



SENADO DE LA NACIÓN
COMISION DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y MUNICIPALES

FORMULARIO DE PRESENTACIÓN		
RECONOCIMIENTO A LA BUENA GESTIÓN MUNICIPAL 2014		
Organismo: Municipalidad de San José		Provincia: Entre Ríos
Responsable para contactar: Leandro Sebastián Scherpf		Fecha de Llenado del Formulario: 28/08/2014
Calle: Centenario	Nº: 1098	CP:3283
Localidad: San José	Municipio: San José	Cantidad de habitantes: 18.178 (según censo 2010)
Teléfonos: 03447 -470017/470178		Fax: 03447 -470017/470178
Sitio web: http://www.sanjose.gov.ar/		E-Mail: administracionmunicipalsanjose@gmail.com
Título de la experiencia: Banco de Tierras de la Ciudad de San José		

AVAL DEL INTENDENTE		
Apellido y Nombres: Canali Pablo Andres	Sello:	Firma:

- EL AVAL DEL INTENDENTE CERTIFICA ADEMÁS LA VERACIDAD DE LOS DATOS PRESENTADOS.
- RECUERDE QUE TODOS LOS CAMPOS DEL FORMULARIO DEBERÁN ESTAR COMPLETOS.
- **NO ALTERE EL ESPACIO PREVISTO (MÁXIMO UNA CARILLA POR ASPECTO) PARA CADA UNO DE LOS PUNTOS DE EVALUACIÓN A CONSIDERAR.**
- PARA CUALQUIER CONSULTA, DIRIGIRSE A:
COMISIÓN DE ASUNTOS ADMINISTRATIVOS Y MUNICIPALES del H. SENADO DE LA NACIÓN
Hipólito Yrigoyen 1708 6º piso, oficina 624 (C1089AAH) TEL. (011) 4010-3000 int. 7644 / 7646 FAX: (011) 4010-3375
MAIL: alalfons@senado.gov.ar / salisio@senado.gov.ar

NO LLENAR ESTOS CAMPOS		
Fecha de Recepción:	Cat.:	Nº de Registro:



UNIVERSIDAD NACIONAL DE GENERAL SARMIENTO



FEDERACIÓN ARGENTINA DE MUNICIPIOS



MINISTERIO DEL INTERIOR
SECRETARÍA DE ASUNTOS MUNICIPALES



SECRETARÍA DE POLÍTICAS SOCIALES
DIRECCIÓN GENERAL DE DESARROLLO SOCIAL
PRESIDENCIA DE LA NACIÓN



Dirección Nacional de Proyectos con Organismos Internacionales de Crédito
Ministerio de Economía y Producción
FOSIP



UNSAM
UNIVERSIDAD NACIONAL DE SAN MARTÍN



Síntesis o resumen del proyecto:

Mediante ordenanza 27/2012 del Honorable Concejo Deliberante (H.C.D.) se crea el Banco Municipal de Tierras de la Ciudad de San José con el objeto de contar con un instrumento que permita participar como un agente fundamental en el mercado de suelo. De esta forma se pretende incorporar y redistribuir los beneficios, regular y controlar la expansión del mercado inmobiliario, proveer una oferta de tierras accesibles para los ciudadanos carentes de vivienda propia y poseer una herramienta que permita desarrollar dentro del municipio los planes nacionales y provinciales destinados a facilitar el acceso a la vivienda.

Caracterización del municipio en que tuvo lugar la experiencia:

SAN JOSÉ, Colón, Entre Ríos.

Ubicación Geográfica: centro este de la provincia de Entre Ríos, a 10 Km. de la ciudad de Colón, cabecera del departamento, unidas por la ruta provincial N° 130. (32°12'27.8"S 58°13'09.5"W).

Categoría: Municipio

Carta Orgánica: No

Población 1991: 13.373 habitantes

Población 2001: 14.965 habitantes

Población 2010: 18.178 habitantes (9.069 varones y 9.109 mujeres).

Presidente Municipal: Pablo Andrés Canali

Año de asunción: 2007

Presupuesto de Recursos y Gastos para el Ejercicio 2014: \$ 77.734.401,00 (aprobado por Ordenanza 35/2013)

Cantidad de empleados municipales: 140 en planta permanente y 260 contratados.

Total de hogares y viviendas (censo 2010): 5.674 hogares, 6.396 viviendas.

Objetivos propuestos y metas del proyecto o políticas del municipio:

Objetivo principal: Crear el Banco Municipal de Tierras de la Ciudad de San José, el que estará integrado por los inmuebles actualmente de propiedad municipal, de carácter privado, más aquellos que se reciban o adquieran con objeto de constituir una reserva de tierras.

Objetivos secundarios:

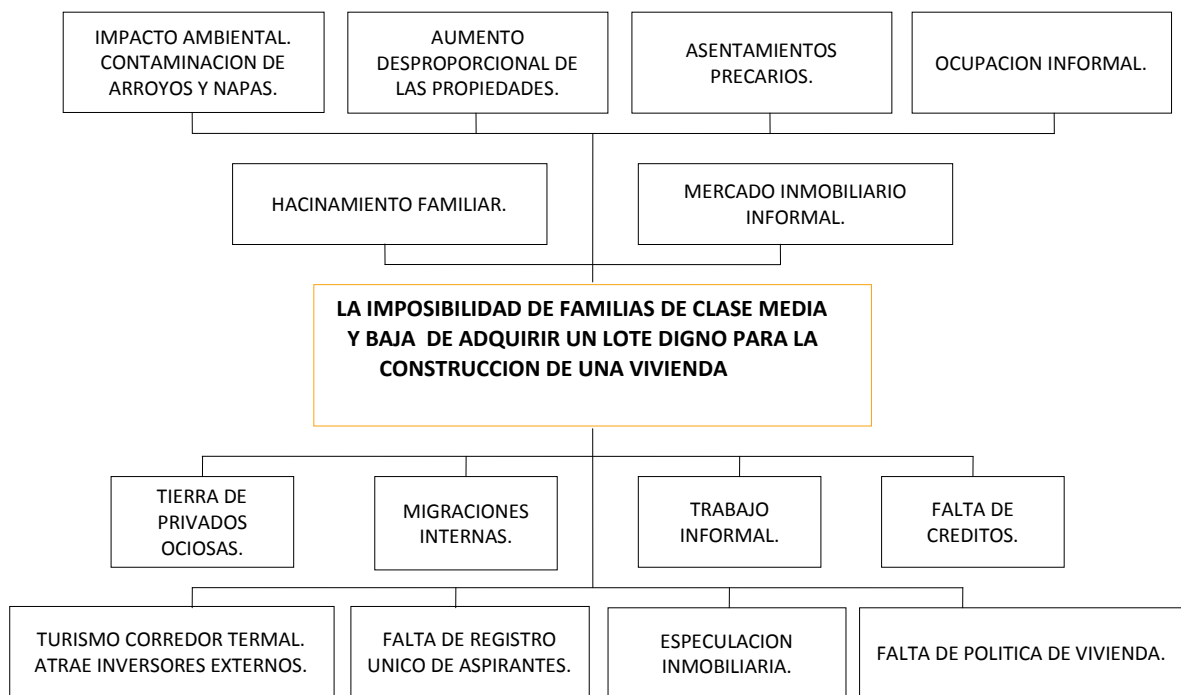
- Crear un Fondo Municipal de Banco de Tierras.
- Adquirir suelo urbano apto para vivienda para aquellos habitantes que no puedan obtener una parcela.
- Intervenir por medio del Ente Administrador de Banco Municipal de Tierras de la Ciudad de San José en el mercado del suelo.
- Evitar la dispersión urbana.

Problema que la experiencia intenta resolver.

Como se puede observar en el árbol de problemas la problemática principal detectada es la imposibilidad de familias de clase media y baja de adquirir lotes dignos para la construcción de vivienda, ocasionando hacinamiento familiar, mercado inmobiliario informal, impacto ambiental, aumento desproporcional de las propiedades, asentamientos precarios y ocupación informal.

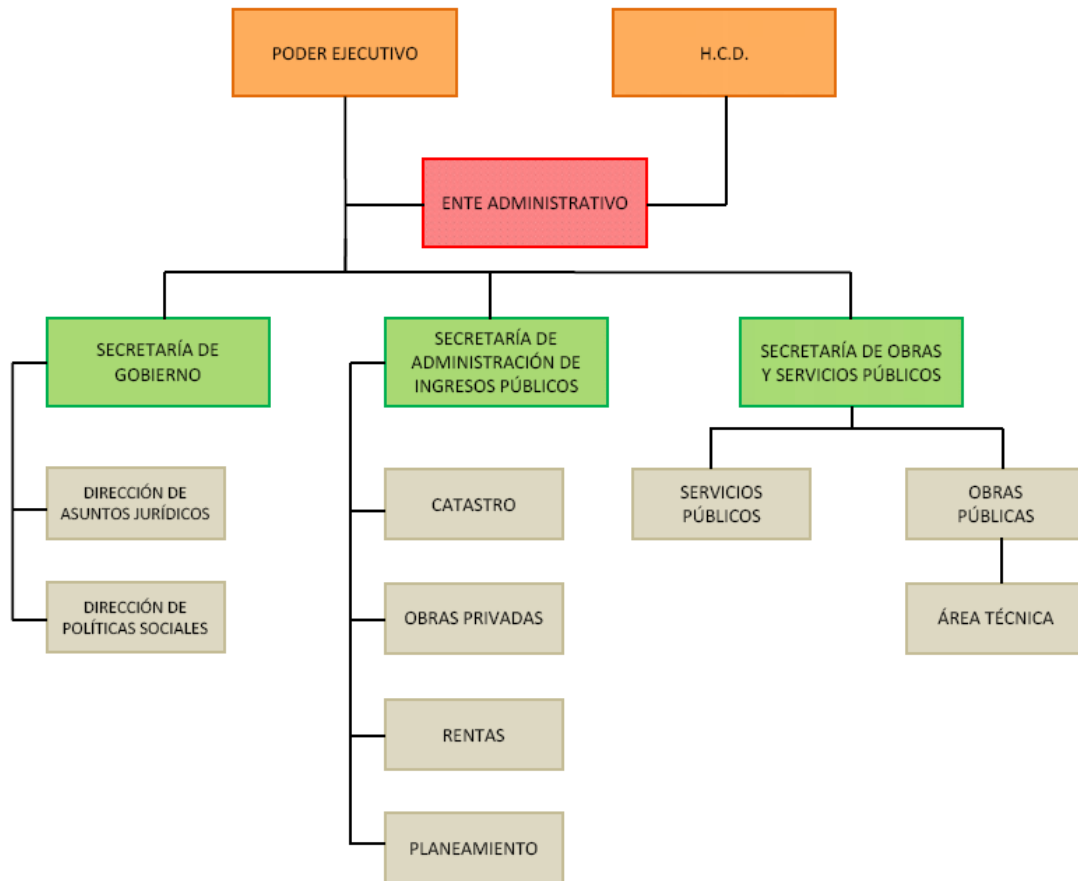
Esta imposibilidad de acceso a un lote digno para vivienda es generada principalmente por la presencia de terrenos privados ociosos en la planta urbana, la especulación inmobiliaria, la falta de créditos y la falta de políticas de vivienda, entre otros.

Árbol de problemas.



Caracterización del área del municipio en la que se llevó a cabo el programa:

Los actores involucrados son el Poder Ejecutivo y el H.C.D. a través del Ente Administrativo.



Marco normativo de la experiencia:

Dentro del marco normativo las ordenanzas que sustentan jurídicamente la experiencia son:

- Ordenanza 16/2009 - Fraccionamiento de suelo
- Ordenanza 10/2011 - Uso del suelo
- Ordenanza 27/2012 - Banco de Tierras Municipal - Reglamento del Ente Administrador del Banco de Tierras
- Ordenanza 4/2013 - Convenios Urbanísticos

Caracterización de la situación previa:

Si bien el Municipio ya contaba con la existencia del Plan Estratégico Urbano Ambiental y Ordenanzas de regulación, uso de suelo y loteo, la ausencia de un Banco de Tierras Municipal generaba que las tierras captadas por la cesión o donación de privados se incorporaban al patrimonio municipal sin un destino específico, muchas veces sin culminar el proceso administrativo que esto conlleva. Esta situación generó, en algunos casos, ocupaciones ilegales, vacíos urbanos o desarrollos de vivienda social en zonas inadecuadas.

