma integrada con otro tipo de información (planes de ordenamiento existentes, áreas destinadas a la expansión urbana definidos por normativa, cantidad de terrenos disponibles para tal fin, otros), lo que permitirá un conocimiento más acabado de posibles escenarios futuros y/o su eventual corrección y adaptación a las particularidades de cada ciudad con miras a lograr ciudades más incluyentes y conectadas, en las que los procesos de urbanización y desarrollo vayan de la mano (ONU-Hábitat, 2019).

## MAPA ACTUAL Y NUDOS PROBLEMÁTICOS

### Introducción

El capítulo desarrollado a continuación aborda la fase de identificación de los ejes problemáticos y/o obstáculos en la perspectiva del desarrollo y ordenamiento urbano ambiental presente en el territorio. Dicho proceso conlleva la jerarquización de problemas y la identificación de fortalezas y obstáculos en la trama local.

Seguidamente continúa con la fase de selección y elaboración de hipótesis de actuación de base, ajustes de instrumentos propositivos previo a la elaboración de los lineamientos y propuesta final. La fase propositiva comienza a partir del conocimiento del territorio y de la identificación de las principales dificultades y *obstáculos a superar y ventajas a ampliar*<sup>2</sup> en cada una de las localidades que forman parte del plan de trabajo.

En términos generales la formulación de programas y proyectos es un conjunto ordenado de actividades y tareas concretas interrelacionadas, a ejecutar por grupos de actores con orientación consensuada, articulando recursos, capacidades y potencialidades, en condiciones y plazos predefinidos, para producir bienes/servicios y/o diferentes prestaciones de interés público (CEPAL 2015).

En ese orden, se identificaron los principales nudos problemáticos que presenta el territorio para alcanzar el modelo deseado y luego se abordan las estrategias de diseño de los programas de actuación y relevancia estratégica para el ordenamiento y desarrollo urbano en el municipio.

Se trata de ordenar y correlacionar de manera coherente las diferentes escalas de análisis comprometidas en la etapa diagnóstica con la fase propositiva y el diseño de lineamiento y/o propuestas de actuación para la gestión urbana.

---

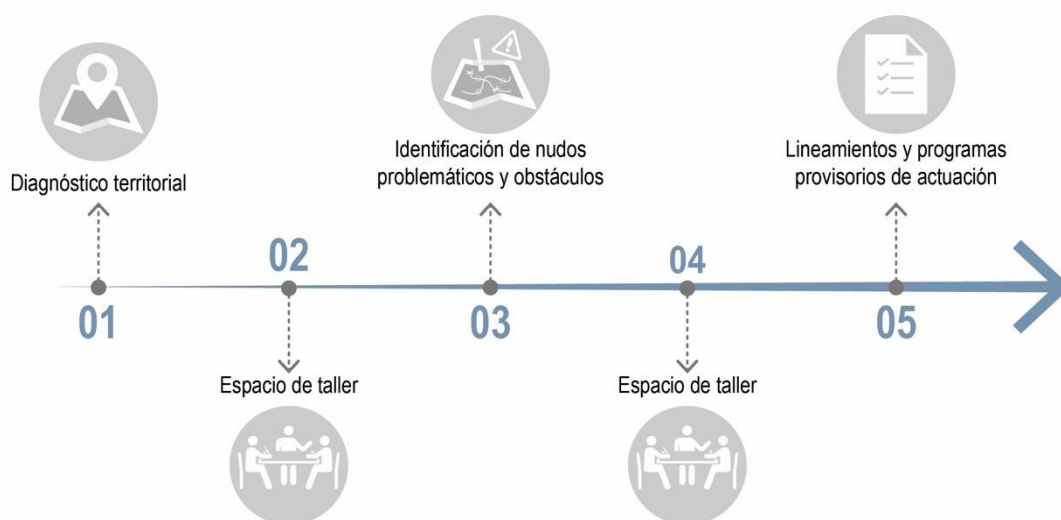
<sup>2</sup> La expresión “dificultades a superar y ventajas a ampliar” pertenece a los autores de Pintos, Longo; Delucchi y Pereira (2003)

## Mapa actual

La representación del modelo actual sintetiza los principales componentes que estructuran el territorio a partir de la integración del conocimiento alcanzado a través del análisis de sus dimensiones realizado en el diagnóstico (Guía de Planificación Territorial, 2016).

La representación grafica del modelo actual tiene la forma de un mapa síntesis donde se unifican los aspectos de la fase de diagnóstico. Para llegar a este mapa síntesis se puede partir de los mapas temáticos elaborados previamente (sistema ambiental, social, económico, físico y jurídico-administrativo, conectividad y movilidad, infraestructura). El objetivo es representar gráficamente el conjunto de esa información de manera articulada y comprensible. El mapa de síntesis resulta enriquecido por los actores participantes y refleja la validación y los acuerdos alcanzados en torno a la problemática local. Representa en definitiva un diagnóstico consensuado surgido esencialmente en los espacios de taller.

Gráfico 5 Diagnóstico territorial, proceso participativo y lineamientos provisionarios



## Identificación de problemas

La identificación de problemas corresponde al análisis y sistematización del conocimiento adquirido, identificando déficit y riesgos de la dinámica actual del territorio. El diagnóstico integrado y su expresión en el modelo actual

permiten reconocer los temas y lugares estratégicos sobre los que hay que operar para mejorar la calidad de vida y la competitividad del territorio.

### Matriz de aspectos problemáticos

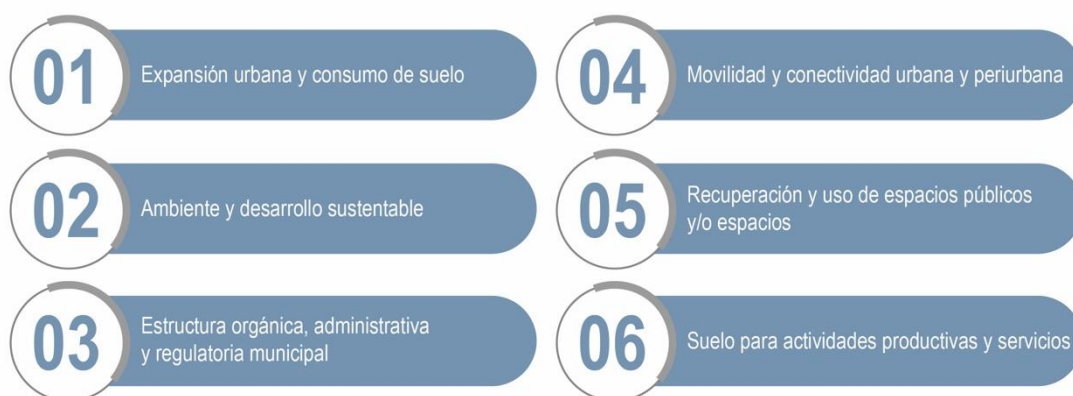
La guía de planificación territorial elaborada por la CEPAL (2018) para acompañar el diseño de un proceso de planificación estratégica territorial, señala que en el abordaje del planeamiento del territorio encontramos factores o vectores que atraviesan a todas las ciudades con distintos grados de jerarquía. Ello nos permite clasificar las mismas problemáticas cualitativamente.

El conjunto de la información recabada y analizada en la fase de diagnóstico sumado a los elementos surgidos también en los espacios de taller pusieron de manifiesto la existencia de aspectos comunes en la problemática de los municipios. Variando la importancia y jerarquía de cada uno de los ejes problemáticos. A partir de la constatación de elementos comunes fue necesario y posible construir una matriz conformada por al menos seis ejes.

En atención a las coincidencias y aspectos comunes surgidos en el proceso de elaboración del diagnóstico territorial se consideró oportuno elaborar la matriz de nodos problemáticos comunes.

Cuadro 12 Matriz

#### MATRIZ DE EJES PROBLEMÁTICOS COMUNES



A partir de la matriz precedente, fue posible construir la síntesis de aspectos y nudos problemáticos identificados en Curuzú Cuatiá junto a un mapa que sintetiza gráficamente la problemática identificada y consensuada en los espacios de taller.

Juan Pujol. Síntesis de nudos problemáticos

NUDOS  
PROBLEMÁTICOS

**01** Ambiental - riesgo y conflicto ambiental

**02** Organización del estado municipal:  
• Estructura orgánica y administrativa  
• Estructura normativa y regulatoria

**03** Movilidad urbana y regional

**Riesgo Ambiental**

La localidad Juan Pujol presenta las condiciones urbanas propias de una localidad pequeña, aunque en el periodo intercensal que va del censo de población y viviendas del año 1991 a las estimaciones poblacionales actuales (2020), según estimaciones de la Dirección Provincial de Estadísticas de la Provincia, la población muestra un crecimiento 183 %. En tanto la superficie de la mancha urbana registró en el mismo periodo de tiempo un crecimiento del orden del 52 %.

Cabe aclarar que, para el caso de la ciudad de Juan Pujol, se consideró como momento inicial de análisis el año 2002 debido a que, dado tamaño de la misma y las características de las imágenes satelitales utilizadas presenta mucha confusión la respuesta espectral de las imágenes del año 1990 y esto se impacta en la confiabilidad de la cartografía temática generada mediante un proceso de clasificación. Por este motivo se seleccionó una ventana temporal de análisis de 20 años (2002-2022).

La dinámica poblacional y urbana se explica, centralmente, en virtud de la localización paulatina de establecimientos foresto industriales. La localización próxima a la RNN°14 (ruta del Mercosur) y las condiciones de accesibilidad al suelo urbano o periurbano facilitó el crecimiento observado.

Lo cierto es que hoy Juan Pujol cuanta con 23 aserraderos, dos de ellos de importantes dimensiones, además de establecimientos citrícolas, instalados

en un contexto de ausencia de pautas urbanas mínimas sin regulación de ningún tipo. La información suministrada en los espacios de taller indica que la dinámica productiva y la instalación de nuevos aserraderos continúa con nuevas solicitudes.

Imagen 1. Actividad foresto industrial en Juan Pujol



Fuente: imágenes propias tomadas en la recorrida realizada en Juan Pujol

El panorama surgido del crecimiento de la actividad productiva genera uno de los principales nudos problemáticos presentes en la localidad. Y al igual que otras localidades con similar actividad productiva (foresto-industrial) trajo aparejado, por un lado, el surgimiento de riesgos y efectos ambientales adversos y, por otro lado, alto consumo de suelo para usos industriales y de servicio.

La actividad foresto industrial y su crecimiento presiona y avanza en la ocupación de suelo, origina quemas de residuos o depósito de los mismos en parcelas rurales; a lo que se deben sumar los riesgos relacionados a incendios originados en la materia forestal acumulada en diferentes estados.

Si bien está avanzada la gestión realizada por el municipio en el Gobierno Provincial para crear un área industrial, el proyecto aún no se concretó por lo que la actividad está diseminada en todos los sentidos sin ningún tipo de pauta y el municipio recibe nuevas solicitudes para nuevas radicaciones de establecimientos.

Otro aspecto ambiental conflictivo tiene en el centro de la escena al Arroyo Naranjito, receptor tanto de los desbordes de los desagües pluviales superficiales de la ciudad como del vuelco final de los líquidos cloacales una vez pasados y tratado en las lagunas de oxidación que ofician de planta de tratamiento de la localidad. La saturación del arroyo provoca desbordes sobre estos sectores de la ciudad.

Hay zonas sujetas a desbordes producto de las precipitaciones extraordinarias. En un sector del ejido urbano el escurrimiento es superficial y



ocurre por las calles de la zona del ferrocarril por una zona de zanjas a cielo abierto que finalmente descarga hacia el Arroyo Naranjito.

### **Institucional, normativo y regulatorio**

La Municipalidad de Juan Pujol cuenta con pocos instrumentos para gestionar su territorio. Carece en la actualidad de instrumentos de base técnica y jurídica para sustentar las exigencias y gestionar las presiones originadas en el desarrollo urbano y rural. No cuenta con área específica ni personal técnico de Planificación que coordine y oriente las directrices municipales y/o coordine dinámicamente con organismos provinciales. Asimismo, no cuenta con un área de información Catastral como soporte básico para la información jurídica, dominial y física del territorio

### **movilidad urbana y regional**

La localidad ha conformado una estructura urbana continua e integrada que permite cierta movilidad interna fluida y eficiente a pesar de la falta de pavimento.

Imagen 2. Acceso a Juan Pujol desde RNN°14

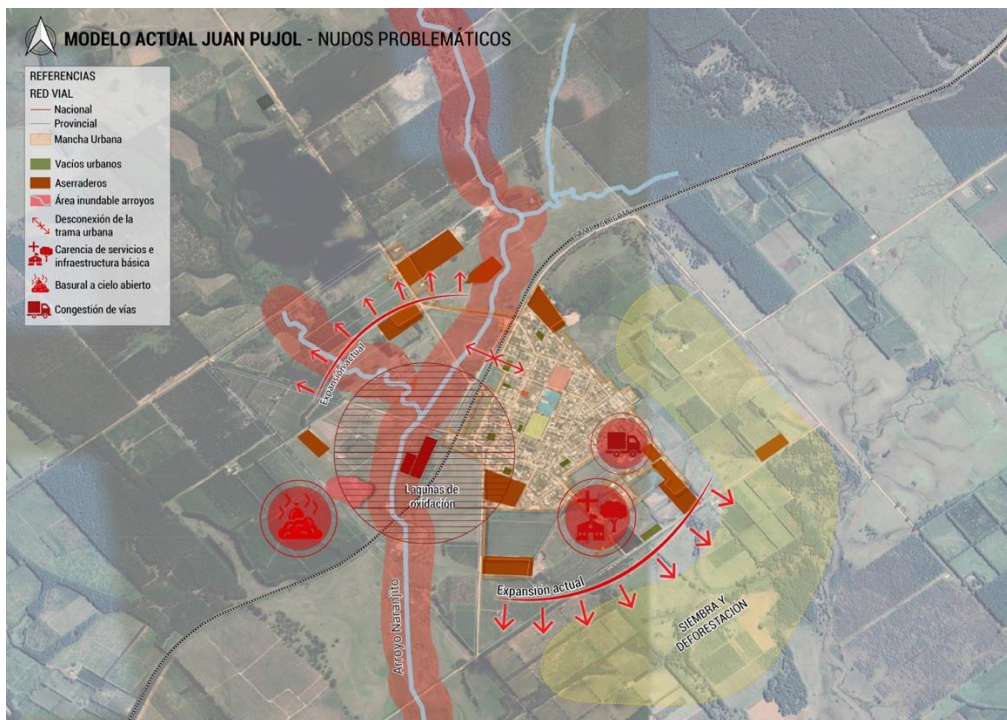


Fuente: imágenes propias tomadas en la recorrida realizada en Juan Pujol

Pero asociado a la dinámica de crecimiento de la actividad productiva en general, la localidad cuenta con un intenso y continuo movimiento de transporte pesado. La movilidad en torno a la localidad es caótica. En particular, el tránsito pesado que ingresa y egresa de Juan Pujol, no atraviesa control de ninguna naturaleza. Esta situación repercute en el estado de las calles y caminos y ocasión ruidos molestos en todo momento. Es decir, la situación descripta origina

la yuxtaposición de flujos de transportes de cargas con actividad residencial, peatones y vehículos particulares en la trama urbana.

Mapa 19. Síntesis nudos problemáticos Juan Pujol



## **LINEAMIENTOS ESTRATÉGICOS Y PROGRAMAS DE ACTUACIÓN**

### **Introducción**

La fase propositiva se expresa a través de lineamientos estratégicos y programas de actuación. Estos comprenden en primer lugar una fase preliminar en la que se identificaron proyectos de actuación que responden a los ejes problemáticos identificados después de la elaboración del diagnóstico territorial, de la identificación de nudos problemáticos y las actividades realizadas y consensos obtenidos en los espacios de taller. En segundo lugar, la fase propositiva incluye la identificación de los ejes estratégicos y la descripción de los proyectos de actuación priorizados en el municipio.

El diagnóstico integrado y su expresión en el modelo actual permiten reconocer los temas y lugares estratégicos sobre los que resulta necesario operar para mejorar la calidad de vida y las condiciones del territorio (Guía Planificación Territorial 2016).

Se comienzan a delinear la fase propositiva con el propósito de identificar aquellos proyectos de actuación prioritarios para proporcionarles los fundamentos, contenido y pautas operativas que le dan sustento y sentido.

Los instrumentos y programas de actuación contribuyen a hacer efectivas las estrategias y directrices del Ordenamiento urbano y Territorial. En un sentido más amplio y siguiendo a Resse (2011), los instrumentos para el desarrollo territorial y urbano son dispositivos al servicio de la ejecución de políticas públicas sobre el territorio y, en lo específico, que se orienten a generar pautas de ordenamiento urbano y territorial. Operan en la relación entre el Estado y la sociedad con el fin de colaborar en la satisfacción de las necesidades de la población y, al mismo tiempo, equilibrar los intereses de los distintos grupos sociales en el territorio. Son esenciales en la gestión urbana en la medida que inciden directamente en la construcción y configuración del territorio.

Antes de avanzar con la presentación de los principales lineamientos resulta necesario hacer una breve consideración sobre algunos aspectos básicos necesarios en el diseño y enfoque de políticas de ordenamiento urbano y territorial.

El desarrollo urbano y en un sentido mas amplio, el desarrollo local (Albuquerque 2005), no implica la búsqueda de un proyecto de desarrollo (autónomo/autárquico) capaz de resolverse solo con herramientas municipales. No parece razonable esperar que solo mediante iniciativas y políticas municipales se puedan concretar las transformaciones en el territorio. Al respecto se considera especialmente significativo y necesario incorporar el enfoque de la **integralidad** de las políticas de ordenamiento urbano y a la **articulación inter jurisdiccional**.

#### Integralidad de las políticas de desarrollo urbano

Respecto al primero de los aspectos señalados, la problemática actual vinculada al suelo, el ambiente y el medio natural, la vivienda y los equipamientos e infraestructura urbana, requieren un tratamiento integral comprensivo esencialmente de instrumentos organizacionales y/o administrativos, instrumentos de gestión; instrumentos normativos/regulatorios, instrumentos de concertación y/o relacionales y herramientas de tipo presupuestarias como la creación de fondos de desarrollo urbano o bancos de tierra. Tampoco es de esperar que se resuelvan en el corto plazo. Mas bien requieren proyección en el tiempo y maduración de capacidades para su concreción.

#### Articulación inter jurisdiccional

Respecto al segundo de los puntos señalados, cabe consignar que en Argentina, en tanto país federal, el desarrollo del ordenamiento urbano-territorial involucra a tres niveles de gobierno que poseen diferentes tipos de capacidades de regulación: nacional, provincial y municipal. Motivo por el cual las iniciativas deben orientarse a promover un desarrollo urbano coordinado entre las esferas nacionales y sub nacionales, con un enfoque integral que aborde las diferentes escalas geográficas y articule el acceso al suelo, los servicios e infraestructura urbana, el transporte y el medioambiente. En este sentido, el enfoque multinivel y la integralidad de las políticas urbanas son dos dimensiones estructurales necesarias de contemplar.

La necesidad de articular políticas públicas, coordinando decisiones sectoriales -entre distintos organismos del Estado- e interjurisdiccionales -entre distintos niveles del Estado- es uno de los principales desafíos de la planificación,

de cara a lograr políticas públicas convergentes para superar obstáculos, tensiones y conflictos presentes en el territorio. Se trata de una premisa primordial y básica a la hora de promover el desarrollo local o región.

La proyección de la intervención propuesta asume, por un lado, carácter territorial en tanto se proyecta al ejido municipal y se orienta al diseño de programas de actuación y líneas de acción prioritarias tendientes a mejorar las condiciones del desarrollo y ordenamiento urbano de los municipios. Por otro lado, asume carácter institucional y organizacional orientado al fortalecimiento de las capacidades instrumentales de planificación y en especial, de regulación urbana del Municipio.

Bajo esta perspectiva, la planificación del territorio a nivel local se torna fundamental y a la vez, representa un tópico central para enfrentar los desafíos inherentes a la gestión y expansión urbana y las modalidades de usos y ocupación del suelo urbano y periurbano. Los lineamientos propuestos procuran construir alternativas, mediante herramientas concretas y tangibles, al modelo de crecimiento urbano expansivo, disperso, de baja densidad, en el que convive el desborde urbano con la permanencia de grandes vacíos y el deterioro permanente de la calidad de vida de la población y la segregación residencial con la retención especulativa de suelo y recursos. Asimismo, ese desafío presenta la oportunidad de proyectar un desarrollo a partir de criterios que ubican a las personas (y enfoques como el derecho a la ciudad) en la centralidad del espacio urbano y público.

Los programas de actuación y líneas prioritarias de acción implican acciones concretas que impactarán en la realidad y dinámica local de manera positiva, transformando las situaciones problemáticas identificadas por lo que, a medida que se materialicen dichos proyectos y se aplique la normativa propuesta, deberá percibirse una mejora en las condiciones territoriales y, por ende, en la calidad de vida de la población.

A continuación se describe el resultado de la identificación preliminar de lineamientos y proyectos de actuación.



## Fase preliminar. Ejes estratégicos y propuestas de actuación

1	EJE ESTRATÉGICO			
	<b>EXPANSIÓN URBANA PALNIFICADA</b>	Corto Plazo	Mediano plazo	Largo plazo
A	Código de edificación Urbano		x	
B	Planificación de la expansión urbana	x		
C	Ampliación de servicios públicos		x	
D	Normativa de circulación y transporte	x		

2	EJE ESTRATÉGICO			
	<b>DESARROLLO AMBIENTAL SOSTENIBLE</b>	Corto Plazo	Mediano plazo	Largo plazo
A	Fortalecer/mejora el sistema de recolección de residuos			x
B	Mitigación ambiental para los residuos de la actividad foresto industrial	x		
C	Creación del camping municipal y espacio de esparcimiento y recreación		x	
D	Arbolado urbano		x	

3	EJE ESTRATÉGICO			
	<b>MOVILIDAD, INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS</b>	Corto Plazo	Mediano plazo	Largo plazo
A	Centro de cargas (transferencia de cargas) y estacionamiento de transporte pesado	x		
B	Planificación del parque Industrial	x		
C	Reforzar el sistema de suministro de electricidad y agua potable		x	
D	Pavimentación del acceso ruta provincial N° 175	x		
E	Desagues pluviales y alcantarilado		x	

4	EJE ESTRATÉGICO			
	<b>EQUIPAMIENTO Y ESPACIOS PÚBLICOS</b>	Corto Plazo	Mediano plazo	Largo plazo



A	Planificación de nuevos espacios verdes y recreativos		x	
B	Reubicación del Centro Cívico			x
C	Reubicación del Club Atlético deportivo de Fútbol		x	

<b>5</b>	<b>EJE ESTRATÉGICO</b>			
	<b>FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL</b>	Corto Plazo	Mediano plazo	Largo plazo
A	Creación de nuevas áreas / direcciones municipales		x	
B	Modernizar la gestión municipal / planeamiento urbano	x		
C	Nueva normativa para el sistema tributario	x		
D	Fortalecer la gestión de cobranzas	x		

## Fase Final: PROYECTOS PRIORIZADOS

**Puesta en valor "ex estación ferrocarril – Juan Pujol" y parque lineal**

<b>EJE / LÍNEA ESTRATÉGICA DE DESARROLLO URBANO/TERRITORIAL</b>
<b>EQUIPAMIENTO Y ESPACIO PUBLICO</b>
<b>PROYECTOS PRIORITARIOS DE ACCIÓN</b>
<b>PROYECTO: PUESTA EN VALOR "EX ESTACION FERROCARRIL – Juan Pujol" y PARQUE LINEAL</b>
<p><b>DATOS GENERALES:</b></p> <p>Organismo Ejecutor del Proyecto:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Gobierno de la Provincia de Corrientes: <ul style="list-style-type: none"> <li>Ministerio de Obras y Servicios Públicos</li> <li>Ministerio de Coordinación y Planificación</li> <li>Ministerio de Turismo</li> </ul> </li> <li>-Gobierno de la Nación</li> <li>-Municipalidad de Gdor. Juan Pujol</li> </ul>

## **CARACTERIZACIÓN DEL PROBLEMA**

Si bien la ciudad de Gdor. Juan Pujol, se caracteriza por ser una localidad pequeña, durante el periodo intercensal de 1991 a 2020 tuvo un crecimiento poblacional importante; estimando en un 183% de crecimiento.

Este crecimiento poblacional, se ve reflejado también en los análisis espaciales del territorio. Este incremento, se reflejó en un consumo de suelo del 52%, que, además, demanda nuevas infraestructuras y equipamientos.

Actualmente, la Plaza “Naranjito” es la plaza principal y mejor tratada, alrededor de ella se concentran la mayor cantidad de equipamientos, ya que, además, es el área urbana más consolidada. Por ello, resulta necesario contar con más equipamientos de calidad, que permitan un desarrollo urbano equitativo para toda la población.

Cabe señalar que, el predio donde se emplaza el proyecto cuenta con una importante superficie de un poco más de 52.500 m<sup>2</sup> (en total), y más de 600 m<sup>2</sup> cubiertos a refuncionalizar.

## **SOLUCIÓN PROPUESTA:**

Puesta en valor de la “Ex Estación de Ferrocarril” y Parque Lineal. En lo que respecta a la edificación, se propone la “puesta en valor” de la Ex Estación para utilizarla como museo, o sala de exposiciones, y oficinas relacionadas con tareas de cultura y turismo local y regional.

Para el parque lineal, se propone el tratamiento de los espacios libres, incorporando luminarias, equipamiento urbano que permita generar zonas de estar (bancos, solados, basureros, etc.), con juegos infantiles y la posibilidad, también, de contar con espacios para feriantes (como galerías y pérgolas).

## **OBJETIVOS**

-Contribuir a la identidad del pueblo, generando un “nodo urbano” que permita el uso y goce de equipamientos vacantes poniendo en valor inmuebles en desuso, para el esparcimiento y recreación.

-Aprovechar las instalaciones existentes del predio ex ferrocarril “Juan Pujol”, tanto espacialmente, como su fuerte identidad cultural para el uso y goce cultural y recreativo de la población en general.

-Incrementar la cantidad de superficie de espacios libres tratados, de acuerdo a las recomendaciones de la OMS, de 10m<sup>2</sup>/ habitante.

### **BENEFICIARIOS DEL PROYECTO**

Población de la localidad de Juan Pujol, y los vecinos de los barrios circundantes y de zonas rurales.

### **IDENTIFICACIÓN ZONA/ÁREA DE INTERVENCIÓN**

El predio se encuentra localizado en el sector Noroeste de la trama urbana, en donde se inicia el área más consolidada de la ciudad, y por su ubicación y superficie, de una alta importancia y valor paisajístico para la localidad.

Está además ubicado lindero al área de expansión inmediata hacia el oeste de la trama, por lo que la intervención propuesta podrá funcionar como un fuelle interconector entre la trama urbana más antigua de la ciudad, con el área de crecimiento inmediato.

### **POSIBLES FUENTES DE FINANCIAMIENTO:**

- Gobierno de la Provincia de Corrientes:
  - Ministerio de Turismo
  - Ministerio de Coordinación y Planificación.
  - Ministerio de Obras y Servicios Públicos
- Gobierno Nacional: Ministerio de Obras Publicas
- Municipalidad de Gdor. Juan Pujol

### **POSIBLES ORGANISMOS PARA LA EJECUCIÓN**

- Gobierno de la Provincia de Corrientes:
  - Ministerio de Obras y Servicios Públicos
- Gobierno Nacional: Ministerio de Obras Publicas
- Municipalidad de Gdor. Juan Pujol

### **ACCIONES A SEGUIR**

#### -Tareas preliminares:

El municipio de Saladas, será el encargado de gestionar y brindar, toda información necesaria sobre el estado de dominio, incluso mensura actualizada, del predio en cuestión, llevando acciones necesarias en caso de ocupaciones.

-Gestión Integral del Proyecto:

1ra ETAPA: Prevé la puesta en valor del edificio Casa de la Antigua Estación.

2ra ETAPA: Prevé la refuncionalización y puesta en valor del edificio Depósito de Granos, con el uso de Teatro; Área Central del Parque Lineal Urbano, ejecutando de las galerías de estar, solados e iluminación.

3da ETAPA: El resto de la refuncionalización del predio como Parque Lineal Urbano, solados y “estares” laterales a las vías, juegos de niños y luminarias sobre las vías.

-Armado de Pliegos de Licitación

-Licitación Publica

-Ejecución

**PLAZOS (ESTIMADO):**

Informes preliminares: 30 días.

Plazo de Proyecto Integral: 30 días

Plazo de Obra de: 240 días

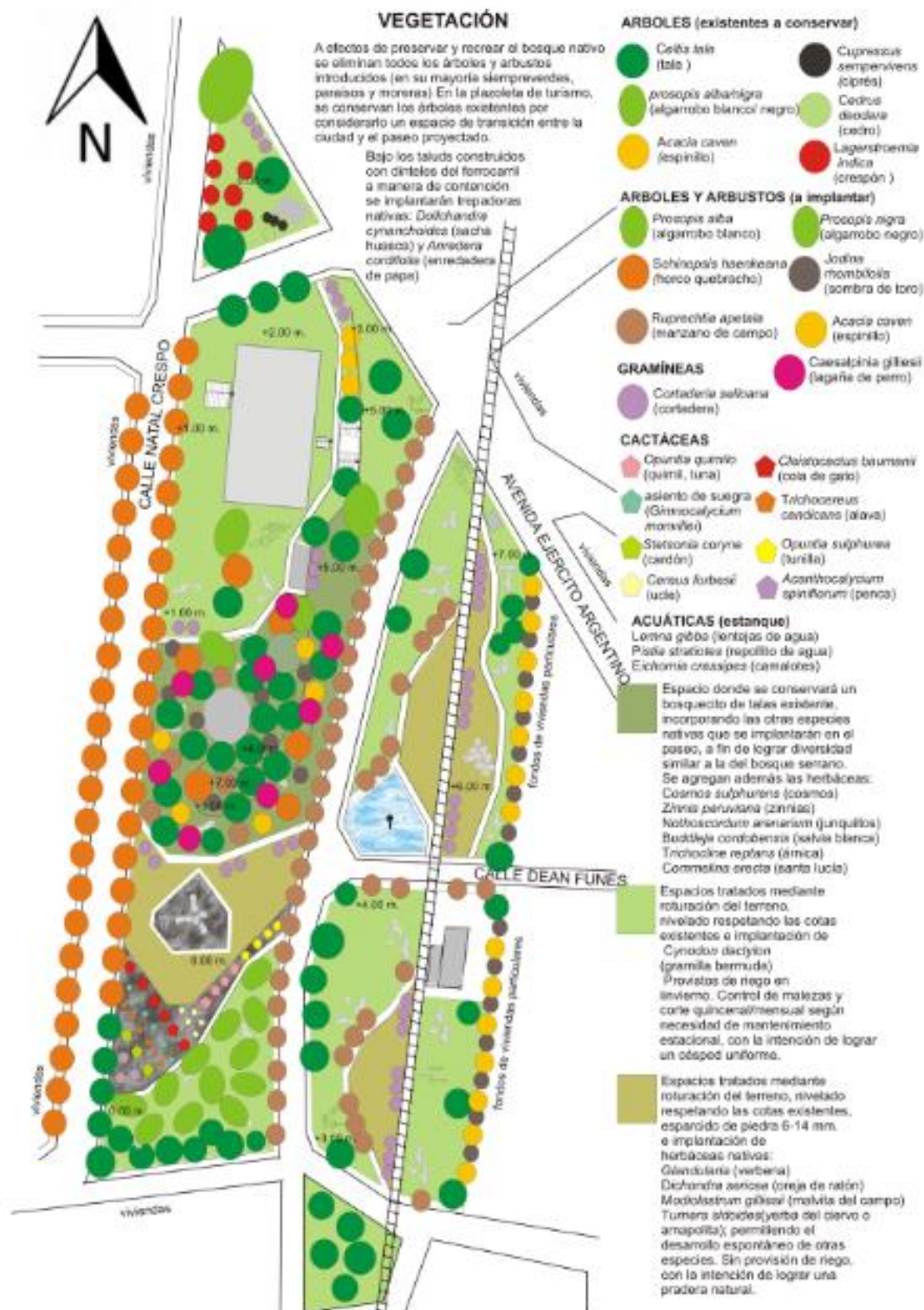
**PROPUESTA ORIENTATIVA**

**Ubicación del área de intervención – Predio FFCC**





## Imágenes referenciales de proyecto similar



Planimetría - Parque Lineal "Ferro urbano" – La Caldera Córdoba



Vista Estación- Parque Lineal “Ferro urbano” – La Caldera Córdoba



Vista - Parque Lineal “Ferro urbano” – La Caldera Córdoba



## **Camping municipal, espacios de esparcimiento y recreación**

### **EJE / LÍNEA ESTRATÉGICA DE DESARROLLO URBANO/TERRITORIAL DESARROLLO AMBIENTAL SOSTENIBLE**

#### **PROYECTOS PRIORITARIOS DE ACCIÓN**

#### **PROYECTO: CAMPING MUNICIPAL, ESPACIOS DE ESPARCIMIENTO Y RECREACIÓN**

#### **DATOS GENERALES:**

**Organismo Ejecutor del Proyecto:** Municipalidad de Juan Pujol

#### **CARACTERIZACIÓN DEL PROBLEMA**

Juan Pujol cuenta con un activo ambiental muy importante a partir de su localización geográfica con un entorno natural muy vasto. Esta situación sumada a que la trama urbana de la ciudad se encuentra solo a 4 km de distancia al Río Uruguay, crea la posibilidad de utilizarla con un rol turístico que fortalezca el desarrollo local.

La ciudad si bien está inserta en este entorno natural extenso, actualmente no tiene ningún tipo de tratamiento de equipamientos y servicios que atienda la demanda cada vez más creciente que tiene la localidad de contar con un espacio recreativo, tanto para los vecinos de Juan Pujol, como para los habitantes de las localidades cercanas; de manera de posicionar a Juan Pujol, como un destino turístico que mejore y fortalezca la economía local.

#### **SOLUCIÓN PROPUESTA**

Se propone el proyecto y ejecución de un Camping Municipal, con espacios de esparcimiento y recreación que atiendan la demanda de este tipo de equipamientos en la localidad.

Se prevé la consolidación de los 4 Km camino vecinal que conecta la trama urbana con la costa del Río Uruguay. Así al llegar a las cercanías del Río Uruguay, se propone un camping con las dimensiones necesarias para albergar tanto, un Salón de Usos Múltiples con espacio cubierto y semi cubierto, que pueda ser utilizado como salón comedor y/o cualquier otro evento recreativo que necesite desarrollarse.

También se prevén núcleos sanitarios de baños y vestuarios; canchas deportivas, zona de estares bajo la arboleda, zona de parrillas y bancos; previendo también zona de juegos de niños.