Además las familias imposibilitadas debido al incumplimiento de ciertos requisitos para acceder a la vivienda propia mediante planes sociales existentes no contaban con una respuesta por parte del Estado, conllevando a situaciones de hacinamiento.

Características generales de la iniciativa:

La actividad original de la iniciativa fue la realización de la ordenanza de creación del Banco de Tierras Municipal, para lo cual participaron distintos actores sociales como colegios profesionales y agentes inmobiliarios. Seguidamente se creó la Comisión Administradora del Ente Administrador del Banco de Tierras, regulada por un reglamento especial de funcionamiento.

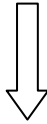
Conformado el Ente se desarrollaron las siguientes actividades:

- Relevamiento de lotes municipales, ubicación y estado de los mismos.
- Solicitud al Área de Planeamiento Municipal de informes de proyectos de loteo presentados para conocer futuros lotes municipales.
- Análisis del ofrecimiento de propietarios de lotes privados a realizar convenios urbanísticos.
- Llamado a inscripción para interesados en adquirir lotes. En esa oportunidad se inscribieron cerca de 200 aspirantes que reunían los requisitos previos.
- Diseño de formularios e inscripción.
- Realización del sorteo de 10 lotes que contaban con todos los servicios.
- Convenio urbanístico con un privado. Con esto se incorporó 30 lotes al banco de tierras.
- Llamado especial a inscripción a beneficiarios del Pro.Cre.Ar dentro del modo compra de terreno y construcción.
- Colaboración técnica, en el proyecto de servicios, con propietarios de lotes para la realización de obras.
- Realización del sorteo de 10 terrenos para beneficiarios del Pro.Cre.Ar. Entregando toda la documentación necesaria para presentar en banco. De estos beneficiarios un 50 % firmó escritura en septiembre de 2014 y el resto para el próximo mes.
- Además se recibieron nuevas solicitudes de aspirantes del Pro.Cre.Ar. y ciudadanos carentes de terreno propio que están siendo evaluadas.

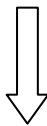
Etapas de implementación y grado de avance:

Las etapas de implementación fueron las siguientes:

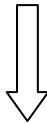
Discusión del proyecto de ordenanza con actores involucrados.



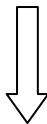
Creación de la ordenanza 27/2012



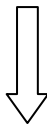
Creación del ente administrador y su reglamento



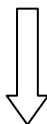
Relevamiento de lotes municipales



Sorteo de lotes municipales



Convenios urbanísticos



Sorteo a beneficiarios del procrear

Recursos humanos involucrados:

El Ente Administrador del Banco de Tierras está compuesto de la siguiente manera:

Presidente: **Pablo Canali** (Presidente Municipal)

Secretaria: **Mercedes Bodean** (Concejal FTPSJ)

Vocales: 1) **Irma Monjo** (Vicepresidente Municipal)

2) **Laurindo Boujon** (Concejal FTPSJ)

3) **Dario Galvalisi** (Concejal FPV)

4) **Aldo Follonier** (Secretario Obras Publicas)

5) **Leandro Scherpf** (Secretario Administración Municipal e Ingresos Públicos)

Financiamiento:

La inversión inicial se realizó mediante fondos públicos municipales, siendo la principal para la realización de los servicios del convenio urbanístico realizado con el privado.

El recupero de la inversión se efectúa con la venta a los beneficiarios de Pro.Cre.Ar., generando esto fondos para la realización de nuevos convenios o compra de lotes para urbanizar.

Proceso de negociación y conflictos que hayan surgido durante el diseño o implementación del programa:

La principal negociación que se realizó fue con el privado, con quien se firmó el convenio urbanístico.

Para describir un poco los antecedentes del convenio se transcribe parte del mismo.

La MUNICIPALIDAD ha aprobado un anteproyecto de loteo presentado por el PROPIETARIO sobre un inmueble de su propiedad ubicado en el Departamento Colón, Distrito Primero, San José.

El PROPIETARIO está obligado a llevar a cabo los servicios de infraestructura del loteo, conforme a los términos de la Ordenanza N° 16/2009. En virtud de lo establecido por la Ordenanza N° 04/2013 el Departamento Ejecutivo está autorizado a recibir terrenos en forma de pago por obras de infraestructura realizadas o a realizarse en loteos dentro de la Ciudad de San José.

El Propietario solicita a la Municipalidad presupuesto de los servicios de apertura y consolidación de calles, red de agua, red de cloacas, iluminación pública, pozo y tanque de reserva de agua potable para 4 manzanas ubicadas entre calles Entre Ríos, San José Obrero, Urquiza y Calle Pública. La Municipalidad presupuesta dicha obra en \$1.306.563,04. El Propietario propone abonar dicha obra con la cesión de un inmueble de aproximadamente 10.477,49 m². Solicitada la tasación de dicho inmueble a dos agentes inmobiliarios, se informa que el valor del metro cuadrado en dicho sector se estima entre \$360 y \$400. Siendo un precio conveniente, las partes acuerdan la realización de obras de servicios de apertura y consolidación de calles, red de agua potable, red de desagües cloacales, iluminación pública, pozo de captación de agua potable y tanque de reserva para las manzanas a cambio de la cesión por parte del propietario de una manzana de aproximadamente 10.400 m².

Evaluación del impacto de la experiencia:

La experiencia ha resultado más que exitosa, no solo porque se ha solucionado la imposibilidad de acceso a la vivienda a familias de San José y sus efectos, sino también porque se ha conocido el funcionamiento del mercado de suelo local permitiendo intervenir en el mismo para mejorar el desarrollo urbanístico y social.

Mecanismos de seguimiento y evaluación implementados:

Los mecanismos de seguimiento se encuentran previstos dentro del cuerpo de la normativa de creación.

La parte financiera del proceso está a cargo de la Tesorería Municipal, donde ingresan los fondos, y el Área de Contaduría Municipal quien se ocupa del control contable.

Paralelamente el Ente junto al equipo técnico del Área de Planeamiento y el H.C.D. evalúan nuevos proyectos y controlan el proceso de los ya iniciados.

¿Qué aprendizaje institucional significó el desarrollo de la experiencia? (en términos de gestión, estrategias políticas, identificación de déficit de capacidad institucional, etc.?) ¿Este aprendizaje, ha dado lugar a iniciativas específicas?

Uno de los principales aprendizajes institucionales de esta experiencia fue el desarrollo de convenios urbanísticos. Esta es una poderosa herramienta de intervención en el mercado del suelo, de forma interdisciplinaria y de participación pública y privada.

Se ha identificado la falta de vivienda propia de la población, así como la insuficiencia de políticas que solucionen este déficit.

Se ha detectado la falta de claridad en la información catastral referente a lotes municipales y suelo ocioso de posible inserción en el mercado inmobiliario.

En términos de gestión ha servido para generar relaciones con municipios vecinos interesados en la aplicación de esta herramienta.

Dentro de las principales carencias se denota la escasa relación entre las distintas áreas municipales, generando superposición de trabajo. Sin embargo la iniciativa se ha podido realizar favorablemente concretando muchos de los objetivos planteados al comienzo de la misma, lo que alienta a continuar con la tarea emprendida.

ANEXO I. ORDENANZAS.



Sala de Sesiones, martes 02 de junio de 2009.-

ORDENANZA N° 16/2009.-

VISTO: El plan de ordenamiento urbano que lleva adelante la Municipalidad y;

CONSIDERANDO:

Que surge del mismo la necesidad de replantear la legislación sobre el fraccionamiento y uso de la tierra.

Que la legislación vigente data del año 1980 y que a pesar de ser una Ordenanza de avanzada para aquella época, se encuentra desactualizada a los tiempos que corren.

Que “En virtud del poder de policía municipal y las semejanza del nacional y provincial, el municipio está facultado para imponer restricciones administrativas al dominio privado, en los casos en que ellas sólo tienen en cuenta el interés público, por aplicación de lo dispuesto en el Art. 2611 del Código Civil. Estas restricciones, que apuntan contra el carácter absoluto del derecho de propiedad, constituyen el principal basamento de la planificación urbana” (Dr. Augusto REINHOLD: “Bases para la implementación de un sistema legal y de gestión para el ordenamiento territorial”, Bs. Aires, 1977)

Que se busca con la nueva legislación dar un marco de sustentabilidad al desarrollo urbano compatibilizando los intereses de quienes desarrollan negocios inmobiliarios y los del Estado quien es garante de la prestación de servicios y del progreso ordenado de una ciudad.

Por ello:

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE
DE LA CIUDAD DE SAN JOSÉ
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA:

Art. 1°.- El uso, fraccionamiento y ocupación del suelo dentro de los límites de la Ciudad de San José, se regirá por las disposiciones de esta ordenanza y por aquellas normas que la reglamenten mientras no se contradigan con esta.

Art. 2°.- A los fines de la aplicación se establecen las siguientes zonas:

Núcleo Urbano 1: Delimitado por calles Entre Ríos, Cettour, San Lorenzo y Brouchoud ambas aceras

Núcleo Urbano Ampliado: Se entiende por una zona originalmente delimitada por las calles enunciadas a continuación, ambas aceras, pero de carácter dinámico a la que deberá anexarse las zonas generadas por los loteos urbanos aprobados en el futuro en base a la presente legislación.

Desde	Hasta
Los Naranjos y 2 de abril	Por 2 de abril h
Cabildo	Maipú
Maipú	Estrada
Estrada	Junín
Junín	JJ Paso
JJ Paso	Brouchoud
Brouchoud	Pueyrredón
Pueyrredón	Mitre
Mitre	Falucho
Falucho	Centenario
Centenario	Independencia
Independencia	Urquiza
Urquiza	Estrada

Estrada	Entre Ríos
Entre Ríos	1ª Junta
1ª Junta	Laprida
Laprida	Cettour
Cettour	Sourigues
Sourigues	Yapeyú
Yapeyú	Vías del Ferrocarril
Vías del Ferrocarril	San Lorenzo
San Lorenzo	Entre Ríos
Entre Ríos	Yapeyú
Yapeyú	Maipú
Maipú	Los Naranjos
Los Naranjos	2 de Abril

Además están comprendidas dentro del núcleo urbano ampliado en ambas aceras las siguientes manzanas 1, 2, 3, 4, 5 Y 6 de la Concesión 198 (Barrio Jardín) Manzanas 1 a 41 de las Concesiones 239,240,241,261,262 Y 263 (Barrio El Brillante) Manzanas 1 y 2 completas, lado oeste de las manzanas 3 y 4, lado norte de las manzanas 5,6, 7, 8, 9, lado oeste de la manzana 9 y 10 de las Concesiones 303 y 323 (Barrio El Colorado) Manzanas 1 a 9 de la Concesión 302 (B° Santa Teresita), Manzanas 1 y 2 de la Concesión 322 y Manzanas 48 a 53 de la Concesión 338 (B° San Bernardo) Manzanas 1 a 8 de la Concesión 174 y manzana 510 de la Concesión 173 (B° San Miguel y B° Premat).

Zona de ampliación de actividad Turística: Comprendida por las siguientes concesiones: 345, 346, 356 Y 357 (al este de la ex ruta 26); 347,348, 349, 358, 359, 360, 361, 368, 369, 370, 371 Y 372.

Zona de Chacras: Delimitada al este por Ruta Nacional 14 al Oeste por la calle Ancha, Sur y Norte por los límites del municipio. En esta zona se mantendrá la apertura de calles que separen concesiones.

Zona Quintas: Delimitada al este por la calle Ancha, al Oeste, Sur y Norte por los límites del municipio. En esta zona no se autorizará la apertura de nuevas calles, permaneciendo el agrupamiento de cuatro concesiones de la traza original de la colonia.