Como otro equipamiento de importancia también se proyecta un anfiteatro, que tenga como fondo de escenario la vista panorámica del Río Uruguay; este espacio tiene la finalidad de generar actividades culturales que fortalezcan la identidad de los habitantes de Juan Pujol, estimulando a los más jóvenes sobre las tradiciones locales como motor del desarrollo cultural de la región.

### **OBJETIVOS**

- Dotar a Juan Pujol de espacios recreativos y culturales, que fortalezcan su carácter identitario, y que posicione a la localidad como un lugar de referencia regional para este tipo de actividades.
- Sumar espacios públicos tratados a la ciudad para uso y goce de los vecinos de la localidad.
- Aprovechar con actividades turísticas sustentables, el activo ambiental que representa la costa natural que el Río Uruguay en la ciudad de Juan Pujol.

### **BENEFICIARIOS DEL PROYECTO**

Los vecinos de la Ciudad de Juan Pujol y localidades cercanas.

### **IDENTIFICACIÓN ZONA/ÁREA DE INTERVENCIÓN**

El Camping Municipal propuesto se localiza al sur de la trama urbana consolidada, a una distancia de 4 Km de esta, sobre la costa del Río Uruguay, en una superficie aproximada de 6 Has.

Es una zona natural apta para la instalación del tipo de equipamientos y servicios propuesto de carácter recreativo con estándares de sustentabilidad ambiental.

### **POSIBLES FUENTES DE FINANCIAMIENTO**

- Programas de Financiamiento Nacional, Ministerio de Obras Públicas y Ministerio de Turismo de Nación.
- Gobierno de la Provincia de Corrientes, Ministerio de Obras y Servicios Públicos, Ministerio de Coordinación y Planificación, Ministerio de Turismo.

### **POSIBLES ORGANISMOS PARA LA EJECUCIÓN**

- Gobierno de la Provincia de Corrientes, Ministerio de Obras y Servicios Públicos de la Provincia.

### **ACCIONES A SEGUIR**

- Relevamiento altimétrico del predio de implantación.
- Elaboración de Anteproyecto Arquitectónico y Financiero
- Gestiones de Financiamiento
- Elaboración de Proyecto Ejecutivo:
  - Estudio y Deslinde dominial
  - Proyecto de obras civiles (SUM, Baños, Canchas, Estares, Parrillas, Anfiteatro)
  - Proyecto de Infraestructura básica (perforación, bomba y tanque de agua, sistema estanco de desagüe cloacal, red eléctrica de baja e iluminación pública)
  - Proyecto de Mejoramiento y Consolidación calle vecinal de acceso al camping.
  - Proyecto económico financiero (Definición de etapas constructivas).
  - Determinación de Precio y Cronograma de la Obra
  - Elaboración de Pliegos de Licitación, proceso licitatorio, firma de contrato e inicio de obra.
- La confección del proyecto ejecutivo desde ir en paralelo tanto en el deslinde y saneamiento dominial necesario para realizar las obras, como en el cumplimiento de las exigencias técnicas y financieras que la entidad que financie el proyecto exija.

### **PLAZOS (ESTIMADO):**

Plazo de elaboración de Estudios Preliminares: 30 días

Plazo de Gestión del Financiamiento: 90 días60 días

Plazo de Licitación y Contratación: 60 días

Plazo de Obra: 120 días

## PROPUESTA ORIENTATIVA:

### Localización Geográfica



## Posible Distribución espacial dentro del predio



## Imágenes Deseadas

### Salón de Usos Múltiples

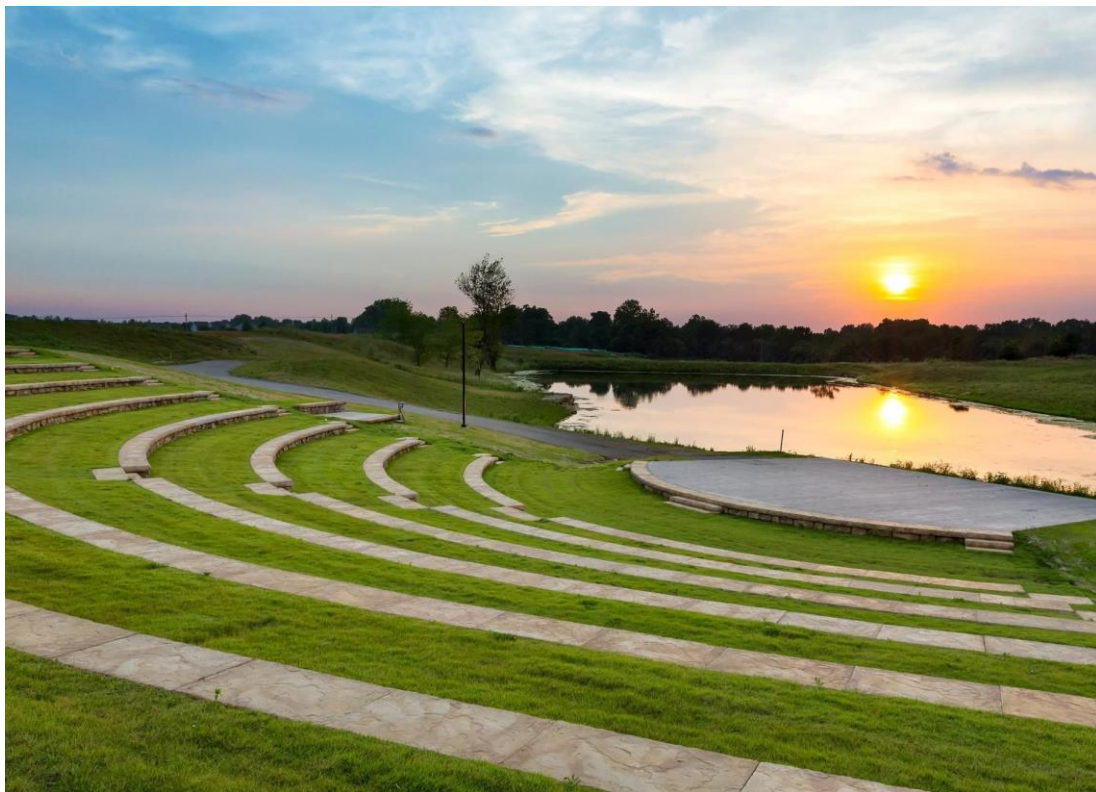




## Baños y Vestuarios



## Anfiteatro





## Canchas Deportivas



## Zona de Estares y Parrillas



**Plan de pavimentación urbana- 30 cuadras de pavimento de  
hormigón con cordones integrales**

**EJE / LÍNEA ESTRATÉGICA DE DESARROLLO URBANO/TERRITORIAL  
MOVILIDAD, INFRAESTRUCTURA y SERVICIOS**

**PROYECTOS PRIORITARIOS DE ACCIÓN**

**PROYECTO: PLAN DE PAVIMENTACION URBANA- 30 CUADRAS DE  
PAVIMENTO DE HORMIGON CON CORDONES INTEGRALES**

**DATOS GENERALES:**

**Organismo Ejecutor del Proyecto:** Municipalidad de Juan Pujol

**CARACTERIZACIÓN DEL PROBLEMA:**

La localidad de Juan Pujol actualmente no cuenta con calles pavimentadas en el área de la trama urbana de la ciudad; lo que sumado a los pronunciados desniveles que tienen las calles, característicos de su implantación geográfica, se complejiza para el municipio la consolidación de las calles con otros materiales como el ripio, que en los días de lluvia, se va lavando el material suelto; implicando un esfuerzo extra y un gasto considerable del municipio, en la manutención de las vías de circulación.

Además, en el centro urbano se ubican los edificios de Escuela Primaria y Secundaria, Municipalidad, Registro Civil, Banco, y Centros de Atención de la Salud, entre otros. Poder circular por calles pavimentadas, vuelve el desplazamiento más ágil y eficiente para todos los pobladores.

**SOLUCIÓN PROPUESTA:**

La ejecución de pavimentación de calles del ejido urbano, en todas las calles urbanas, en un damero de 15 manzanas que concentra el Centro Cívico-Administrativo de la localidad de Juan Pujol.

El núcleo urbano, se encuentra en una zona elevada, con pendiente descendente a partir de la calle Francisco Arrué (límite de la Plaza central) hasta la zona de vías del FFCC y en arroyo que corre a la par de dichas vías.

Las aguas pluviales de la planta urbana drenan por un sistema de Cordones Cunetas, Badenes, Bocas de Tormenta y cañerías de desagües pluviales que funcionan perfectamente.

Dado que ya cuenta con buen sistema de desagües y con cordones cunetas, la pavimentación proyectada será sobre la calzada, uniéndose en ambos bordes a los cordones existentes.

**OBJETIVOS:**

- Pavimentar la zona urbana de Juan Pujol, mejorando el desplazamiento de los pobladores, proveedores y visitantes en general; ya que la pavimentación lleva a mejoras en la movilidad de los vecinos; permitiendo además el ingreso a los servicios de emergencias (ambulancias, bomberos, policía).
- La consolidación del área urbana de la localidad de Juan Pujol, caracterizada por una trama de 15 manzanas, que cumplen el rol de centro cívico-administrativo.

**BENEFICIARIOS DEL PROYECTO**

Población de la localidad de Juan Pujol, visitantes, vecinos de localidades cercanas

**IDENTIFICACIÓN ZONA/ÁREA DE INTERVENCIÓN**

La zona a intervenir son las 15 manzanas que componen el centro urbano de Juan Pujol, ubicadas entre las calles María Rosbaco al norte, la calle José Chapay al este, la calle Luis T. Lesma al sur, y la calle Fermín Berecoechea al oeste.

Dado que ya se cuenta con cordón cuneta de hormigón armado, se ejecutará las calzadas pavimentadas.

El costo estimado de las 30 cuadras de calzada pavimentada a precio básico mes de nov 2022 es de \$580.000.000 (quinientos ochenta millones de pesos).

**POSIBLES FUENTES DE FINANCIAMIENTO:**

Obra civil de construcción: - Gob. de la Pcia. de Ctes. - Gob. Nacional a través de programas con financiamiento Nacional o Internacional.



## **POSIBLES ORGANISMOS PARA LA EJECUCIÓN**

Gobierno Nacional – Gobierno Provincial- Gobierno Municipal

### **ACCIONES A SEGUIR**

- Confección del Proyecto Ejecutivo
  - Proyecto de obras Civiles
  - Proyecto de Infraestructuras viales y de servicios necesarias en la traza
- Determinación de Costos de la obra
- Gestión de Financiamiento
- Licitación
- Ejecución

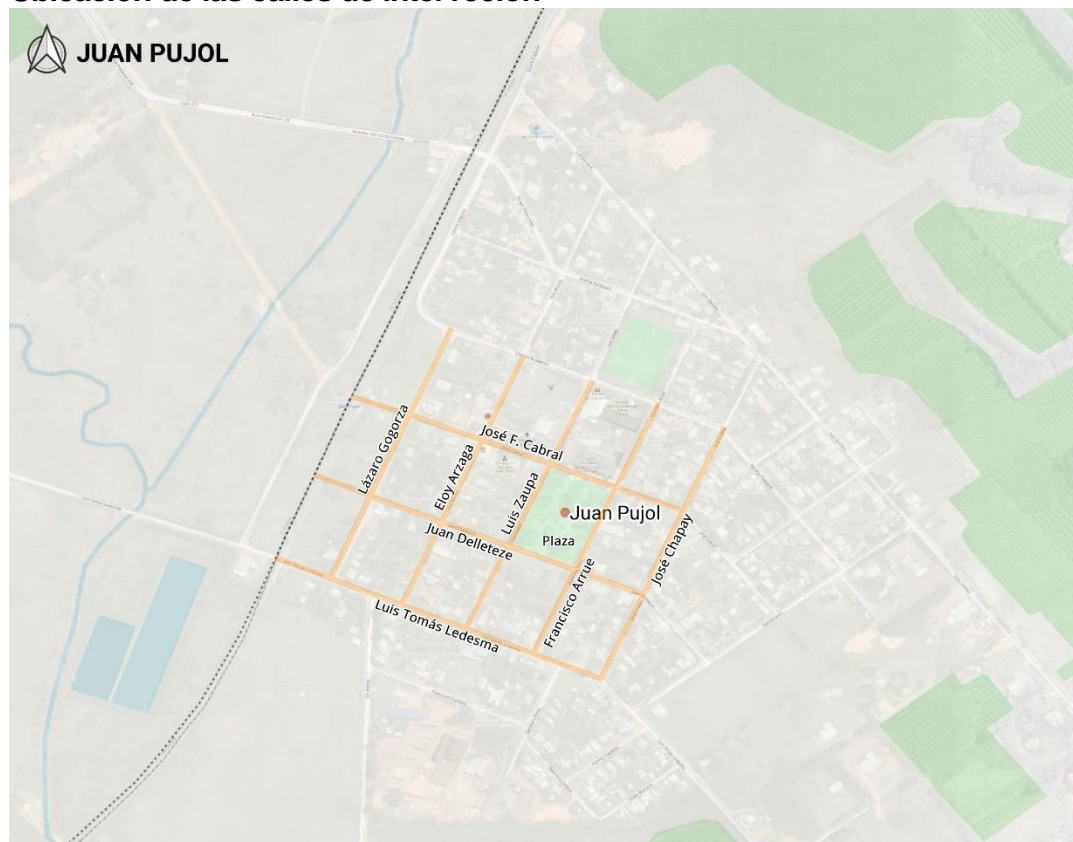
### **PLAZO (ESTIMADO):**

Proyecto y Gestión de Financiamiento: 10 meses

Ejecución: 8 meses

### **PROPUESTA**

#### **Ubicación de las calles de intervención**

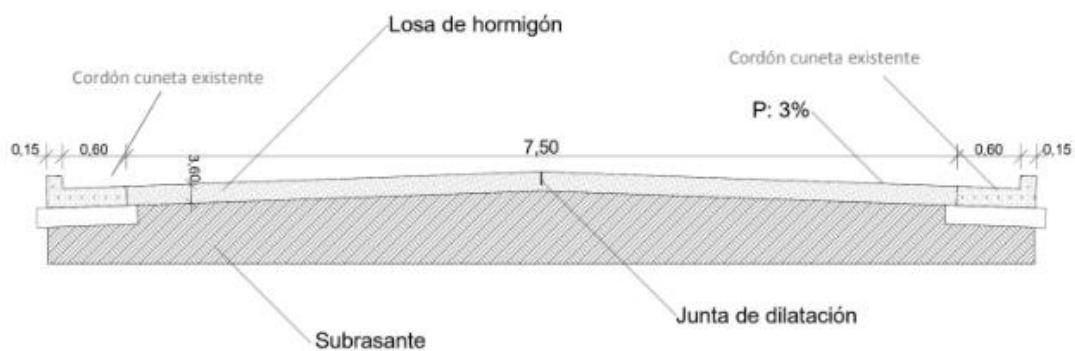




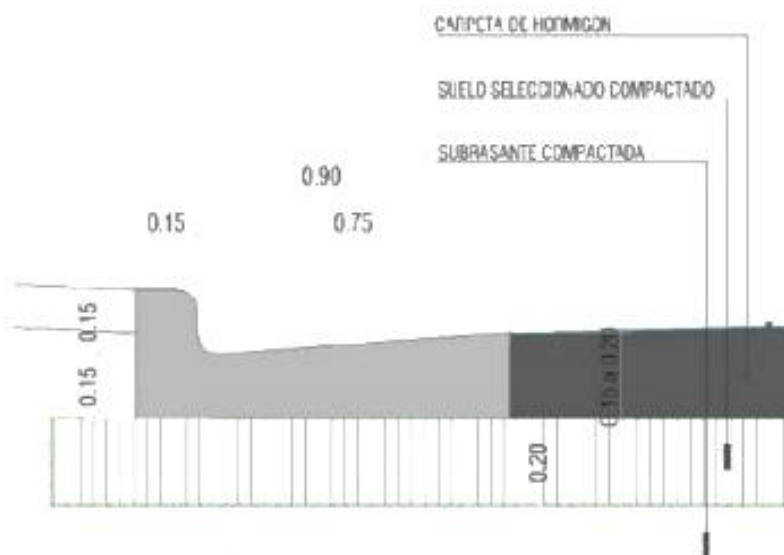
**Imagen de una de las calles a pavimentar sobre la plaza central de la ciudad**



**Perfil Tipo de pavimentación de las calles**



## Detalle de Paquete Estructural



**Ordenanza sobre creación del fondo de desarrollo urbano para obras de interés público y contribución por mejoras**

**EJE / LÍNEA ESTRATÉGICA DE DESARROLLO URBANO/TERRITORIAL**

**ESTRUCTURA ORGÁNICA, ADMINISTRATIVA Y REGULATORIA MUNICIPAL**

**PROYECTOS PRIORITARIOS DE ACCIÓN**

**PROYECTO: ORDENANZA SOBRE CREACIÓN DEL FONDO DE DESARROLLO URBANO PARA OBRAS DE INTERÉS PÚBLICO Y CONTRIBUCIÓN POR MEJORAS**

Reinvertir el ingreso de producto de bienes de capital en obras y/o servicios, es saludable para la economía del municipio, genera riqueza y bienestar para la población local y da continuidad al proceso en el mejoramiento de la calidad urbana y el hábitat. Por ello es recomendable no utilizar estos recursos en bienes de consumo. Derivarlos a un fondo específico en este sentido es lo más auspicioso y conveniente.