Intersticio urbano: Toda zona perteneciente al ejido municipal no incluida en las zonas descriptas

Art. 3º.- Establecese las siguientes como medidas mínimas y usos para las diferentes zonas:

ZONA	FRENTE MINIMO	SUP. MINIMA
N.U.1	8 mts.	160 m2
N.U.A.	10 mts.	250 m2
Z.A.A.T.	20 mts.	800m2
Z. CH.	100 mts.	1 ha.
Z.Q.	100 mts.	1 ha.
I.U.	40 mts	2500 m2

Art. 4º.- Se permitirá una subdivisión menor a la establecidas solo cuando sean desgloses para ser anexados a un lote lindero, debiendo quedar el lote remanente con las medidas de frente y superficies mínimas establecidas para cada zona.-

Art. 5º.- Solo se habilitará nuevos loteos urbanos en zonas colindantes al núcleo urbano ampliado (N.U.A.). Dichos lotes deberán contar con servicio de cloacas conectados a la red pública o su factibilidad de servicio, en cuyo caso su propietario deberá ejecutar las obras necesarias para asegurar dicho servicio, que serán previstas por la Municipalidad. Sin perjuicio de lo descrito anteriormente los lotes deberán contar con factibilidad de normal escurrimiento de los desagües pluviales.

CALLES

Art. 6º.- El trazado vial del fraccionamiento deberá ser compatible con el trazado de las zonas o barrios colindantes, teniendo en cuenta las vías ya existentes de tal modo que aseguren continuidad y racional enlace con las arterias, intersectoriales y colectaras, procurando el más seguro y eficiente desplazamiento de los medios de transporte.

Art. 7º.- En todo terreno a urbanizarse, el trazado de las nuevas calles deberá realizarse respetando las dimensiones establecidas en la presente Ordenanza para espacio urbano entre líneas municipales, de manera equidistante a partir del eje de calle establecido por la prolongación de la existente en el área urbanizada colindante.

Para las calles perimetrales de loteos, el loteador deberá adjuntar la expresa conformidad del propietario del terreno colindante de transferir al Dominio Público Municipal, la superficie correspondiente para alcanzar las dimensiones establecidas en la presente Ordenanza para espacio urbano entre líneas municipales.

Esta conformidad deberá documentarse expresamente y ser acompañada del plano de mensura y subdivisión correspondiente, previo a la visación definitiva del proyecto de urbanización la confección del plano respectivo estará a cargo del loteador.

Art. 8º.- El espacio urbano comprendido entre líneas municipales paralelas deberá tener como mínimo 20 metros, distribuidos de la siguiente manera: Veredas de 2,50 metros de ancho, cordón verde comprendido entre veredas y línea de calle será obligatorio y de 1,5 metros, destinando el excedente a circulación vehicular.

Art. 9º.- Para las calles perimetrales de cada concesión se establece un ancho mínimo de 30 metros, manteniendo las dimensiones de vereda y cordón verde dispuestos en el artículo precedente.-

OCHAVAS

Art. 10º.- Para los lotes cuyo vértice coincida con el límite de una concesión la ochava deberá tener una longitud de 6 metros, hipotenusa que resulta del trazado de un triángulo de 4.2 metros de lado. Para el resto de los lotes en esquina se establece una longitud de 4.53 metros, hipotenusa determinada por dos catetos de 3.20 metros. Las mismas deberán ser incorporadas al plano mensura.

AMANZANAMIENTO

Art. 11º.- Para el trazado de las manzanas se continuará con el patrón existente, manteniendo preferentemente la forma rectangular, aceptándose otras formas siempre que así lo justifique la topografía, orientación, fundados casos de utilidad pública, límites del inmueble, objeto del amanzanamiento, y trazado de sectores colindantes que hagan una clara y correcta legibilidad de la urbanización.

Art. 12º- Solo se autorizará la apertura de calles cuando estas formen parte de un proyecto de loteo.

SERVICIOS E INFORMACION DEL LOTEO

Art. 13º.- Son a cargo del loteador los siguientes servicios básicos: Agua, Cloacas, Calles afirmadas (Ripio o mejorado), Energía eléctrica, alumbrado público y arbolado.

Art. 14º.- Todos los servicios exigidos serán realizados por cuenta y orden del loteador bajo inspección de personal municipal y en base a proyecto o especificaciones técnicas aprobadas por la Municipalidad.

Art. 15º: NIVELES: el relieve topográfico del conjunto y de cada una de las manzanas deberá tener pendientes suficientes que permitan la normal evacuación de las aguas pluviales hacia las calles colindantes.

Art. 16º.- HIGIENE:

El propietario de la Urbanización está siempre obligado a mantener las parcelas en condiciones de higiene y libres de maleza, mientras las mismas no hayan sido transferidas.

DE LA MENSURA y AMOJONAMIENTO

Art. 17º.- Será obligación la presentación del plano de nivelación de la urbanización con indicación de los escurrimientos de las aguas naturales. Deberá constar también en dicho plano el escurrimiento de las zonas colindantes compatibilizando el aporte de caudal a la urbanización y de ésta - si lo hubiere - a los linderos.

Art. 18º.- La nivelación y demarcación deberá quedar materializada obligatoriamente en los vértices de la poligonal de la urbanización y en los vértices de las manzanas mediante el amojonamiento correspondiente.

Art. 19º.- Será obligación del interesado entregar estaqueada la parcela a cada comprador como así mismo cualquier terreno que el loteador ceda a la Municipalidad, en éste último caso, sin cargo alguno.

RESPONSABILIDAD DEL AMOJONAMIENTO:

Art. 20°.- Con el fin de facilitar la ejecución de obras de infraestructura, replanteos para edificación, mensuras, etc., los mojones correspondientes a la poligonal y a los vértices de manzanas serán ejecutados en hormigón, mientras que las estacas de cada parcela podrán ser ejecutados en maderas fijadas a suelo natural.

En los casos donde el paso del tiempo u otros factores adversos haya producido la desaparición total o parcial de alguno de éstos mojones, será responsabilidad del propietario efectuar el nuevo amojonamiento.

Art. 21°.- El loteador está obligado a mantener en perfecto estado de conservación las estacas aún después de aprobado el loteo y hasta tanto las parcelas hayan sido transferidas.

FRACCIONAMIENTO Y LOTEOS

Art. 22°.- Se entiende por proyecto de loteo a todo fraccionamiento cuyo funcionamiento racional exija la incorporación de alguna superficie al uso o dominio público.

Art. 23°.- Fuera de la zona urbana consolidada, no se autorizará ninguna subdivisión con características de loteo urbano, si esta no forma parte de un proyecto de loteo.

Art. 24°.- Para los fraccionamientos localizados en la zona urbana de aquellos títulos cuya superficies sean mayor o igual a 3000 m² serán considerados como proyectos de loteo con todas las consideraciones que rigen para los mismos.

DONACION DE ESPACIOS DESTINADOS A ESPACIOS URBANOS

Art. 25°.- En todo proyecto de loteo, el loteador deberá donar a la Municipalidad el 10% de la superficie total del proyecto una vez descontada la superficie destinada a calles y ochavas.

DE LA PRESENTACION DE PROYECTOS.

Art. 26°.- Para la solicitud de apertura de nuevos loteos y sin perjuicio de otros requisitos exigibles al momento de la presentación, el solicitante deberá cumplimentar las siguientes etapas y documentación.

1. ANTEPROYECTO DE LOTEO.

a. Nota dirigida al Presidente Municipal en la que solicita la factibilidad del anteproyecto en cuestión con una descripción del mismo.

b. Acreditación de titularidad del dominio del inmueble a fraccionar. Quien obrare por representación o mandato, deberá probar tal carácter en forma legal.

c. Plano anteproyecto general de loteo

d. Croquis de ubicación en relación a las urbanizaciones vecinas, indicando calles, existentes y demás características del inmueble a fraccionar y su entorno inmediato.

e. Factibilidad de servicios requeridos no provistos por el municipio.

f. Fichas de Inscripción Catastral.

Dicha solicitud será contestada por la administración en un plazo de 30 días hábiles, en caso de respuesta afirmativa, la factibilidad tendrá validez por 18 meses. Vencido el plazo deberá ser renovada.

2. PROYECTO DE LOTEO.

a. Nota dirigida al Presidente Municipal en la que solicita la aprobación del Proyecto en cuestión.

b. Libre deuda municipal del solicitante y/o el titular del inmueble o comprobante de financiamiento de la misma.

c. Memoria Descriptiva.

d. Plano general de loteo. Especificando tamaño de lotes, anchos de calles, ochavas, y espacios destinados a equipamiento urbano.

e. Compromiso de donación de calles, ochavas y espacios destinados a equipamiento urbano.

f. Plano de cotas de nivel del inmueble y del entorno inmediato y propuesta para el escurrimiento de las aguas pluviales.

g. Certificado de factibilidad de provisión de los diferentes servicios y, de requerirse, certificado de potabilización y caudal de agua.

h. Proyecto de trazado de redes de infraestructura a ejecutar por el solicitante, así como también croquis de ubicación de farolas de alumbrado público y arbolado. En aquellos proyectos en que se prevea la ejecución por etapas, las mismas deberán ser descriptas. Todo estará sujeto a aprobación del personal técnico de la Municipalidad de la Ciudad de San José.

i. Si el fraccionamiento fuere para la ejecución de planes colectivos de vivienda, planimetría general del conjunto.

Dicha solicitud será contestada por la administración en un plazo de 60 días hábiles prorrogables por igual período, en tal caso dicha decisión será comunicada fehacientemente al solicitante.

Para obtener la aprobación definitiva del loteo se deberán cumplimentar todas las exigencias enumeradas anteriormente, haber cancelado la deuda municipal en caso de haber presentado comprobante de financiación y contar con la aceptación por parte del Concejo Deliberante de la donación propuesta por el loteador. Cualquier infracción a la presente ordenanza o a lo dispuesto en los párrafos anteriores será causa suficiente de no aprobación del loteo.

EJECUCION DE OBRAS COMPLEMENTARIAS

Art. 27°.- El tendido de servicios y de las obras complementarias que fueran proyectadas para el loteo, serán a costas del loteador y podrán ser iniciadas inmediatamente a la aprobación del loteo.

Una vez concluidas dichas obras serán donadas a la Municipalidad, quedando así habilitados los lotes para la venta.

Cuando el proyecto lo permita, dichas obras podrán ejecutarse por etapas.

Art. 28°.- De forma.-

Gisela Marilina Meyer
Secretaria
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de San José

Carlos Maria Fernández
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de San José

ORDENANZA N° 10/2011

VISTO:

El plan de ordenamiento urbano y territorial de la ciudad de San José.

CONSIDERANDO:

Que el mismo tiene como intención organizar la ciudad tanto en la zona urbana como en las zonas suburbanas.

Que para dicho ordenamiento es necesario una clara legislación de zonas y usos permitidos en cada una de ellas.

Que el crecimiento de la ciudad es constante y hay actividades que son incompatibles entre sí, lo que deriva en continuos reclamos de vecinos e inversores por ruidos molestos, humos, olores fétidos, escurrimientos de líquidos y demás desechos y/ u otras situaciones conflictivas.

Que para ello es necesario definir las zonas de acuerdo a los usos que se pretende para éstas, contemplando el perfil en un todo de acuerdo a la historia, costumbres, idiosincrasia, y nuevas actividades que nuestra ciudad va adoptando conforme a su crecimiento, modernización, y emprendimientos surgidos de estas actividades, tales como turismo, recreación, etc.

Que se pretende con la presente mejorar la circulación vial en accesos y calles urbanas de nuestra ciudad.

Que con dicha zonificación pretendemos anticiparnos a las disidencias entre conciudadanos; clarificando las reglas de convivencia; respetando el medio ambiente; estimulando el respetuoso desarrollo de los diferentes emprendimientos, en procura de una óptima y armónica coexistencia entre las distintas actividades.

Que se recibieron aportes de diferentes actores de la sociedad tales como, arquitectos, ingenieros, inmobiliarias, Centro de Comercio, Prestadores de servicios turísticos, Área de Turismo municipal y personas interesadas de la comunidad, en diferentes comisiones con todo el cuerpo.

POR ELLO

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SAN JOSÉ
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA:

Art. 1- La ciudad queda dividida en las siguientes zonas:

ZONIFICACIÓN SEGÚN USOS.