Arbitrar los medios para el financiamiento de las obras urbanísticas de interés público municipal, obras de infraestructura, obras de regularización, mejoramiento, creación y ampliación de espacios recreativos, espacios verdes o compensar obras financiadas por contribución por mejoras y en virtud del alto costo que estas obras representan es fundamental para el desarrollo y gobernanza del estado.

**ORDENANZA SOBRE CREACIÓN DEL FONDO DE DESARROLLO URBANO PARA OBRAS DE INTERÉS PÚBLICO Y CONTRIBUCIÓN POR MEJORAS**

**MUNICIPALIDAD DE JUAN PUJOL**

**/2023**

**VISTO**

El proyecto de Ordenanza elevado por el Poder Ejecutivo, sobre la necesidad de arbitrar los medios para el financiamiento de las obras urbanísticas de interés público municipal, obras de infraestructura, obras de regularización, mejoramiento, creación y ampliación de espacios recreativos y espacios verdes y en virtud del alto costo que estas obras representan; y

### **CONSIDERANDO**

**Que**, arbitrar los medios para el financiamiento de las obras urbanísticas de interés público municipal, obras de infraestructura, obras de regularización, mejoramiento, creación y ampliación de espacios recreativos, espacios verdes o compensar obras financiadas por contribución por mejoras y en virtud del alto costo que estas obras representan es fundamental para el desarrollo y gobernanza del estado,

**Que**, al efecto es adecuado contar con un fondo de desarrollo urbanísticos u obras públicas, en donde se integren distintas partidas presupuestarias, otros ingresos que perciba el municipio o partes porcentuales de estos ingresos,

**Que**, el incremento de la densidad demográfica de los distintos sectores barriales de la ciudad hace necesario encarar en forma imperiosa obras de infraestructura básicas para la integración socio-urbana de los mismos y su interconexión con los centros de servicios de la localidad.

**Que**, ello implica el completamiento y mejoramiento de los servicios de electricidad y alumbrado público, desagües pluviales y demás obras de infraestructura básicas,

**Que**, asimismo se hace necesario el mejoramiento de las vías de circulación, vehicular y peatonal como así también la señalización vial y urbana,

**Que**, por otra parte, es necesario mejorar la calidad de las áreas de esparcimiento es decir de plazas y parques en beneficio de la calidad de vida de los habitantes de la ciudad en virtud de los indicadores que fija la organización mundial de la salud que estima entre 10 m<sup>2</sup> y 15 m<sup>2</sup> por habitante,

**Que**, las obras mencionadas si bien favorecen directamente a los frentistas usuarios de las mismas, contribuyen a la conformación y expansión urbanística de la ciudad, en beneficio de la comunidad en su conjunto,

**Que**, las obras para mejorar y optimizar la calidad urbana y su infraestructura presuponen costos elevados que en muchos casos es difícil de afrontar por los vecinos frentistas con la imposibilidad de cumplir con los compromisos económicos que demanda su cancelación,

**Que**, con el esfuerzo mancomunado de todos los habitantes es posible afrontar el financiamiento de las obras y lograr objetivos de mejoramiento de los servicios en menor tiempo,

**Que**, por lo expuesto, la creación de un Fondo integrado por distintas partidas presupuestarias con el propósito enunciado en las consideraciones precedentes es fundamental para realizar obras completas, un porcentaje de las mismas o su financiamiento, dependiendo en cada caso de las circunstancias y características que ameriten la utilización de este fondo,

**Que**, no obstante, ello una parte de los vecinos de la ciudad se encuentran dispuestos, interesados y poseen capacidad económica y/ financiera que les permite abordar las obras de infraestructura necesarias,

**Que**, a efectos de canalizar la inquietud y solicitud de dichos vecinos para la ejecución de obras, pavimento, Cordón Cuneta, mejoramiento de veredas, plazas, etc., es necesario orientar la iniciativa de los mismos y facilitar la realización de las obras requeridas,

**Que**, corresponde entonces, contemplar en una norma el procedimiento que establezca las formas de abordaje y características de la totalidad de los casos que, planteados por los vecinos y sus necesidades y condiciones particulares, haga más justo el sistema de pago por contribución por las mejoras y la creación y utilización del Fondo de Desarrollo Urbano para ejecución de obras,

**Que**, por otra parte, es necesario su encuadramiento en las disposiciones y leyes, Nacionales y Provinciales de Obras y Servicios Públicos, su reglamentación y disposiciones complementarias,

**Que**, reinvertir el ingreso de producto de bienes de capital en obras y/o servicios, es saludable para la economía del municipio, genera riqueza y



bienestar para la población local y da continuidad al proceso en el mejoramiento de la calidad urbana y el hábitat. Por ello es recomendable no utilizar estos recursos en bienes de consumo. Derivarlos a un fondo específico en este sentido es lo más auspicioso y conveniente,

**Que**, la Comisión de Obras Públicas y de Hacienda mediante despacho en conjunto aprobado favorablemente, aconseja aprobar el proyecto de ordenanza presentado por el Poder Ejecutivo Municipal, por lo que debe dictarse la norma respectiva,

## **POR ELLO**

### **El Concejo Deliberante de la Ciudad de Juan Pujol Sanciona con Fuerza de ORDENANZA**

**Artículo 1°)** Créase el “Fondo de Desarrollo Urbano para Obras de Interés Público y Contribución por Mejoras”. El Fondo estará integrado por:

a) Una Tasa del ...% de contribución para Obras Públicas a liquidar conjuntamente con las Tasa Retributivas el que se integrará totalmente y automáticamente en cada vencimiento y cobro de las mismas al Fondo de Obras Públicas que se crea con la presente.

b) El ...% del ingreso por coparticipación que el municipio percibe por.....

c) El ingreso total que percibe el municipio por contribución por mejoras.

d) El ...% que el municipio percibe por multas ejecutadas a obras privadas y el ...% de (otras multas).

e) Los montos de dinero recaudados, según el porcentaje establecido, obtenido de “Convenios Urbanísticos”.

f) De Rentas Generales los importes que por Resolución Municipal se destinen a este fin ya sea en concepto de prefinanciación y con cargo de reembolso o de financiamiento a fondo perdido.

g) Intégrense los fondos que se obtengan por subasta pública o por ventas de bienes municipales, sean estos muebles o inmuebles.

h) Otros...-----

**Artículo 2°)** Disposición del Fondo. La Secretaría de hacienda dictará las disposiciones necesarias para incluir en el Presupuesto y el cálculo de los recursos vigentes en virtud de lo dispuesto en el Artículo precedente los que deberán registrarse en una cuenta especial que se denomine “Fondo de

Desarrollo Urbano para Obras de Interés Público”. La Secretaría de Hacienda arbitrará los medios necesarios para el rendimiento óptimo y seguro del capital que integre el fondo mientras se encuentre disponible su totalidad o parte del mismo en las entidades bancarias como mínimo el interés que fije el mismo en plazo fijo mensual.-----

-----

**Artículo 3°)** Financiamiento de Obras. Los importes que ingresen al Fondo se aplicarán al financiamiento de las siguientes obras y en función de los porcentajes que en cada una se indican:

- 1) Pavimentación, hasta el 50%.
- 2) Alumbrado, hasta el 50%.
- 3) Redes de agua y electricidad en barrios con necesidades básicas insatisfechas, hasta el 100%.
- 4) Señalización Vial y semaforización, el 100%.
- 5) Parquización y forestación, hasta el 100%.
- 6) Desagües pluviales el 100%
- 7) Equipamiento Urbano el 100%

En los casos estimados en porcentajes menores al 100 % el importe restante será abonado por los frentistas beneficiarios directos y en función de los parámetros que se fijen en la Ordenanza específica y complementaria de la obra en particular. -----

**Artículo 4°)** La ejecución de las establecidos en el artículo 3 de la presente, como así también las que fueran solicitadas por los vecinos a ejecutarse por “contribución por mejoras” deberán detallarse en un anexo que formará parte del Plan de Trabajos de obras Públicas en el Proyecto de Presupuesto que se presenta anualmente al Honorable Concejo Municipal donde indicará:

- 1) Porcentaje de los fondos adjudicados a cada obra, tipo de obra.
- 2) Ubicación específica sean estas en Calles y/o parcelas afectadas barrios donde se ejecutarán las obras. -----

-----

**Artículo 5°)** El Departamento Ejecutivo girará al Honorable Concejo Municipal en forma trimestral los informes relativos a la recaudación del Fondo como también las inversiones realizadas. -----

**Artículo 6°)** Los fondos remanentes a fin de cada ejercicio serán trasladados al ejercicio siguiente, no pudiendo en ningún caso y bajo ningún concepto trasladarse a Rentas Generales.-----

**Artículo 7°)** Beneficiarios. Quedan excluidos como beneficiarios de la presente Ordenanza los propietarios de parcelas baldías, como así también aquellas parcelas no urbanizadas o que deban realizar obras de infraestructura en cumplimiento de las exigencias urbanísticas. -----

**Artículo 8°)** Solicitud de vecinos de barrios y o calles de la ciudad que requieran obras públicas con su aporte “contribución por mejoras”. Las solicitudes de vecinos para la ejecución de obras podrán gestionarse sujetas al siguiente régimen:

a) Las solicitudes de ampliación de obras de infraestructura deberán presentarse firmadas como mínimo por el 51% de los beneficiarios frentistas, con el objetivo de posibilitar la sanción de la Ordenanza que obligue a la totalidad de los propietarios frentistas al pago de la contribución correspondiente.

b) La municipalidad se reserva el derecho de realizar obras complementarias y ponerlas al cobro con la misma modalidad, que sirvan a otros sectores urbanos vecinos a la obra solicitada siempre que esta fuera necesaria a los fines de la misma.

c) Los vecinos podrán optar para la ejecución de las obras por una de las siguientes alternativas:

1) Con el aporte financiero mínimo de los vecinos de 75%; y 25% restante por la municipalidad.

2) Con el aporte financiero de los vecinos del 40%; y del 60% a través de financiamiento de una entidad financiera bancaria por parte de la municipalidad y puesta al cobro en las condiciones pactadas con dicha entidad.

3) Con el aporte del municipio en un 100% con financiamiento de una entidad bancaria y puesta al cobro en las condiciones pactadas con dicha entidad.

d) Las obras que se rijan por la presente ordenanza solo podrán realizarse llamando a concurso de precios, Licitación privada o licitación pública, según corresponda de acuerdo a los montos y lineamientos establecidos en la Ley de Obras Públicas Provincial y Nacional, su reglamentación y normas complementarias. Las obras podrán ser ejecutadas conforme a las siguientes opciones:

1) Por intermedio de una comisión de vecinos autorizada por Resolución Municipal o por la municipalidad, cuando la obra se ejecute conforme a la opción c)-1).

2) Por intermedio de la municipalidad cuando las obras se realicen conforme a los incisos c)- 2) y 3).

e) Los costos de la obra terminada correrán por cuenta de los vecinos teniendo en cuenta los siguientes rubros:

1) Costos de adjudicación de los trabajos de acuerdo con los precios obtenidos por Concurso de Precios, Licitación Privada o Licitación Pública según corresponda.

2) Mayores costos determinados de acuerdo a la ley de Obras Públicas, su reglamentación y Normas complementarias y documentación específica municipal.

3) Gasto administrativo. La municipalidad adicionará costo del 5% en concepto de gastos administrativos sobre los costos que resulten de los incisos precedentes.

4) Intereses. Sobre los importes que deba financiar el municipio se aplicarán intereses que afrontarán los frentistas, los mismos serán similares a los que aplique la entidad financiera bancaria más conveniente.

f) Todas las propiedades ubicadas al frente de las redes u obras que se construyan a solicitud de los vecinos, y que cumplimenten el inciso a) inciso 1 quedarán obligados al pago de la “contribución por mejoras”, a cuyo efecto se fijará la deuda de cada frentista en función del siguiente mecanismo:

1) La mitad del costo de la obra (ítems: c) - 1,2 y 3- del presente artículo, se distribuirá entre los metros totales de los frentes de las parcelas afectadas a la obra. Es decir que cada vecino aportará el valor que resulte de dividir el 50% del costo total de la obra por la superficie total, multiplicado por los metros lineales del frente propio.

2) La otra mitad del costo (50% de los ítems: c) -1, 2 y 3 del presente artículo) será distribuido por la superficie total de las parcelas afectadas con frente a la obra. Es decir que cada vecino abonará el importe que corresponde obtenido de dividir el 50% del costo de la obra por la totalidad de los metros cuadrados de las parcelas con frente a la misma, multiplicado por los metros cuadrados de superficie de su parcela.

Respecto a las parcelas en esquina abonarán la mitad de superficie por cada calle.

3) Cuando los vecinos financien el 100% de la obra podrán proponer alternativas de distribución de costos previa aprobación municipal.

g) Pago en cuotas. La municipalidad posibilitará a los contribuyentes frentistas reintegrar en forma diferida el importe establecido del costo de las obras. A tal efecto se fija la siguiente modalidad:

1) La municipalidad firmará con cada contribuyente el convenio correspondiente conforme a la modalidad de pago en cuotas seleccionada.

2) El N.º de cuotas mensuales será como máximo igual a 12 cuando las obras se realicen de acuerdo con el Inciso c) -1-

3) El numero de cuotas mensuales será igual o menor al período de amortización del crédito otorgado al efecto por la entidad financiera bancaria, en los casos que las obras se realicen de acuerdo con el inciso c) 2 y 3.

4) Sobre los saldos impagos, en todos los casos se aplicará un interés anual al establecido por la entidad financiera bancaria.

5) Aquellos contribuyentes que aportarán las cuotas fuera del vencimiento convenido, se aplicarán intereses punitivos conforme a las establecidas por la entidad financiera bancaria.

6) la municipalidad solicitará el reintegro total del importe de la contribución por mejoras establecido, cuando el mismo adeude más de 4 cuotas mensuales.

h) La Municipalidad dará tratamiento especial a aquellas iniciativas de vecinos que soliciten la realización de obras a ser financiada por contribución por mejoras conforme al inciso c) -1-

i) Respecto a las obras requeridas conforme al inciso c) 2 y 3 se analizarán de acuerdo a la capacidad y condiciones financieras del sistema crediticio argentino y de la municipalidad y se incorporarán al Plan de Obras Públicas en el Presupuesto anual de la Municipalidad. -----

**Artículo 9º)** Regístrese. Comuníquese. Publíquese. Archívese. -----

**ORDENANZA  
/2023**

**MUNICIPAL**

**N.º**



**Modelo de ordenanza sobre “registro de bienes inmuebles  
municipales – banco de tierras -”**

**EJE / LÍNEA ESTRATÉGICA DE DESARROLLO URBANO/TERRITORIAL**

**ESTRUCTURA ORGÁNICA, ADMINISTRATIVA Y REGULATORIA  
MUNICIPAL**

**PROYECTOS PRIORITARIOS DE ACCIÓN**

**PROYECTO: MODELO DE ORDENANZA SOBRE “REGISTRO DE BIENES  
INMUEBLES MUNICIPALES – BANCO DE TIERRAS -”**

A efectos del planeamiento y la toma de decisiones en cuanto a la disponibilidad de los Bienes Inmuebles Municipales, es necesario mantener actualizado y catalogado en un “Registro”, el patrimonio inmobiliario del municipio.

La conformación de un “Banco Municipal de Tierras”, y la creación de una Comisión Municipal que confiera atribuciones al Poder Ejecutivo Municipal para disponer con fines sociales, de parte de los inmuebles que lo integren, a través de una reglamentación específica es un instrumento de utilidad básica para transparentar la gestión municipal.

**MODELO DE ORDENANZA SOBRE “REGISTRO DE BIENES INMUEBLES  
MUNICIPALES – BANCO DE TIERRAS -”**

**MUNICIPALIDAD DE JUAN PUJOL**

**2023**

**VISTO:**

El expediente N° xxx sobre la creación de un Registro de Bienes Inmuebles - “Banco Municipal de Tierras”-, y la creación de una Comisión Municipal del Banco de Tierras a efectos de conferir atribuciones al Poder Ejecutivo Municipal para disponer con fines sociales, de parte de los inmuebles que lo integren, a través de una reglamentación específica; y

**CONSIDERANDO:**

**Que**, a efectos del planeamiento y la toma de decisiones en cuanto a la disponibilidad de los Bienes Inmuebles Municipales, es necesario mantener actualizado y catalogado en un “Registro”, el patrimonio inmobiliario del municipio,

**Que**, la conformación de un “Banco Municipal de Tierras”, y la creación de una Comisión Municipal que confiera atribuciones al Poder Ejecutivo Municipal para disponer con fines sociales, de parte de los inmuebles que lo integren, a través de una reglamentación específica es un instrumento básico para la gestión municipal,

**Que**, debe incluir los bienes de dominio público y privado municipal y paulatinamente deben ser incorporados los nuevos, encontrándose disponibles y actualizados permanentemente en el catastro, utilizable a los fines descriptos,

**Que**, a modo de referencia puede señalarse que la Ley N° 5571 y Decreto Reglamentario 3056 sobre la Administración Financiera y Contrataciones y Administración de los Bienes del Sector Público de la Provincia de Corrientes establece un “sistema de bienes del estado” en el que se deberán inventariar todos los bienes, sean estos muebles o inmuebles, y deberán ser actualizado de forma permanente,

**Que**, asimismo, la Ley de Ministerios establece que los deberes y atribuciones del Concejo Deliberante: Sancionar Ordenanzas sobre adquisición, gravámenes y enajenación de bienes Municipales. Exceptuando los expedientes que reputen del dominio privado municipal,

**Que**, la Ley de Ministerios establece los deberes y atribuciones del Intendente Municipal: Presentar proyectos de ordenanzas y proponer la modificación o derogación de las existentes; celebrar contratos de acuerdo a las autorizaciones expedidas por el Concejo Deliberante; administrar los bienes que integran el patrimonio municipal de conformidad a las ordenanzas vigentes; implementar las políticas especiales que allí se establecen con la conformidad a las ordenanzas respectivas,

**Que**, asimismo, establece consideraciones sobre las tierras municipales del dominio privado estarán destinadas al cumplimiento de funciones sociales.