1- AREA URBANA

1.1- CENTRAL

1.2- RESIDENCIAL

1.3- CORREDORES

1.3.1- Av. Dr. BASTIAN

1.3.2- Av. MITRE

1.3.3- Av. Dr. CETTOUR

2- INSTERTICIO URBANO

2.1- AREA DE ACTIVIDADES TURISTICAS

2.2- AREA DE RESERVA AMPLIACIÓN PLANTA URBANA

2.3- AREA DE RESERVA PATRIMONIAL

2.3.1- RESERVA NATURAL

2.3.2- RESERVA CONSTRUIDA

2.4- AREA COMPLEMENTARIA

2.4.1- RECREACION

2.4.2- ESPACIOS VERDES

2.5- AREA DE ARTICULACIÓN

2.5.1- AREA DE ARTICULACION ESTE

2.5.2- AREA DE ARTICULACION OESTE

2.6- AREA INDUSTRIAL MIXTA

3- AREA INDUSTRIAL

4- AREA RURAL

4.1- INTENSIVA (Zona de Quintas)

4.2- EXTENSIVAS (Zona de Chacras)

1- AREA URBANA Comprende las siguientes sub áreas:

1.1- CENTRAL: Es el área de mayor actividad. Delimitada por las calles Brouchoud, Dr. Cettour, Entre Ríos y San Lorenzo. Se habilitaran los usos administrativos, comerciales minoristas, residenciales unifamiliares y multifamiliares, culturales, religiosos, deportivos, de salud de pequeña escala, pequeños depósitos de sustancias no peligrosas, turísticos, servicios de transporte “a” y “b”.

1.2-RESIDENCIAL: Definida por los siguientes puntos:

Se entiende por una zona originalmente delimitada por las calles enunciadas a continuación, ambas aceras, pero de carácter dinámico. La expansión de esta zona estará vinculada a la ampliación del denominado Núcleo Urbano Ampliado dispuesto por la Ordenanza 16/2009 y sus modificatorias.

Desde	Hasta
Los Naranjos y 2 de abril	Por 2 de abril h/Cabildo
Cabildo	Maipú
Maipú	Estrada
Estrada	Junín
Junín	JJ Paso
JJ Paso	Brouchoud
Brouchoud	Pueyrredón
Pueyrredón	Mitre
Mitre	Falucho
Falucho	Centenario
Centenario	Independencia
Independencia	Urquiza
Urquiza	Estrada
Estrada	Entre Ríos
Entre Ríos	1ª Junta
1ª Junta	Laprida
Laprida	Cettour
Cettour	Sourigues
Sourigues	Yapeyú
Yapeyú	Vías del Ferrocarril
Vías del Ferrocarril	San Lorenzo
San Lorenzo	Entre Ríos
Entre Ríos	Yapeyú
Yapeyú	Maipú
Maipú	Los Naranjos
Los Naranjos	2 de Abril

Excepto la definida en el artículo anterior.

Además están comprendidas dentro de esta zona, ambas aceras las siguientes manzanas 1, 2, 3, 4, 5 y 6 de la Concesión 198 (Barrio Jardín) Manzanas 1 a 41 de las Concesiones 239, 240, 241, 261, 262 y 263 (Barrio El Brillante) Manzanas 1 y 2 completas, lado oeste de las manzanas 3 y 4, lado norte de las manzanas 5, 6, 7, 8, 9, lado oeste de la manzana 9 y 10 de las Concesiones 303 y 323 (Barrio El Colorado) Manzanas 1 a 9 de la Concesión 302 (B° Santa Teresita), Manzanas 1 y 2 de la Concesión 322 y Manzanas 48 a 53 de la Concesión 338 (B° San Bernardo) Manzanas 1 a 8 de la Concesión 174 y manzana 510 de la Concesión 173 (B° San Miguel y B° Premat). Ver Plano Adjunto.

El uso predominantemente es la “habitación”, por lo tanto se deberá garantizar y preservar las condiciones de habitabilidad. El uso principal será el de viviendas unifamiliares o multifamiliares, permitiéndose además los

comerciales y servicios de escala menor (hasta 800 m² desarrollados hasta en dos niveles como máximo). Además podrán incorporarse: culturales, religiosos, deportivos, de salud de pequeña escala, pequeños depósitos de sustancias no peligrosas, talleres, turísticos, servicios de transporte “a” y “b”.

1.3-CORREDORES: son áreas que vinculan sectores de la ciudad ya consolidados. En general son bordes de calles que por sus características tales como distancia entre líneas municipales y transitabilidad entre otras merecen un tratamiento diferenciado puesto que resisten la incorporación de otros usos. Se considerara una profundidad de treinta metros sobre ambas márgenes de los corredores y será requerimiento irrefutable que el frente del lote se ubique sobre las calles indicadas. Los predominantes además del residencial serán comerciales. También estarán permitidos: los administrativos, culturales, religiosos, depósitos de sustancias no peligrosas, talleres, deportivos y/o recreativos, salud, servicios de transporte.

1.3.1- Av. Dr. BASTIAN: ambas márgenes desde ruta 14 hasta vías de ferrocarril

1.3.2- Av. MITRE: ambas márgenes desde Dr. Cettour hasta Falucho

1.3.3- Av. Dr. CETTOUR: ambas márgenes desde Mitre hasta 2 de Abril.

2- **INTERSTICIO URBANO.** Comprende las siguientes sub áreas

2.1- AREA DE ACTIVIDADES TURISTICAS: Definida por las siguientes concesiones: 345, 346, 356 y 357 (al este de la ex ruta 26); 347, 348, 349, 358, 359, 360, 361, 368, 369, 370, 371 y 372.

Se permitirán los siguientes usos: Residencial unifamiliar y multifamiliar, turísticos, Comercial minorista, servicios de transporte tipo “a”, deportivos y recreativos.

2.2- AREA DE RESERVA AMPLIACIÓN PLANTA URBANA: Comprende los sectores adyacentes o próximos al área urbana considerados como zonas de ampliación o ensanche urbano. Estarán permitidos los usos residenciales, turísticos, recreativos, comerciales, deportivos, culturales, religiosos, administrativos, servicios de transporte “a”, salud y depósitos “a” y “b”.

Comprendida entre los siguientes límites:

- (Sector Norte) ambas márgenes de la calle Pte. Perón desde Mitre hasta 2 de abril de las concesiones: 197,198, 218 y 219.
- (Barrio Premat y San Miguel) Remanente sin urbanizar de las concesiones 172, 173 y 174.
- (Barrio Hospital) Remanente sin urbanizar de las concesiones 124 y 147, sector Este de la 125 y 148
- (Sector Este) Remanente sin urbanizar de la concesión 211.

2.3- AREA DE RESERVA PATRIMONIAL

Son aquellas que por sus características especiales deben ser preservadas. Pueden estar incluidas en otras zonas de mayores dimensiones.

2.3.1- RESERVA NATURAL: bordes de bañados y arroyos; perímetro de las lagunas y lagunas de tratamiento, Zonas de recuperación territorial; zonas de futuros trazados para canalización de pluviales o reservadas a usos específicos.

Comprende: margen derecha del arroyo Perucho Verne, afluentes menores a este y al río Uruguay comprendidos dentro de los límites jurisdiccionales del municipio. Concesión 195.

Se restringe el establecimiento de viviendas en un radio de 200 metros perimetral a las lagunas de tratamiento sean estas públicas o privadas. Del mismo modo no se permitirá el establecimiento de usos residenciales a menos de 20 metros de desagües pluviales a cielo abierto.

No se permitirán otros usos que los naturales y específicos ya existentes en un radio indicado por la autoridad municipal que le compete el saneamiento ambiental y cuidado del medio ambiente.

Se admitirán los siguientes usos: servicios de transporte “c” y depósitos.

2.3.2- RESERVA CONSTRUIDA: son los bienes o zonas registradas en el inventario patrimonial de la ciudad a los que automáticamente se incorporan los indicados en el plano que se adjunta. Estarán permitidos todos aquellos usos que no deterioren el inmueble, requerirán certificado de factibilidad, para su otorgamiento se considerará los usos permitidos en el entorno.

2.4- AREA COMPLEMENTARIA:

Son aquellas destinadas a soportar los usos recreativos complementarios de la planta urbana que por su demanda de espacio físico o características intrínsecas requieren una localización especial.

2.4.1- **RECREACION:** comprende las siguientes concesiones: 98, 99, 100, 101, 121, 122, remanente Sur de la 123 colindante con el acceso Dr. Bastián, borde sur de la 102, concesiones 144 y 167, borde Oeste de la 189 colindante con calle Mitre.

Se recomiendan como usos principales los recreativos y/o deportivos. Además podrán incluirse los residenciales, comerciales minoristas, mayoristas, depósitos tipo “a”, y talleres tipo “a”, culturales, religiosos y turísticos.

2.4.2- **ESPACIOS VERDES:** parques, plazas, plazoletas, espacios verdes u otros sitios públicos de esparcimiento. En estos sectores solo serán permitidos los usos de esparcimiento y recreación pasiva. Podrán establecerse construcciones no permanentes destinadas a complementar los anteriores.

2.5- AREA DE ARTICULACIÓN: son zonas de desarrollo lineal que acompañan vías de comunicación que vinculan áreas urbanizadas con otras de diferente jerarquía.

2.5.1- Área de articulación este: comprendida dentro del polígono formado por: al Sur, calle Sarmiento; al Norte de Ruta 26 (Prolongación de calle Cettour); al Oeste, Calle 2 de Abril y al Este, Ruta 26.

Vincula el área de desarrollo turístico con el área residencial. Destinada principalmente a usos comerciales, residenciales, turísticos, depósitos “a” y “b”, recreación, religiosos, culturales y de salud.

2.5.2- Área de articulación oeste: comprende los laterales de las concesiones 102,103, 125, 126, 148 y 149 limitantes con calle Estrada, que constituye el acceso Oeste a la ciudad. Se designan como usos principales: comerciales, servicios de transporte y depósitos.

Se restringe el establecimiento de viviendas en los primeros 50 metros limitantes con calle Estrada.

2.6- **AREA INDUSTRIAL MIXTA:** Se estimulará el desarrollo de un polo de actividades metal mecánicas, industrias pequeñas, depósitos y comercios que demanden grandes superficies u requerimientos especiales o que sirvan de complemento u apoyo a la industria.

Comprende las fracciones de las concesiones 104, 128 y 152 ubicadas al este de la Ruta Nacional 14; de la 103, 126 y 149 no alcanzadas por el Área de Articulación Oeste. Concesiones 127, 150 y 151.

3- AREA INDUSTRIAL.

Es el área destinada al establecimiento específico de las industrias en la cual queda excluida toda actividad no vinculada a la principal. El sector será localizado dentro de la zona de chacras conforme a un estudio específico de factibilidad.

4- AREA RURAL

4.1- **INTENSIVA.** Es la zona destinada principalmente a las explotaciones agropecuarias intensivas, coincidente con la zona denominada “Zona de Chacras” en la ordenanza 16/09 referente a división del suelo. Además se admitirán usos residenciales unifamiliares, comerciales inherentes a las explotaciones agropecuarias (viveros, lecherías, queserías, hortícolas, ganadería y derivados entre otras). Se restringe el establecimiento de hornos de ladrillos a una distancia de quinientos metros de la Ruta Nacional 14 u otra actividad emanadora de humos o gases que disminuya la visibilidad atentando contra la seguridad vial.

4.2- **EXTENSIVAS:** es la zona destinada a los emprendimientos agropecuarios. Además de este estará permitido el uso residencial unifamiliar. Coincide con la zona designada como “Zona de Quintas” en la ordenanzas 16/09 de loteos.