Podrán enajenarse a ocupantes que acrediten el uso y la edificación de los predios, previa autorización en cada caso del Concejo Deliberante,

**Que**, es propósito del estado Municipalidad, dentro de sus objetivos de política social, promover el afincamiento estable y la regularización de la situación jurídica de los ocupantes pacíficos de tierras habitadas por familias desposeídas con derechos de acceso al suelo urbano y la vivienda propia, como así también la de todos los asentamientos informales que se incorporen a futuro al dominio privado Municipal, para lo cual resulta imprescindible contar con los mecanismos de gestión adecuados, que permitan avanzar en los procesos con agilidad, sin que ello implique ir en desmedro de la debida transparencia en los procesos de elección,

**Que**, teniendo en cuenta el creciente valor del suelo urbano en relación a los ingresos de los grupos familiares se vuelve cada mes más dificultoso acceder al suelo y a la vivienda propia,

**Que**, asimismo el municipio como entidad participativa en el contexto local debe intervenir en el mercado de suelos asumiendo el rol de contralor y regularlo para evitar la exclusión y contribuir con los derechos sociales de acceso al suelo y la vivienda,

**Que**, el porcentaje de familias que no acceden al mercado de suelos se va incrementando cada vez más. Familias que se encuentran por debajo del salario mínimo, otros que lo superan ampliamente, no obstante, no acceden a la vivienda o al mercado formal del suelo urbano,

**Que**, es necesario establecer y caracterizar a los grupos socio-económicos de acuerdo a los ingresos, capacidad de pago y de ahorro. Tener en cuenta la cantidad de salarios mínimos percibidos y calidad del empleo,

**Que**, resulta imprescindible contar con los mecanismos de gestión adecuados, que permitan avanzar en los procesos con agilidad, sin que ello implique ir en desmedro de la debida transparencia en los procesos de elección,

**Que**, con respecto a los asentamientos informales, la Municipalidad como política pública debiera ajustarse a la ley 27453/18 y al Decreto Reglamentario 358/17 que promueve la regularizaran de asentamientos informales,

**Que**, es fundamental el rol del estado Municipal, como gestor de políticas públicas y fundamentalmente para los sectores de la población que requieren de la intervención directa estatal a efectos de garantizar acceso a suelo urbano; debe establecer criterios y pautas que desalienten la proliferación de asentamientos irregulares; tomando como parámetro para la determinación y fomento de políticas públicas activas en la materia, la vigencia del Decreto Nacional N° 358/2017 que crea el Registro Nacional de Barrios Populares en Proceso de Integración Urbana (RENABAP) que contiene los bienes inmuebles de propiedad fiscal o de particulares donde se asientan los barrios populares, las construcciones existentes en dichos barrios y los datos de las personas que habitan en ellas,

**Que**, por otra parte, la normativa sobre “Banco de Tierras Municipal” debe avanzar en la reglamentación sobre la venta directa de aquellos inmuebles que se integran a él, y en las determinaciones mínimas en cuanto a formas y plazos para afrontar los compromisos de pago por parte de lo/as vecino/as como así también esquemas que favorezcan afrontar de manera paulatina y diferenciada; el acceso a la tierra y a determinadas obras de mejora,

**Que**, la determinación del valor de la parcela y forma de pago será definida por la Comisión Técnica Patrimonial,

**Que**, a los fines mencionados en el párrafo precedente, es referencia de aplicación lo dispuesto en la Ley Nacional N° 27453/18- Régimen de regularización dominial para la integración socio urbana, en el Art.7º-inc 5 determina: “.... Establecer un marco regulatorio especial para la regularización dominial de las viviendas que se encuentran en los bienes inmuebles identificados en el RENABAP el que establecerá las contraprestaciones que asumirán los ocupantes de los bienes inmuebles sujetos a expropiación...Las cuotas a pagar no podrán superar el veinte por ciento (20%) del ingreso familiar. La finalidad de las viviendas regularizadas será la de vivienda única, familiar y de ocupación permanente, contemplando el comercio familiar”,

**Que**, la “Comisión Municipal del Banco de Tierras” a todos los efectos legales, debiera ser conformada por integrantes del Poder Ejecutivo y del Legislativo; determinándose asimismo a esta Comisión como autoridad de aplicación de la normativa,

**Que**, de acuerdo a los informes técnicos y datos objetivos, la Comisión, como “autoridad de aplicación”, evaluará los bienes que reúnan las condiciones para ingresar al Banco de Tierras Municipal” y la disponibilidad de los mismos,

**Que**, la Comisión, además será la encargada de evaluar y determinar en situaciones que, por sus características, requieran un análisis excepcional por no estar contempladas en los parámetros y criterios fijados en el marco normativo respectivo y que podrá solicitar gestiones y/o delegar tareas a cargo del PEM a través de la Secretaría de Gobierno,

**Que**, asimismo, es apropiado la diferenciación en el “Registro” que individualice a aquellas parcelas con destino e interés social que, por sus características, puedan ser destinadas a satisfacer las necesidades de acceso a la tierra de aquello/as que, por sus condiciones socio-económicas, quedan fuera del mercado inmobiliario tradicional,

**Que**, es necesario definir el perfil socio-económico de las familias y personas que es necesario asistir en el proceso de acceso al suelo y al hábitat,

**Que**, para este propósito, se debe avanzar además en mayores precisiones y definiciones sobre los procesos de relevamiento, registro y selección de los/las adjudicatario/as como también de los parámetros de financiación exigibles para que el Poder Ejecutivo haga un correcto uso de las facultades delegadas en la presente,

**Que**, hete aquí algunas consideraciones que pueden y/o deben tenerse en cuenta en el proceso de calificación de adjudicatarios o beneficiarios para el acceso al suelo y al hábitat: siendo requisitos inexcusables para ser adjudicatario de una parcela municipal se establece: “No haber sido ocupantes ilegales de inmuebles de propiedad y/o del dominio eminente de la Municipalidad y/o que la misma poseyera por cualquier título, por lo cual se hubiere tenido que recurrir a cualquier tipo de proceso judicial tendiente a la recuperación de los mismos”; que la determinación señalada en el párrafo precedente, provoca distorsión en la valoración de una ocupación ilegal dependiendo de la titularidad de las tierras en esa situación; debe subsanarse esta distinción para evitar la generación de mecanismos informales que alienten la ocupación ilegal de tierras de titularidad privada/particular; de manera de otorgar igual protección tanto a parcelas e inmuebles de propiedad o dominio privado como a los inmuebles pertenecientes al dominio municipal.



**Que**, los lotes cuya venta se disponga para loteos sociales, se adjudicarán de conformidad con las consideraciones expresadas, previo informe socio-económico y por “Resultado de Puntaje”, y conforme a un modelo de Boleto de Compra Venta. (Al efecto se propondrá un formato para la determinación de puntajes y modelo de boleto de compraventa).

**Que**, se deberá contemplar en el sistema de puntajes, cupos para personas con discapacidad, mujeres en situación de violencia de Género y personas del colectivo LGBTIQ+, siendo necesario que el Estado garantice a dichos individuos la participación en políticas públicas, como el acceso al suelo. Pudiendo asimismo destinar un cupo del 10% de los lotes disponibles para personas con discapacidad.

**Que**, por otra parte, se deben implementar políticas activas que permitan desactivar elementos que condicionan fuertemente la posibilidad que las mujeres salgan del entorno que la violenta sistemáticamente. De acuerdo al paradigma de Derechos Humanos que motiva la Ley Nacional 26.485 de Protección Integral para prevenir, sancionar y erradicar la violencia contra las mujeres se destina un cupo de 5 % de los lotes disponibles, para mujeres jefas de familia, con hijos menores de 18 años y/o con discapacidad que hayan denunciado ser víctimas de violencia doméstica,

**Que**, en el marco de la Ley Nacional 26.743 de identidad de género, sancionada el 9 de mayo de 2012, que reconoce la identidad de género como un derecho humano y avala la autonomía del cuerpo, responsabilizado al Estado en el reconocimiento de la identidad no basada ya en la genitalidad categorizada al nacer. Deben considerarse los avances en la inclusión e igualdad de oportunidades según condiciones de género, diversidad y disidencias sexuales no debe invisibilizar la necesidad de medidas más activas por parte de los diferentes niveles del Estado que garanticen la profundización de las políticas públicas con perspectiva de género y así continuar con acciones en post del ejercicio y goce pleno de estos Derechos Humanos; con este criterio se propone prever un cupo del 2% de los lotes disponibles que garantice el acceso al suelo a este colectivo poblacional,

**Que**, el proceso de selección y diagnóstico de la adjudicación del cupo de 5 % de los lotes disponibles, para mujeres jefas de familia, con hijos menores de 18 años y/o con discapacidad que hayan denunciado ser víctimas de violencia doméstica como también el cupo de 2% para el colectivo LGBTIQ+ será realizado por el/las áreas/s pertinentes de la Secretaria de Desarrollo Social y

en consulta con las instituciones/organizaciones respectivas con sede en la localidad y/o en la Provincia de Corrientes; quienes elaboraran un dictamen para la Comisión Municipal del Registro de Bienes Inmuebles Municipales a fin de que apruebe la adjudicación,

**Que**, por otra parte, se deben implementar políticas activas que permitan desactivar elementos que condicionan fuertemente la posibilidad que las mujeres salgan del entorno que la violenta sistemáticamente,

**Que**, la Ley Nacional 26.743 de identidad de género, sancionada el 9 de mayo de 2012, constituye el marco normativo a esta propuesta en la medida que reconoce la identidad de género como un derecho humano y avala la autonomía del cuerpo, responsabilizado al Estado en el reconocimiento de la identidad no basada ya en la genitalidad categorizada al nacer,

**Que**, observar los avances en la inclusión e igualdad de oportunidades según condiciones de género, diversidad y disidencias sexuales no debe invisibilizar la necesidad de medidas más activas por parte de los diferentes niveles del Estado que garanticen la profundización de las políticas públicas con perspectiva de género y así continuar con acciones en post del ejercicio y goce pleno de estos Derechos Humanos; con este criterio se propone prever un cupo del 2% de los lotes disponibles que garantice el acceso al suelo a este colectivo poblacional,

**Que**, los lotes cuya venta se disponga para loteos sociales, se adjudicarán de conformidad con las consideraciones expresadas, previo informe socio-económico y por “Resultado de Puntaje”, conforme al Anexo I y al Anexo II modelo de Boleto de Compra Venta, que forman parte de la presente,

**Que**, para ello es necesario el previo dictado de una norma que reglamente y establezca la formación de un “Registro de Bienes Inmuebles Municipales para Desarrollo de Loteo Social”, y dentro de este “Registro”, permita individualizar aquellas parcelas que, por sus características, puedan ser destinadas a satisfacer las necesidades de acceso a la tierra de aquello/as que, por sus condiciones socio-económicas, quedan fuera del mercado inmobiliario tradicional,

**Que**, por último, es necesario implementar procedimientos administrativos especiales para que lo/as ciudadanos/as puedan desarrollar en forma ágil y rápida los trámites previstos en la presente ordenanza, como también la

celebración de convenios con Catastro y Tierras de la Provincia, con el Registro de Propiedad Inmueble de la provincia de Corrientes y demás organismos pertinentes,

**Que**, la Comisión de Gobierno mediante despacho en conjunto aprobado favorablemente, aconseja aprobar el proyecto de ordenanza presentado por el Poder Ejecutivo Municipal, por lo que debe dictarse la norma respectiva,

POR ELLO:

**EL CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE JUAN PUJOL  
PROVINCIA DE CORRIENTES  
Sanciona con fuerza de:  
ORDENANZA**

**Artículo 1º)** CREASE en el ámbito y sistema de información de la Dirección de Catastro, el “Registro de Bienes Inmuebles Municipales - Banco de Tierras –“ para disponer con fines sociales, de parte de los inmuebles que lo integren, a través de una reglamentación específica, propiedad de la Municipalidad de la Ciudad de Juan Pujol, que estará constituido por todos aquellos bienes existentes en el erario municipal y los que se incorporen al mismo, ya sea a través de adquisición directa, expropiación, donaciones, permuta, donación en pago, vacancia por abandono calificado, subastas por juicio de apremio, usucapión, cesión gratuita de derechos y acciones sobre inmuebles, extinción relativa de dominio por abandono calificado, convenio con propietarios; transferencias de inmuebles nacionales y/o provinciales, y urbanizaciones consorciadas, entendiéndose por éstas últimas a aquellas realizadas conjuntamente entre organismos estatales y personas físicas o jurídicas privadas, donde aportan, cualquiera de ellos, inmuebles y/o infraestructura, las que se distribuyen en base a un justo y equilibrado reparto de cargas y beneficios.-----

----

**Artículo 2º)** CREASE la Comisión Municipal del Registro de Bienes Inmuebles Municipales a todos los efectos legales. La misma estará conformada por la Secretaría de Gobierno a través de sus representantes, Dirección de Planeamiento, Dirección de Asuntos Legales, Secretaría de Desarrollo Social, o las áreas que en un futuro las replacen y tengan esas competencias, el Presidente del Concejo Deliberante y un representante de cada bloque político del mismo.

La Comisión Municipal del Registro de Bienes Inmuebles Municipales será la autoridad de aplicación de la presente ordenanza, y su función será determinar, de acuerdo a los informes técnicos y datos objetivos, cuáles serán los bienes que reúnan las condiciones para ingresar al Registro.

Asimismo, la Comisión Municipal del Registro de Bienes Inmuebles Municipales será quien realizará, de acuerdo a lo previsto en los Anexos I y II de la presente, los procedimientos de relevamiento, registro y evaluación de los postulantes, ya sea grupos familiares o personas de escasos recursos, y/o en estado de vulnerabilidad y/o aquellas que no acceden al “mercado formal” de suelos y a la vivienda, conforme a los requisitos establecidos en la presente. A tal efecto podrán disponer solo de aquellas parcelas que integren el “Registro de Bienes Inmuebles Municipales para Desarrollo de Loteos Sociales”, del patrimonio privado municipal que se encuentren en las franjas de menor valor de la Valuación Fiscal Tributaria que define Catastro de la Provincia de Corrientes para el ejido de Juan Pujol y/o comparativamente la Valuación Fiscal de las parcelas urbanizada con menor valor o valores intermedios destinados a uso residencial, dentro del ejido de la Ciudad de Juan Pujol.

Una vez realizado dicho procedimiento, elevará sus resultados al Poder Ejecutivo para que, a través de los actos administrativos e instrumentos de rigor, realice las adjudicaciones correspondientes.

Esta Comisión tiene entre sus facultades, delegar o asignar tareas concernientes a la presente Ordenanza, en la Secretaría de Gobierno, cuando razones de celeridad y simplicidad así lo requieran. -----

**Artículo 3°)** DETERMÍNASE como requisitos inexcusables para ser adjudicatario de una parcela municipal integrante del Registro de Bienes Inmuebles Municipales:

Regularización de asentamientos

a) En todos los casos, las familias que estén ocupando el lote, deberán estar registradas en los diferentes relevamientos territoriales realizados por el Poder Ejecutivo Municipal de las parcelas consideradas, y si así lo tuviera, acreditar su residencia con el certificado de vivienda emitido por el Registro Nacional de Barrios Populares (ReNaBaP).

b) Constituir un grupo familiar de personas convivientes, que tengan lazos de parentescos por consanguinidad o afinidad o cohabiten bajo el mismo techo en forma permanente. Dicho requerimiento deberá ser acreditado por una Declaración Jurada de Régimen convivencial emitido por organismo correspondiente.

c) No ser propietarios ni poseedores de ningún otro inmueble dentro del ejido municipal o Provincial de Corrientes, ni haber sido adjudicatario con anterioridad de algún otro inmueble de propiedad municipal, provincial; no deberán ser titulares de otros derechos que con el tiempo le permitan acceder a la propiedad inmueble. Circunstancia que se acreditara con el Informe de Dominio respectivo. A los fines de cumplimentar este requisito, también se podrá solicitar constancia negativa emitida por el Instituto de la Vivienda de la Provincia de Corrientes.

d) Que todos los integrantes del grupo familiar posean sus documentos de identidad argentinos; con un mínimo de 3 años de residencia inmediata en la ciudad,

#### Loteos sociales

a) Estar inscriptos en el Registro Digital de Demanda de Parcelas Sociales el que se creará en el Ámbito del Poder Ejecutivo Municipal, y se pondrá en vigencia dentro de los 30 días de promulgada la presente Ordenanza. Cada solicitante que cumplimente con los requisitos normados exigidos deberá inscribirse en este portal digital habilitado para tal fin. La misma tendrá carácter de declaración jurada. En caso de falsedad de datos se procederá a la baja de la inscripción y solo podrá efectuarse una nueva inscripción al realizarse una nueva convocatoria

b) La vigencia de la inscripción en el Registro Digital de Demanda de Parcelas Sociales es de dos (2) años, antes del cumplimiento de este período deberá realizarse la actualización de datos oportunamente cargados en dicho registro, caso contrario se dará de baja automáticamente.

c) Constituir un grupo familiar estable de personas convivientes, que tengan lazos de parentescos por consanguinidad o afinidad o cohabiten bajo el mismo techo en forma permanente.

d) No ser propietarios ni poseedores de ningún otro inmueble dentro del ejido municipal o Provincial de Corrientes, ni haber sido adjudicatario con anterioridad de algún otro inmueble de propiedad municipal, provincial; no deberán ser titulares de otros derechos que con el tiempo le permitan acceder a la propiedad inmueble. Circunstancia que se acreditara con el Informe de Dominio respectivo.