Art. 2- Los usos mencionados en la zonificación quedan definidos de la siguiente manera:

Uso residencial	Unifamiliar	Destinada al alojamiento de una persona o grupo familiar en una parcela.
	Multifamiliar	Destinadas al alojamiento de personas o

		grupos familiares en dos o más unidades funcionales pudiendo cada una de ellas tener accesos diferenciados desde la vía pública o una entrada común.
	Otras figuras urbanísticas	Clubes de campo, barrios cerrados, country y otros similares deberán efectuar una presentación previa antes de su autorización, requiriendo certificado de factibilidad.
Uso comercial	Minorista	a- Destinado a la comercialización directa al público, en locales individuales y no requiera movimiento de tráfico pesado. Aquellas actividades cuyo salón de ventas supere los 500 m2 deberán prever dentro del predio un sector de estacionamiento mínimo de dos plazas, incrementándose una plaza más cada vez que se aumente la superficie en 50 m2.
	Mayorista	Es la actividad donde el comprador no es consumidor final de la mercancía, es el que no tiene venta directa al público.
	Talleres	Comprenden las actividades relacionadas con la prestación de servicios al automotor, metalúrgicas, carpinterías y otros afines-
	Usos específicos: todas ellas requieren certificado de factibilidad	Estaciones de servicio. Playas de estacionamiento De infraestructura: son aquellas vinculadas con la prestación de servicios para la ciudad. Antenas Otras
Recreativo y/o deportivos	Comprende las actividades relacionadas con la práctica de deportes, ejercicios de cultura física, con o sin asistencia de público, consumo y goce del tiempo libre.	<ul style="list-style-type: none"> a- Espacios deportivos: destinados a la práctica de deportes que requieran superficies amplias. Canchas de fútbol, rugby, hándbol, otras, b- Recreación pasiva: están comprendidas plazas, plazoletas, parques infantiles, circuitos aeróbicos y otros. c- Equipamientos especiales: son los establecimientos que suponen algún grado de molestia y/o afluencia masiva de público. Incluye estadios deportivos, pista de karting, hipódromo, autódromo, polígono de tiro parques de diversión, jardines zoológicos, jardines botánicos, cotos de caza o pesca, Circos, boliches bailables, predios multieventos, salones de fiestas o afines, salas de videojuegos etc. Requiere de certificado de factibilidad

Culturales	Comprende todos los espacios destinados a las actividades sociales y culturales. Si la superficie superase los 1000 m ² requiere certificado de factibilidad.	
Religiosos	Son los establecimientos destinados a la práctica de culto religioso. En caso de superficies mayores a 1000 m ² deberán solicitar certificado de factibilidad.	
Cementerios	Sean públicos o privados requieren certificado de factibilidad.	
Servicios de transporte	Son aquellas relacionadas con el transporte de cosas o personas	<ul style="list-style-type: none"> a- Agencias de remises b- Fletes y mensajerías c- Transporte objetos o personas: son aquellas que suponen un impacto urbano en el medio en que se instalan. Quedan incluidas: empresas de camiones de más de una unidad; empresas de colectivos de más de una unidad; empresas de alquileres de grúas y/o maquinaria vial, ferroviarios, aeropuertos o helipuertos.
Administrativos y/o institucionales	Son aquellos en los que se realizan actividades administrativas, gubernamentales, sindicales, obras sociales, u actividades privadas. Cuya tipología sea oficinas y dependencias	
Salud	Comprende los edificios destinados a la atención de la salud.	<ul style="list-style-type: none"> a- De pequeña escala: Salas de primeros auxilios, consultorios médicos o consultorios asociados, centros de diagnósticos. Con superficies que no superen los 600 m². b- De escala media y gran escala: supone atención de mayor complejidad. Requieren certificado de factibilidad
Depósitos		<ul style="list-style-type: none"> a- Depósitos de productos inocuos de mediana escala: cuya superficie total máxima no supera los 200 m². Requerirá un módulo como mínimo para carga y descarga dentro del predio. Podrán almacenarse: alimentos, bebidas, embutidos, carnes frescas y congeladas, productos para panificación u otro rubro de alimentación, tabacos, golosinas, ropa y artículos complementarios,

		<p>calzado y artículos de cuero, medicamentos, metales, electrodomésticos o repuestos de maquinarias y/o vehículos en general, ferretería, materiales de construcción, textiles, muebles.</p> <p>b- Depósitos de productos inocuos de escala intermedia y gran escala: productos inocuos con movimiento vehicular liviano y/o pesado y cuya superficie total supera los 200 m2. Requiere un módulo cada 200 m2 como mínimo para carga y descarga. Podrán almacenar además de los anteriores mencionados: vehículos de pequeño y gran porte, autopartes, repuestos, chatarra.</p> <p>c- Depósitos de productos peligrosos. Comprende el almacenamiento de cualquier producto o residuo que pueda causar daño, directa o indirectamente, a seres vivos o contaminar el suelo, el agua, la atmósfera o el ambiente en general. Tales como líquidos agresivos, inflamables, contaminantes, papeles o cartones, pirotecnia etc. con movimiento vehicular liviano y cuya superficie total máxima no supera los 200 m2 requerirá un módulo como mínimo para carga y descarga. Superficies que superen los 200 m2 requerirán como mínimo un modulo para carga y descarga cada 200 m2 de incremento de superficies. Independientemente de la superficie del local destinado al acopio deberá estar exento de las líneas medianeras manteniendo una distancia libre mínima de</p>
--	--	---

		1,20 metros. Requieren certificado de factibilidad y deberán estar inscriptos en el Registro Nacional de Generadores y Operadores de Residuos Peligrosos.
Turísticos	Alojamientos	Bungallows, hoteles, hostels, departamentos, residenciales, similares.

Art. 3- Todos aquellos usos no descriptos en la anterior y que ya sea porque su implementación se relacione con la ocupación de una gran superficie, con el desplazamiento de considerable cantidad de personas o su ejercicio sea motivo de aumento del tránsito, emanación de ruidos, olores, vapores u otras cuestiones que alteren de alguna manera las condiciones ambientales del medio deberán solicitar al Departamento Ejecutivo la FACTIBILIDAD, previa presentación de nota y anteproyecto de la actividad. Estableciéndose un plazo de 45 días para su contestación, en caso contrario regirán los plazos administrativos.

Art. 4- Estudio de *Impacto urbano ambiental*

Con el fin de predecir los impactos ambientales de cualquier actividad de desarrollo humano y planificar las medidas adecuadas para eliminar o reducir sus efectos adversos y aumentar los positivos" el municipio podrá requerir un **estudio de Impacto ambiental** en casos específicos donde por las características del proyecto sea necesario evaluar los cambios que el mismo introducirá en el entorno, ya sea por el empleo de recursos naturales no renovables, emisión de residuos no degradables, alteración del ecosistema, impacto visual o la transformación del carácter del medio construido.

El promotor del proyecto deberá presentar un documento técnico elaborado por un equipo inter disciplinado de profesionales que con la mayor objetividad posible permita identificar (Relaciones causa-efecto), interpretar, valorar (cuantificar) y prevenir (Corregir en forma preventiva) el impacto ambiental a fin de contribuir a la toma de decisiones por parte del municipio.

La administración municipal podrá solicitar la ampliación o explicación del informe o de algunos de los puntos considerados en él.

El mencionado informe será considerado por la administración en un plazo no mayor de 60 días, luego de los cuales se comunicará la respuesta al solicitante.

Art.5- A partir de la puesta en vigencia de la presente Ordenanza, la división de catastro deberá extender al propietario un "CERTIFICADO DE USOS PERMITIDOS" cuando se vise el plano de mensura o certificado de mensura de la propiedad. En el que constará:

- Designación de la zona
- Usos habilitados para esa zona.
- Y otras cuestiones inherentes a la propiedad que definan o restrinjan las posibilidades de construcción y establecimiento de actividades.

Art. 6- Las empresas o emprendimientos habilitadas al momento de la entrada en vigencia de la presente ordenanza cuyas actividades no estén encuadrada por su lugar de localización, poseen derechos adquiridos. Pudiendo la Municipalidad disponer en el futuro una legislación especial que establezca un traslado ordenado hacia los sectores adecuados.

Art. 7- Apruébese, Regístrese y oportunamente archívese.-

ORDENANZA N° 27/2012

VISTO:

Las dificultades de determinado sector de la población para acceder al primer terreno propio y la ausencia de una herramienta que le permita al municipio remediar tal circunstancia; y

CONSIDERANDO:

Que el Artículo 14 bis de la Constitución Nacional garantiza el acceso a una vivienda digna. Asimismo, el Artículo 25 de la Constitución de la Provincia de Entre Ríos enuncia la necesidad de hacer efectivo el derecho de todos los habitantes a una vivienda digna, mediante una política concertada con los municipios con el aporte solidario de los interesados;

Que la Ordenanza 16/2009 contempla en su articulado la sesión de terrenos a la Municipalidad de la Ciudad San José, provenientes de los loteos privados;

Que el Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental de San José sugiere la creación de un Banco Municipal de Tierras;

Que el Estado debe participar activamente en el mercado de suelo como un agente fundamental para incorporar y redistribuir los beneficios, regulando y controlando su expansión; y proveyendo una oferta de tierras accesibles para los que carecen de vivienda propia;

Que, en este sentido, un adecuado manejo de la tierra debe propender a concretar recursos disponibles para planes de viviendas y para el aprovechamiento integral de los mismos en la incorporación de servicios a la población;

Que es necesaria la creación de una herramienta que permita desarrollar dentro de los municipios los planes nacionales y provinciales destinados a facilitar el acceso a la vivienda. -

POR ELLO,

EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SAN JOSÉ
SANCIONA CON FUERZA DE
ORDENANZA:

Art. 1º) Créase el Banco Municipal de Tierras de la Ciudad de San José, el que estará integrado por los inmuebles actualmente de propiedad municipal, de carácter privado, más aquellos que se reciban o adquieran con objeto de constituir una reserva de tierras.-

Art. 2º) El Banco Municipal de Tierras se conformará, de manera automática, con:

- a) Lotes y/o fracciones de carácter privado que actualmente integran el patrimonio municipal;
- b) Donaciones con o sin cargo y/o cesiones de derechos y/o legados sin cargo específico provenientes de organismos no gubernamentales, personas físicas o jurídicas;
- c) Transferencia de tierras provenientes del Estado Nacional y/o Provincial y/o de sus organismos descentralizados y/o entes autárquicos;
- d) Adquisición directa o prescripción adquisitiva;
- e) Los bienes inmuebles adquiridos en pública subasta;
- f) Los bienes inmuebles subastados en procesos judiciales en los que la Municipalidad fuese parte actora;
- g) Convenios urbanísticos.-

Art. 3º) Créase el Fondo del Banco Municipal de Tierras. El mismo estará conformado por el dinero que el DEM recupere con el cobro de cuotas a beneficiarios de terrenos, como así también de la venta de terrenos municipales y toda partida que se incorpore de manera específica al presupuesto anual. Dicho fondo sólo podrá ser utilizado por el

Ente Administrador del Banco Municipal de Tierras con el único propósito de hacer cumplir los objetivos de la presente Ordenanza.-

Art. 4º) Los inmuebles que formen parte del Banco Municipal de Tierras podrán ser destinados a:

- a) Particulares que pretendan acceder a la tierra y reúnan los requisitos estipulados en la presente Ordenanza;
- b) Viviendas sociales o planes de viviendas;
- c) Espacios públicos de uso comunitario;
- d) Espacios verdes;
- e) Uso educativo, social, cultural y deportivo;
- f) Uso industrial.-

Art. 5º) Créase el Ente Administrador del Banco Municipal de Tierras, el que estará a cargo del Presidente Municipal de la Ciudad de San José, o el funcionario municipal que este designe, y conformado, además, por el Vicepresidente Municipal, dos representantes del DEM, dos integrantes del bloque mayoritario del Honorable Concejo Deliberante, como así también un representante del bloque que constituya la primera minoría. Los representantes del DEM que integren el Ente Administrador serán designados por el Presidente Municipal, en tanto los representantes del Honorable Concejo Deliberante serán elegidos por el voto de sus pares. Los designados o elegidos formarán parte del Ente Administrador por el tiempo que ejerzan en sus cargos públicos o hasta que fueran removidos o presentaren su renuncia; dicha función será ad honorem.-

Art. 6º) El Ente Administrador evaluará el ingreso y destino de las tierras que conformen el Banco, decidiendo en votación por mayoría simple. Sin perjuicio de dicha facultad, el Ente Administrador podrá solicitar la asesoría de Colegios de profesionales u otros organismos o instituciones públicas o privadas con competencia en la materia.-