- e) Para el caso de personas que no constituyen grupo familiar las mismas deberán ser mayores de 25 AÑOS, soltero/as, divorciado/as o viudo/as.
- f) Que todos los integrantes del grupo familiar posean sus documentos de identidad argentinos; con un mínimo de 3 años de residencia inmediata en la ciudad, anterior a la inscripción en el Registro Digital de Demanda de Parcelas Sociales en el Ámbito del Poder Ejecutivo Municipal.
- g) Contar con ingresos. La franja de ingresos máximos mensuales para integrar el listado del Registro Digital de Demanda de Parcelas en el Ámbito del Poder Ejecutivo Municipal, deberá ser aproximado al valor de CUATRO (4) Salarios Mínimos Vitales y Móviles, a la fecha de presentación de la documentación. Asimismo, el solicitante deberá poder acceder a las condiciones de financiación que establece el presente marco normativo.
- h) Deberá comenzar la obra de demarcación y/o construcción dentro de los 12 meses a contar desde la entrega del Boleto de Compra Venta. Dicho plazo podrá ser prorrogado a solicitud del interesado por un período similar cuando exista justa causa. Deberá asimismo terminar la construcción y habitar la vivienda con su grupo familiar conforme al uso y ocupación de acuerdo a lo estipulado en el código urbano dentro de los tres años (3) de otorgado el Boleto de Compra Venta, acompañando el municipio la progresividad de instalación de los servicios básicos de acuerdo al artículo 6 de la presente ordenanza.
- i) Podrá otorgarse de forma excepcional al ocupante **ADULTO MAYOR O PERSONA CON DISCAPACIDAD** para el trabajo o que acredite fehacientemente su imposibilidad económica para adquirir el terreno que ocupa, el uso del mismo a título precario y gratuito para habitarlo, sólo por el término de subsistencia de las causales o impedimentos que hayan motivado la decisión, que se adoptará por resolución fundada de la Comisión Municipal del Registro de Bienes Inmuebles Municipales. A tales efectos se celebrarán los contratos de comodato respectivos, los que serán absolutamente intransferibles por cualquier título;
- j) No haber sido ocupantes ilegales de inmuebles de propiedad privada y /o del dominio público municipal, provincial o nacional y/o que la misma poseyera por cualquier título, por lo cual se hubiere tenido que recurrir a cualquier tipo de proceso judicial tendiente a la recuperación de los mismos.
- k) Sin perjuicio de los requisitos enumerados, se considerarán y serán evaluados todos aquellos casos que, aunque no cumplieren lo establecido en relación a los ingresos mensuales y/ u otra circunstancia, ameriten ser adjudicatarios de una parcela y/o vivienda en función de la antigüedad de la residencia en el lugar y cumpliendo el resto de los requisitos exigidos a considerar en los cupos de parcelas y/o viviendas. Esta decisión deberá ser debidamente fundada por parte de la Comisión Municipal del Registro de

Bienes Inmuebles Municipales. -----

-----

**Artículo 4°)** DETERMÍNESE que, una vez finalizado el periodo de inscripción en el Registro Digital de Demanda de Parcelas, las solicitudes deberán ser respaldadas por la siguiente documentación, de acuerdo a los procedimientos y plazos que el poder Ejecutivo determine:

- a) Documentos de identidad o su constancia de encontrarse en trámite de todo el grupo familiar, (fotocopia de ambas caras) y/o partida de nacimiento.
- b) Libreta o certificado de matrimonio. En caso de uniones de hecho o unión convivencial, en cualquiera de sus formas presentar certificado de la Unión Convivencial.
- c) En caso de embarazo, certificado médico expedido por Salud Pública.
- d) Constancia de ingresos de todos los miembros del grupo familiar correspondiente a los últimos tres (3) meses anteriores a la fecha de inscripción (recibo de sueldo o declaración jurada para el caso de los trabajadores independientes o informales). En caso de percibir ingreso por programas o planes Municipales, Provinciales o Nacionales, presentar constancia/comprobante del/los mismo/s.
- e) Constancia extendida por la Dirección de Catastro Municipal y del Registro provincial de la Propiedad Inmueble de la provincia de Corrientes, que acredite que no se registran propiedades a nombre de los integrantes del grupo familiar.
- f) Para los postulantes que alquilen viviendas, presentar contrato y/o último comprobante de pago. Para el caso de los préstamos o comodatos, cualquier documentación que lo acredite fehacientemente. En caso de encontrarse alquilando de manera informal, presentar Declaración Jurada respectiva.
- g) En caso de personas con discapacidad presentar Certificado Único de Discapacidad (CUD), otorgado por el Consejo Provincial del Discapacitado.
- h) Para personas divorciadas, presentar sentencia de divorcio o constancia de encontrarse en trámite. Al momento de la adjudicación deberá contar con sentencia firme.

Con posterioridad a la Inscripción en el Registro Digital de Demanda de Parcelas y a la entrega de la documentación correspondiente, el Poder Ejecutivo realizará el relevamiento territorial y encuesta social pertinente para cumplimentar con las tres (3) fases previas a la emisión de los listados ponderados de solicitantes; en este relevamiento se deberá presentar, en caso de poseer, copia del certificado extendido por ReNaBaP.----

**Artículo 5°)** De la determinación del valor y la forma de pago:

La determinación del valor de la parcela y la forma de pago será definida a través de la Comisión Técnica Patrimonial conformada por la Ordenanza N° xxxx con atención a las siguientes determinaciones generales:

El valor de las cuotas no podrá exceder el 20 % de los ingresos familiares.

El precio total será discriminado según el valor de la tierra y su respectiva financiación y los servicios de infraestructura.

Los servicios básicos (apertura de calle, agua y luz) podrán ejecutarse por financiamiento externo y/o por administración municipal (en ambos casos el costo será afrontado por los frentistas). También podrán ser realizados por autoconstrucción a cargo de la organización barrial. En todos los casos, las condiciones de financiamiento asociados a los costos de cada obra serán pautadas oportunamente, con anterioridad al inicio de las tareas. -----

**Artículo 6°)** Establecimiento de Cupos: del 100% del conjunto de lotes a adjudicar, los cupos se distribuirán de la siguiente manera:

a) El 10% Reserva de lotes para personas con discapacidad, en el marco de la Ley Provincia de Corrientes N° 4478.

b) El 5% Reserva de lotes para mujeres jefas de familia, con hijos menores de 18 años que hayan denunciado ser víctimas de violencia de género de acuerdo a los lineamientos de la Ley nacional 26.485 sobre Protección Integral para prevenir, sancionar y erradicar la violencia contra las mujeres y las leyes de la Provincia de Corrientes N° 5019 y N° 6558.

c) El 2 % Reserva de lotes para personas, conforme a las políticas públicas con perspectivas de género, travestis, transexuales y trans género que cumplan con los requerimientos solicitados.

En caso que no se completen los cupos en los porcentajes establecidos, los lotes restantes se sumarán al cupo general.

Para los cupos establecidos en los incisos “b” y “c”, el proceso de selección y diagnóstico de cupo será realizado por el/las áreas/s pertinentes de la Secretaria de Desarrollo Social y en consulta con las instituciones/organizaciones respectivas con sede en la localidad o en la Provincia de Corrientes; debiendo elaborar un Dictamen para la Comisión Municipal del Registro de Bienes Inmuebles Municipales a efectos de que esta evalúe y apruebe la adjudicación sugerida.

**Artículo 7°)** De la formación de legajos y emisión de listado de pre-adjudicatarios.

El legajo quedará conformado por la constancia de inscripción que obra como declaración jurada, la encuesta social realizada en los domicilios declarados a

partir del relevamiento territorial, la documentación solicitada y los informes de los organismos consultados. Con dicha información se estudiará cada caso, se le asignará el puntaje conforme al sistema pautado que obra en el presente como Anexo I, emitiéndose el listado correspondiente cuyo orden estará dado por el puntaje obtenido. En caso de empate se realizará un sorteo ante escribano público. El listado mencionado estará conformado por pre adjudicatario/as titulares y suplentes. -----

**Artículo 8°)** De la publicación del listado de Pre-adjudicatario/as.

El listado será difundido en diarios de la zona y por gacetilla de Prensa en otros medios de comunicación locales. Asimismo, se publicará en el Boletín Oficial a efectos de dar la mayor difusión, colocándose además en los portales digitales de las diferentes aéreas del Poder Ejecutivo Municipal y Consejo Deliberante para su consulta y eventuales impugnaciones. -----

**Artículo 9°)** De las Impugnaciones

A partir de la última publicación en el Boletín Oficial Municipal, del listado de pre-adjudicatarios/as se abre el período de impugnaciones por el término de 10 (diez) días hábiles.

Cualquier persona o institución tendrá derecho a realizarlas y deberán ser recepcionadas por Mesa de Entradas del Poder Ejecutivo Municipal.

La presentación será debidamente fundada, mediante una nota que será firmada, aclarando nombre y apellido completo, documento y domicilio y revestirá el carácter de documentación reservada.

Transcurridos los 10 (diez) días hábiles, las impugnaciones serán analizadas y dictaminadas previamente por Comisión Municipal del Registro de Bienes Inmuebles Municipales quien deberá rechazarlas y/o aceptarlas, pudiendo producir las pruebas que estime conveniente. Dicho procedimiento deberá garantizar al/a impugnado/a el derecho a efectuar su defensa. En caso de ser institución deberá acreditar su personería. Luego de la intervención de la Autoridad de Aplicación el Poder Ejecutivo dictará la resolución correspondiente. -----

-----

**Artículo 10°)** De la entrega del Boleto de Compra-Venta.

Resuelta la impugnación o vencido el plazo para ello, se publicará la resolución de adjudicación por el Poder Ejecutivo Municipal y se procederá a confeccionar los Boletos de Compra Venta, de acuerdo a la cantidad de lotes disponibles para esa convocatoria, identificando la parcela, superficie y en caso de que existan mejoras, las mismas deberán constar. Los Boletos de Compra Venta, cuyo modelo integra la presente como Anexo II, serán suscriptos por lo/as tenedore/as y el señor Intendente Municipal, comenzando a regir desde dicho acto los plazos y obligaciones a los que se comprometen.

-----

**Artículo 11°)** Del Proceso de Control.

El proceso de control estará a cargo de la Comisión Municipal del Registro de Bienes Inmuebles Municipales mediante sistema de inspecciones que acreditará el cumplimiento de las obligaciones del/a adjudicatario/a.

Si el/la beneficiario/a ha cumplido con sus obligaciones se continuará con el trámite respectivo. -----

-----

**Artículo 12°)** DETERMÍNESE la adjudicación de los terrenos y los derechos que de ella emanan como intransferibles.

En todos los boletos de compra venta que se celebren, como así también en las escrituras traslativas de dominio que se otorguen, deberá incluirse obligatoriamente la siguiente cláusula penal: “Este boleto es intransferible por el/la o lo/las adquirentes” no podrán ceder ninguno de los derechos que el mismo acuerda. El/la o lo/as comprador/as no podrán vender ni dar locación o cualquier otra modalidad contractual onerosa o gratuita el inmueble objeto de este acto, por un término de diez (10) años contados a partir de la fecha del respectivo contrato de compraventa. La violación de esta cláusula dará derecho a la Municipalidad de Juan Pujol a exigir del/a adjudicatario/a originario/a un monto equivalente al 70% del valor actualizado del terreno.

Solo por causas debidamente justificadas, fallecimiento o abandono por un plazo superior a 12 meses; previo Informe Social, declaratoria de herederos en el caso que corresponda y con resolución fundada del Poder Ejecutivo Municipal, podrá autorizarse, la transferencia de lotes adjudicados a



heredero/as u otro grupo familiar y/o persona, siempre y cuando reúna las condiciones establecidas por la presente Ordenanza para poder ser adjudicatario/a.-----

**Artículo 13°)** Se considerará causal de desadjudicación:

El incumplimiento de las obligaciones asumidas por el/la adjudicatario/a, dará lugar a la desadjudicación de la parcela. -----  
-----

**Artículo 14°)** En los casos de desadjudicaciones, cualquiera sea el estado jurídico del inmueble, siempre que no se haya escriturado, el Poder Ejecutivo Municipal podrá otorgar nuevamente la parcela. A los fines de definir el/la nuevo/a adjudicatario/a se deberá recurrir al Registro Digital de Demanda de Parcelas. -----

**Artículo 15°)** Otorgamiento del Título de Propiedad y/o Escritura Traslativa de Dominio.

Acreditado el pago mediante certificado de libre deuda Municipal, el Poder Ejecutivo será el responsable de ejecutar el trámite de extensión de escritura traslativa de dominio. El/la titular realizara la escritura ante la Escribanía que considere conveniente, asumiendo los costos de escrituración. -----  
-----

**Artículo 16°)** Todos los casos de regularización se ajustarán a la presente Ordenanza en lo que se refiere a pago de mejoras, multas y sanciones. -----  
-----

**Artículo 17°)** Se excluyen del presente régimen, el otorgamiento de Boleto de Compra Venta de parcelas con fines industriales y/o a Entidades Intermedias con Fines Sociales y/o cualquier fin ajeno a vivienda familiar. Exceptuando los preexistentes en el caso de regularización de asentamientos. -----  
-----

**Artículo 18°)** FACULTAR al Poder Ejecutivo Municipal a disponer para la venta directa, aquellos inmuebles que integran el Registro de Bienes Inmuebles Municipales para Desarrollo de Loteos Sociales, que se encuentren en las franjas de menor valor de la Valuación Fiscal Tributaria que define Catastro de la Provincia de Corrientes para el ejido de Juan Pujol y/o comparativamente la

Valuación Fiscal de la parcela urbanizada con menor valor dentro del ejido de la Ciudad de Juan Pujol.-----

**Artículo 19°)** Simplicidad y celeridad: El PEM promoverá la implementación de procedimientos administrativos especiales para que los ciudadanos/as puedan desarrollar en forma ágil y rápida los trámites previstos en la presente ordenanza. -----

**Artículo 20°)** Convenios: A los fines de la presente ordenanza facultase al PEM a celebrar convenios con los organismos de Catastro y Tierras de la Provincia de Corrientes y el Registro de Propiedad Inmueble de Corrientes, como demás organismos pertinentes de la Provincia de Corrientes. -----

**Artículo 21°)** APRUEBASE el Anexo I -Sistema de Puntaje, y el Anexo II - Boleto de Compraventa, que forman parte de la presente. -----

**Artículo 22°)** COMUNÍQUESE AL Poder Ejecutivo. Cumplido. Archívese.

**ORDENANZA N.º**

**/2023.-**

### **ANEXO I**

ORDENANZA N° xxxx. -

#### **SISTEMA DE PUNTAJE A-DEMANDA GENERAL**

##### **1-TIPO DE VIVIENDA:**

Local adaptado a vivienda		40
Pieza en inquilinato, hotel, pensión		40
Vivienda precaria - casilla – rancho		40
Casa -Departamento- s/ baño instalad y/o cocina sin instalar.		30

Casa - Departamento- c/ baño instalado y/o cocina instalada.		10
--	--	----

## 2-TENENCIA DE LA VIVIENDA

Propietario de vivienda y/o terreno		0
--	--	---

Ocupante en relación de dependencia		20
--	--	----

Alquilada		
Incidencia del alquiler sobre el ingreso familiar.		
HASTA 15%		0
HASTA 25 %		10
HASTA 35%		15
MÁS DEL 35%		20

Cedida		0
--------	--	---

Ocupada		0
---------	--	---

## 3-SERVICIOS:

	SI	NO
Electricidad	0	10
Agua	0	10
Baño instalado	0	10
Cocina instalada	0	10

## 4- SITUACIÓN DE HACINAMIENTO:

Hacinamiento		15
--------------	--	----

## 5-VIVIENDA UBICADA EN ZONA INSALUBRE:

Cerca de algún basural		10
Área inundable		10

Cerca de aguas estancadas		10
Zona de fuertes pendientes		10
En terrenos anegados o rocosos		10

#### 6- SITUACIÓN FAMILIAR:

Se consignará 10 puntos por cada hijo menor de 18 años y embarazos mayores de tres meses.

#### 7-SITUACIONES ESPECIALES:

Integrante del grupo familiar con discapacidad		20
--	--	----

Jefe de Hogar (varón / mujer) sólo con Hijos menores de 18 años.		10
--	--	----

Antigüedad de residencia en la localidad

De 3 años en adelante		5
-----------------------	--	---

Nacido y con residencia permanente		10
------------------------------------	--	----

Titular o cónyuge mayor de 60 años		10
------------------------------------	--	----

Familiar a cargo mayor de 60 años		10
-----------------------------------	--	----

#### B-PERSONAS SOLAS

El sistema de puntaje, para estas situaciones contemplará algunos indicadores de la demanda general a saber:

Vivienda: Tipo, tenencia, servicios, situación de hacinamiento, vivienda ubicada en zona insalubre.

Situaciones especiales: Solicitantes con discapacidad o con enfermedades de largos tratamientos, antigüedad de residencia de la localidad.

## DESCRIPCIÓN CONCEPTUAL

### 1- TIPO DE VIVIENDA:

Local adaptado a vivienda: Es el albergue que funciona en un local fundamentalmente no destinado a hacer utilizado como vivienda. Son los ejemplos de este tipo las viviendas ubicadas en garajes, depósitos, etc.

Inquilinato: Vivienda con una entrada en común y donde se alojan 3 o más familias que comparten el/los baños y/o la/las cocinas abonando alquileres independientes cada uno.

Hotel- Pensión: Son unidades de viviendas colectivas donde se alojan huéspedes o pensionistas que siguen un régimen especial caracterizado por: Pago diario, semanal, quincenal y/o mensual del importe del alojamiento.

Cuando en una vivienda particular se alojan 4 huéspedes o más será considerada pensión.

Rancho- Casilla- Vivienda Precaria: Corresponde a viviendas aisladas y agrupadas construidas con materiales de muy baja calidad, al margen de los ordenamientos edilicios y que carecen de los servicios sanitarios adecuados.

Casa - Departamento s/ baño instalado y/o cocina sin instalar desagüe de pileta: Viviendas que no poseen el servicio de agua para ser utilizada en la descarga de los sanitarios y cocina que no tengan conexión de desagote a pozos o cloacas.

Casa- Departamento c/baño instalado y/o cocina instalada: Vivienda que posee los servicios de agua con descarga de sanitarios y cocina con conexión a pozos cloacas.

### 2- TIPO DE TENENCIA:

Propietario de vivienda y/o terreno.

Ocupante en relación de dependencia: vivienda cedida por el empleador al titular y los titulares y/o algún integrante del grupo familiar conviviente declarado.



**Alquilada:** Cuando exista relación locataria, mediando un pago mensual, existiendo o no contrato y/o recibo. A los fines del puntaje se considera la incidencia del alquiler sobre el total de los ingresos familiares.

**Cedida:** Cuando la propiedad recae sobre terceros, quienes la otorgan en calidad de préstamo al grupo familiar solicitante.

**Ocupada:** Cuando la propiedad del inmueble recae sobre un tercero, y los integrantes del grupo familiar solicitante han procedido su ocupación, sin mediar autorización por parte del propietario.

### **3- SERVICIOS:**

**Electricidad:** Se considera que posee el servicio cuando la vivienda cuenta con medidor, es decir si la cede un vecino se considera NO.

**Agua:** Se considera que SI a los que poseen agua dentro de la vivienda o del terreno que la comprende.

**Cocina Instalada:** Es el espacio independiente del resto de la vivienda el cual deberá contar con el artefacto cocina y la pileta con la descarga de agua y desagote instalado a las cloacas o pozo y de uso exclusivo de uso familiar.

**Baño instalado:** Se considera que posee baño instalado al que cuenta con artefactos sanitarios con descarga de agua y de uso exclusivo del grupo familiar conviviente.

### **4-SITUACIÓN DE HACINAMIENTO:**

Una familia lo posee cuando en promedio conviven más de dos personas por cuarto sin considerar el baño y la cocina.

### **5-VIVIENDA UBICADA EN ZONA INSALUBRE:**

Se indicará el que corresponde y se le otorgará diez puntos por cada situación presentada.

### **6-SITUACIÓN FAMILIAR:**

Se computará diez puntos por cada hijo/a menor de 18 años, incluyendo embarazos mayores de tres meses, para este último caso, deberá estar certificado por Salud Pública de la Provincia.

#### 7-SITUACIONES ESPECIALES:

Personas con Discapacidad: para estos casos deberá estar encuadrado en la Ley Provincia de Corrientes N° 4478 y presentar el certificado expedido por el Consejo Provincial del Discapacitado.

Jefe/a de Hogar (varón / mujer) sólo con hijos menores de 18 años.

Antigüedad de residencia en la localidad: Se computarán 5 puntos para las situaciones que cumplan con el requisito de 3 años en delante de antigüedad y 10 puntos para aquellos que son nacido/as y con residencia permanente en la localidad.

Titular o cónyuge mayor de 60 años.

Familiar a cargo mayor de 60 años.

### ANEXO II ORDENANZA N° xxxx

#### BOLETO DE COMPRA VENTA

En la Ciudad de Juan Pujol– Provincia de Corrientes, a los      días del mes de 202..., la Municipalidad representada por el Intendente Municipal Sr. ...., cuya firma refrenda el Secretario de Gobierno ..... en adelante LA MUNICIPALIDAD,      por      una      parte,      y      lo/as Ser/as.....CUIL N°      y      ..... CUIL N°      en adelante EL/LA COMPRADOR/A, por la otra, resuelven celebrar el presente Convenio, sujeto a las cláusulas y condiciones siguientes:

PRIMERA. OBJETO. LA MUNICIPALIDAD vende AL/LA COMPRADOR/A      un lote de terreno ubicado en la jurisdicción de Juan Pujol–      -, Nomenclatura Catastral de origen 0–....., individualizado provisoriamente como Manzana ..., Parcela ..., con una superficie total de .... M2 aproximada, según

anteproyecto de plano de mensura, que como anexo I forma parte de la presente acta.

Los lotes propuestos serán perfeccionados en medidas de superficie y medidas lineales con el plano de mensura definitivo.

**SEGUNDA. PRECIO. PAGO.** Se acuerda el valor de la parcela adjudicada en la suma de PESOS..... (\$.....) a abonar en ..... cuotas las que se actualizarán de acuerdo a .....

El valor incluye el precio de la tierra.

Se deja constancia que la parcela NO/SI registra OBRAS. -

En caso de contar con obras se deberá proceder conforme cláusula tercera.

**TERCERA. OBRAS DE INFRAESTRUCTURA.** Formando parte la parcela vendida del proyecto urbanístico, se deja constancia que:

1-Al momento de suscribir el presente se han ejecutado las siguientes obras.....

2-El estado de la mensura.....

3-El Comprador declara conocer el avance de las obras aquí referenciadas, prestando conformidad a la entrega de la posesión en el estado que se encuentran las obras, sin perjuicio de la continuidad de las mismas y que deberá asumir sus costos a medida que avancen. Dicho costo será financiado en cuotas que no podrá exceder el 20 % de los ingresos familiares, conforme pautas y condiciones previstos en el artículo 5 de la presente ordenanza.

**CUARTA. DESTINO DE LA PARCELA. TRAMITES ADMINISTRATIVOS.** EL/LA COMPRADOR/A se obliga a afectar la parcela adquirida a la construcción de la vivienda propia y de su grupo familiar con obligación de habitar el lote, debiendo comenzar la obra de construcción o su mejora dentro de los 12 meses a contar desde la entrega del Boleto de Compra Venta. Dicho plazo podrá ser prorrogado a solicitud del interesado por un período similar cuando exista justa causa. En caso de no estar ocupando actualmente el lote deberá terminar la construcción y habitar la vivienda con su grupo familiar conforme al uso y ocupación de acuerdo a lo estipulado en el código urbano dentro de los tres años (3) de otorgado el Boleto de Compra Venta.

Se deja constancia que la vivienda no será habilitada hasta tanto reúna las mínimas condiciones de habitabilidad. -

**QUINTA. PROHIBICION TEMPORAL DE CESIÓN. CONDICIONES**

Este boleto es intransferible por el o los compradores, quienes no podrán ceder ninguno de los derechos que el mismo acuerda. El o los compradores no podrán vender ni dar locación o cualquier otra modalidad contractual onerosa o gratuita el inmueble objeto de este acto, por un término de diez (10) años contados a partir de la fecha del respectivo contrato de compraventa. La violación de esta cláusula dará derecho a la Municipalidad de Juan Pujol a exigir del adjudicatario originario un monto equivalente al 70% del valor real del terreno.

#### **SEXTA. DESADJUDICACION**

El incumplimiento de las obligaciones asumidas por el VENDEDOR, dará lugar a la des adjudicación de la parcela.

**SÉPTIMA. RÉGIMEN NORMATIVO DE APLICACIÓN. CONFORMIDAD.** EL COMPRADOR manifiesta conocer y acepta, en todo su contenido y alcances, lo normado para el Registro de Bienes Inmuebles Municipales para Desarrollo de Loteo Social y las demás normativas municipales que pudieran ser aplicables; lo que ha sido claro y suficientemente explicado a EL VENDEDOR por EL Poder Ejecutivo.

**OCTAVA. ESCRITURA TRASLATIVA DE DOMINIO.** La escritura traslativa de dominio será otorgada una vez que se cuente con la mensura registrada en la Dirección General de Catastro de la Provincia de Corrientes.

El Vendedor deberá Acreditar el pago mediante certificado de libre deuda Municipal, y el Poder Ejecutivo será el responsable de ejecutar el trámite de extensión de escritura traslativa de dominio.

El titular realizara la escritura ante la ESCRIBANÍA QUE CONSIDERE CONVENIENTE. Los gastos, honorarios y/o gravámenes que demande el trámite serán soportados exclusivamente por EL COMPRADOR. -

**NOVENA. IMPUESTOS DE SELLOS.** Los sellados que correspondan al presente BOLETO DE COMPRA - VENTA serán soportados en el orden establecido por la Ley.

**DÉCIMA. IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES. POSESIÓN.** Los impuestos, tasas y contribuciones que graven el inmueble, serán a cargo exclusivo de EL/LA COMPRADOR/A; haciéndose en este mismo acto la entrega de posesión de la parcela libre de ocupantes y/o intrusos.

DÉCIMA PRIMERA. DOMICILIOS. A todos los efectos legales LA MUNICIPALIDAD constituye domicilio en calle ..... N°., y EL/LA COMPRADOR/A en ....., todos de la ciudad de Juan Pujol, sometándose a la jurisdicción y competencia de los Tribunales correspondientes, con competencia en lo contencioso administrativo de la Provincia de Corrientes.-

En prueba de conformidad, se firman DOS (2) ejemplares de un mismo tenor y a un solo efecto, en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento. -

### Guía técnica de contenidos de un código técnico de edificación

**EJE / LÍNEA ESTRATÉGICA DE DESARROLLO URBANO/TERRITORIAL**

**ESTRUCTURA ORGÁNICA, ADMINISTRATIVA Y REGULATORIA MUNICIPAL**

**PROYECTOS PRIORITARIOS DE ACCIÓN**

**PROYECTO: GUÍA TEMÁTICA DE CONTENIDOS DE UN CÓDIGO TÉCNICO DE EDIFICACIÓN**

El Código de Edificación es el conjunto de normativas de un municipio, estado, país o ente supranacional que regulan los mínimos de seguridad y calidad para la construcción de edificios en general o cualquier estructura artificial, inclusive y especialmente las viviendas.

La practica de desarrollar, aprobar y mantener los códigos de edificación varia considerablemente entre naciones. En algunos países los códigos de edificación son desarrollados por agencias gubernamentales o cuasi-gubernamentales como organizaciones de estandarizados, y finalmente promulgados por el gobierno central del país. Tales códigos son conocidos como los códigos de edificación nacionales, ya que su aplicación se extiende a toda la nación.



Dependiendo del país, el poder de regular sobre la construcción en relación a las variables de seguridad contra incendio o sobre las instalaciones sanitarias, eléctricas, gas, comunicaciones, etc.; puede estar cedido a las autoridades locales, que publican sus propias normas, las que no tienen estatus legal hasta que la autoridad local lo aprueba y lo impone en las ordenanzas.

En Europa, la Unión Europea ha impuesto el uso de los Euro códigos, que son los códigos usados en el seno de la Unión Europea. Cada país ha creado su propio código de la edificación en función de estos Euro códigos. Lo más interesante en los códigos de edificación europeos es que son de la forma Código, basado en prestaciones, es decir se exige a la edificación que cumpla unas prestaciones, unos requisitos mínimos, sin importar el material o las técnicas usadas. Por otra parte, y a efectos de la calidad de los productos o materiales se determinan estándares de calidad para cada uno de ellos y se estableció un sistema de “etiquetado” CE (Comunidad Europea) tanto para los productos europeos como para los que se importan.

De la misma forma en India, donde cada municipio y ciudad ha desarrollado su propio código que regula su jurisdicción. Todos estos códigos están basados en el modelo nacional.

En Estados Unidos cada ciudad importante tenía su propio Código Técnico, como el caso de Nueva York, aunque con el tiempo, al hacerse más complejos los códigos técnicos, se tiende a usar el estandarizado. Nueva York en 2008 abandono su código 1968 NEWYORK CITY BUILDING CODE en favor de adoptar una versión del Código Internacional de Edificación.

En la Argentina los códigos y Normas son elaborados por cada municipio. El Código de la Ciudad de Buenos Aires utilizado como base de muchos municipios de la Argentina, por ejemplo, dispone entre sus alcances a los asuntos que se relacionan con: “La Construcción, Alteración, Demolición, Remoción e Inspección de Edificios, Estructuras e Instalaciones Mecánicas, Eléctricas, Electromecánicas, Térmicas, de Inflamable y Sanitarias o parte de ellas”; y el “Mantenimiento e Inspección de Predios, Edificios, Estructuras e Instalaciones”. Tanto el Código de CABA como tantos otros de nuestro país, se conforman como un “Texto Ordenado” de las normas que se fueron incorporado a través del tiempo por la imposición de los cambios tecnológicos,

búsqueda de eficiencia y seguridad para los ciudadanos y usuarios en los edificios y en su construcción.

Los avances tecnológicos cualitativos y cuantitativos aplicados en los materiales y construcción para la eficiencia de edificios, en la medida en que las ciudades los integran a las normativas como exigencias; torna cada vez más compleja la gestión, visado de documentación y aprobación de proyectos y la posterior fiscalización de la obra.

Es por ello que las normas de aplicación se desagregan temáticamente en un compendio o “CÓDIGO TÉCNICO DE EDIFICACIÓN”, asimismo las funciones de los encargados de fiscalizar los proyectos y las obras conforman estructuras municipales más complejas por la división de temas y funciones. La Dirección de Obras de cada municipalidad es la entidad encargada de la fiscalización de las obras de construcción y urbanización. Ella es la que entrega los permisos de edificación para la ejecución de una obra y luego revisa que la construcción cumpla con la normativa vigente.

El “CÓDIGO TÉCNICO DE EDIFICACIÓN” complementa al “CÓDIGO DE PLANEAMIENTO” y demás Códigos y Normativas necesarias para la Administración Municipal.

Conjuntamente con el Código de Planeamiento en donde se establece: la determinación de zonas, indicadores urbanos, Restricciones al Dominio, Cesiones Urbanísticas y demás particularidades en los Usos y Ocupaciones mínimas y máximas del suelo urbano; habilitará la construcción de edificios que podrán o no transformar las características “Patrimoniales de la Localidad”, lo que repercutirá directamente en la sociedad local si previo a ello no se consideran las consecuencias de las normas que se adopten. Por ello es necesario crear un modelo “Ciudad Deseada” e imaginar la proyección de las consecuencias de las Normas previo a su aprobación, que impacten de forma negativa en las características intrínsecas de cada ciudad.

A efectos de la Fiscalización de las obras y mantenimiento de edificios es necesario contar con el “CÓDIGO DE FALTAS MUNICIPALES”, ello permite establecer las penalidades por incumplimiento o faltas cometidas a la integridad de las leyes municipales en general y con respecto al Código de Edificación en particular.

A continuación, se provee de un listado temático relacionado a la construcción, funcionamiento y mantenimiento de edificios, que al momento pretende incluir

la mayor cantidad de enunciados normativos que deberían considerarse para la elaboración de un: **“CÓDIGO TÉCNICO DE EDIFICACIÓN”**

### **Reglamento de Construcción**

#### Disposiciones normativas de carácter general.

Objeto y Ámbito de aplicación.

Organismo de Aplicación.

Obligaciones de los Propietarios-Usuarios-Profesionales y Empresas.

Actualización.

Publicación.

Definiciones.

Calidad de la Arquitectura.

Calidad en la Edificación.

Afectación del Patrimonio Urbano y Edificio Local por Obras Nuevas. Impacto Ambiental. Condiciones Cualitativas y Cuantitativas.

Normas y Leyes Nacionales, Provinciales e Internacionales.

Disposiciones sobre las Unidades Legales de Medida.

#### Administración.

Documentos Necesarios para Tramitar Permisos o Avisos de Obra.

Visado y Aprobación de Proyectos de Obras, Permisos de Obras, Parciales y Finales de Obras; a cargo del municipio para el que podría implementarse un visado a través de un “Sistema Informático”.

Sistema de Visado y Gestión de Trámites relativos a un Proyecto y Obra.

Archivo de Planos – Obras Paralizadas y Reanudación de Trámites de Permisos.

Inspección y Fiscalización de Obras, Edificios e Instalaciones en general, Sanitarias y Electromecánicas.

Fiscalización municipal. Requisitos exigibles a las entidades de control de calidad de la edificación y a los laboratorios de ensayos para el control de calidad de la edificación para el ejercicio de su actividad.

Reglamento de Visación, Aprobación, Ejecución y Final o Parcial de Obras: Definición de los pasos administrativos para gestionar cada uno de los derechos jurídicos que otorga el municipio, antes, durante y finalizado el proyecto y construcción de un edificio.

Ante la complejidad de las exigencias que cada vez más se establecen en las “Normas” para el proyecto y construcción de los edificios y consecuentemente en la aprobación de los mismos, se define la división de proyecto de edificación

en dos fases, correspondientes al “Visado del Proyecto Básico” y “Aprobación del Proyecto de Ejecución” con el objetivo de que el primero sirva para tramitar y obtener el Permiso de Edificación que acredite el cumplimiento de las normas establecidas, y el segundo (una vez introducidas las modificaciones prescritas durante el trámite y conteniendo todos los requisitos técnicos exigidos) sirva para dar inicio a las obras de edificación.