Art. 7º) Serán funciones del Ente Administrador del Banco Municipal de Tierras:

- A) Disponer de la información de catastro de los terrenos fiscales pertenecientes al dominio municipal;
- B) Determinar el estado de ocupación de los terrenos municipales tomando medidas para su custodia efectiva e iniciando las acciones pertinentes para su recuperación o regularización;
- C) Identificar, con el aval de profesionales idóneos, tierras aptas para el desarrollo de programas y planes de: infraestructura, equipamiento comunitario, vivienda y reservas (naturales y culturales), de acuerdo a los requerimientos emanados de las áreas municipales, proponiendo su adquisición, venta, cesión o permuta, previo informe de factibilidad;
- D) Evaluar la situación socioeconómica de los interesados a fin de establecer una modalidad de pago del inmueble que permita a los beneficiarios la construcción de su vivienda de manera simultánea;
- E) Solicitar al Honorable Concejo Deliberante la autorización de escrituración de los terrenos, adjuntando copia de hipoteca;
- F) Enviar semestralmente al Honorable Concejo Deliberante un informe sobre su actuación;
- G) Llevar un libro de actas con el contenido de las reuniones y resoluciones;
- H) Seleccionar a los posibles adjudicatarios, habilitando un registro de oposición;
- I) Firmar acuerdos con los colegios de profesionales correspondientes, tendientes a lograr tarifas especiales de escrituración, mensura y planos de construcción.-

DE LA ADJUDICACIÓN A PARTICULARES

Art. 8º) Determínase que la adjudicación de las tierras destinadas a construcción de viviendas particulares será para aquellas personas físicas que comprueben no poder acceder a la compra de inmuebles sin financiación o al precio actual de mercado y que cumplan las siguientes condiciones mínimas:

- a) Ser mayor de 18 años y menor de 65;
- b) Presentar domicilio y/o residencia mayor a 5 años en la ciudad;
- c) No poseer lote y/o vivienda propia y/o bienes de lujo, ni ostentar ingresos exorbitantes;
- d) No haber sido beneficiado por planes de vivienda de cualquier tipo o créditos hipotecarios para compra de vivienda;
- e) Estar inscriptos en el Registro de interesados que se elaborará para tal fin;
- f) Acreditar estabilidad laboral y/o ingresos suficientes para afrontar el plan de pagos;

Art. 9º) Los adjudicatarios de los terrenos deberán obligarse a iniciar la construcción de la vivienda en un plazo no mayor a los 24 meses, desde la escritura traslativa de dominio e hipoteca, previa presentación de planos. Dicha vivienda deberá ser habitada por el adjudicatario en un plazo no mayor a 8 años contados desde la escrituración, previa acreditación de condiciones dignas de habitabilidad constatada por autoridad competente.-

Art. 10º): La adjudicación de los terrenos destinados a viviendas particulares deberá realizarse por sorteo, ante escribano público.-

DE LAS FORMAS DE PAGO

Art. 11º) Los terrenos se abonarán en Tesorería Municipal de la siguiente manera:

- a) De contado y/o;
- b) En cuotas: El Ente Administrador del Banco Municipal de Tierras establecerá la cantidad de cuotas a otorgar, no pudiendo extender el plazo por más de 10 años, y los programas de refinanciación, fijando una tasa de interés igual al promedio entre las tasas activa y pasiva del Banco Nación.-

Art. 12º) Cuando el inmueble sea financiado, se incluirá la contratación de un seguro de vida para el titular, por el saldo adeudado, designándose a la Municipalidad de la Ciudad de San José como único beneficiario.-

Art. 13º) Cuando los adquirentes incumplieran el pago de tres (3) cuotas alternadas o consecutivas serán notificados para regularizar su situación.-

Art. 14º) Si la mora en el pago se presentara antes de la firma de la escritura traslativa de dominio, el Ente Administrador tendrá la facultad de recuperar el inmueble, reintegrando al adjudicatario el capital nominal abonado, deduciéndose los gastos administrativos y registrales generados.-

Art. 15º) Si, una vez constituida la hipoteca, el adjudicatario presentara una deuda igual o mayor a la estipulada por el Art. 13º, el Ente Administrador hará las notificaciones correspondientes y podrá proceder a la ejecución de la garantía hipotecaria.-

DE LA ESCRITURACIÓN

Art. 16º) Aprobada la adjudicación del inmueble, se procederá a la suscripción de un contrato cuyas pautas mínimas serán las siguientes:

- a) Obligatoriedad de no enajenar ni alquilar el bien por un plazo de diez (10) años, contados a partir de la fecha de escrituración;
- b) Inclusión de una cláusula donde se establezca que la escritura traslativa de dominio y la constitución de la hipoteca se otorgarán una vez abonado el 25% del precio total.
- c) Mención de los plazos estipulados en el Art. 9º para presentación de planos, construcción y habitación.

El incumplimiento de cualquiera de estos requisitos dará lugar a la caducidad de la adjudicación.-

Art. 17º) Los gastos de escrituración y mensura, así como los honorarios de los profesionales intervinientes, serán a cargo del adjudicatario, excepto cuando el Ente Administrador determine lo contrario bajo razones debidamente fundamentadas.-

Art. 18º) Si el beneficiario ya tuviere la escritura traslativa de dominio y acreditare una situación de extrema necesidad y urgencia, y se viera obligado a enajenar el inmueble antes del tiempo estipulado por contrato, según el Artículo 16º, el Banco Municipal de Tierras será comprador prioritario, adquiriendo el mismo al valor que no supere el doble del avalúo fiscal.-

DE LAS DISPOSICIONES GENERALES

Art 19º) El Ente Administrador del Banco Municipal de Tierras no podrá vender o permutar los espacios públicos o aquellos inmuebles que formen parte del patrimonio histórico y cultural de la Ciudad de San José.-

Art. 20º) No podrán realizar transacciones de ningún tipo con el Banco Municipal de Tierras:

- a) Funcionarios municipales;
- b) Autoridades municipales;
- c) Parientes de funcionarios y autoridades municipales, conforme las limitaciones que el Código Civil establezca respecto de los actos autorizados por funcionario público.-

DE LAS DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Art. 21º) Dispónese que el Ente Administrador del Banco Municipal de Tierras dictará su propio reglamento de funcionamiento, el que una vez aprobado se elevará al Honorable Concejo Deliberante para su conocimiento.-

Art. 22º) De forma.-

ORDENANZA N° 04/2013.

VISTO:

La Ordenanza N° 16/2009 y la Ordenanza N° 27/2012 y;

CONSIDERANDO:

Que la Ordenanza 16/2009 regula el uso, fraccionamiento y ocupación del suelo dentro de los límites de la Ciudad de San José.

Que en su artículo 13° expresa "Son a cargo del loteador los siguientes servicios básicos: Agua, Cloacas, Calles afirmados (Ripio o mejorado), Energía eléctrica, alumbrado público y arbolado"

Que en reiteradas oportunidades quienes desarrollan loteos solicitan presupuesto a la Municipalidad para la ejecución de algunas de las obras requeridas en dicha ordenanza y han realizado diversas propuestas de pagos, entre ellas, otorgar terrenos de dichos loteos en pago por la obra en cuestión.

Que resulta necesario crear un procedimiento normativo para los casos en los que la Municipalidad concrete obras de infraestructura en loteos y pueda percibir la misma con la entrega de terrenos.

Que la Ordenanza N° 27/2012 Crea el Banco Municipal de Tierras cuyo Ente Administrador evaluará el ingreso y destino de las tierras que lo conforman.

Que la mencionada Ordenanza en su Art. 2°, Inciso "g" contempla la concreción de convenios urbanísticos.

Por ello:

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SAN JOSÉ SANCIONA CON FUERZA
DE
ORDENANZA**

Art. 1°) Autorizar al Departamento Ejecutivo Municipal a recibir inmuebles en pago por obras de infraestructuras realizadas o a realizarse en loteos dentro de la Ciudad de San José, procedimiento que se regirá en el marco de la presente Ordenanza.

Art. 2°) Ante el requerimiento formal del propietario o desarrollador del proyecto de loteo, el Departamento Ejecutivo Municipal presupuestará la/s obra/s a realizar. Si este presupuesto es aceptado, deberá instrumentarse mediante nota formal con firmas certificadas e ingresar la misma por Mesa de Entrada Municipal, determinando la cantidad de metros cuadrados objetos del pago, acompañando un plano con la ubicación del fundo.

Art. 3°) El Departamento Ejecutivo Municipal mandará confeccionar al menos dos tasaciones a través de profesionales matriculados en la materia, a los fines de establecer si el valor del inmueble ofrecido como pago, se condice con el valor de las obras presupuestadas y resulte conveniente a los intereses municipales.

Art. 4°) En caso de diferencia entre las tasaciones requeridas se deberá aplicar un valor promedio.

Art. 5°) Autorícese al Departamento Ejecutivo Municipal a suscribir los instrumentos legales pertinentes donde estén plasmados los derechos y obligaciones de las partes vinculadas que el Ente Administrador del Banco Municipal de Tierras haya autorizado previamente.

Art. 6°) El Departamento Ejecutivo Municipal comunicará al Honorable Concejo Deliberante y al Ente Administrador del Banco Municipal de Tierras, todos los acuerdos producto de la presente Ordenanza en el término de 30 días de firmado los referidos instrumentos legales.

Art. 7°) De forma.

ORDENANZA N° 37/2013

VISTO:

La nota N° 128/2013 elevada por el DEM donde solicita la aceptación de la donación efectuada por el Sr. Aníbal Eladio Boujon a favor del Municipio de la ciudad de San José; y

CONSIDERANDO:

Que mediante Escritura Pública de fecha 28 de noviembre de año 2013 el Sr. Aníbal Eladio Boujon DNI N° 17.937.150 formaliza la donación de seis fracciones de terrenos baldíos de su propiedad

Que para el desarrollo urbanístico de la ciudad debe destinarse parte de los inmuebles a calles públicas, pozo de agua y tanque de reserva y espacio públicos, según lo establece la Ordenanza N° 16/2009.-

Por ello:

**EL HONORABLE CONCEJO DELIBERANTE DE LA CIUDAD DE SAN JOSÉ SANCIONA CON FUERZA
DE
ORDENANZA**

Art. 1°): Aceptar la donación efectuada por el Sr. Aníbal Eladio Boujon DNI N° 17.937.150 del Lote “A” destinados a calles públicas y que se identifican de la siguiente manera: Provincia de Entre Ríos, Departamento Colón, Distrito Primero, Ejido de San José, Colonia San José Vieja, Concesión 173, Plano de Mensura N° 50.717, Partida Municipal N° 10000, Partida Provincial N° 160699 y consta de una superficie total de **CUARENTA Y DOS MIL SEICIENTOS OCHENTA Y OCHO METROS CUADRADOS SIETE DECIMETROS CUADRADOS.-**

Art. 2°): Aceptar la donación efectuada por el Sr. Aníbal Eladio Boujon DNI N° 17.937.150 del lote A que se identifican de la siguiente manera: Manzana 506, Concesión 173. Plano de Mensura N° 51.086, Partida Municipal N° 10027, Partida Provincial N° 160.958 y consta de una superficie total de **CINCUENTA Y TRES METROS CUADRADOS CUATRO DECIMETROS CUADRADOS**, que será destinado a pozo de agua y tanque de reserva.

Art.3°): Aceptar la donación efectuada por el Sr. Aníbal Eladio Boujon DNI N° 17.937.150 de los lotes que se identifican de la siguiente manera: **Lote B** de la Manzana 506, Concesión 173, Plano de Mensura N° 51.087, Partida Municipal N° 10.028, Partida Provincial N° 160.959 y consta de una superficie total de **DOSCIENTOS VEINTE NUEVE METROS CUADRADOS NOVENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS**. **Lote 2** de la manzana 566, Concesión 173. Plano de Mensura N° 50710, Partida Municipal N° 9994, Partida Provincial N° 160.692 y consta de una superficie total de **DOS MIL TRESCIENTOS OCHENTA Y SEIS METROS CUADRADOS SETENTA DECÍMETROS CUADRADOS**. **Lote 2** de la manzana 582, Concesión 173. Plano de Mensura N° 50712, Partida Municipal N° 9996, Partida Provincial N° 160.694 y consta de una superficie total de **DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y TRES METROS CUADRADOS SETENTA Y UN DECÍMETROS CUADRADOS**. **Lote 2** de la manzana 584, Concesión 173. Plano de Mensura N° 50714, Partida Municipal N° 9998, Partida Provincial N° 160.761 y consta de una superficie total de **DOS MIL SETECIENTOS CATORCE METROS CUADRADOS SETENTA Y CUATRO DECÍMETROS CUADRADOS**. **Lote 2** de la manzana 585, Concesión 173, Plano de Mensura N° 50716, Partida Municipal N° 9992, Partida Provincial N° 160.698 y consta de una superficie total de **TRES MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS NOVENTA Y OCHO DECÍMETROS CUADRADOS**, que serán destinados a espacio urbano.-

Art. 4°) De forma.-

Gisela Marilina Meyer
Secretaria
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de San José

Irma Ramona Monjo
Presidente
Honorable Concejo Deliberante
Municipalidad de San José

Reglamento del Ente Administrador del Banco Municipal de Tierras de la Ciudad de San José

ART.1: De acuerdo a lo estipulado en el Art.5 de la Ordenanza 27/2012 créase el Ente Administrador del Banco Municipal de Tierras , el mismo tendrá domicilio legal en Centenario 1098 , de la Ciudad de San José

ART.2: El Directorio estará conformado de la siguiente manera: Un presidente, una secretaria y cinco vocales, cargos que se distribuirán entre los miembros que lo integran, de acuerdo al art. 5 de la Ordenanza 27/2012

Presidente: **Pablo Canali** (Presidente Municipal)

Secretaria: **Mercedes Bodean** (Concejal FTPSJ)

Vocales: 1) **Irma Monjo** (Vicepresidente Municipal)

2) **Laurindo Boujon** (Concejal FTPSJ)

3) **Dario Galvalisi** (Concejal FPV)

4) **Aldo Follonier** (Secretario Obras Publicas)

5) **Leandro Scherpf** (Secretario Administración de Ingresos Públicos)

ART.3: Las funciones del directorio del Ente serán ad-honorem y se extenderán por el tiempo que ejerzan sus mandatos o fueran removidos o presentaren su renuncia al cargo.-Si alguno de los miembros integrantes del cuerpo renunciare a su cargo dentro del Ente o al cargo público que ostenta deberá comunicarlo formalmente al Ente Administrador y en copia al HCD.

ART.4: El Directorio el Ente se reunirá en su dom. Legal como mínimo una vez al mes, labrando acta de sus reuniones y firmada la misma por los miembros asistentes , siendo la primera reunión la que conforme el directorio.- Las reuniones del Ente serán de carácter privado y sus miembros deberán mantener reserva sobre la información que manipulen a efectos de no entorpecer las negociaciones que éste establezca ni divulgar datos privados de los interesados en acceder a la tierra.

ART.5: El Ente Administrador evaluará el ingreso y destino de las tierras que conformen el Banco, decidiendo en votación por mayoría simple. Sin perjuicio de dicha facultad, el Ente Administrador podrá solicitar la asesoría de Colegios de profesionales u otros organismos o instituciones públicas o privadas con competencia en la materia.- (Art.6/Ord.27/12)

ART.6 :El Ente decidirá el destino del Fondo del Banco Municipal de Tierras (Art.3/Ord. 27/12) y las funciones administrativas quedaran a cargo de la Secretaria de Ingresos Públicos de la Municipalidad de San José , creando una cuenta municipal para tal fin.

ART.7: Serán funciones del Ente Administrador , según fija el Art.7 de la ord.27/12 :

- A) Disponer de la información de catastro de los terrenos fiscales pertenecientes al dominio municipal
- B) Determinar el estado de ocupación de los terrenos municipales tomando medidas para su custodia efectiva e iniciando las acciones pertinentes para su recuperación o regularización; coordinando tareas de relevamientos informativos con las Áreas de Políticas Sociales ,Ingresos Públicos ;Rentas municipal y provincial
- C) Identificar con el aval de los profesionales idóneos, tierras aptas para el desarrollo de programas y planes de : infraestructura , equipamiento comunitario, vivienda y reservas (naturales y culturales) , de acuerdo a los requerimientos emanados de las áreas municipales , proponiendo su adquisición , venta, cesión o permuta ,previo informe de factibilidad.
- D) Evaluar la situación socioeconómica de los interesados a fin de establecer una modalidad de pago del inmueble que permita a los beneficiarios la construcción de su vivienda de manera simultánea.
- E) Solicitar al H.C.D la autorización de escrituración de los terrenos , adjuntando copia de hipoteca.
- F) Enviar semestralmente al H.C.D. un informe sobre su actuación ;
- G) Llevar un libro de actas con el contenido de las reuniones y resoluciones;
- H) Seleccionar a los posibles adjudicatarios : Se considerara “posibles adjudicatarios” a aquellos que cumplan con los requisitos y reúnan las condiciones para ingresar en el sorteo publico de los lotes disponibles, con las pautas que se fijen para cada uno de los proyectos .
- I) Firmar acuerdos con los colegios de profesionales correspondientes , tendientes a lograr tarifas especiales de escrituración , mensura y planos de construcción.
- J) El Ente Administrador tendrá quince días hábiles posteriores al sorteo público para resolver toda cuestión administrativa con los adjudicatarios.

Art. 8: El registro de interesados se establecerá en la Dirección de Políticas Sociales con las siguientes condiciones:

a) REQUISITOS:

- Ser mayor de 18 y menor de 65 años
- Presentar domicilio y/o residencia mayor a 5 años en la ciudad
- No poseer lote y/o vivienda propia y/o bienes de lujo, ni ostentar ingresos exorbitantes
- No haber sido beneficiado por planes de vivienda de cualquier tipo o créditos hipotecarios para la compra de vivienda
- Acreditar estabilidad laboral y/o ingresos suficientes para afrontar el plan de pagos (LOS INGRESOS DEL GRUPO FAMILIAR NO PODRAN SUPERAR 5 SALARIOS MINIMOS NACIONALES)
- Morar o convivir en vivienda compartida o alquilada en nuestra ciudad, al momento de la inscripción

b) DOCUMENTACION A PRESENTAR:

- Fotocopia DNI de todos los integrantes del grupo familiar con domicilio actualizado
- Partidas de nacimiento de todos los menores
- Fotocopia de acta de matrimonio o concubinato
- Certificado nacional de discapacidad si algún integrante lo tuviere
- CUIL de todos los miembros
- Constancia de ingreso(recibo de sueldo o declaración jurada de ingresos en la policía)
- Informe de renta municipal y provincial
- (Opcional: constancia de pago de algún servicio, alquiler si no tiene contrato recibo de pago)
- Documentación judicial en caso de guarda, tenencia o sentencia de divorcio

-Art.9: Los posibles adjudicatarios se clasificaran de la siguiente manera:

GRUPO I

Matrimonios con hijos menores

Concubinos con hijos menores

Madres o padres solos con hijos a cargo

Mayores con menores a cargo , donde se acredite parentesco o custodia por discapacidad

GRUPO II

Matrimonios (Entraran con las mismas condiciones que los solteros sin hijos)

GRUPO III

Solteros (Se permitirá la inscripción de solteros sin hijos, los que podrán ingresar a sorteo público cuando los lotes sorteados sean más de 10, no pudiendo ser adjudicatarios de más del 10% de los inmuebles sorteados.)

Art 10: El Ente pondrá a disposición, ante cada operatoria, un Registro de Oposición ; el cual se hará público en los medios informativos gráficos y digitales de la zona ; en el cual se expondrán los datos de los sorteados .Quienes se opongan a la presentación de los beneficiados, deberán acercar la información al Ente Administrador y/o a la Oficina de Políticas Sociales.

Art 11: El Ente decidirá sobre cuestiones excepcionales que no estén contempladas en la ordenanza 27/12, dando conocimiento de las mismas al H.C.D.

03/07/2014 EL ENTRE RÍOS

ay lar

ncia

er en
erres
errio, y
y están
a reso-
os fon-
ración.
Argen-
mento
optará
ador es
ste ad-
or una
instira



er. Tan
resida-
a cues-
fon de
morse
reos res-
últimos

ara
nar

ales de
default
parve
relato.
berdo,
p tran-
es cual
manca
o no se

fuier el
RA en
ca con
vialad-
siento y
stribu-
se cho-
mente

te anti-
mas in-
a hasta
sca de
arche-

Se presentó una propuesta para la construcción de viviendas



Es un terreno recuperado en la zona noreste de la ciudad, ubicado sobre calle Estrada entre Rivadavia y Morena, en inmediaciones al nuevo acceso a San José, se construirán un total de veintiséis nuevas viviendas. Se trata de lotes que el Banco Municipal de Tierras dispuso para la construcción de casas. Fueron licitadas las primeras diócesis y este martes 1º de julio se realizó el acto de apertura de sobres del IAPV en el despacho del intendente de San José, Pablo Canali. El Instituto Autárquico de Fiancamiento y Vivienda será el encargado de la ejecución de la obra.

"Se abrieron los sobres para estas diócesis viviendas que han sido gestionadas, en su momento entregamos las planchetas de terrenos al presidente del IAPV, Oscar Marelli, cuando estuvo en San José", afirmó Canali al finalizar el acto.

El Intendente comentó a su vez que son las primeras de un total de veintiséis que se van a hacer en ese lugar "y seguimos trabajando para que se sigan haciendo más viviendas en la ciudad".

En ese sentido, señaló que se están esperando otras cien viviendas que se construirán en la ciudad para la "regularización de la Carne": "sin dudas ellas a ser también muy importantes a la hora de

avaliar el problema individual de los suscriptores" dijo. El próximo paso de IAPV es la evaluación de la propuesta para luego avanzar con el plan de construcción.

El Ingeniero Alejandro Rojas, vocal del Instituto de la Vivienda, agradeció por su parte al intendente Canali "con quien hemos trabajado bastante con este tema diversas gestiones del intendente ante el gobernador Urriburu, se consiguió la rápida aprobación de la provincia, de ahí fuimos a Nación a buscar los fondos", destacó el funcionario.

"San José tiene esta distinción que salen ahora, hoy diez en espera y las cien que están bastan a comienzos a la espera de la licitación", concluyó Rojas.

La propuesta

Mediante la Licitación Pública Nº 30/2014 se llevó a cabo el acto de apertura de sobres con la presencia del intendente Pablo Canali, el vocal del Directorio del IAPV, Alejandro Rojas, el Gerente Regional Centro Este del IAPV Roberto Souchetti y la viceintendente, Irina Murgo. El único oferente fue la empresa Fidico SRI, que realizó una propuesta económica cotizada en \$6.642.511,47.

PROYECTO EN EL CONCEJO DELIBERANTE

Crearán en San José un Banco de Tierras para facilitar el acceso a la vivienda



Se pretende bajar los costos inmobiliarios para que las familias puedan acceder al terreno propio.

San José. La propuesta de creación de un Banco Municipal de Tierras, que tenga como objeto disponer de terrenos apropiados, especialmente, para la construcción de viviendas, fue presentada en la sesión del martes del Concejo Deliberante de San José.

El bloque del Frente Todos por San José elevó este proyecto de ordenanza, que apunta, básicamente, a remediar el déficit habitacional, aprovechando al máximo los recursos disponibles.

En los considerandos del proyecto se expresa que "el Estado debe participar activamente en el mercado de suelo como un agente fundamental para incorporar y redistribuir los beneficios, regulando y controlando su expansión, y proveyendo una oferta de tierra accesibles para los que carecen de vivienda propia". Es decir, el municipio, por medio de esta Ordenanza, intentará bajar costos inmobiliarios para permitir a los sectores medios y las familias obreras poder acceder al terreno propio, algo que muchas veces se transforma en prohibitivo por los elevados costos.

RESERVA DE TIERRAS

En el vigente Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental se habla de un Banco Municipal de Tierras, por lo

que este proyecto vendría a ser una continuidad del mismo.