- El Proyecto Básico definirá las características generales de la obra y sus prestaciones mediante la adopción y justificación de soluciones concretas. Su contenido será suficiente para solicitar el Permiso Municipal de Obras, las concesiones u otras autorizaciones administrativas.
- El Proyecto de Ejecución desarrollara el Proyecto Básico y definirá la obra en su totalidad sin que en el puedan rebajarse las prestaciones declaradas en el básico ni alterarse los usos y condiciones bajo las que, en su caso se otorgó el Permiso Municipal de Obras el que debería completarse en un plazo perentorio.

#### Profesionales, Empresas e Instituciones Profesionales

Intervención de los Profesionales Habilitados para el Proyecto/Dirección Técnica y Ejecución de Obras – Visado Colegial –.

Requisitos de Documentación para el Visado, Aprobación y Ejecución de Obras.

Informe Técnico – Parcial/Final de Obras.

Balances de Superficies.

Requisitos Conformes a Obra/ Empadronamiento de Construcciones sin Permiso.

#### Disposiciones Especiales.

Carácter de las Obras y Ocupación.

Numeración Domiciliaria.

Ocupación.

Línea y Nivel.

Aceras.

Cercas.

Cercos divisorios.

Fachadas.

Carteles / Aleros/Marquesinas y Toldos.

Condiciones de Habitabilidad.

Clasificación de Locales.

Patios.

Dimensiones de los Locales.

Servicios de Salubridad.

Iluminación y Ventilación Natural de los Locales.

Medios de Salida.

Escaleras y Rampas.

Instalaciones Complementarias.

Obras de Reforma y Ampliación.

Prevenciones Contra Incendios.

#### Ejecución de las Obras.

Impacto Ambiental para la Ejecución de Obras.

Obras que producen molestias a terceros y en la vía pública.

Seguridad en Obras.

Vallas Provisorias.

Bandejas de Protección – Andamios.

Letreros al Frente de las Obras.

Terraplenes y excavaciones.

Demoliciones.

Cimientos.

Entrepisos.

Ejecución de las Instalaciones Complementarias.

Condiciones armonizadas para la comercialización de productos de construcción y su entrega en obras dentro del ejido municipal.

Conclusión de las obras.

Obligación de Conservar. Mantenimiento de Edificios e Instalaciones.

#### Sistemas de Construcción

Tradicional, Normalizado, Adobe, Otros.

Actualización permanente para la sostenibilidad, Innovación y Calidad en la Edificación.

Etiquetado de Productos de Construcción. Normas de Calidad.

Muros y Paramentos Verticales.

Revoques Revestimientos y Pinturas.

Aberturas, Carpinterías y Vidrios.

Aislaciones.

Entrepisos.

Contrapisos y Solados.

Techos.

Instalaciones y Conductos.

Otras Partes de un Edificio.



Anuncios.

Construcciones en Cementerio.

Edificios de Usos Particularizados.

Prescripciones para cada uso.

Edificios destinados a Equipamiento Social, Cultural, Educacionales, Sanitarios y todos aquellos Usos que requieren de un estudio particular para su aprobación.

Centros Comerciales, Grandes Tiendas, Paseos de Compras, Ferias y Locales Comerciales.

Edificios Comerciales, Industriales.

Talleres, Depósitos con Instalaciones de Combustibles Líquidos, Gaseosos, Sólidos o Sustancias Químicas Tóxicas y/o Peligrosas.

**Reglamento sobre Edificios sometidos a Subdivisión bajo la Ley 13512 Propiedad Horizontal.**

**Reglamento de Accesibilidad y no Discriminación para el Acceso a Edificios Privados y Públicos y la Utilización de los Espacios Públicos Urbanizados.**

Normativa de Accesibilidad.

**Reglamento sobre Normativas Relacionadas con las Normas de Construcción Sismorresistentes.**

Código Estructural/Normas.

**Reglamento sobre Productos e Instalaciones Contra Incendio en Edificios Industriales Comerciales o Habitacionales.**

Reglamento de Instalaciones de Protección Contra Incendio.

Reglamento de Seguridad Contra Incendio en los Establecimientos Industriales.

Clasificación de los Productos de Construcción y de los Elementos Constructivos en función de sus Propiedades de reacción y resistencia frente al fuego.

**Reglamento sobre Productos e Instalaciones Electromecánicas en Edificios Industriales, Comerciales o Habitacionales.**

Reglamento de Aparatos de Elevación y Mantenimiento de los mismos.

Reglamento para Ascensores y Componentes de Seguridad para los mismos.

Reglamento Electrotécnico para Baja Tensión.

Reglamento Técnico de Distribución y Utilización de Combustibles Gaseosos y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

Reglamento de Seguridad para Instalaciones Frigoríficas y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

Reglamento de Equipos a Presión y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

**Reglamento Sobre Seguridad y Salud por Actividad.**

Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas.

Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas.

Reglamento de Seguridad y Salud.

Reglamento sobre Seguridad y Salud en los lugares de Trabajo.

Reglamento sobre Autoprotección de los Centros, Establecimientos y Dependencias dedicados a actividades que puedan dar origen a situaciones de emergencia.

Reglamento sobre Piscinas. Normativa de accesibilidad y seguridad. Criterios Técnicos – Sanitarios de las Piscinas.

**Disposiciones sobre Construcciones Temporales o Móviles.**

**Actividades Eventuales con concentración de público.**

**Disposiciones Normativas relacionadas a la Eficiencia Energética de los Edificios**

Reglamento relativo a la Eficiencia Energética de los Edificios.

Certificación Energética.

Procedimiento Básico para la Certificación de la Eficiencia Energética de los Edificios.

Definición de Perímetro Próximo y Distante para Evaluación del Origen renovable o no de la Energía.

Medidas urgentes para la transición Energética y Protección de los consumidores.

Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior.

Reglamento de Eficiencia Energética en Instalaciones de Alumbrado Exterior y sus Instrucciones Técnicas Complementarias.

Movilidad Eléctrica e Infraestructuras de Recarga.

Medidas Urgentes en el Ámbito Energético para el fomento de la movilidad Eléctrica el autoconsumo y el despliegue de Energías Renovables.

**Disposiciones Normativas relacionadas con Protección Frente al Ruido.**

Reglamento sobre la evaluación y gestión del ruido ambiental.

Reglamento sobre la zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

**Disposiciones Normativas relacionadas al Aire y la Ventilación.**

Reglamento sobre los requisitos de Diseño Ecológico de Ventilación y Mitigación de Impactos por emanaciones de Gases.

**Disposiciones sobre suministro de Agua Potable y Riego. Evacuación de Aguas Pluviales y Residuales.**

Reglamento sobre los criterios sanitarios de la Calidad del Agua para consumo humano.

Criterios Higiénicos – Sanitarios para la prevención de la Legionelosis.

Reglamento sobre el uso racional del agua.

Reglamento sobre la impermeabilización del suelo.

Reglamento sobre los desechos líquidos cloacales residuales.

Reglamento sobre acuíferos subterráneos y lixiviados.

**Disposiciones sobre los Desechos Sólidos Urbanos**

Reglamento sobre desechos domiciliarios y comerciales.

Reglamento sobre desechos Industriales.

Reglamento sobre los desechos clínicos resultantes de la atención médica prestada en hospitales, centros médicos y clínicas para la salud humana y animal (residuos patológicos).

**Reglamento sobre Normas de Seguridad Básicas para la protección contra los peligros derivados de la Exposición a las Radiaciones Ionizantes.**

## **BIBLIOGRAFÍA**

Anne Whiston Spirn (1984) "The Granite Garden: urban nature and human design" Escuela de Arquitectura y Planificación MIT - (1984).

Bruniard, Enrique D. (1966). Bases Fisiográficas para una División Regional de la Provincia de Corrientes. Revista Nordeste N° 8. Facultad de Humanidades. Universidad Nacional del Nordeste.

Buzai, G. y Baxendale, C. (2011). *Análisis Socioespacial con Sistemas de Información Geográfica (Tomo 1). Perspectiva científica. Temáticas de bases ráster*. Buenos Aires. Lugar Editorial. 304 p.

Documento Nueva Agenda Urbana, UN, 2017

Guía de Planificación Territorial (2016), Subsecretaría de Planificación Territorial de la Inversión Pública, Ministerio del Interior, Obras Públicas y Viviendas.

Guía Metodológica: Planificación para la implementación de la Agenda 2030 en América Latina y el Caribe (2018), CEPAL – Cooperación alemana.

Hábitat III, Documento Nueva Agenda Urbana (2017), Naciones Unidas (UN).

ONU (2019). Hábitat. La Nueva Agenda Urbana en español. Disponible en: <https://onuhabitat.org.mx/index.php/la-nueva-agenda-urbana-en-espanol>

Ramírez, L. (2014). Comentarios Iniciales. Particularidades Fisiográficas del Territorio Correntino. En Corrientes en Cifras. 2014. 1era Ed. Con Texto Libros. UNNE. pp.17-22.

UNEP (org) - UN Environment Programme. UNEP 2016 remite al informe anual emitido por la organización referido al "Estado de la Biodiversidad en Latinoamérica y el Caribe".

## **ANEXO I**

### **ACLARACIONES METODOLÓGICAS**

#### **Introducción**

Las aclaraciones que siguen a continuación se refieren a temas desarrollados en la descripción de cada uno de los seis municipios incluidos en el plan de trabajo, por tales razones y a los fines de optimizar espacio y reducir la extensión del documento, se considera oportuno reunir en un solo apartado las aclaraciones metodológicas sobre temas presentes en los seis municipios seleccionados.

#### **Consideraciones sobre indicadores sociales**

Los indicadores sociales relacionados a las condiciones del hábitat en cada uno de los municipios ocupa un lugar relevante. La aclaración metodológica se vincula en este caso con la calidad de las viviendas a través de datos estadísticos del censo 2010. Para ello es necesario considerar el concepto de CALMAT. Se clasifica en cinco calidades, relacionando materiales predominantes en tres de los componentes de la misma (pisos, paredes y techos), los que son evaluados en relación a su solidez, resistencia y capacidad de aislamiento térmico, hidrófugo y sonoro (INDEC, 2001).

- CALMAT I: la vivienda presenta materiales resistentes y sólidos en todos los componentes constitutivos (pisos, paredes y techos) e incorpora todos los elementos de aislación y terminación.
- CALMAT II: la vivienda presenta materiales resistentes y sólidos en todos los componentes constitutivos, pero le faltan elementos de aislación o terminación al menos en uno estos.
- CALMAT III: la vivienda presenta materiales resistentes y sólidos en todos los componentes constitutivos, pero le faltan elementos de aislación y/o terminación en todos estos, o bien, presenta techos de chapa de metal o fibrocemento u otros sin cielorraso, o paredes de chapa de metal o fibrocemento.



- CALMAT IV: la vivienda presenta materiales no resistentes al menos en uno de los componentes constitutivos, pero no en todos.
- CALMAT V: la vivienda presenta materiales no resistentes en todos los componentes constitutivos.

El análisis incluye también los detalles de terminación como cielorraso, revoque exterior y cubierta del piso, lo que permite clasificar la calidad del material de las viviendas.

Los hogares con Necesidades Básicas Insatisfechas (NBI) son los hogares que presentan al menos uno de los siguientes indicadores de privación:

Vivienda: hogares en una vivienda de tipo inconveniente (pieza de inquilinato, vivienda precaria u otro tipo, lo que excluye casa, departamento y rancho). (NBI 1)

Condiciones sanitarias: hogares que no tuvieran ningún tipo de retrete. (NBI 2)

Hacinamiento: hogares que tuvieran más de tres personas por cuarto. (NBI 3)

Asistencia escolar: hogares que tuvieran algún niño en edad escolar (6 a 12 años) que no asistiera a la escuela. (NBI 4)

Capacidad de subsistencia: hogares que tuvieran cuatro o más personas por miembro ocupado y, además, cuyo jefe no haya completado tercer grado de escolaridad primaria. (NBI 5)

## ANÁLISIS DE LA EXPANSIÓN URBANA

### Materiales, fuentes y secuencia metodológica

La secuencia metodológica adoptada persigue la obtención de cartografía temática que permita detectar el avance de la mancha urbana de las ciudades objeto de estudio (Saladas, Bella Vista, Santa Rosa, Curuzú Cuatiá, Mocoretá y Juan Pujol). A continuación, se describe la misma a modo de fases:

#### Fase 1: Preparación del insumo básico

Dentro de esta etapa se incluyen los procesos necesarios para la integración de información georreferenciada que permita visualizar la mancha

urbana y avanzar hacia la construcción de la cartografía temática de usos y coberturas de la tierra de dos momentos diferentes, necesaria para realizar un posterior análisis multitemporal.

- Descarga de imágenes satelitales LANDSAT 5/8 (según disponibilidad para los años seleccionados) del sitio web del Servicio Geológico de los Estados Unidos (USGS) (disponibles en: <https://earthexplorer.usgs.gov/>).

Para el caso de las ciudades localizadas en el sector norte (Bella Vista, Saladas y Santa Rosa) se usaron las siguientes imágenes:

**Año 1990<sup>3</sup>:**

Landsat 5. Sensor *Thematic Mapper-TM*

Path/Row: 226/080

Resolución espacial: 30m

**Año 2022:**

Landsat 8. Sensor *Operational Land Imager-OLI*

Path/Row: 226/080

Resolución espacial: 30m

Para el caso de las ciudades localizadas en el sector sur (Curuzú Cuatiá, Mocoretá y Juan Pujol) se usaron las siguientes imágenes:

**Año 1990<sup>4</sup>:**

Landsat 5. Sensor *Thematic Mapper-TM*

Path/Row: 226/081

Resolución espacial: 30m

**Año 2022:**

Landsat 8. Sensor *Operational Land Imager-OLI*

Path/Row: 226/081

Resolución espacial: 30m

Se justifica el uso de las mismas dada la posibilidad de acceso de forma gratuita y la disponibilidad de las mismas en ambos momentos seleccionados, considerando la necesidad de trabajar con insumos de similares características.

---

<sup>3</sup> Dadas las dimensiones de la Colonia Santa Rosa en el año 1990 y las características de las imágenes de la Misión Landsat 5 Sensor TM, las mismas no resultaron óptimas para realizar una clasificación supervisada acertada. Por tal motivo, se optó por realizar un análisis en un periodo menor (entre 2002 y 2022).

<sup>4</sup> Se tomaron iguales consideraciones para Juan Pujol que las descriptas en la nota anterior para el caso de Colonia Santa Rosa (1).

- En base a consulta de antecedentes y bibliografía específica se realizaron composiciones falso color que permitieran visualizar las diferentes clases a usar en la etapa de clasificación de las imágenes. Para el año 1990, se optó por la composición falso color 5-4-3 (Landsat 5) y para el año 2022 se optó por las composiciones 6-5-4 o 7-6-4 (Landsat 8) según sea el caso.
- Descarga del shapefile de “asentamiento y edificios” provistos por el Instituto Geográfico Nacional (IGN) cuya fecha de creación data del año 2019 (disponible en: <https://www.ign.gob.ar>). A partir de la misma se extrajeron los ejidos urbanos de las ciudades de interés y se decidió expandir su extensión 1Km a la redonda para evitar que la extensión de la mancha urbana para el año 2022 exceda los límites de la capa utilizada (correspondiente al año 2019).
- Extracción de las composiciones falso color de las ciudades a utilizar en base a la máscara construida a partir de los ejidos urbanos.

## **Fase 2: Construcción de cartografía de usos y coberturas de la tierra**

En esta fase se incluyen los procesos relacionados a la obtención de dos mapas de usos y coberturas de la tierra para los años 1990 y 2022<sup>5</sup> de cada una de las ciudades de interés. Para ello se realizaron los siguientes pasos:

1. Determinación de clases a trabajar: Urbano, Suelo Desnudo, Vegetación, Agua.
2. Muestreo y generación de firmas espectrales en base al mismo. Se optó por el tipo de muestreo aleatorio.
3. Clasificación. Se utilizó un método supervisado basado en el criterio de máxima probabilidad, que permitió obtener una capa de tipo ráster en la que cada pixel se asigna a una de las clases o categorías definidas.
4. Reclasificación. Con el objeto de enfocar el estudio en el avance de la mancha urbana se procedió a reclasificar el producto obtenido en el paso anterior para obtener una cartografía que refleje distinga las clases “Urbano” de lo “No Urbano”.

---

<sup>5</sup> 2002 y 2022 para Colonia Santa Rosa y para Juan Pujol.

5. Aplicación de un proceso de generalización. A efectos de mejorar la visualización de los productos obtenidos se aplicó un proceso de filtrado de paso bajo (con vecindad de 3x3 píxeles). Esta opción suaviza todo el ráster de entrada y reduce la importancia de las celdas anómalas.

### **Fase 3: Presentación y análisis de los resultados.**

En esta fase se incluyen:

- Presentación de cartografía temática generada.
- Presentación del avance de la mancha urbana.
- Determinación aproximada<sup>6</sup> de superficies por clases.

## **PROYECCIONES DE POBLACIÓN**

Para los municipios se recurrió a las proyecciones poblacionales al año 2020 de la Dirección Provincial de Estadística y Censos. Mientras que para la proyección población de los Departamentos de Corrientes se utilizó las proyección poblacional proporcionada por el INDEC.

---

<sup>6</sup> En función de las resoluciones espaciales trabajadas.