Este Banco se conformará con inmuebles municipales de origen público y privado, más lo que se vayan sumando para formar una reserva de tierras, ya sea lotes o fracciones municipales, donaciones, transferencia de tierras nacionales o provinciales, compra directa o ocupación, inmuebles de subastas.

DESTINO DE LOS INMUEBLES

Los inmuebles que integren el Banco Municipal de Tierras podrán ser destinados a: particulares que reúnan los requisitos necesarios; construcción de viviendas sociales o planes habitacionales; espacios públicos de uso comunitario; espacios verdes; uso educativo, social, cultural y deportivo; uso industrial.

En cuanto a la adjudicación a particulares de terrenos destinados a viviendas, deberán acreditar no poder comprar inmuebles sin financiación o al precio del mercado. Entre otras condiciones, el beneficiario deberá tener una residencia mínima de 5 años en la ciudad, no poseer lote o vivienda propia ni ser beneficiarios de planes oficiales o créditos hipotecarios, contar con ingresos comprobables que permitan

el pago del terreno, tener un garante con título de propiedad en el Departamento Colón.

La adjudicación de terrenos destinados a viviendas particulares deberá realizarse por sorteo.

FONDO

También se creará el Fondo del Banco Municipal de Tierras, con dinero que el Ejecutivo vaya recuperando por el cobro de cuotas a beneficiarios de terrenos, por la venta de inmuebles municipales y partidas específicas del presupuesto anual.

¿QUIEN MANEJARÁ EL BANCO?

Los fondos del Banco solo podrán ser manejados a través de su Ente Administrador, el que estará formado por el intendente (o un representante), el vicesintendente, dos funcionarios del Ejecutivo, dos concejales de la mayoría y uno de la minoría.

El Ente Administrador deberá ocuparse de la actualización del catastro de terrenos fiscales municipales; determinar la ocupación de esos terrenos; identificar las tierras aptas para desarrollo de planes de vivienda o reservas; evaluar la situación socioeconómica de los interesados; seleccionar a los adjudicatarios, entre otras funciones.

LA OPOSICIÓN NO LO VOTÓ

Fue creado por Ordenanza el Banco Municipal de Tierras en San José

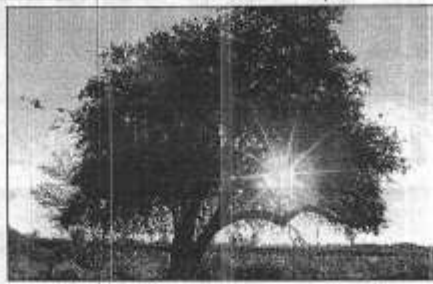
San José. El proyecto presentado por el bloque del Frente Todos por San José creó el Banco Municipal de Tierras fue aprobado por mayoría en la sesión del martes pasado, transformándose en la Ordenanza N° 27/12.

Ya el Plan de Ordenamiento Urbano Ambiental de San José sugiere la creación de un Banco de Tierras. El principal objetivo es lograr que parte de la población pueda acceder a su primer terreno y a la vivienda propia.

En los considerandos de la Ordenanza, se afirma "que el Estado debe participar activamente en el mercado de suelo como un agente fundamental para incorporar y redistribuir los beneficios, regulando y controlando su expansión; y proveyendo una oferta de tierras accesibles para los que carecen de vivienda propia".

El Banco estará integrado por los inmuebles actualmente de propiedad municipal, de carácter privado, más aquellos que se reciban o adquieran con la finalidad de conformar una reserva de tierras. Estos terrenos podrán ser destinados a particulares que reúnan determinadas condiciones, planes de viviendas, espacios públicos de uso comunitario, espacios verdes, uso educativo, social, cultural, deportivo o industrial.

También la Ordenanza crea el Fondo del Banco Municipal de Tierras confor-



Los terrenos del Banco podrán ser destinados a viviendas, espacios verdes u otros usos.

mado por el dinero que el Ejecutivo recupere con el cobro de cuotas a beneficiarios de terrenos, la venta de terrenos municipales y toda partida que se incorpore de manera específica al presupuesto anual.

Habrà un Ente específico para administrar el Banco de Tierras, conformado por el Intendente o un funcionario que lo represente, el vice intendente, otros dos representantes del Ejecutivo, dos concejales de la mayoría y uno de la minoría.

El Ente Administrador evaluará el ingreso y destino de las tierras que conformen el Banco, decidiendo en votación por mayoría simple. También tendrá la facultad de pedir asesoramiento de Colegios de profesionales u otros organismos o instituciones públicas o privadas con competencia en la materia.

Además, la Ordenanza estipula cómo se adjudicarán los terrenos a los particulares, las formas de pago, la escrituración y otras disposiciones generales.

JUSTICIALISTAS EXPLICAN PORQUE VOTARON EN CONTRA

El bloque del Frente Justicialista para la Victoria había presentado un proyecto alternativo de Banco de Tierras, pero el mismo no logró tratamiento efectivo en la comisión del Concejo.

Los concejales opositores votaron en contra del proyecto oficialista y dieron sus explicaciones.

Sostienen que el mismo "se ha basado en el actual planeamiento de la ciudad, el cual entendemos ha contribuido a que los terrenos alcancen precios excesivos, debido a la falta de expansión en las ofertas de terrenos,

esto como consecuencia de no haberse proyectado una ampliación del radio urbano con acompañamiento de servicios públicos. La actual ordenanza de zonificación ha provocado la escasez de ofertas de terrenos con servicios que, sumado a la gran demanda, han generado el incremento de los valores de los mismos en forma desmesurada".

Destacan que "el municipio no debe ocupar el rol de las inmobiliarias", por el contrario, "debe generar las condiciones necesarias para un mercado de tierras más accesible a los ciudadanos, aplicando las políticas que contribuyan a expandir la oferta de terrenos y lograr el acompañamiento de la infraestructura adecuada al crecimiento demográfico de la ciudad".

Expresan su oposición "a que el Municipio realice esfuerzos económicos que solo favorecerán a unos pocos y en condiciones no muy claras de adjudicación".

Los concejales Rebossio y Galvalisí critican el manejo que tendrá el Ente Administrador en manos casi totales del oficialismo (solo un concejal opositor podrá integrarlo).

En el proyecto que habían presentado se daba "prioridad a mujeres madres de familias constituidas o de hecho y familias integradas por personas con capacidades diferentes", indicaron.

Presentaron la Fiesta Provincial del Asado con Cuero



La presentación de la Fiesta fue en el complejo termal.

San José. El martes se realizó en el complejo termal de San José la presentación para la región de la Fiesta Provincial del Asado con Cuen-

ro, que se desarrollará en el Viale Fútbol Club, los días 22 y 23 de noviembre.

Representantes de la Subcomisión de la Fiesta

explicaron los alcances de esta celebración ya clásica en esa zona, y que contará con la actuación de grupos musicales de renombre.

Estuvieron la vice intendente Irma Monjo, concejales, el director de Turismo de Villa Elisa, Matías Amarillo, los coordinadores de Turismo y Cultura locales, Bilgana Cradini y Alcides Parroni, la concesionaria de Termas San José Natalia Violuz, Aldo Clermanier de Hoteleros y Gastronómicos, representantes de Presturi, entre otros.

El Observador

16/10/2012

CONSEJERÍAS POR LA COOPERATIVA DE TRABAJO

Adjudicaron otras seis viviendas en el barrio Santa



Los beneficiados y las autoridades municipales, luego del sorteo.

San José.- Luego de la suspensión del martes por el corte de luz, el miércoles a las 10:00 se llevó a cabo el sorteo ante escribura pública de las nuevas viviendas construidas por la Cooperativa de Trabajo en el barrio Santa

Jesús.

de un centenar de aspirantes, fueron seis las familias beneficiadas en esta oportunidad. Con esto, son 18 las viviendas desde que comenzó el trabajo de la Cooperativa a través del Programa Nacional de Integración Sociocomunitaria de Construcción de Viviendas.

El acto tuvo lugar en la Escuela N° 12 "Juan Bautista Alberdi", fiscalizado por la Inscribana Sonia Silva. Estuvieron presentes el intendente Canali, el secretario de Administración de Ingresos Públicos, Cdr. Leandro Scherpf, la coordinadora de Políticas Sociales y otros funcionarios y concejales.



El sorteo se realizó en la Escuela N° 12 de El Cole.

Quienes resultaron favorecidos por el sorteo fueron Paula Alexandr Villalba, María Gisela Cáceres, Natalia Elizabeth Franco, Juana Mabel Cantero, Andrea Cecilia Trabichot y Elias Jezabel Olivera.

Firmó que se construyeron otras 16 casas a través de IAPV. Y recordó que se ejecutó 48 mejoras habitacionales mediante el Programa "Mejor A otros 30 con fondos propios.

Por su parte, el Concejo Municipal, en la primera oportunidad se adjudicaron los 10 terrenos municipales. Se dispuso de 30 lotes más para ser adjudicados con el programa Procrear.

También por medio del Banco se adjudicó un terreno para la construcción de la "Natural Sol".

MÁS VIVIENDAS

El intendente Canali con-

OTERO Viajes

1. 20/12/2014: Tour de Compras en micro (Salada, Flores y Once)
 2. 18/12/2014 (Brasil): Nuevas salidas 05/03/2014 y 12/03/2014 \$
 3. 16/12/2014: Equipados, desayuno, imp. AFIP 3150

¡¡¡Novedades!!! Toro Mecánico - Karaoke - Dance

Sector Junior Pelotero **MAMA CORA** Ambiente climatizado

SAN MARTÍN Y 9 DE JULIO - SAN JOSÉ

Sector Kids Peloteros - Laberintos - Play - Juegos de salón

Tel: 410075 o Tel: 011447-15588388

Lunes 17 de febrero de 2014 / INFORMACIÓN GENERAL

EL OBSERVADOR

19

Sortearon 12 lotes del Banco de Tierras para beneficiarios del Procrear

San José.- Tras el sorteo del Banco Municipal de Tierras de San José, se adjudicaron 12 lotes de terreno a beneficiarios del Procrear, que son terrenos que cumplen con los requisitos de construcción y se encuentran dentro del programa del Procrear.

El sorteo se realizó en la sede municipal de la ciudad, en presencia de los señores José Ojeda y José Ojeda.

Los ganadores de los lotes son: Fabrice S. Basso, Natalia G. Chichí, Susana Delgado, Susana A. Espinosa, Mariana A. Colares, Liliana M. Hoffmann, Lucilei C. Maciel, Ivana A.

Maciel y Juan P. Meyer, Verónica Mattioli, José L. Montañón, Christian R. Roa y María E. Volante.

Los lotes cuentan con todos los servicios y se pueden financiar a 10 años con una tasa de interés fija y un monto del terreno a la mitad del valor del terreno. A medida que se recupere el dinero, se adquieren nuevos terrenos con el mismo fin.

RESTITUCIÓN DE TERRENOS en VILLA ELISA

La Municipalidad de Villa Elisa concluyó con el trámite para lograr la restitución de terrenos de propiedad municipal.

Los 20 lotes ubicados en los sectores Los Breces, Emilio Petrucci, Supermercado y Javier Kattul, que en su momento fueron cedidos por el Municipio al IAPV para la construcción de viviendas y ahora se devolvieron al Municipio.

El sorteo se realizó en la Municipalidad.

El sorteo se realizó en la Municipalidad para lograr que los terrenos sean restituidos, para que sean destinados, en parte, a la construcción de viviendas mediante la Cooperativa de Trabajo y otra parte, para familias que han salido beneficiadas de el Programa Procrear.

Para esto último, serán destinados a continuación la aprobación del Consejo Deliberante de modo que dichos terrenos puedan ser destinados a este fin.



El sorteo se realizó en la Municipalidad.

El sorteo se realizó en la Municipalidad para lograr que los terrenos sean restituidos, para que sean destinados, en parte, a la construcción de viviendas mediante

la Cooperativa de Trabajo y otra parte, para familias que han salido beneficiadas de el Programa Procrear.

Para esto último, serán destinados a continuación la aprobación del Consejo Deliberante de modo que dichos terrenos puedan ser destinados a este fin.